



COMMUNE D'EPESSES

RÈGLEMENT  
DU PLAN D'EXTENSION PARTIEL  
DU VILLAGE

J.-D. URECH  
urbaniste FUS, architecte FAS/SIA  
6, rue Enning  
1003 Lausanne

20 novembre 1981

\* Modifications adoptées par le Conseil communal  
dans sa séance du 10 juin 1982

<u>Table des matières</u>		<u>pages</u>
CHAPITRE 1	Dispositions générales	1
CHAPITRE 2	Zone de bâtiments classés	2
CHAPITRE 3	Zone de bâtiments à conserver A	3
CHAPITRE 4	Zone de bâtiments à conserver B	6
CHAPITRE 5	Zone de bâtiments disparates	7
CHAPITRE 6	Zone de bâtiments villageois nouveaux	8
CHAPITRE 7	Zone d'architecture épousant la configuration du sol	9
CHAPITRE 8	Zone de prolongements extérieurs des bâtiments	11
CHAPITRE 9	Règles générales	12
CHAPITRE 10	Dispositions finales	15

## CHAPITRE 1

### DISPOSITIONS GENERALES

- Art. 1            Le plan d'extension partiel du village a pour but d'assurer les activités en relation avec la viticulture ainsi que la sauvegarde du caractère architectural d'un village viticole. Il vise une bonne exploitation de ses constructions et espaces dans le respect de l'architecture existante.
- Art. 2            La zone du village est destinée aux activités en relation avec la viticulture, à l'habitation, au petit commerce, à l'artisanat et aux équipements collectifs liés à la vie de la communauté villageoise.
- Art. 3            Le plan d'extension partiel est divisé en 7 zones :
- 1) Zone de bâtiments classés
  - 2) Zone de bâtiments à conserver A
  - 3) Zone de bâtiments à conserver B
  - 4) Zone de bâtiments disparates
  - 5) Zone de bâtiments villageois nouveaux
  - 6) Zone d'architecture épousant la configuration du sol
  - 7) Zone de prolongements extérieurs des bâtiments
- Art. 4            Pour préavisier sur les objets importants d'urbanisme ou de construction, la Municipalité prend l'avis d'une commission consultative choisie parmi des personnes compétentes en matière d'urbanisme et de construction. Cette commission, composée de 3 membres, fonctionnera lorsque l'autorité municipale le jugera nécessaire. Le mandat des membres de cette commission prendra fin avec chaque législature. Les membres sont rééligibles et rétribués selon un tarif fixé par la Municipalité.

CHAPITRE 2

ZONE DE BATIMENTS CLASSES

Art. 5 Les bâtiments et parties de bâtiments classés sont soumis à la Loi du 10 décembre 1969 de la protection de la nature, des monuments et des sites.

La zone de prolongements jouxtant ces constructions est inconstructible sous réserve de cabinets de jardin et de pergolas parfaitement bien intégrés au site et au bâtiment classé.

### CHAPITRE 3

#### ZONE DE BATIMENTS A CONSERVER A

- Art. 6 Les bâtiments à conserver A sont maintenus et entretenus dans leur volumétrie, architecture et style. Sous réserve des agrandissements prévus aux art. 7 b, 9 a et 9 b, ils ne peuvent être agrandis. Les ajouts gênants peuvent être supprimés. Les transformations intérieures sont autorisées. Les transformations extérieures sont autorisées dans les limites des présentes règles.
- Art. 7 La Municipalité peut autoriser les transformations de façades suivantes :
- a) Percements de grandeur courante (fenêtres, portes normales): des percements nouveaux ou des modifications de percements existants, pour autant qu'ils respectent les dimensions des ouvertures, les matériaux et le style du bâtiment et que le rapport pleins et vides du bâtiment soit équilibré. Les travaux doivent également s'harmoniser avec les façades des bâtiments voisins.
  - b) Adjonctions d'éléments de minime importance : des adjonctions nouvelles d'éléments secondaires, tels que tambours d'entrée, couverts, balcons et escaliers, etc.. pour autant qu'ils s'intègrent correctement à l'architecture du bâtiment. Les couverts sur porte sous forme de dalle sont interdits.
  - c) Ouvertures en relation avec les activités viticoles : des percements nouveaux de plus grandes dimensions, à condition qu'ils découlent d'un besoin objectivement fondé, lié à l'activité viticole du bâtiment, qu'aucune autre solution acceptable ne permette de faire face à ce besoin et que la solution architecturale proposée soit compatible avec l'architecture du bâtiment et des bâtiments voisins. Les vitrines à usage professionnel ainsi que les entrées pour garages à voitures non liées à l'activité viticole sont assimilables à ces ouvertures. Les nouvelles entrées pour véhicules lourds sont interdites.
- Art. 8 L'architecture des toitures à pans pleins doit être conservée. L'utilisation des combles à des fins d'habitation ou d'activités n'est admise que si les moyens d'éclairage naturel ne défigurent pas le toit, n'apportent pas d'éléments perturbants dans la silhouette ou image du village, tant par leur forme, que par leurs dimensions et matériaux.
- Sous réserve de ce qui précède, la Municipalité peut autoriser les percements nouveaux de toitures à des fins d'éclairage aux conditions suivantes :
- a) L'éclairage se fait par les façades pignons, par les parties de façades dégagées en raison d'un décalage de toits, ou d'un décalage de planchers par rapport à la corniche ou par les dômes existants.

