

COMMUNE DE LUINS

AMENAGEMENT LOCAL

REGLEMENT GENERAL SUR LES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

EDITION 3
NUMERO 556
DATE 7.11.1988
15.03.1989
06.04.1989

PLAREL

LAUSANNE

APPROUVE PAR LA MUNICIPALITE

LE 10.04.1989

LE SYNDIC
C. FAVRE

LA SECRETAIRE
C. CAWTHRA



SOUMIS A L'ENQUETE PUBLIQUE

DU 18.04.1989

AU 17.05.1989

AU NOM DE LA MUNICIPALITE
LE SYNDIC
C. FAVRE

LA SECRETAIRE
C. CAWTHRA



ADOpte PAR LE CONSEIL GENERAL

LE 22.01.1990

LE PRESIDENT
J.M. SORDET

LA SECRETAIRE
A. CORNAZ

APPROUVE PAR LE CONSEIL D'ETAT
DU CANTON DE VAUD

LAUSANNE LE

10 JUL. 1991

L'ATTESTE

LE CHANCELIER



[Handwritten signature]

1. DISPOSITIONS GENERALES

- 1.1 Le présent règlement fixe les règles applicables aux constructions et à l'aménagement du territoire de Luins.

A défaut de règles particulières résultant de plans de quartier ou de plans partiels d'affectation, les dispositions ci-après s'appliquent à l'ensemble du territoire communal.

- 1.2 Le territoire communal est subdivisé en zones ou aires d'affectation dont le périmètre figure sur les plans originaux conservés par l'autorité municipale.

Toutes les zones, hormis la zone intermédiaire, la zone agricole, la zone viticole et l'aire forestière sont réputées zones à bâtir au sens de la législation cantonale.

- 1.3 Sur l'ensemble du territoire communal, la Municipalité peut prendre en tout temps l'initiative d'établir un plan de quartier ou un plan partiel d'affectation, notamment lorsqu'il s'agit de traiter des cas particuliers, d'appliquer des mesures d'aménagement plus précises ou de promouvoir des réalisations mieux adaptées aux exigences de l'aménagement du territoire en général.

A l'intérieur de leurs périmètres, les plans spéciaux abrogent les dispositions du présent document qui leur sont contraires.

- 1.4 La Municipalité a la faculté de soumettre tout projet d'urbanisme ou de construction au préavis d'une commission qui agit à titre consultatif. Les membres de cette commission sont nommés par la Municipalité pour la durée d'une législature. Leur mandat peut être reconduit.

La Municipalité peut également requérir l'avis d'experts avant de se déterminer sur tout projet en relation avec l'aménagement du territoire, l'urbanisme ou les constructions.

2. DEFINITION DES ZONES

- 2.1 La zone du village s'étend au village de Luins, au hameau de Combe et à quelques terrains adjacents à la localité.

Cette zone fait l'objet d'un plan partiel d'affectation auquel est attachée une réglementation spécifique.

- 2.2 La zone d'extension du village est destinée à l'habitation à raison de 3 logements au plus par bâtiment et aux activités ou usages traditionnellement admis dans une localité.

- 2.3 La zone artisanale est destinée aux constructions, installations et aménagements qui sont en relation avec une activité professionnelle de type artisanal d'intérêt local ou régional.

Les constructions et installations qui peuvent être autorisées sont :

- les bâtiments et les installations qui sont en relation avec une activité professionnelle, telle que : ateliers, dépôts, locaux d'exploitation, y compris les services administratifs;
- les bâtiments d'habitation pour l'exploitant et les besoins de gardiennage pour autant que ces bâtiments forment un ensemble architectural avec les bâtiments d'exploitation et que la surface brute de plancher affectée à la réalisation de logements ne soit pas supérieure à la surface brute de plancher affectée à l'activité professionnelle (sous-sols non compris).

La Municipalité peut aussi exceptionnellement autoriser, dans cette zone, la construction de locaux habitables de façon temporaire pour le personnel de l'entreprise. Elle peut toutefois limiter la capacité d'hébergement de ces locaux.

- 2.4 La zone d'utilité publique est destinée aux constructions, installations et aménagements d'utilité publique et aux autres réalisations entreprises par une collectivité publique ou un service public.

Au lieu-dit Les Saules, toute construction est subordonnée à une étude hydrogéologique et à l'exécution de mesures propres à assurer la protection des eaux souterraines.

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

A ce stade, cette zone est inconstructible. Toutefois, les constructions suivantes peuvent être réalisées si elles ne compromettent pas l'affectation ultérieure des terrains :

- des petits bâtiments agricoles non habitables ayant le statut de dépendances d'un centre d'exploitation implanté dans une autre zone;
- des aménagements de surface et des réalisations à ciel ouvert en relation avec l'exploitation agricole.

