

DISTRICT D'ECHALLENS

N° CH: 5529

N° VD: 96

COMMUNE

1.3.2

D'OULENS - SOUS - ECHALLENS



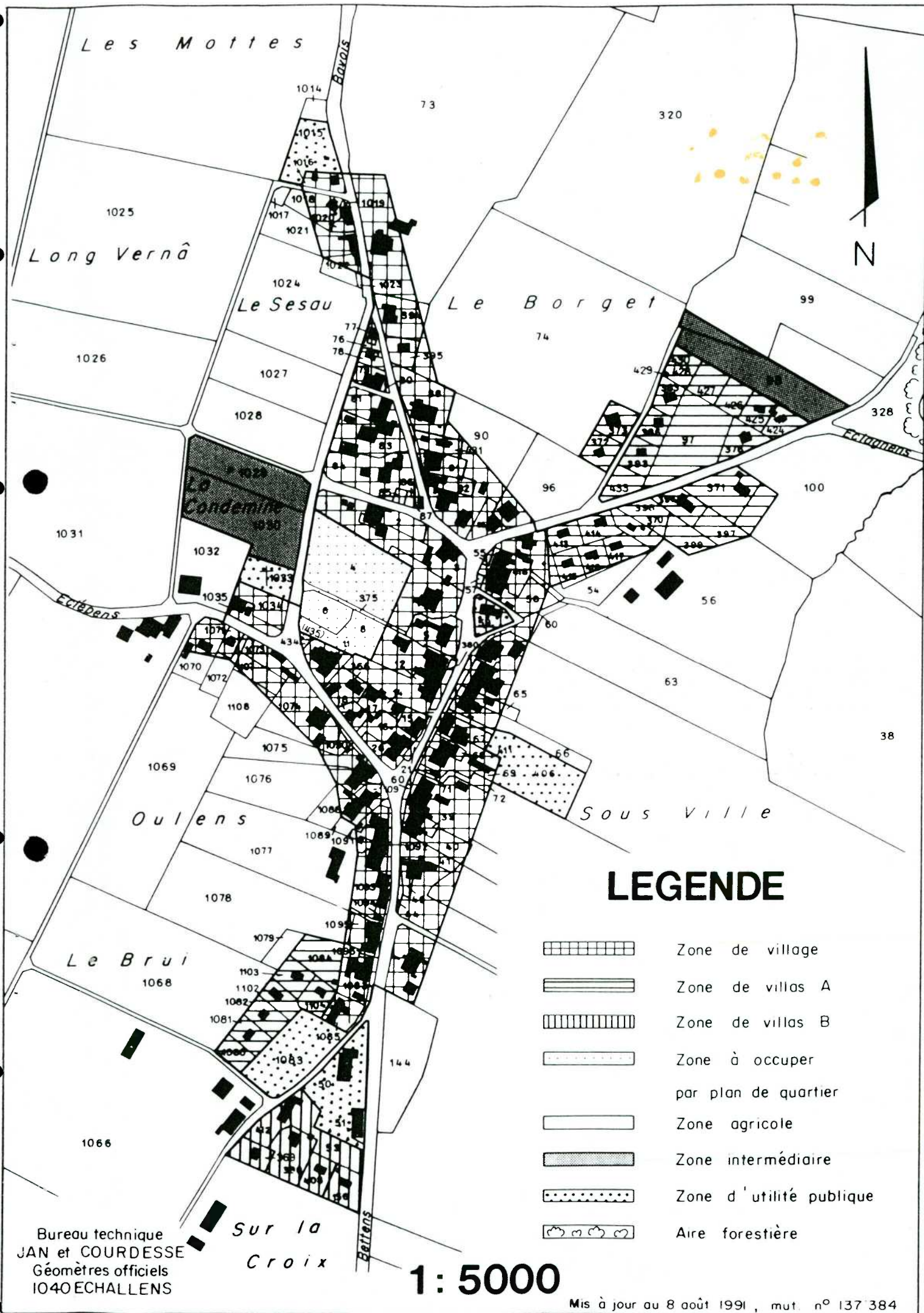
64130

PLAN DE ZONES

ET

REGLEMENT COMMUNAL

SUR LE PLAN D'EXTENSION ET LA POLICE DES CONSTRUCTIONS



CHAPITRE I

BUT

Dispositions
générales

Article premier : Le présent règlement fixe les règles destinées à assurer un aménagement rationnel du territoire de la commune d'Oulens s/Echallens.