b) Si l'éclairage par les pignons, parties de façades dégagées ou dômes s'avère insuffisant, la Municipalité peut de cas en cas autoriser en plus de ces percements la création d'ouvertures dans le pan de la toiture sous forme de tabatières de petites dimensions pour autant qu'elles soient parallèles au pan de la toiture, saillantes de 15 cm. au plus, la plus grande dimension étant dans le sens de la pente.

c) Exceptionnellement, la création de lucarnes peut être autorisée en lieu et place de tabatières, selon les règles suivantes :

Si les lucarnes sont exécutées en retrait du mur de façade, ce retrait est d'un mètre au moins et l'avant-toit du bâtiment n'est pas interrompu.

Les toits des lucarnes sont d'une façon uniforme, soit pris dans la pente de la toiture du bâtiment, soit à 2 pans (pignons).

Le choix de l'une de ces 2 formes exclut l'autre sur le même pan de toiture.

La largeur de la lucarne doit être de petite dimension.

Art. 9

La Municipalité peut autoriser les agrandissements suivants :

a) agrandissements de petites dimensions tels que :

- petits corps de bâtiments constituant des volumes fermés,
  - couverts,
  - construction souterraine ou dont une face au plus est dégagée,
- pour autant que ces constructions soient compatibles avec l'architecture du bâtiment et des bâtiments voisins.

b) agrandissements plus importants tels que :

- couverts ou construction en plein à but professionnel,
- à condition qu'ils découlent d'un besoin objectivement fondé lié à l'activité viticole du bâtiment et qu'aucune autre solution acceptable permette de faire face à ce besoin. De plus, ces agrandissements ainsi que leurs annexes doivent être parfaitement intégrés aux bâtiments agrandis et aux bâtiments voisins, et ne pas perturber l'image du front extérieur du village.

Dans la règle, ils n'auront qu'un étage. Si les conditions de pente du terrain permettent d'obtenir une solution de deux niveaux maximum à l'avant et d'un à l'arrière, elle peut être autorisée pour autant qu'une parfaite intégration soit assurée.

Art. 10

Les agrandissements constituant une surélévation sont interdits.

- Art. 11 En cas de destruction accidentelle, ou si une partie de bâtiment menace ruine, le bâtiment, ou la partie de bâtiment, est reconstruit dans son gabarit et son aspect antérieurs.
- Toutefois, si l'intégration au contexte architectural le nécessite, la Municipalité peut accorder des dérogations mineures à cette disposition.
- Art. 12 Préalablement à l'octroi du permis de construire, la Municipalité procède au contrôle de l'intégration dans le site ainsi que du respect du caractère et du style architectural pour tous travaux de réfections (importantes), transformations, agrandissements et éventuelles reconstructions. Ce contrôle se fait à partir des points d'observation indiqués sur plan, et à partir de tous autres points que la Municipalité juge utiles. Il fait en outre l'objet d'un procès-verbal.
- Art. 13 Exceptionnellement, la Municipalité peut autoriser des dérogations aux prescriptions réglementaires concernant l'ordre et les dimensions des constructions pour des travaux assurant une amélioration sensible de l'aspect d'un bâtiment, et pour la suppression d'éléments d'architecture existants qui nuisent à l'aspect du bâtiment.