Toute autorisation de construire dans cette zone est subordonnée à l'approbation préalable du projet par le Département des travaux publics, de l'aménagement et des transports du canton de Vaud.

- 2.6 La zone viticole occupe le vignoble de Luins et quelques terrains adjacents. Elle est destinée à la culture de la vigne.

Les constructions et installations qui peuvent être autorisées sont :

- les ouvrages, aménagements et installations qui sont en relation directe avec la viticulture;
- les petits bâtiments d'exploitation ayant le statut d'une dépendance non habitable (capite), superficie maximum 10 m²;

- les constructions admises en zone agricole pour autant qu'elles constituent un agrandissement d'une exploitation existante ou qu'elles soient implantées à une distance de 20.00 m au plus d'un bâtiment existant situé dans la même zone.

Les terrains doivent être cultivés ou régulièrement entretenus. L'usage d'une propriété ne peut pas se faire au préjudice de la culture de la vigne ni compromettre la qualité du site que constitue le vignoble. Les plantations d'arbres sont limitées. Elles doivent faire l'objet d'une autorisation préalable de la Municipalité.

Toute autorisation de construire dans cette zone est subordonnée à l'approbation préalable du projet par le Département des travaux publics, de l'aménagement et des transports du canton de Vaud.

2.7 La zone agricole est destinée à la culture du sol et aux activités qui s'exercent traditionnellement dans l'aire agricole.

Les constructions et installations qui peuvent être autorisées sont :

- les bâtiments qui sont en relation avec l'exploitation d'un domaine agricole;
- les bâtiments d'habitation pour l'exploitant, sa famille et son personnel pour autant que ces bâtiments forment un ensemble architectural avec les bâtiments d'exploitation et qu'ils en constituent un accessoire nécessaire.

La Municipalité peut aussi autoriser dans cette zone sous réserve, le cas échéant, de l'adoption préalable d'un plan de quartier :

- les constructions et installations qui sont en relation avec des activités assimilables à l'agriculture ou qui traditionnellement, dans la région, s'exercent dans l'aire agricole;
- les bâtiments d'habitation pour l'exploitant, sa famille et le personnel des exploitations ci-dessus mentionnées pour autant que ces bâtiments forment un ensemble architectural avec les bâtiments d'exploitation et qu'ils en constituent un accessoire nécessaire;
- les bâtiments et installations de faible importance liés aux loisirs et à la détente en plein air pour autant qu'ils soient accessibles au public et qu'ils ne comportent pas d'habitations permanentes ou temporaires;
- les constructions et installations dont l'implantation en dehors des zones à bâtir ou en un lieu déterminé est imposée par leur destination.

Toute autorisation de construire dans cette zone est subordonnée à l'approbation préalable du projet par le Département des travaux publics, de l'aménagement et des transports du canton de Vaud.

- 2.8 L'aire forestière figure sur le plan à titre indicatif. Conformément à la législation qui la définit et la régit, l'aire forestière peut être présente dans toutes les zones et c'est l'état des lieux qui est déterminant.

L'aire forestière est caractérisée notamment par l'interdiction de déboiser, de faire des dépôts et de construire autre chose que ce que la législation autorise.

Sur les terrains situés à moins de 10.00 m des lisières, aucune construction ne peut être implantée sous réserve des exceptions qui peuvent être admises à titre exceptionnel par l'autorité cantonale.

3. CONSTRUCTIONS EXISTANTES

- 3.1 Les constructions existantes qui ne sont pas conformes aux présentes dispositions peuvent être transformées, agrandies, reconstruites et affectées à une autre destination dans les limites de la législation cantonale.

En dehors des zones à bâtir, tous travaux et tous changements d'affectation sont subordonnés à l'approbation préalable du projet par le Département des travaux publics, de l'aménagement et des transports du canton de Vaud.

- 3.2 Les constructions ou parties de constructions remarquables ou intéressantes du point de vue architectural ou historique doivent être conservées dans leur intégralité. Des transformations, de modestes agrandissements, un changement d'affectation sont toutefois possibles si ces modifications sont compatibles avec la conservation et la mise en valeur de l'ouvrage.
- 3.3 Les constructions qui, sans valeur particulière, sont bien intégrées dans une rue, un quartier ou un groupe de maisons peuvent être modifiées et, le cas échéant, faire l'objet de démolition et reconstruction pour autant que soit respecté le caractère spécifique de leur intégration (gabarits, rythme et forme des percements, matériaux) et que l'harmonie des lieux soit sauvegardée.

- 3.4 Les objets classés monuments historiques ou portés à l'inventaire cantonal ne peuvent être modifiés qu'en accord avec le Département des travaux publics, de l'aménagement et des transports du canton de Vaud.