Il est conçu de façon à permettre :

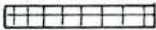
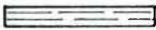
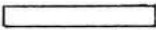
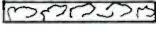
- la conservation et le développement du village;
- la sauvegarde de l'espace agricole;
- la protection des sites et du paysage d'intérêt local et régional.

CHAPITRE II

PLAN DES ZONES

Plan des zones

Art. 2 : Le territoire de la commune est divisé en 7 zones dont les périmètres respectifs sont figurés sur le plan des zones déposé au Greffe municipal :

	zone de village
	zone de villas A
	zone de villas B
	zone à occuper par plan de quartier
	zone agricole
	zone intermédiaire
	zone d'utilité publique
	aire forestière

CHAPITRE III

ZONE DE VILLAGE

Définition

Art. 3 : Cette zone est destinée à l'habitation, au commerce, à l'artisanat, aux exploitations agricoles et à leurs dépendances, aux constructions d'utilité publique dans la mesure où ces activités n'entraînent pas d'inconvénients majeurs pour le voisinage (bruit, odeurs, fumée, etc.) et qu'elles ne compromettent pas le caractère de la localité.

Ordre des
constructions

Art. 4 : Les bâtiments peuvent être construits soit en ordre contigu, soit en ordre non contigu.

L'ordre contigu n'est toutefois admis que dans les cas suivants :

- lorsqu'il existait déjà avant la reconstruction d'un bâtiment;
- lorsqu'il existe déjà;
- lorsque le propriétaire voisin bénéficie déjà de l'ordre contigu;
- lorsque le (s) propriétaire (s) voisin (s) est (sont) d'accord avec ce mode d'implantation et moyennant inscription d'une mention au Registre foncier;
- lorsque les constructions se réalisent simultanément sur la limite de propriété.

Ordre contigu
Distance

Art. 5 : L'ordre contigu est caractérisé par l'implantation des bâtiments en limite de propriété. La profondeur des murs mitoyens ou aveugles ne doit pas dépasser 16 m.

La distance entre les façades non mitoyennes et la limite de propriété voisine ou du domaine public, s'il n'y a pas de plan fixant la limite des constructions, est de 5 m au minimum.

Cette distance est doublée entre deux bâtiments sis sur une même propriété.

Ordre non
contigu
Distance

Art. 6 : L'ordre non contigu est caractérisé par la distance à observer entre les bâtiments et les limites de propriété. Cette distance est de 5 m au minimum. Elle est doublée entre les bâtiments sis sur la même propriété.

La Municipalité peut admettre une diminution de cette distance à 3 m pour des raisons objectivement fondées.

Hauteur

Art. 7 : La hauteur des façades ne dépassera pas 7 m sur la sablière (voir art. 37).

Etages
Combles
CUS

Art. 8 : Le nombre des étages est limité à deux, rez-de-chaussée compris.

Les combles pourront être habitables; les pièces aménagées dans les sur-combles devront être en relation directe avec le logement créé dans les combles et être dépourvu d'accès indépendant.

La surface brute maximum de plancher affectée à la réalisation de logements, dans les bâtiments nouveaux, est limitée par l'application d'un coefficient d'utilisation du sol (CUS) fixé à 0,50. Ce coefficient est également applicable en cas de transformations de bâtiment comportant l'aménagement de plus de 3 logements, y compris les logements existants.

Ce coefficient fixe la surface maximum de plancher habitable brut. Le calcul s'effectue selon les normes de l'institut fédéral pour l'aménagement du territoire (ORL No 514420).

Toiture

Art. 9 : Les toitures seront recouvertes de tuiles de terre cuite de couleur naturelle.

En cas de transformation les tuiles existantes peuvent être réutilisées.

La pente sera de 45 % au minimum pour les habitations et de 30 % pour les hangars et les annexes de petites dimensions.

Pour les annexes de petites dimensions ainsi que pour les hangars, un autre mode de couverture que la tuile peut être autorisé.

Harmonisation

Art. 10 : Les transformations ou constructions nouvelles devront s'harmoniser avec les constructions traditionnelles du village.