CHAPITRE 4

ZONE DE BATIMENTS A CONSERVER B

- Art. 14 Les bâtiments à conserver B sont maintenus et entretenus dans leur volumétrie générale, architecture et aspect général. Sous réserve des agrandissements prévus aux art. 15 et 16, ils ne peuvent être agrandis.
- Art. 15 La Municipalité peut autoriser les transformations de façades et les agrandissements suivants :
- a) en façade, percements de grandeur courante (fenêtres, portes),
  - b) adjonctions de minime importance,
- pour autant qu'ils s'harmonisent avec l'architecture du bâtiment et qu'ils ne perturbent pas l'équilibre des façades.
- c) Les articles 7 c, 9 a et b sont applicables.
- Art. 16 L'art. 10 est applicable. Toutefois des modifications de toiture, telles que léger rehaussement etc., sont autorisées pour autant que le caractère général du bâtiment ne s'en trouve pas modifié.
- Art. 17 Les articles 8, 11, 12 et 13 sont applicables.

CHAPITRE 5

ZONE DE BATIMENTS DISPARATES

- Art. 18 Les bâtiments existants peuvent être entretenus et transformés intérieurement. Sous réserve de ceux prévus à l'art. 9 b les agrandissements sont interdits.  
La Municipalité peut autoriser, de cas en cas, des modifications extérieures, des constructions nouvelles à caractère de dépendance ou autres constructions de minime importance sous réserve de leur intégration au site.
- Art. 19 En cas de démolition, les bâtiments existants peuvent être reconstruits sans augmentation de hauteur ni de volume hors terre.
- L'implantation peut être modifiée de cas en cas pour une meilleure intégration dans le site.
- Le caractère et l'aspect des bâtiments s'harmonisent avec le reste du village.
- Art. 20 Les articles 8, 12 et 13 sont applicables.

CHAPITRE 6

ZONE DE BATIMENTS VILLAGEOIS NOUVEAUX

- Art. 21 Cette zone est destinée à des constructions nouvelles, ne portant pas préjudice au caractère du village, tant du point de vue architectural que par leur destination (fonction). Elle comprend des terrains nus, des bâtiments pouvant être remplacés, voire un bâtiment pouvant être rehaussé (\*sur le plan).
- Art. 22 Les constructions comportent en principe 2 niveaux ou plus, à partir du terrain naturel ou du niveau de la route.  
Les combles peuvent être habitables.
- En cas de reconstruction sur la parcelle 136, la hauteur au faite ne dépasse pas celle du bâtiment actuel.
- Art. 23 L'ordre contigu est admis dans les cas suivants :
- l'ordre contigu existe déjà,
  - le propriétaire voisin bénéficie déjà de la contiguïté.
  - les propriétaires intéressés sont d'accord pour construire simultanément.
- Art. 24 Sous réserve des prescriptions sur la prévention des incendies, la distance entre les façades de 2 bâtiments non contigus est de 3 mètres au minimum.
- Art. 25 Les constructions nouvelles, par leur type, leurs proportions (volume), l'architecture de leurs façades (rythme et forme des percements), les matériaux et les couleurs utilisés, doivent s'intégrer à l'ensemble du village et respecter les lignes dominantes des constructions "villageoises" (volume, pente des toitures, etc..).
- Art. 26 Afin de favoriser leur bonne intégration à l'ensemble du village les constructions nouvelles forment composition avec les éléments construits ou naturels existants au voisinage (murs, escaliers, cour, amorce de place, arbres, haies, etc..).
- En outre les abords doivent être aménagés de façon à assurer une bonne liaison avec les constructions voisines.
- Les bâtiments édifiés en bordure d'une rue doivent respecter le caractère de rue.
- Art. 27 Les bâtiments genre "villa" sont interdits.
- Art. 28 L'article 8 est applicable par analogie, l'article 12 est applicable. Pour les constructions existantes, l'article 18 est applicable.

Pour les parties de terrain demeurant non construites après construction ou reconstruction sur la parcelle, les règles de la zone de prolongements extérieurs des bâtiments sont applicables.

