



## Commune du Lieu

# PLAN D'AFFECTATION de la zone d'activités économiques de la Combe RÈGLEMENT

APPROUVÉ PAR LA MUNICIPALITÉ  
DU LIEU DANS SA SÉANCE DU

\_\_\_\_\_

La Syndique :                      La Secrétaire :

Sylvie Aubert Brühlmann      Irène Darbellay

ADOPTÉ PAR LE CONSEIL  
COMMUNAL DU LIEU DANS SA  
SÉANCE DU

\_\_\_\_\_

La Présidente :                      Le Secrétaire :

Caroline Penseyres              Jérémie Golay

SOU MIS À L'ENQUÊTE PUBLIQUE

du : \_\_\_\_\_

au : \_\_\_\_\_

Le Lieu, le : \_\_\_\_\_

La Syndique                      La Secrétaire :

Sylvie Aubert Brühlmann      Irène Darbellay

APPROUVÉ PAR LE DÉPARTEMENT  
COMPÉTENT

\_\_\_\_\_

La Cheffe du département :

Christelle Luisier-Brodard

ENTRÉE EN VIGUEUR :

Le : \_\_\_\_\_

Mandant  
Commune du Lieu

Mandataire  
P. Gmür Conseil et Développement Sàrl  
Philippe Gmür  
Urbaniste REG A / FSU

## Abréviations

<b>DS</b>	Degré de sensibilité au bruit
<b>LAT</b>	Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (RS 700.09)
<b>LATC</b>	Loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions du 4 décembre 1985 (RSV 700.11)
<b>LEne</b>	Loi fédérale du 26 juin 1998 sur l'énergie (RS 730.0)
<b>LVLEne</b>	Loi cantonale du 16 mai 2006 sur l'énergie (RSV 730.01)
<b>OEne</b>	Ordonnance du 7 décembre 1998 sur l'énergie
<b>OPB</b>	Ordonnance du 15 décembre 1986 sur la protection contre le bruit
<b>RLVLEne</b>	Règlement d'application de la LVLEne du 2 juillet 2014 (RSV 730.01.1)
<b>RSV</b>	recueil systématique de la législation vaudoise
<b>RS</b>	recueil systématique du droit fédéral
<b>VSS</b>	Association suisse des professionnels de la route et des transports

## SOMMAIRE

---

<b>DISPOSITIONS GENERALES</b>	<b>1</b>
Article 1 Buts	1
Article 2 Périmètre du Plan	1
Article 3 Affectations	1
Article 4 Composantes du Plan	1
<b>AFFECTATIONS</b>	<b>1</b>
<b>ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES 15 LAT</b>	<b>1</b>
Article 5 Destination de la zone	1
Article 6 Implantation	2
Article 7 Indice d'occupation du sol	2
Article 8 Hauteur des constructions	2
Article 9 Longueur des constructions	2
Article 10 Distance entre bâtiments	2
Article 11 Toitures	2
Article 12 Ouvertures en toiture	2
Article 13 Constructions souterraines	3
Article 14 Qualité architecturale et paysagère des projets	3
Article 15 Aménagements extérieurs	3
<b>ZONE DE VERDURE 15 LAT</b>	<b>3</b>
Article 16 Zone de verdure 15 LAT	3
<b>ZONE AFFECTEE A DES BESOINS PUBLICS 15 LAT</b>	<b>4</b>
Article 17 Zone affectée à des besoins publics 15 LAT	4
<b>ZONE DE DESSERTE 15 LAT</b>	<b>4</b>
Article 18 Zone de desserte 15 LAT	4
<b>ZONE FERROVIAIRE 18 LAT</b>	<b>5</b>
Article 19 Zone ferroviaire 18 LAT	4
<b>AIRE FORESTIERE 18 LAT</b>	<b>4</b>
Article 20 Aire forestière 18 LAT	4
<b>ESPACE RESERVE AUX EAUX</b>	<b>5</b>
Article 21 Espace réservé aux eaux	5
<b>DISPOSITIONS PARTICULIERES</b>	<b>5</b>
<b>STATIONNEMENT</b>	<b>5</b>
Article 22 Places de stationnement	5
Article 23 Stationnement de deux roues légers	5
Article 24 Randonnée pédestre	5
<b>ENVIRONNEMENT</b>	<b>5</b>
Article 25 Entretien	5
Article 26 Remblais et mouvement de terre	6