4. CAPACITE CONSTRUCTIVE

- 4.1 Dans certaines zones, un coefficient d'utilisation du sol (CUS) définit la capacité constructive de chaque parcelle sous la forme d'une proportion entre la superficie du terrain et la surface brute de plancher habitable ou utilisable.

Les valeurs limites sont les suivantes :

Zone du village	CUS : selon règlement spécial
Zone d'extension du village	CUS : 0.40
Zone artisanale	CUS : 0.50

Le calcul s'effectue conformément à la norme 514.420 de l'Institut fédéral pour l'aménagement du territoire de la façon suivante :

Surface du terrain X CUS = Surface brute de plancher

et les règles ci-après sont applicables :

- la superficie du terrain classé en zone constructible, non comprises les surfaces soumises à la législation forestière sert de base au calcul;
- les surfaces brutes de plancher des bâtiments existant sur le bien-fonds sont imputées à la capacité constructive de la parcelle;
- au niveau des combles, la surface de plancher se mesure à partir d'une hauteur minimum de 1.30 m sous le plafond;
- la surface des locaux affectés à l'exploitation agricole ou viticole et aux équipements publics ou collectifs n'est pas limitée par un coefficient d'utilisation du sol.

4.2 En cas de vente ou cession de terrains au profit d'une réalisation d'utilité publique ou d'intérêt général, la Municipalité peut admettre que la surface vendue ou cédée puisse être prise en considération pour le calcul de la capacité constructive d'une parcelle. La Municipalité peut aussi accorder un coefficient d'utilisation supérieur à celui qui est fixé par la réglementation lorsque le propriétaire prend à sa charge une réalisation d'utilité publique.

4.3 Une capacité constructive ne peut pas être obtenue par une modification de limite ou une subdivision de parcelle ayant pour effet d'augmenter le coefficient (CUS) d'un bâtiment existant au-delà de la valeur fixée par la réglementation.

5. IMPLANTATION

5.1 La situation d'une construction nouvelle doit être choisie en tenant compte des caractéristiques du lieu, de la morphologie du terrain et de l'implantation des bâtiments existant à proximité.

Pour des raisons d'unité ou d'harmonie ou pour tenir compte d'un état futur projeté, la Municipalité peut imposer l'implantation d'un bâtiment tant en ce qui concerne sa situation que les altitudes à respecter.

5.2 Sur l'ensemble du territoire communal, les bâtiments peuvent être construits soit en ordre contigu soit en ordre non contigu. L'ordre contigu ne peut toutefois être admis que dans les cas suivants :

- lorsqu'il est existant;
- lorsqu'un des propriétaires a déjà construit sur la limite commune;
- lorsque les propriétaires concernés sont d'accord avec ce mode d'implantation.

5.3 A défaut de dispositions ou de plans fixant la limite des constructions, les bâtiments non mitoyens doivent être implantés au moins à la distance (d) des limites de propriété. Cette distance se mesure perpendiculairement à la limite jusqu'à la partie du bâtiment la plus proche de la limite.

Zone d'extension du village	d : 5.00 m
Zone artisanale	d : 5.00 m
Zone d'utilité publique	d : 3.00 m
Zone intermédiaire	d : 5.00 m
Zone viticole	d : 5.00 m
Zone agricole	d : 5.00 m

5.4 Une distance minimum (D) doit être respectée entre 2 bâtiments distincts implantés sur la même propriété. Cette distance (D) se mesure entre les parties les plus rapprochées des 2 bâtiments.

Zone d'extension du village	D : 6.00 m
Zone artisanale	D : 6.00 m
Zone d'utilité publique	D : 6.00 m
Zone intermédiaire	D : 6.00 m
Zone viticole	D : 6.00 m
Zone agricole	D : 6.00 m

La distance (D) peut être réduite jusqu'à une valeur correspondant à la distance (d) entre un bâtiment principal et ses dépendances lorsque ces constructions forment ensemble un tout fonctionnellement indissociable.

La distance (D) entre façades aveugles ou entre parties aveugles de façades peut être réduite à 3.00 m pour autant que les dispositions applicables en matière de protection contre l'incendie soient respectées.

5.5 Les constructions souterraines, sur 2 de leurs côtés au plus, peuvent être implantées jusqu'à la limite de la propriété aux conditions suivantes :

- 1/4 du volume construit au maximum peut émerger du terrain naturel;
- seule une façade de la construction peut être dégagée;
- la toiture doit être engazonnée, plantée ou aménagée en terrasse accessible;
- ces constructions ne peuvent servir ni à l'habitation, ni à l'exercice d'une activité professionnelle et ne doivent entraîner aucun préjudice notable pour les propriétaires voisins concernés.