CHAPITRE 7

ZONE D'ARCHITECTURE EPOUSANT LA CONFIGURATION DU SOL

Art. 29 Cette zone, composée de 3 fractions (A, B, C), est destinée aux bâtiments à fonctions suivantes :

Fraction A, A' - activités liées à la viticulture (dépôts, locaux manutention, etc..)  
- parking (exclusivement couvert ou fermé)  
- installations piétonnières

Fraction B, B' - équipements collectifs  
- activités liées à la viticulture (dépôts, locaux manutention, etc..)  
- parking à l'air libre ou fermé  
- aménagements piétonniers

Fraction C - activités liées à la viticulture (dépôts, locaux manutention, etc..).

Art. 30 Seuls peuvent être construits des bâtiments formant une (ou plusieurs) terrasse (s), horizontale(s) ou inclinée(s), épousant le profil général du sol.

L'éclairage se fait verticalement par puits de lumière ou éclairage zénithal, horizontalement dans les décalages verticaux des terrasses.

L'aménagement des terrasses non recouvertes de vigne ou végétation doit être traité à l'instar d'une façade et tenir compte des vues plongeantes.

Des parties de toiture en harmonie avec l'architecture de terrasses (exemple : 1 pan dans le sens de la pente) peuvent être autorisées par la Municipalité.

Art. 31 Pour les travaux d'entretien et de transformation des bâtiments existants non conformes aux règles de la zone, les règles de la zone de bâtiments à conserver B sont applicables à l'exception des articles 7 c et 9 b. Les travaux ainsi entrepris ne doivent pas hypothéquer ceux prévus par les règles de la zone.

Art. 32 Pour tous les travaux autorisés selon les dispositions de la réglementation de la zone de bâtiments à conserver B ou de la zone d'architecture épousant la configuration du sol, l'article 12 est applicable.

Art. 33 Tout projet de construction doit s'inscrire dans un plan d'ensemble couvrant la totalité de la fraction de zone et la construction prévue ne doit pas hypothéquer la réalisation de l'ensemble.

Art. 34 Dans les fractions de zone A et A', les terrasses doivent être recouvertes de vigne, cas échéant partiellement de végétation. Si une bonne intégration le permet, elles peuvent être utilisées à des fins de parking de plein air.

Le long de la Route de la Corniche, l'espace de la rue en forme de canal profond et étroit doit être respecté.

Art. 35 Dans les fractions de zone B et B' le parking en surface au niveau de la Route de la Corniche est interdit.

La vue libre depuis la route en direction du lac doit être préservée pour les piétons.

Art. 36 En variante à sa collocation en zone d'architecture épousant la configuration du sol, la fraction A' est assimilable à la zone de bâtiments villageois nouveaux. Toutefois, l'octroi d'un permis de construire et soumis à l'adoption préalable d'un plan de quartier ou d'un plan d'extension partiel.

CHAPITRE 8

ZONE DE PROLONGEMENTS EXTERIEURS DES BATIMENTS

Art. 37 Cette zone est destinée à assurer les dégagements nécessaires aux bâtiments, l'accès aux bâtiments, des jardins, etc.. .

A part les agrandissements autorisés et définis dans les zones contiguës, soit :

- de bâtiments classés,
  - de bâtiments à conserver A ,
  - de bâtiments à conserver B ,
  - de bâtiments disparates ,
  - de bâtiments villageois nouveaux,
  - d'architecture épousant la configuration du sol,
- cette zone est inconstructible, sous réserve des art. 38, 39 et 40.  
Les articles 12 et 13 sont applicables.

Art. 38 Pour autant qu'elles respectent le site construit et naturel environnant, les constructions existantes peuvent être transformées et entretenues. Elles peuvent subir de légers agrandissements. L'habitation y est interdite.

Art. 39 La Municipalité peut autoriser des constructions nouvelles à caractère de dépendances ou autres constructions de minime importance ainsi que de petites constructions directement en rapport avec l'exploitation viticole pour autant qu'elles respectent le site construit et naturel environnant.