Article 27	Gestion des eaux pluviales	6
Article 28	Sols	6
Article 29	Dangers naturels	6
Article 30	Degré de sensibilité au bruit	7
Article 31	Energie	7
<b>DISPOSITIONS FINALES</b>		<b>7</b>
Article 32	Demande de permis de construire	7
Article 33	Dérogations	7
Article 34	Disponibilité foncière	7
Article 35	Dispositions complémentaires	8
Article 36	Abrogation	8

## **DISPOSITIONS GENERALES**

### **Article 1 Buts**

Le Plan a pour buts de :

- permettre le développement d'une zone d'activités économiques,
- intégrer les constructions dans le site

### **Article 2 Périmètre du Plan**

Le périmètre du Plan d'affectation est délimité sur le plan au 1 : 1000.

### **Article 3 Affectations**

Le Plan affecte le périmètre considéré aux zones suivantes :

- zone d'activités économiques 15 LAT
- zone de verdure 15 LAT
- zone affectée à des besoins publics 15 LAT
- zone de desserte 15 LAT
- zone des eaux 17 LAT
- zone ferroviaire 18 LAT
- aire forestière 18 LAT

### **Article 4 Composantes du Plan**

Le Plan d'affectation est composé des documents suivants :

- le plan des affectations
- le présent règlement

## **AFFECTATIONS**

### **ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES 15 LAT**

#### **Article 5 Destination de la zone**

<sup>1</sup> La zone d'activités économiques est destinée aux activités industrielles.

<sup>2</sup> Des activités du tertiaire peuvent être autorisées, si elles sont en lien direct avec les activités industrielles.

<sup>3</sup> Les logements de fonction ou de service peuvent être autorisés en cas de besoin avéré lié à l'activité des entreprises (gardiennage, surveillance, ...). Un seul logement d'une surface brute de plancher maximale de 100 m<sup>2</sup> est autorisé par entreprise. Ces logements ne doivent en principe pas être situés au rez-de-chaussée des constructions.

## **Article 6      Implantation**

Les constructions sont réalisées à l'intérieur du périmètre d'implantation des constructions.

## **Article 7      Indice d'occupation du sol**

L'indice d'occupation des sols (IOS) est limité à 0.5.

## **Article 8      Hauteur des constructions**

<sup>1</sup> La hauteur maximale des bâtiments est limitée à 18,00 mètres à l'acrotère ou à 20,00 mètres au faîte pour les toitures à deux pans.

<sup>2</sup> Les superstructures (cheminées, ascenseurs, etc.) sont autorisées. Elles peuvent excéder les hauteurs maximales des constructions, mais au maximum de 3,00 mètres. Elles sont limitées au minimum techniquement indispensable, regroupées au maximum, et placées en principe avec un retrait d'une distance d'au moins 3,00 m du bord de la toiture.

## **Article 9      Longueur des constructions**

Pour les bâtiments de plus de 40,00 mètres de longueur, un décrochement en plan d'au moins 30 cm sera prévu tous les 40,00 mètres au moins.

## **Article 10      Distance entre bâtiments**

<sup>1</sup> La distance minimale en tout point entre deux bâtiments sur la même parcelle est de 8,00 mètres.

<sup>2</sup> Les dispositions sur la protection contre le feu sont réservées.

## **Article 11      Toitures**

<sup>1</sup> Les toitures sont plates ou avec deux pans symétriques.

<sup>2</sup> Les panneaux solaires et autres ouvrages de production d'énergie solaire sont autorisés en toiture.

<sup>3</sup> Les toitures plates peuvent être accessibles (usage privatif / commun ou entretien) pour autant que la rétention des eaux soit garantie.

<sup>4</sup> Les parties des toitures plates qui ne sont pas accessibles doivent être végétalisées au moyen d'espèces indigènes en station.

## **Article 12      Ouvertures en toiture**

Les ouvertures en toiture sont autorisées.