Sur les plans d'enquête, les bâtiments voisins de celui projeté, ou pour lequel une modification est prévue, seront indiqués en élévation de façon à rendre intelligible l'intégration de la nouvelle construction dans le site.

Ajournement
des toitures
Lucarnes

Art. 11 : Dans la mesure où les combles sont habitables, l'éclairage est assuré par des ouvertures sur les façades pignons ou des pignons secondaires.

A défaut, l'éclairage nécessaire peut être réalisé par des lucarnes rampantes (fenêtre-vélux), et/ou des lucarnes sur une rangée seulement.

Largeur maximale d'une lucarne : 150 cm
Largeur additionnée des lucarnes : 1/3 de la longueur de la façade dominée.

La toiture et les joues des lucarnes seront recouvertes de cuivre ou de même matériaux que la toiture (pour les autres prescriptions dimensionnelles, voir article 39 du présent règlement).

Les balcons baignoires sont interdits.

Longueur
maximale

Art. 12 : La longueur des façades ne peut pas dépasser 30 m. Une longueur supérieure peut être admise pour autant que cette façade présente sur le plan un décrochement horizontal d'au moins 2 m.

CHAPITRE IV ZONE DE VILLAS A

Définition

Art. 13 : Cette zone est destinée aux villas ou maisons familiales comptant au plus deux appartements.

La construction de deux villas jumelles est autorisée, à raison d'un logement par villa, à condition qu'elles soient édifiées simultanément.

Ordre

Art. 14 : L'ordre non contigu est obligatoire.

Distance

Art. 15 : La distance entre un bâtiment et la limite de la propriété voisine est de 6 m au minimum; cette distance est doublée entre les bâtiments sis sur la même propriété.

Surface
parcelle

Art. 16 : Toute construction est interdite sur une parcelle n'ayant pas une superficie de 1000 m² au moins.

COS
CUS
Longueur
maximale

Art. 17 : La surface bâtie (COS) ne peut dépasser le 1/8 de la surface constructible de la parcelle avec un coefficient d'utilisation du sol (CUS) fixé à 0,25, calculé conformément aux normes de l'Institut fédéral pour l'aménagement du Territoire (ORL No 514420).

La longueur maximale de la construction ne peut dépasser 25 mètres.

Surface minimum
Etages
Hauteur
Combles

Art. 18 : Les bâtiments d'habitation auront une surface minimale au sol de 80 m².

Le nombre des niveaux n'est pas limité.

La hauteur à la faîtière ne dépassera pas 8,50 m.

Les combles sont habitables dans la totalité de son volume.

Exploitations
agricoles

Art. 19 : L'installation de nouvelles exploitations agricoles est interdite dans cette zone.

Toiture

Art. 20 : Les toits sont recouverts de tuiles en terre cuite de couleur naturelle. Une autre couverture que la tuile peut être autorisée par la Municipalité, seulement si ce mode de couverture est compatible avec les constructions avoisinantes et le caractère des lieux.

En cas de transformation, les tuiles existantes peuvent être réutilisées.

Plantations

Art. 21 : Lors de toute mise en valeur constructive d'une parcelle, les propriétaires sont tenus de créer au minimum les plantations suivantes :

- par tranche ou fraction de 250 m² de surface, un arbre feuillu, d'ornement ou fruitier. La moitié au plus du nombre des feuillus prescrits peut être remplacée par des résineux.

Les dispositions du code rural et foncier sont réservées.

Les constructeurs sont tenus d'indiquer l'implantation de ces arbres sur le plan de situation du dossier mis à l'enquête.

CHAPITRE V ZONE DE VILLAS B

Définition Application

Art 22 : Elle est caractérisée par les règles de la zone village. Toutefois les dispositions des articles 13 - 15 - 16 - 17 - 18 - 19 et 21 seront appliquées.

CHAPITRE VI ZONE A OCCUPER PAR PLAN DE QUARTIER

Définition

Art. 23 : Cette zone est destinée à l'extension des constructions de la localité.

Toute construction nouvelle est soumise à l'adoption préalable, par le Conseil général, d'un plan de quartier et approuvé par le Conseil d'Etat.

CHAPITRE VII

ZONE AGRICOLE

Art. 24 : La zone agricole est réservée à la culture de sol et aux activités en relation étroite avec elle-ci.

