



2.18.1  
64025

COMMUNE D'OLLON

PLAN PARTIEL D'AFFECTATION \*VERGERS D'OLLON\*

R E G L E M E N T

- Article 1 Le présent règlement fixe les règles de construction destinées à assurer un aménagement rationnel du secteur des \*Vergers d'Ollon\*. Il est complété par un plan délimitant les zones de construction, qui en fait partie intégrante.

\* \* \*

ZONE VILLAS

- Article 2 Dans cette zone, la construction de villas est seule autorisée.  
On entend par villas au sens du présent règlement, toute construction à usage d'habitation individuelle abritant deux logements au maximum.

- Article 3 La distance minimum "d" entre les façades et la limite de la propriété voisine ou du domaine public, s'il n'y a pas de plan d'alignement, est fonction de sa plus grande dimension en plan "a" :

- si "a" est inférieur à 12 m., "d" = 6 m.
- si "a" est supérieur à 12 m., "d" =  $\frac{a}{2}$

Entre bâtiments sis sur une même propriété, ces distances sont additionnées.  
Sous réserve de l'article 7, l'ordre non contiguë est obligatoire.

- Article 4 Dans la zone de villas A, la surface minimale des parcelles à bâtir est de 800 m<sup>2</sup> à raison d'une seule construction principale par parcelle.  
Dans la zone de villas B, cette surface est portée à 1'000 m<sup>2</sup>.

- Article 5 La surface bâtie ne peut excéder le 1/8 de la surface totale de la parcelle.

- Article 6 Le nombre d'étages est fonction de la surface du bâtiment :
- a) pour les bâtiments de moins de 80 m<sup>2</sup> :  
1 rez-de-chaussée, combles non habitables
  - b) pour les bâtiments de 80 à 120 m<sup>2</sup> :  
1 rez-de-chaussée, combles partiellement habitables
  - c) pour les bâtiments de plus de 120 m<sup>2</sup> :  
1 rez-de-chaussée, 1 étage (les combles habitables comptent pour 1 étage).
- La surface habitable des combles autorisée en vertu de la lettre b) ci-dessus n'excédera pas les 3/5 de la surface de l'étage inférieur. Elle est mesurée dès 1.80 m. au-dessus du niveau du plancher.

Le nombre de niveaux habitables est limité à deux.

- Article 7 La Municipalité peut autoriser la contiguïté entre deux villas à condition qu'elles ne comportent pas plus de quatre logements au total et qu'elles soient édifiées simultanément.
- L'architecture et la tonalité des crépis doivent être identiques pour l'ensemble.

Pour l'application des art. 3, 4, 5 et 6, la surface ainsi que la longueur cumulées des deux habitations sont déterminantes.

#### ZONE D'HABITATION COLLECTIVE

- Article 8 La distance minimum "d" entre les façades et la limite de la propriété voisine ou du domaine public, s'il n'y a pas de plan d'alignement, est fonction de sa plus grande distance en plan "a" :

- si "a" est inférieur à 24 m. "d" = 10 m.
- si "a" est supérieur à 24 m. "d" = 10 m. +  $\frac{a - 24 \text{ m}}{4}$

Entre bâtiments sis sur une même propriété, ces distances sont additionnées.

L'ordre non contiguë est obligatoire.

- Article 9 La surface bâtie ne peut excéder 1/8 de la surface totale de la parcelle.

- Article 10 Le nombre d'étages est limité à trois sur rez-de-chaussée, y compris les combles.

- Article 11 La hauteur à la corniche mesurée dès le niveau moyen du terrain naturel (moyenne des cotes d'altitude prises aux angles sortants du bâtiment) ne peut pas excéder 12,50 m.

### ZONE PERIPHERIQUE

- Article 12 La construction de villas ou de bâtiments agricoles non gênants pour le voisinage est seule autorisée.
- L'article 2, 2ème alinéa, est applicable.
- Article 13 Les articles 3, 6 et 7 sont applicables.
- Article 14 La surface des parcelles à bâtir est au minimum de 2'000 m<sup>2</sup>, à raison d'une seule construction principale par parcelle.
- Article 15 La surface bâtie ne peut excéder 1/12 de la surface totale de la parcelle.