Art. 40 La Municipalité peut autoriser des constructions souterraines non habitables directement en rapport avec l'exploitation viticole. Est considérée comme souterraine la construction dont une face au plus est apparente une fois le terrain aménagé, et dont la toiture est recouverte d'une couche de terre de 0.50 m. d'épaisseur au moins. Elle ne doit pas avoir l'aspect de bulbe artificiel en regard du relief naturel du terrain.

Exceptionnellement, la Municipalité peut autoriser, dans les parties de zone hachurées sur plan, la construction d'un petit bâtiment d'habitation, destinée exclusivement à l'exploitant viticole ou son personnel, pour autant qu'il forme terrasse, épouse le profil général du sol et ne présente qu'une face apparente une fois le terrain aménagé. L'éclairage zénithal à titre d'apport est autorisé.

Art. 41 Le long des rues et passages, les surfaces au sol utilisées à des fins d'accès de parking et de "refuge piétons" sont inconstructibles. Elles doivent être maintenues à ces fins.

CHAPITRE 9

REGLES GENERALES

Art. 42 La Municipalité prend toutes mesures pour éviter l'enlaidissement du village.

Les constructions, agrandissements, transformations de toutes espèces, les crépis et les peintures, les affichages, etc..., de nature à nuire à l'aspect d'un lieu sont interdits.

Art. 43 Sauf pour la construction des bâtiments prévus dans la zone d'architecture épousant la configuration du sol, les grands murs de soutènement, partie intégrante de la structure du village, doivent être maintenus dans leur forme et leur aspect actuels, et entretenus. La Municipalité peut autoriser des ouvertures pour autant qu'elles respectent l'aspect des lieux.

Les surfaces pavées des rues et ruelles sont maintenues. La Municipalité peut exiger à l'occasion de transformations, agrandissements ou constructions, le pavage de surfaces jouxtant le domaine public.

Les teintes et matériaux de revêtement des surfaces non pavées doivent s'harmoniser avec le caractère du village.

Les aménagements extérieurs sur les domaines public et privé, tels que les escaliers, murs, terrasses, porches, fontaines, arches, passages couverts, et autres éléments architecturaux de valeur intrinsèque, sont maintenus et entretenus. Des aménagements nouveaux peuvent être créés, sous réserve de leur intégration au site.

Art. 44 Toutes les toitures sont couvertes de tuile plate du pays, ancienne ou moderne, de couleur claire. La tuile vieillie est proscrite.

Les souches de cheminées hors toit et leurs accessoires (capes, mitres, etc..) doivent s'harmoniser avec le caractère des bâtiments.

Les antennes extérieures de radio-télévision sont interdites.

Art. 45 Les volumes existants construits en anticipation sur le domaine public ou sur des parcelles voisines sont soumis à la même réglementation que les parties sur fonds propre. Les surfaces correspondantes au sol sont maintenues dans leur affectation, leur aspect et leurs dimensions.

Les droits de la Commune demeurent réservés.

En outre, la Municipalité peut accorder l'autorisation de construire en anticipation sur le domaine public communal, moyennant une taxe annuelle et/ou l'inscription d'un droit de précarité, et si le besoin est objectivement fondé. Toute nouvelle construction en anticipation sur le domaine public fait l'objet d'un addenda au "plan d'extension" fixant la limite des constructions.

Art. 46 Les teintes mettant en évidence les volumes et les surfaces, notamment le blanc, ainsi que les surfaces réfléchissantes de nature à nuire à l'harmonie du site, sont interdites, en toitures comme en façades.

Les surfaces d'éclairage sont réservées.

Art. 47 Lors de transformations ou de reconstructions, il sera fait usage de matériaux dont la nature et la mise en oeuvre seront identiques ou analogues aux constructions anciennes existantes; les matériaux polis (pierres, marbre, métaux, etc.) sont interdits. Les teintes s'harmoniseront avec celles des immeubles voisins. En outre, la Municipalité règle dans le détail les questions de choix et de mise en oeuvre.

Art. 48 Les capteurs solaires sur la toiture ou en façade sont interdits. L'art. 39, al. 3, du règlement communal sur le plan d'extension est au surplus applicable.

Art. 49 Les alignements figurant sur le plan rendent inapplicables les dispositions de l'article 72 de la Loi sur les routes, alinéas 1 et 2, conformément à l'alinéa 4 de ce même article.