Définition

Constructions autorisées

Art. 25 : Les constructions et installations autorisées dans la zone agricole sont les suivantes :

a) les bâtiments nécessaires à l'exploitation d'un domaine agricole favorisant le but assigné à la zone agricole;

b) l'habitation pour l'exploitant et le personnel des exploitations ci-dessus mentionnées, pour autant que ces bâtiments forment un ensemble architectural avec les bâtiments d'exploitation.

Art. 26 : La Municipalité peut, en outre, autoriser en zone agricole les constructions suivantes , à condition que leur implantation soit imposée par leur destination et n'entrave pas les exploitations agricoles existantes :

a) Les constructions et installations nécessaires à une des exploitations assimilées à l'agriculture (établissement d'élevage, établissement horticole, arboricole, maraîcher etc...) dont l'activité est en rapport étroit avec l'utilisation agricole du sol;

b) Les bâtiments d'habitation pour l'exploitant et le personnel des entreprises mentionnées ci-dessus, pour autant que ces exploitations constituent la partie prépondérante de leur activité professionnelle et que les bâtiments d'habitation en soient un accessoire nécessaire;

c) Les bâtiments et installations de minime importance liés aux loisirs et à la détente en plein air, pour autant qu'ils soient accessibles en tous temps au public en général, (refuge etc.) et qu'ils ne comportent pas d'habitation permanente ou de résidence secondaire, et qu'ils soient construits par la commune.

Toiture

Art 27 : Un autre mode de couverture peut être autorisé à condition que l'aspect général de l'ensemble de la toiture (pente, couleur, forme, etc.) soit le même que celui d'une toiture couverte de tuiles.

CHAPITRE VIII ZONE INTERMEDIAIRE

Définition

Art. 28 : Les zones intermédiaires comprennent les terrains dont la destination sera définie ultérieurement par des plans d'affectation ou de quartier.

Elles sont inconstructibles; la Municipalité peut toutefois y autoriser, dans la mesure où l'affectation future n'en sera pas compromise, l'extension de constructions agricoles ou viticoles existantes ou de nouvelles constructions agricoles.

CHAPITRE IX ZONE D'UTILITE PUBLIQUE
--

Définition

Art. 29 : La zone d'utilité publique est destinée à sauvegarder des sites, à créer des îlots de verdure et à aménager des places de jeux et de sport. Elle est caractérisée par l'interdiction de bâtir. La Municipalité peut toutefois autoriser dans cette zone l'édification de bâtiments d'utilité publique; seules peuvent être autorisées des constructions ou installations nécessaires à un service public, aux loisirs et à la détente en plein air, accessibles en tous temps.

CHAPITRE X AIRE FORESTIERE

Définition Art. 30 : L'aire forestière est figurée à titre indicatif. Elle est caractérisée, notamment par l'interdiction de défricher, de construire à l'intérieur et à moins de 10 mètres des lisières, de faire des dépôts.

Les lois forestières fédérale et cantonale sont applicables.

CHAPITRE XI REGLES GENERALES APPLICABLES à TOUTES LES ZONES
--

Généralité Art. 31 : La Municipalité peut prendre toutes les mesures pour éviter l'enlaidissement du territoire communal. Les entrepôts et dépôts ouverts à la vue du public sont interdits. La Municipalité peut exiger la plantation d'arbres, de groupes d'arbres et de haies pour masquer les installations existantes. Elle peut fixer les essences de celles-ci.

Implantation Art. 32 : Pour des raisons d'intégration, la Municipalité peut imposer une autre implantation que celle prévue par le constructeur.

Fondations, seuils Art. 33 : Les fondations et les seuils d'entrée seront disposés de telle sorte que, lorsque la voie aura sa largeur maximum, aucune modification ne soit nécessaire.

Distance Art. 34 : Lorsque la façade d'un bâtiment se présente obliquement par rapport à la limite de la propriété, la distance réglementaire est mesurée à partir du milieu de la façade perpendiculairement à la limite. A l'angle le plus rapproché de la limite, la distance réglementaire ne pourra pas être diminuée de plus de 1 mètre.

Limite parcelle Art. 35 : Pour un changement de limite, se référer à l'article 83 LATC.