### ZONE DE NON BATIR

- Article 16 Cette zone est caractérisée par l'interdiction de bâtir et de faire des dépôts.
- De petites constructions d'intérêt public peuvent toutefois y être autorisées.

\* \* \*

### ZONE DE CONSTRUCTION D'UTILITE PUBLIQUE

- Article 17 Seules sont autorisées des constructions et installations d'utilité publique ou indispensables à un service public.
- Article 18 La distance minimum entre les façades et la limite de la propriété voisine ou du domaine public, s'il n'y a pas de plan d'alignement des constructions, est de 6.00 m. au minimum.
- L'ordre contigü peut être créé entre bâtiments sis sur la même propriété.
- L'article 11 est applicable par analogie.

REGLES GENERALES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

Article 19 Les distances entre bâtiment et limite de propriété sont mesurées dès le nu de la façade, abstraction faite des balcons terrasses non couvertes, perrons, marquises, etc.

Article 20 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.

Au point le plus rapproché de la limite, la distance réglementaire ne peut toutefois pas être diminuée de plus d'un mètre.

Les dispositions de l'article 72 de la Loi sur les Routes du 25 mai 1964 sont au surplus réservées.

Article 21 Outre les dépendances prévues à l'article 39 du règlement d'application de la Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (R.A.T.C.) du 19 septembre 1986, la Municipalité peut autoriser la construction dans les espaces réglementaires entre bâtiments ou entre bâtiment et limite de propriété voisine, des dépendances semi-souterraines.

Sont considérées comme semi-souterraines, les dépendances dont la moitié au moins du volume est situé en-dessous du niveau du terrain naturel, dont une face au plus est apparente une fois le terrain aménagé et dont la toiture est recouverte d'une couche de terre de 50 cm. au moins et engazonnée. La Municipalité peut toutefois autoriser l'aménagement de la toiture de ces constructions en places de stationnement si la création et le maintien de surfaces de verdure suffisantes sont assurés autour du bâtiment principal.

Les dépendances ne peuvent servir ni à l'habitation, ni à l'exercice d'une activité professionnelle.

Article 22 La surface bâtie est mesurée le long du nu des façades, abstraction faite des balcons, terrasses non couvertes, perrons, marquises, etc.

Les garages privés pour une ou deux voitures ainsi que les dépendances semi-souterraines ne sont pas pris en considération pour le calcul de la surface bâtie dans la mesure où leur superficie ne dépasse pas la moitié de celle du bâtiment principal.

- Article 23 Un changement de limite, survenu après l'entrée en vigueur du présent règlement, ne peut entraîner une réduction de la distance réglementaire entre bâtiments, ni de la surface minimale des parcelles à bâtir, ni une augmentation de la proportion réglementaire de la surface bâtie par rapport à la superficie de la parcelle.
- Article 24 En ce qui concerne les distances aux limites dans les différentes zones, la Municipalité peut autoriser des dérogations, à condition que le double de ces distances soit réservé entre bâtiments les plus rapprochés. L'inscription d'une servitude en faveur de la Commune est alors exigée.
- Article 25 Quelle que soit sa destination, le rez-de-chaussée est le niveau dont l'altitude correspond à la cote moyenne du terrain naturel (moyenne des cotes d'altitude prises aux angles sortants de la construction) ou qui la dépasse de 1.00 m. au maximum.
- Article 26 Dans les terrains en pente, la Municipalité peut autoriser l'aménagement d'un immeuble partiellement habitable en-dessous du rez-de-chaussée, à condition qu'en aval ce niveau soit dégagé du terrain naturel, mesuré dans l'axe. La surface maximale du niveau habitable supplémentaire ainsi créé n'excédera pas le 50 % de celle du rez-de-chaussée.
- Ce niveau supplémentaire n'est pas pris en considération pour le calcul du nombre de niveaux autorisés.
- Article 27 Les bâtiments d'habitation ont au minimum une surface de 60 m<sup>2</sup>.
- Article 28 L'exploitation des locaux commerciaux ou destinés à un usage artisanal non gênant pour le voisinage est autorisée; la Municipalité fixe au besoin les conditions d'exploitation compatibles avec les lieux.