5.6 La Municipalité peut autoriser la construction dans les espaces de non bâtir entre 2 bâtiments ou le long de la limite de la propriété de petits bâtiments de moins de 40 m² de superficie et ne comprenant qu'un niveau au-dessus du sol de 3.00 m de hauteur à la corniche au maximum. Ces petits bâtiments ne peuvent servir ni à l'habitation ni à l'exercice d'une activité professionnelle et ne doivent entraîner aucun préjudice notable pour le propriétaire voisin.

5.7 Les parties de bâtiment non fermées, par exemple : marquises, balcons, loggias, terrasses, peuvent empiéter sur les espaces de non bâtir de la parcelle.

La Municipalité peut autoriser, à titre précaire et moyennant convention, que des ouvrages assimilables à des aménagements extérieurs empiètent sur les espaces de non bâtir de la parcelle.

5.8 Une distance réglementaire ne peut pas être obtenue par une modification de limite ayant pour effet de rendre non conforme aux dispositions applicables un bâtiment existant ou d'aggraver son statut de non conformité.

6. HAUTEURS

6.1 La hauteur des bâtiments est limitée par le nombre maximum de niveaux superposés (N) autorisé au-dessus du sol.

Pour chaque zone, le nombre maximum de niveaux (N), rez-de-chaussée compris, est fixé de la manière suivante :

Zone d'extension du village	N : 2
Zone artisanale	N : 2
Zone d'utilité publique	N : 2
Zone intermédiaire	N : 1
Zone viticole	N : pas limité
Zone agricole	N : pas limité

Le nombre de niveaux (N) se compte sur la façade la plus haute à partir du terrain naturel. Lorsqu'un étage est dégagé de plus de 1.20 m, il compte pour un niveau.

6.2 Pour tenir compte de situations existantes ou de la topographie des lieux, la Municipalité peut exceptionnellement autoriser la réalisation d'un niveau supplémentaire pour autant que cette mesure s'inscrive dans le cadre d'un aménagement cohérent du quartier ou de la rue où se situe le projet et que les proportions du bâtiment soient acceptables.

Pour sauvegarder l'unité ou l'harmonie d'un quartier, d'un groupe de bâtiments ou d'une rue, la Municipalité peut aussi limiter la hauteur d'un bâtiment, fixer un nombre maximum de niveaux inférieurs à celui de la réglementation ou imposer une cote de hauteur maximum pour les façades et le faite.

- 6.3 En plus du nombre maximum de niveaux mentionnés ci-dessus, les combles sont habitables lorsque les toitures sont à pan. Ils peuvent être aménagés dans la totalité du volume exploitable dans la toiture. Si un étage sur-combles est aménagé, il doit être en relation directe avec l'étage des combles sous forme, par exemple, de duplex ou de galerie et ne peut pas être pourvu de lucarne.

7. ARCHITECTURE

- 7.1 L'architecture de toute construction doit être conçue de façon à inscrire la réalisation dans le tout dont elle fait partie (rue, quartier, paysage) et qu'elle doit contribuer à former et à enrichir.

Les constructions ou parties de constructions qui, par leurs formes ou leurs proportions compromettent l'harmonie des lieux, ne sont pas autorisées.

- 7.2 Dans la zone d'extension du village, les toitures sont à pan, dans la règle à 2 pans de pente identique. Ces toitures doivent être pourvues d'une couverture en tuiles d'un ton correspondant aux toitures traditionnelles de la région. La Municipalité peut toutefois admettre que certaines parties de toiture soient exécutées sous une autre forme et pourvues d'un autre matériau de couverture pour permettre, par exemple, la réalisation de terrasses ou de verrières. La Municipalité peut aussi admettre une toiture plate pour des petites constructions ne comprenant qu'un seul niveau au-dessus du sol.

Dans la zone artisanale, les toitures sont plates ou à faible pente. Les matériaux de couverture doivent être choisis en accord avec la Municipalité.

Dans les autres zones, la forme des toitures doit être adaptée à l'architecture du bâtiment.

- 7.3 Si des locaux habitables ou utilisables sont aménagés dans les combles, ils doivent prendre jour partout où cela est possible, sur les façades pignons et/ou sur des parties de façades situées entre 2 pans de toiture. À défaut de pignons ou façades exploitables pour des percements des pignons secondaires, des lucarnes et des fenêtres rampantes peuvent être réalisées sur le pan des toitures. La dimension de ces constructions doit être réduite au minimum nécessaire pour assurer l'aération et l'éclairage des locaux.
- 7.4 La nature et la couleur des matériaux apparents en façade et en toiture doivent être choisies en accord avec la Municipalité qui se détermine en fonction de l'impact de la construction sur le paysage, d'une part, et la qualité architecturale du projet, d'autre part.
- 7.5 Les superstructures qui émergent des toitures doivent être réduites au minimum nécessaire. Pour sauvegarder le bon aspect d'une rue, d'un quartier ou d'un groupe de maisons, la Municipalité peut interdire la réalisation d'installations techniques sur une toiture, notamment les tuyauteries horizontales et les installations de télécommunications.