Limite des
constructions

Art. 36 : Les constructions prévues en bordure des voies publiques sont soumises au plan fixant la limite des constructions; dans tous les autres cas, l'article 72 de la loi sur les routes est applicable.

Hauteurs

Art. 37 : La hauteur (h) maximale sur la sablière est mesurée à partir du terrain naturel ou aménagé en déblai, relevée en tout point du terrain, au droit de chaque façade.

La hauteur (H) à la faîtière est relevée en tout point du terrain naturel ou aménagé en déblai, au droit de chaque façade pignon (voir croquis annexé).

Pour l'application des alinéas 1 et 2, il n'est pas tenu compte du niveau des accès à des locaux enterrés ou partiellement enterrés.

Mouvement
de terre

Art. 38 :

a) Aucun mouvement de terre en remblai ou déblai ne pourra être supérieur à plus ou moins 1 m du terrain naturel et ne devront pas engendrer des pentes supérieures à 30 % mesurées par rapport au terrain naturel. Font exception à cette règle les excavations et les rampes d'accès à des locaux enterrés ou partiellement enterrés.

b) Pour des raisons objectivement fondées, la Municipalité peut autoriser des mouvements de terre plus importants.

c) Le terrain fini doit être en continuité avec les parcelles voisines.

Ajoutement
des toitures

Art. 39 : Dans la mesure où les combles sont habitables, l'éclairage est assuré par des ouvertures sur les façades pignons ou des pignons secondaires.

A défaut, l'éclairage nécessaire peut être réalisé par des lucarnes rampantes (fenêtres-vélux), et, sous réserve de l'alinéa 4 de l'article 11, des balcons baignoires sont autorisés.

Les dimensions maximales sont :

- a) lucarnes rampantes
surface vitrée maximale
d'une lucarne : m2 1,00

surface vitrée maximale
en lucarnes rampantes : 4 % de la
surface du pan
- b) lucarnes
largeur additionnée
des lucarnes : 1/3 de la
de la longueur
de la façade
dominée

(voir complément lettre c)
- c) balcons baignoires
ils devront répondre aux conditions
suivantes:
- la corniche doit être continue;
- un seul balcon est autorisé par pan;
- l'ouverture du balcon s'additionne aux
largeurs des lucarnes, par pan de
toiture.
- d) largeur additionnée "lucarnes +
balcons baignoires" : 1/3 de la
de la longueur
de la
façade dominée

Ces ouvertures seront étudiées et exécutées de façon à s'incorporer aussi discrètement que possible dans la toiture.

Faîte
Pente
Couverture

Art. 40 : La Municipalité peut imposer l'orientation des faîtes et la pente de la toiture, notamment pour tenir compte de celles des bâtiments voisins.

Les toits plats et les toits à pans inversés sont interdits. La Municipalité peut autoriser les toits à un pan pour de petites constructions annexes, tels que garages particuliers à une ou deux voitures, bûchers, etc.

Lorsque les pans opposés par rapport au faîte sont inégaux, la largeur du plus grand ne peut dépasser de plus d'un quart celle du plus étroit.

Dans le cas ou un autre mode de couverture que la tuile est autorisée, l'aspect général de la toiture (pente, couleur, forme, etc.) sera le même que celui d'une toiture couverte de tuiles.

Chenils, etc.

Art. 41 : Dans toutes les zones, les chenils, parcs avicoles, porcherie industrielle ou autres élevages industriels pouvant porter préjudice au voisinage (bruit, odeurs, fumée, trafic, dangers etc.) ou qui compromettraient le caractère des lieux sont interdits.

Toutefois, la Municipalité peut autoriser l'établissement de telles installations si un plan partiel d'affectation les a expressément prévus en tenant compte des situations permettant d'éviter tout préjudice au voisinage (bruit, odeur, fumée, trafic, danger, etc..).

Chalet

Art. 42 : Les habitations genre chalet ne sont pas autorisées.

Couleurs
Teintes

Art. 43 : Toutes les couleurs des peintures extérieures ou des enduits des bâtiments, tous les murs et les clôtures ainsi que les matériaux utilisés pour la construction doivent être approuvés et autorisés préalablement par la Municipalité qui peut exiger un échantillonnage.

Dépôts
Roulottes
Caravanes

Art. 44 : L'utilisation et les dépôts, à la vue du public, de roulottes, caravanes et autres logements mobiles sont interdits sur tout le territoire de la commune.