Les entreprises et installations industrielles ainsi que toute autre exploitation susceptible d'entraîner une gêne ou un danger pour le voisinage sont interdites, soit notamment les exploitations agricoles nouvelles, les porcheries, battoirs, parcs avicoles, chenils, hangars, silos, etc.

Les articles 12 et 35 sont réservés.

Article 29

La création d'emplacements de stationnement pour une voiture (place de parc ou garage) est obligatoire à raison d'un emplacement au moins par logement.

Pour les locaux commerciaux, la Municipalité fixe le nombre d'emplacements obligatoires en s'inspirant des normes de l'U.S.P.R.

Les emplacements obligatoires en vertu du présent article doivent être aménagés en retrait de la limite des constructions.

Article 30

La Municipalité voue une attention particulière à l'esthétique des constructions. Elle exige un style qui s'harmonise avec les bâtiments existants et le paysage. Les teintes et les matériaux des façades doivent lui être soumis sous forme d'échantillon avant l'exécution.

Les constructions sur piliers sont interdites.

Article 31

Une couverture autre que la tuile ou l'ardoise fibrociment ne peut être autorisée que si ce mode de couverture est compatible avec les constructions avoisinantes et le caractère des lieux.

Les couvertures en métal (fer, cuivre, aluminium, etc.) sont interdites. La pente des toitures sera comprise entre 35 et 70 %.

Les toits plats, à un pan ou à faible pente peuvent être autorisés pour des dépendances de petites dimensions.

Article 32

La Municipalité peut imposer la pente des toitures et l'orientation du faite, notamment pour tenir compte de celles des bâtiments voisins.

Article 33

Les teintes et les matériaux des murs et clôtures doivent être autorisés par la Municipalité.

La hauteur des murs et clôtures ne peut excéder 80 cm. pour la partie non ajourée, hauteur mesurée dès le fond le plus bas.

Cette hauteur est portée à 1.50 m. pour les murs de soutènement.

Les murs de clôture et de soutènement sont exécutés en pierre du pays ou recouverts d'un crépissage rustique.

Article 34

Le stationnement prolongé, l'exposition et l'utilisation même temporaire pour l'habitation de roulotte, caravanes et autres logements mobiles sont interdits.

DISPOSITIONS TRANSITOIRES ET FINALES

- Article 35      La conception de toutes nouvelles constructions ainsi que des logements sera guidée par la recherche de solutions permettant une protection phonique efficace des volumes habitables contre les nuisances dues au trafic routier et au chemin de fer.
- Article 36      Les bâtiments et installations utilisés à des fins étrangères à la destination de la zone, lors de l'entrée en vigueur des présentes dispositions, peuvent être transformés ou agrandis dans la mesure où les dits travaux sont indispensables à la poursuite d'une exploitation rationnelle dans des conditions de travail normales.  
Toutefois, les travaux autorisés en vertu de l'alinéa ler ne peuvent être exécutés que dans les limites de la parcelle sur laquelle sont sis les bâtiments et installations en cause, selon l'état cadastral existant lors de la mise à l'enquête des présentes dispositions.
- Article 37      Pour tout ce qui ne figure pas dans le présent règlement, la Loi sur l'Aménagement du Territoire et les Constructions (L.A.T.C.) du 4 décembre 1985 et son règlement d'application du 19 septembre 1986 sont applicables.
- Article 38      Le présent règlement entrera en vigueur dès son approbation par le Conseil d'Etat. Il abroge toutes dispositions antérieures contraires, notamment le plan de zones et le règlement du plan d'extension des Verges d'Ollon du 4 avril 1973, à l'exclusion des limites de constructions qui sont maintenues en vigueur.

Adopté par la Municipalité le : **11 MAI 1987**

Le Syndic :

P. de Meyer



Le Secrétaire :

J.-M. Chanson

Déposé à l'enquête publique du **26 MAI 1987** au **27 JUIN 1987**

Le Syndic :

P. de Meyer



Le Secrétaire :

J.-M. Chanson

Adopté par le Conseil Communal le : **13 OCT. 1987**

Le Président :

Le Secrétaire :



Approuvé par le Conseil d'Etat le : **20 JAN. 1988**

L'atteste, le Chancelier