Des capteurs solaires peuvent remplacer les matériaux traditionnels de couverture. Ces installations doivent être mises en place en tenant compte de leur impact sur le paysage.

8. AMENAGEMENTS EXTERIEURS

8.1 Les aménagements extérieurs doivent être conçus en tenant compte :

- des caractéristiques du lieu;
- de l'affectation et de l'architecture du bâtiment;
- de la nature et de la fonction des espaces publics ou collectifs dans le prolongement desquels la construction est implantée.

Les constructions et les installations projetées, par exemple : mouvements de terre, murs, places, voies d'accès, cheminements, clôtures, enseignes, doivent être au préalable autorisées par la Municipalité qui peut imposer l'implantation des ouvrages, leurs dimensions, les matériaux utilisés et les couleurs.

Les aménagements extérieurs et les plantations figurent sur les projets mis à l'enquête publique. Ces réalisations font partie intégrante du permis de construire.

8.2 Les mouvements de terre effectués à proximité des constructions et des installations doivent être conçus de façon à s'adapter le plus naturellement possible à la morphologie générale du terrain.

8.3 Les installations et exploitations à ciel ouvert ainsi que les entrepôts et dépôts sont soumis à l'autorisation de la Municipalité qui fixe, dans chaque cas, les dispositions à prendre en vue de sauvegarder le bon aspect du paysage et les intérêts du voisinage.

9. EQUIPEMENTS

9.1 Les conditions de construction des voies privées ainsi que le mode de raccordement de tous accès au domaine public sont fixés par la Municipalité.

La Municipalité peut interdire la construction de garages ou l'aménagement de places de stationnement pour véhicules si le raccordement de ces équipements à la voie publique ou privée présente un danger pour la circulation.

- 9.2 Tout propriétaire est tenu d'aménager sur son fonds des garages ou des places de stationnement pour véhicules. La capacité de ces équipements doit correspondre aux besoins effectifs ou présumés de la construction.

Dans la règle, les normes suivantes sont applicables :

- | | |
|--|---|
| - bâtiments d'habitation | habitants : 2 places par logement;
visiteurs : 1 place par tranche de
3 logements, minimum 1
place par bâtiment; |
| - autres bâtiments,
autres affectations | selon norme de l'Union Suisse
des Professionnels de la route. |

Sauf convention contraire, les places de stationnement nécessaires doivent être implantées en arrière de la limite des constructions fixée le long du domaine public.

La Municipalité peut renoncer aux exigences ci-dessus ou les modifier lorsque l'aménagement de garages ou de places de stationnement porte atteinte à la qualité d'un bâtiment ou au caractère d'une rue et lorsque l'exiguïté de la parcelle ne permet pas la réalisation de cet équipement.

- 9.3 Les équipements obligatoires au sens du présent règlement doivent être réalisés par le propriétaire lors d'une construction nouvelle, d'une transformation importante ou de changement d'affectation d'un bâtiment. La Municipalité peut subordonner l'octroi d'un permis de construire à la réalisation simultanée des équipements obligatoires correspondants.
- 9.4 Les équipements obligatoires au sens du présent règlement et notamment ceux qui sont en relation avec la circulation et le stationnement des véhicules doivent être réalisés de façon à répondre aux exigences applicables aux ouvrages publics de même nature en particulier en ce qui concerne les gabarits, les fondations, le revêtement et l'éclairage.
- 9.5 Les bâtiments, ouvrages et installations d'intérêt public ou nécessaire à un service public peuvent être autorisés dans toutes les zones si ces constructions sont d'importance limitée. En dehors des zones à bâtir, ces constructions sont subordonnées à l'autorisation préalable du Département des travaux publics, de l'aménagement et des transports du canton de Vaud.
- 9.6 En dehors des zones à bâtir, la Commune n'est pas tenue d'entreprendre l'extension de la voirie et des réseaux d'alimentation et d'évacuation qui pourraient exister.
- 9.7 Aucun travail ou dépôt ne peut s'effectuer sur le domaine public sans autorisation de la Municipalité qui fixe les conditions de réalisation par exemple : le mode d'exécution des travaux, les taxes, les délais.

10. PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT

- 10.1 Une fraction importante du territoire communal fait partie de LA COTE, site d'intérêt national. Le secteur à protéger, délimité sur le plan général d'affectation, comprend les sites naturels d'intérêt général et scientifique ainsi que des éléments de paysage d'une beauté particulière. Dans ce secteur, rien ne doit être entrepris qui puisse en altérer le caractère spécifique et en compromettre la valeur, sous réserve des interventions qu'impliquent l'exploitation du sol, l'amélioration des infrastructures et la gestion du patrimoine bâti.

Les dispositions résultant de la législation cantonale et du plan directeur cantonal sont réservées.

- 10.2 La Municipalité prend toutes mesures pour éviter l'altération du paysage et les nuisances. Les constructions, les installations et les aménagements qui, par leur destination ou leur architecture, sont de nature à nuire à l'aspect d'un site ou à compromettre l'harmonie d'un quartier, d'une rue ou du paysage en général sont interdits. Il en est de même pour les réalisations dont l'exploitation pourrait avoir un effet négatif sur l'environnement.

La Municipalité peut subordonner l'octroi d'un permis de construire à la réalisation de travaux ayant pour effet de remédier à un état de choses non satisfaisant.

- 10.3 Les silos verticaux, les tours à fourrage et les serres de grandes dimensions ne sont admis que dans la zone agricole.

- 10.4 Les unités de production et d'élevage industriel, telles que par exemple : étables, porcheries, poulaillers, chenils, ne peuvent être autorisées que moyennant adoption préalable d'un plan de quartier réglant les problèmes d'environnement et d'équipement.

- 10.5 Le stationnement prolongé de roulottes, caravanes ou autres logements mobiles n'est pas autorisée en dehors des emplacements qui pourraient être réservés à cet effet par l'autorité communale.

- 10.6 Pour améliorer la qualité du paysage, la Municipalité peut imposer la réalisation de plantations autour des constructions ou des installations existantes ou projetées. Elle peut fixer la densité de ces plantations, les essences et la hauteur minimum des plants.

- 10.7 Conformément aux dispositions de la législation concernant la protection de l'environnement, le degré III de sensibilité au bruit est attribué à l'ensemble du territoire communal.

11. DISPOSITIONS FINALES

- 11.1 La Municipalité peut demander que le dossier d'enquête soit complété par tous documents nécessaires à la compréhension du projet notamment la fourniture d'une maquette ou de photos-montage. Elle peut aussi exiger aux frais du constructeur la pose de gabarits correspondant au profillement du bâtiment.

Dans tous les cas, les demandes de permis de construire pour des bâtiments nouveaux doivent comprendre :

- les cotes d'altitude du terrain naturel et du terrain projeté aux angles du bâtiment;
- le dessin du terrain naturel et du terrain futur sur les coupes et les façades;
- le dessin des façades des bâtiments contigus ou très proches;
- le plan des aménagements extérieurs et des équipements nécessaires.

- 11.2 Les taxes perçues, pour toute demande de permis de construire, d'habiter ou d'utiliser, font l'objet de tarifs adoptés par la Municipalité et approuvés par le Conseil d'Etat du canton de Vaud.

- 11.3 A titre exceptionnel, et dans les limites de la législation cantonale, la Municipalité peut accorder des dérogations aux dispositions du présent document :

- lorsqu'il importe de tenir compte d'une situation existante et de cas non prévus par la réglementation;
- lorsque la sauvegarde d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment qui présente une valeur architecturale ou historique nécessite des dispositions particulières;
- lorsqu'il importe de régler le cas d'un statut provisoire;
- lorsque l'application stricte d'une mesure d'aménagement empêche la réalisation d'une solution architecturale intéressante;
- lorsqu'il s'agit de permettre la réalisation de constructions ou d'installations d'utilité publique ou d'intérêt général dont l'affectation justifie des dispositions appropriées.

11.4 Pour ce qui ne figure pas dans le présent document, la législation cantonale est applicable, en particulier :

- la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC);
- le règlement d'application de cette loi (RATC).

11.5 Le présent document entre en vigueur dès son approbation par le Conseil d'Etat du canton de Vaud. Il abroge toutes les dispositions antérieures qui lui sont contraires, notamment le règlement communal sur les constructions et l'aménagement du territoire et le plan des zones approuvés par le Conseil d'Etat du canton de Vaud le 18 juillet 1979.

REGLEMENT

1. GENERALITES

Le présent document définit les règles qui doivent être observées pour assurer la sauvegarde, l'aménagement et le développement harmonieux du village de Luins.

La réglementation générale sur les constructions et l'aménagement du territoire communal demeure intégralement applicable, sous réserve des dispositions ci-après qui lui sont contraires.

2. SECTEURS D'URBANISATION

2.1 La partie du territoire communal délimité sur le plan est subdivisée en 4 secteurs d'urbanisation dont les caractéristiques sont les suivantes.