### **Article 13      Constructions souterraines**

Les constructions souterraines (parking souterrain, caves, locaux techniques, etc.) s'implantent sous les aires d'évolution des constructions et sont placées en dessus du niveau piézométrique moyen de la nappe d'eau souterraine.

### **Article 14      Qualité architecturale et paysagère des projets**

<sup>1</sup> L'architecture des constructions nouvelles et des aménagements y relatifs doivent présenter une qualité propre du bâtiment et respectueuse du caractère du lieu (nature environnante et paysage).

<sup>2</sup> Un soin particulier doit être apporté au traitement des façades, aux choix des matériaux et des couleurs.

### **Article 15      Aménagements extérieurs**

<sup>1</sup> Les espaces non construits à l'intérieur de l'aire d'évolution des constructions accueillent des aménagements assurant le bon fonctionnement du site et des espaces verts offrant des dégagements de qualité aux constructions. Doivent être aménagés :

- des équipements de service collectif (tels que couverts, abris-vélos, collecteurs de déchets, etc.) ;
- les accès piétons aux bâtiments ;
- l'accès véhicules au parking et l'accès aux bâtiments pour les véhicules de livraison.

Peuvent y être aménagés des espaces de rencontre et du mobilier urbain (bancs, éclairage, etc.).

<sup>2</sup> Les espaces non construits à l'extérieur de l'aire d'évolution des constructions sont destinés à un dégagement des constructions. Ils sont végétalisés. Côté village, ils sont plantés avec des haies d'essences indigènes et composées de différentes espèces.

<sup>3</sup> Un plan des aménagements extérieurs doit être établi lors du dépôt d'une demande de construction d'un bâtiment.

## **ZONE DE VERDURE 15 LAT**

### **Article 16      Zone de verdure 15 LAT**

<sup>1</sup> La zone de verdure est destinée à des îlots de verdure. Elle est gérée de manière extensive sans apport de fumure et sans utilisation de produits de traitement. Les plantations y sont interdites.

<sup>2</sup> La végétation dans les zones de verdure situées en bordure de la zone ferroviaire doit respecter les dispositions de la norme R RTE 20600.

<sup>3</sup> Aucune construction n'est autorisée à l'exception d'ouvrages techniques souterrains.

## **ZONE AFFECTEE A DES BESOINS PUBLICS 15 LAT**

### **Article 17 Zone affectée à des besoins publics 15 LAT**

<sup>1</sup> La zone affectée à des besoins publics 15 LAT est réservée à l'implantation des installations collectives liées aux besoins de la zone, telles que stations électriques, containers pour le verre et les déchets, etc.

<sup>2</sup> La hauteur des constructions ne dépassera pas 4,00 mètres.

<sup>3</sup> Les installations seront si possible partiellement enterrés.

## **ZONE DE DESSERTE 15 LAT**

### **Article 18 Zone de desserte 15 LAT**

<sup>1</sup> Cette zone est destinée à la route ouverte au public, ainsi qu'aux aménagements liés à l'intérieur de la zone à bâtir.

<sup>2</sup> La législation en la matière est applicable.

## **ZONE FERROVIAIRE 18 LAT**

### **Article 19 Zone ferroviaire 18 LAT**

<sup>1</sup> La zone ferroviaire est destinée aux voies ferrées et aux constructions et installations en lien avec l'activité ferroviaire, telles que les remblais et les murs de soutènement, les gares, les arrêts, les dépôts, les quais et les parkings liés aux transports publics.

<sup>2</sup> Toute construction située dans cette zone ainsi que celles situées à moins de 50 mètres de celle-ci sont soumises à la Loi fédérale sur les chemins de fer.

~~<sup>3</sup> Les constructions sont soumises à la Loi fédérale sur les chemins de fer.~~

## **AIRE FORESTIERE 18 LAT**

### **Article 20 Aire forestière 18 LAT**

<sup>1</sup> L'aire forestière est régie 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 10,00 mètres des lisières.

<sup>2</sup> Le présent plan d'affectation constitue le document formel de constatation de nature forestière et de limite des forêts aux termes de la législation forestière fédérale, dans les zones à bâtir et dans la bande des 10 mètres confinant celle-ci.