Art. 50 La Municipalité fixe le nombre de places privées de stationnement ou de garages pour voitures qui doivent être aménagées par les propriétaires à leurs frais et sur fonds privés. Elle détermine ce nombre selon les normes de l'Union Suisse des Professionnels de la Route, proportionnellement à l'importance et à la destination des nouvelles constructions. La proportion est, en règle générale, d'une place de stationnement ou d'un garage par logement. Ces emplacements sont fixés en retrait des alignements.

Lorsque le propriétaire se trouve dans l'impossibilité d'aménager sur son fonds tout ou partie des places imposées, la Municipalité l'exonère totalement ou partiellement de cette obligation moyennant le versement d'une contribution compensatoire

Cette contribution est exigible lors de la délivrance du permis de construire.

Au cas où ce permis ne serait pas utilisé, le montant versé n'est restitué qu'une fois le permis périmé ou moyennant renonciation écrite du bénéficiaire.

Le montant est affecté à la construction par la commune de places de stationnement accessibles au public.

Ces dispositions sont également applicables dans les cas où une transformation ou un changement d'affectation d'un immeuble existant

aurait pour effet d'augmenter les besoins en places de stationnement.

- Art. 51 Dans toutes les zones, la Municipalité peut exiger le maintien des places de stationnement existantes ainsi que des garages ou parties de bâtiments destinés à abriter des voitures jusqu'à la réalisation d'une solution de remplacement. Un changement de destination de tout ou partie d'un bâtiment est soumis par analogie à cette disposition.
- Art. 52 A travers des bâtiments désignés à cet effet sur plan (étoile), ou traversant la zone de prolongements extérieurs attenante, un passage piéton doit être créé.  
Exceptionnellement, pour des raisons d'intérêt public, de tels passages peuvent également être créés à travers d'autres bâtiments, dans toutes les zones.
- Art. 53 L'installation de distributeurs de carburants ou de produits similaires est interdite à l'intérieur du périmètre du plan d'extension partiel.
- Art. 54 Afin de préserver l'architecture d'un bâtiment, ou afin de maintenir un bâtiment à l'activité vigneronne (habitat + locaux d'exploitation), la commune peut créer un fonds à cet effet, dont les modalités seront fixées par un règlement spécial.
- Art. 55 La découverte d'éléments d'intérêt historique est régie par la Loi du 10 décembre 1969, sur la protection de la nature, des monuments et des sites.
- Art. 56 Pour tout ce qui ne figure pas dans le présent règlement, la Loi sur les constructions et l'aménagement du territoire, son règlement d'application, la Loi du 12.2.1979 sur le plan de protection de Lavaux ainsi que le règlement communal sur le plan d'extension et la police des constructions sont applicables.
- Art. 57 Préalablement à la mise à l'enquête publique, une esquisse de projet avec descriptif doit être soumise à la Municipalité.  
Ces documents servent de base à la constitution du dossier pour la mise à l'enquête publique.
- La Municipalité peut demander un extrait du registre foncier, des photographies, des maquettes, l'élévation des façades voisines, des détails de construction, des descriptions de matériaux et de couleurs, et tout autre élément qu'elle juge nécessaire à la construction du dossier de mise à l'enquête.
- Si la Municipalité le juge utile, elle peut exiger, aux frais et sous la responsabilité du constructeur, le profillement de la construction envisagée au moyen de gabarits qui ne pourront être enlevés qu'avec l'autorisation de la Municipalité.

CHAPITRE 10

DISPOSITIONS FINALES

Art. 58 Le présent règlement entre 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 24 janvier 1973.

Approuvé par la Municipalité d'Epesses dans sa séance du 26.11.81

Le Syndic :

*Dubouy*



Le Secrétaire :

*JFClet*

Soumis à l'enquête publique du 7.12.81. au 7.1.82.

Le Syndic :

*Dubouy*



Le Secrétaire :

*JFClet*

Adopté par le Conseil Communal d'Epesses dans sa séance du 10.6.82

Le Président :

*D. Chappuis*



Le Secrétaire :

*[Signature]*

Approuvé par le Conseil d'Etat du Canton de Vaud le 2. NOV. 1983

L'atteste, Le Chancelier :

*[Signature]*