2.2 Le secteur du village s'étend aux diverses composantes de la localité et à quelques surfaces adjacentes. Il est destiné aux usages et aux activités traditionnellement admis dans un village tel que, par exemple l'habitation, les exploitations agricoles et viticoles, l'artisanat, les services et les équipements publics ou collectifs. La compatibilité des diverses affectations mentionnées ci-dessus doit être assurée même au prix de certaines concessions.

Dans les bâtiments ou groupes de bâtiments nouveaux qui sont en relation avec une rue ou une place, une partie du rez-de-chaussée doit être affectée à un autre usage que l'habitation. Cette mesure s'applique par analogie en cas de transformation de bâtiments, en fonction de l'affectation existante des locaux.

2.3 Le secteur du château est délimité afin de reconnaître le caractère spécifique de cette partie de la localité à savoir le château, ses dépendances et le parc qui prolonge les constructions existantes.

Les aménagements et les constructions admis dans ce secteur sont :

- les bâtiments existants qui peuvent être transformés et pourvus d'agrandissements pour autant que les travaux projetés soient compatibles avec la conservation et la mise en valeur du patrimoine architectural et historique dont ils font partie;
- des bâtiments nouveaux de faible importance affectés à une destination admise dans le secteur du village et respectant l'intégrité du parc;
- des aménagements de surface et des équipements à ciel ouvert correspondant à l'usage et à la nature du lieu.

Les conditions de réalisation des ouvrages ci-dessus mentionnés sont celles qui sont applicables au secteur du village.

2.4 Le secteur de dégagement s'étend à des terrains qui en raison de leur situation doivent rester peu ou pas bâtis. C'est une surface de cours, de jardins, de prés, de vignes et de vergers. Les seules constructions, installations et aménagements qui peuvent y être autorisés sont :

- des places, des cours et des voies de circulation pour les véhicules et les piétons;
- des garages enterrés et des places de stationnement pour véhicules dont la capacité peut être limitée par la Municipalité;
- des aménagements paysagers, des murs, des terrasses y compris des petits pavillons de jardin;
- des plateformes de travail et des équipements de jeux et de loisirs à ciel ouvert, y compris les petits bâtiments de services nécessaires.

2.5 Le secteur de mouvement occupe des terrains publics et privés. C'est principalement une surface de rues, de places et de cours qui remplit une fonction déterminante pour l'aménagement et l'équipement des diverses composantes du village.

Cette surface n'est pas constructible, elle ne peut pas être fractionnée par des clôtures et la Municipalité peut fixer les altitudes à respecter à la limite de chaque propriété.

Les seules réalisations qui peuvent y être autorisées sont :

- des places de stationnement pour véhicules dont la capacité peut être limitée par la Municipalité.
- des aménagements et des équipements correspondant à la fonction de cette surface.

2.6 Une partie du secteur du village ne peut pas être construite d'emblée parce qu'elle nécessite une étude d'aménagement plus détaillée. Toute construction, installation et aménagement sur ces terrains sont subordonnés à la mise en vigueur d'un plan de quartier établi à l'initiative soit de la Municipalité soit des propriétaires. Dans la règle, l'affectation des bâtiments et la capacité constructive des parcelles correspondent à celles du secteur du village.

3. CAPACITE CONSTRUCTIVE

3.1 Dans le secteur du village la capacité constructive de chaque parcelle est limitée par un coefficient d'utilisation du sol (CUS) fixé à 0,5.

Cette capacité se mesure conformément aux dispositions du règlement général sur les constructions et l'aménagement du territoire de Luins et les règles suivantes sont applicables :

- les parties de parcelle situées dans le secteur de dégagement et dans le secteur de mouvement peuvent être prises en compte pour le calcul de la capacité constructive du terrain;

- la surface des locaux affectés à l'exploitation agricole ou viticole, aux équipements publics ou collectifs et celle des locaux professionnels situés au rez-de-chaussée ne sont pas limitées par le coefficient d'utilisation du sol mentionné ci-dessus.

3.2 Dans le secteur du village, les bâtiments anciens dont la conservation est imposée ou souhaitable pour la sauvegarde de la partie historique de la localité peuvent être transformés et changer de destination. Les volumes existants peuvent être utilisés dans leur intégralité et la surface brute de plancher peut dépasser le coefficient d'utilisation mentionné ci-dessus lorsque la superficie de la parcelle, selon l'état cadastral du jour de la mise en vigueur des présentes dispositions, n'est pas suffisante. Pour assurer l'intégrité du bâtiment et pour éviter une densification excessive du village, la Municipalité peut toutefois limiter le nombre de logements autorisés et imposer l'affectation de tout ou partie du rez-de-chaussée et des combles.