<sup>3</sup> 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 est prépondérant sur celui prévu par le zonage.

## **ESPACE RESERVE AUX EAUX**

### **Article 21 Espace réservé aux eaux**

<sup>1</sup> L'espace réservé aux eaux est déterminé selon le droit fédéral (Loi fédérale sur la protection des eaux et Ordonnance sur la protection des eaux) et illustré sur le plan.

<sup>2</sup> Cet espace est en principe inconstructible. En cas de projet de construction dans ses abords, la position exacte est à définir sur site, selon la position de l'axe du cours d'eau constaté dans le terrain.

<sup>3</sup> A l'intérieur de l'espace réservé aux eaux, sont réservées toutes autres dispositions légales notamment celles relatives à la protection des eaux.

## **DISPOSITIONS PARTICULIERES**

### **STATIONNEMENT**

#### **Article 22 Places de stationnement**

<sup>1</sup> Pour les nouvelles constructions, transformations ou changements d'affectation, les besoins en stationnement pour les véhicules motorisés et pour les deux-roues sont calculés selon les normes VSS en vigueur lors de la demande de permis de construire. Le nombre de places pour les voitures ne dépassera pas 475 places.

<sup>2</sup> Dans la mesure du possible, les places de stationnement sont réalisées en souterrain ou intégrées dans un bâtiment.

<sup>3</sup> La Municipalité encourage les entreprises à réaliser un plan de mobilité d'entreprise. Le bureau technique communal tient à disposition le guide et les recommandations en la matière.

#### **Article 23 Stationnement de vélos**

<sup>1</sup> Les besoins en stationnement des vélos sont définis selon les normes VSS en vigueur lors de la demande de permis de construire.

<sup>2</sup> Les places de stationnement pour vélos seront couvertes et sécurisées.

#### **Article 24 Randonnée pédestre**

<sup>1</sup> L'itinéraire de randonnée pédestre est reporté à titre indicatif

<sup>2</sup> Tout déplacement du tracé ou modification du revêtement doit être défini en collaboration avec le service cantonal en charge de la mobilité.

## **ENVIRONNEMENT**

### **Article 25 Entretien**

L'entretien de la végétation se fait de manière extensive. L'utilisation d'engrais et de pesticides est interdite.

## **Article 26 Remblais et mouvement de terre**

- Sont autorisés des déblais et des remblais de 3,00 mètres au maximum par rapport au terrain naturel.
- Les raccords du terrain aménagé au terrain naturel doivent faire l'objet d'un soin particulier.

## **Article 27 Gestion des eaux pluviales**

<sup>1</sup> Des mesures de gestion et de rétention des eaux pluviales doivent être mises en place afin de limiter les rejets à l'exutoire.

La rétention des eaux pluviales en toiture est privilégiée.

## **Article 28 Sols**

Lors de tous travaux, les sols devront être gérés selon la directive cantonale DMP864.

## **Article 29 Dangers naturels**

<sup>1</sup> Conformément à l'art. 120 LATC et l'art. 11 à 14 LPIEN, tout projet de construction, rénovation ou transformation se situant en secteur de restrictions lié aux dangers naturels est soumis à autorisation spéciale de l'Etablissement d'assurance contre l'incendie et les éléments naturels du Canton de Vaud (ECA) lors de la demande de permis de construire.

<sup>2</sup> Une évaluation locale de risque (ELR) établie par un professionnel qualifié peut être exigée par l'ECA.

<sup>4</sup> Les principes de précaution suivants sont applicables en tout temps :

- a. la sécurité des personnes et des biens à l'intérieur des bâtiments doit être garantie ;
- b. l'exposition au danger à l'extérieur des bâtiments doit être évaluée et limitée ;
- c. le choix des mesures de protection ne peut pas engendrer un report de risque sur les parcelles voisines.

## **Dispositions particulières**

<sup>1</sup> Le périmètre est soumis à des restrictions liés à des risques d'effondrement.