4. IMPLANTATION

4.1 Dans chaque secteur d'urbanisation, les bâtiments peuvent être implantés soit en ordre contigu soit en ordre non contigu. L'ordre contigu ne peut toutefois être réalisé que dans les conditions fixées par la réglementation générale sur les constructions et l'aménagement du territoire de Luins.

4.2 Les indications portées sur le plan concernant l'orientation principale des bâtiments reconnaissent l'organisation de l'urbanisation existante de la localité qu'il importe de prendre en compte lors de la réalisation de toute nouvelle construction.

Pour atteindre les objectifs du présent document, la Municipalité peut aussi imposer l'implantation d'un bâtiment.

4.3 Pour chaque secteur d'urbanisation, les distances minima d et D sont les suivantes :

- d = 3.00 m
- D = 6.00 m.

5. HAUTEUR DES BATIMENTS

5.1 La hauteur maximum des bâtiments mesurée conformément à la réglementation générale sur les constructions et l'aménagement du territoire de Luins est fixée de la manière suivante :

secteur du village n = 2

secteur de dégagement n = 1

Dans le secteur du château, la hauteur maximum des constructions nouvelles dépend de leur situation et de la nécessité d'assurer la sauvegarde du parc et l'intégrité des bâtiments existants.

5.2 Dans le secteur du village et dans le secteur du château, les combles sont habitables dans la totalité du volume exploitable dans la toiture.

6. ARCHITECTURE

Lors de constructions nouvelles et lors de transformations de bâtiments, l'architecture doit être conçue de façon à respecter l'échelle et la nature des lieux. Par leurs formes, leurs proportions et les matériaux utilisés, les constructions doivent s'insérer à l'ensemble de façon à former un tout harmonieux.

Les toitures sont à pan, dans la règle à 2 pans. Le faîte principal doit être disposé parallèlement à l'orientation mentionnée sur le plan.

Les toitures sont pourvues d'une couverture exécutée au moyen de petites tuiles plates du pays, d'un ton correspondant aux toitures traditionnelles de la région. La Municipalité peut toutefois admettre que certaines parties de la toiture soient réalisées sous une autre forme et pourvues d'autres matériaux de couverture pour permettre la réalisation, par exemple, de terrasses et de verrières.

Des toitures plates peuvent être admises, pour les constructions enterrées et pour des petites constructions.

7. EQUIPEMENTS

7.1 Les équipements obligatoires au sens de la réglementation générale, notamment les voies d'accès et les places de stationnement pour véhicules doivent être conçus de façon à respecter le cadre dans lequel ils sont situés, ceci afin d'assurer l'homogénéité des espaces libres de construction.

7.2 Les bâtiments d'habitation doivent comprendre des locaux de services et des locaux de rangement (caves, galetas, remises, bûchers) dont la disponibilité correspond au mode vie d'une population villageoise.

8. AMENAGEMENTS DES ESPACES EXTERIEURS

8.1 Le traitement des espaces non construits qu'ils soient privés ou publics revêt une grande importance pour la sauvegarde du caractère spécifique de la localité. Dès lors, un soin tout particulier doit être apporté à la réalisation des aménagements extérieurs dont la nature fait partie intégrante de tout projet de construction et de transformation. Il importe de traiter en particulier :

- la relation entre les espaces publics et privés;
- la fonction, la nature et le revêtement des cours;

- les caractéristiques des jardins, des vergers dans le prolongement des bâtiments;
- la nature des clôtures, leur hauteur et les matériaux utilisés;
- les plantations, tant en ce qui concerne leur situation que les essences choisies.

Les plantations mentionnées sur le plan constituent un principe dont il importe de s'inspirer lors de l'établissement des projets.

9. DISPOSITIONS FINALES

- 9.1 Avant de présenter une demande de permis pour une construction nouvelle ou pour une transformation importante, le propriétaire doit adresser à la Municipalité une esquisse de ses intentions ou un avant-projet.

A ce stade, la Municipalité se détermine sans attendre sur le principe des travaux projetés, l'implantation et le gabarit des constructions ainsi que sur les autres objets qui sont en relation avec l'aménagement du territoire, l'équipement du terrain et la sauvegarde du village. La détermination de la Municipalité est sans préjudice de sa décision quant à l'octroi du permis de construire lorsque celui-ci est requis.

- 9.2 La délimitation des secteurs d'urbanisation sur le plan peut subir des petites modifications d'implantation notamment pour s'adapter au régime cadastral. Ces modifications ne peuvent toutefois pas avoir pour conséquence une remise en cause des principes d'aménagement établis.

- 9.3 Le présent document entre en vigueur dès son approbation par le Conseil d'Etat du canton de Vaud. Il abroge toutes dispositions antérieures contraires.
-