<sup>2</sup> Sous réserve des résultats d'une étude de risque, les mesures suivantes sont prescrites pour toutes les nouvelles constructions et les rénovations importantes, :

- a. les ouvrages d'infiltration sont interdits ;
- b. les conduites d'eau souterraines doivent être conçues de manière à résister à des mouvements différentiels de terrain ;
- c. les bâtiments doivent être réalisés sur un radier général en béton armé relié à la dalle supérieure par des murs en béton armé.

### **Article 30 Degré de sensibilité au bruit**

Conformément à l'article 43 OPB, le degré de sensibilité au bruit (DS) III est attribué pour l'ensemble du plan.

### **Article 31 Energie**

<sup>1</sup> En la matière, sont notamment applicables les législations fédérales et cantonales sur l'énergie (LEne, OEne, LVLEne et RLVLEne).

<sup>2</sup> Conformément à la loi, la Municipalité veille à une utilisation rationnelle de l'énergie et favorise le recours aux énergies renouvelables.

<sup>3</sup> Les bâtiments neufs et ceux dont les installations de chauffage subissent des transformations importantes ont l'obligation de se raccorder au réseau de chauffage à distance, selon les conditions de l'art. 25 LVLEne.

## **DISPOSITIONS FINALES**

### **Article 32 Demande de permis de construire**

Outre les pièces mentionnées par les articles 108 LATC et 69 RLATC, le dossier de demande de permis de construire comprend les indications suivantes :

- la localisation de l'ensemble des équipements techniques nécessaires au bon fonctionnement du site (collecteurs de déchets, bornes hydrantes, raccordements électriques, éclairage public, abris-vélos, etc.) ;
- Le plan des aménagements extérieurs, prévu à l'art 11, (à l'échelle 1 :200) contient au minimum les indications suivantes :
- l'emplacement de l'arborisation et le choix des essences ;
- le traitement des aménagements extérieurs ;
- le mobilier urbain (bancs, abris vélos, etc.) et l'éclairage ;
- l'implantation et l'aménagement des accès aux bâtiments ;
- les altitudes de raccordement des bâtiments aux aménagements extérieurs ;
- les pentes des raccords entre le terrain aménagé et naturel.

### **Article 33 Dérogations**

Dans les limites de l'article 85 LATC, la Municipalité peut accorder des dérogations au présent plan d'affectation.

### **Article 34 Disponibilité foncière**

<sup>1</sup> Conformément à l'art. 52, al. 2, let. a LATC, la première demande de permis de construire concernant le périmètre délimité sur le plan doit être déposée dans les trois ans dès l'entrée en

vigueur du plan l'extension d'affectation. Si cette condition n'est pas remplie, le terrain retourne en zone agricole sans autre procédure. La Municipalité peut prolonger le délai de deux ans.

<sup>2</sup> En complément à l'alinéa 1 et conformément à l'article 52 al 4 LATC, un délai de 10 ans est fixé pour la construction des parcelles. En cas d'inexécution dans le délai fixé, le propriétaire doit s'acquitter d'une taxe déterminée par la valeur fiscale du terrain concerné. La valeur fiscale prise en compte ne doit pas dater de plus de cinq ans.

<sup>3</sup> La taxe s'élève à 1% dès la 1<sup>ère</sup> année qui suit le délai, puis est augmentée de 0,5% les années suivantes. Le taux ne pourra pas excéder 5% de la valeur fiscale.

<sup>4</sup> Le paiement de la taxe est interrompu dès la mise à l'enquête publique d'un projet de construction. Si la construction n'est pas réalisée à l'échéance de la validité du permis de construire, la taxe est à nouveau exigible au taux en vigueur lors de sa dernière perception.

### **Article 35      Dispositions complémentaires**

Sont notamment applicables – à titre de droit supplétif ou de droit supérieur – les dispositions de la législation fédérale, cantonale et communale en matière d'aménagement du territoire et de protection de l'environnement

### **Article 36      Abrogation**

Dans son périmètre, le présent Plan abroge le Plan partiel d'affectation créant une zone industrielle au lieu-dit « La Combe » approuvé par le Conseil d'Etat le 2 mai 1990 et le Plan des zones et le règlement sur le plan d'extension et la police des constructions de la commune approuvé par le Conseil d'Etat le 27 avril 1988.