Places de stationnement

Art. 45 : La Municipalité fixe le nombre des places de stationnement ou garages pour voitures qui doivent être aménagés par les propriétaires, à leurs frais et sur leur terrain, en rapport avec l'importance et la destination des nouvelles constructions ou transformations.

Au minimum, deux places de stationnement extérieures ou intérieures sont exigées par logement.

Pour les autres locaux les normes (USPR) Union Suisse des professionnels de la route sont applicables.

Autre affectation

Art. 46 : La Municipalité peut exiger qu'une certaine surface de la parcelle soit destinée à un autre usage que le parcage des véhicules automobiles.

Bâtiments existants non conformes

Art. 47 : Les bâtiments existants non conformes aux règles de la zone à bâtir entrées en force postérieurement, relatives aux dimensions des bâtiments à la distance aux limites, au coefficient d'occupation ou d'utilisation du sol, ou à l'affectation de la zone, mais n'empiétant pas sur une limite des constructions, peuvent être entretenus ou réparés.

Leur transformation dans les limites des volumes existants ou leur agrandissement peuvent être autorisés, pour autant qu'il n'en résulte pas une atteinte sensible au développement, au caractère ou à la destination de la zone. Les travaux ne doivent pas aggraver l'atteinte à la réglementation en vigueur ou les inconvénients qui en résultent pour le voisinage.

Les bâtiments en ruine ou inutilisables qui ne correspondent pas aux règles de la zone mentionnées au premier alinéa ne peuvent être reconstruits.

Constructions
existantes

Art. 48 : La Commune tient à disposition du public la liste des bâtiments inventoriés et classés par l'Etat, au sens des articles 49 et 59 de la Loi du 10 décembre 1969 sur la protection de la nature, des monuments et des sites (ci-après LPNMS).

Tout propriétaire d'un objet inventorié ou classé à l'obligation de requérir l'accord préalable du Département des travaux publics, Service des bâtiments, Section des monuments historiques, lorsqu'il envisage des travaux concernant cet objet (articles 16-17-29 & 30 LPNMS).

Les bâtiments ou parties de bâtiment remarquables ou intéressants du point de vue architectural ou historique doivent être en principe conservés. 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 du bâtiment.

Les bâtiments bien intégrés peuvent être modifiés et, le cas échéant, faire l'objet de démolition et de reconstruction, pour autant que soit respecté le caractère spécifique de leur intégration et l'harmonie des lieux. La Municipalité peut refuser le permis de construire pour un projet qui compromettrait le caractère architectural du bâtiment, notamment par une suroccupation du volume existant.

Les constructions, parties de constructions ou ouvrages mal intégrés ne peuvent être modifiés que dans la mesure où leur défaut d'intégration est, soit supprimé, soit, dans une large mesure, diminué. Par exemple toiture plate supprimée, couverture inadéquate remplacée, excroissance inopportune démolie. Dans la règle, les éléments du recensement architectural servent de base à l'application des présentes dispositions.

Transformations
hors des zones
à bâtir des
bâtiments non
conformes à la
zone

Art. 49 : Les constructions existantes, non frappées par une limite des constructions et ne correspondant pas à la destination de la zone, peuvent être transformées ou agrandies à l'exclusion de toute reconstruction (cas de destruction fortuite réservé) lorsqu'aucun intérêt public prépondérant ne s'y oppose.

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

Conditions
particulières

Art. 50 : La Municipalité peut accorder des dérogations de minime importance lorsque l'état des lieux présente des problèmes particuliers, notamment en raison de la topographie du terrain, de la forme des parcelles, des accès, de l'intégration des constructions dans l'environnement construit pour autant qu'il n'en résulte pas d'inconvénients majeurs pour les voisins. Ces dérogations ne peuvent porter que sur les règles concernant la distance entre un bâtiment et la limite de propriété.

La modification de la restriction légale doit être mentionnée au Registre Foncier avant la délivrance du permis de construire. Elle est opposable à tout acquéreur de droit sur les parcelles concernées.

Utilisation des
énergies
renouvelables

Art. 51 La Municipalité encourage l'utilisation des énergies renouvelables. Elle peut accorder des dérogations à la pente des toits, aux matériaux, au traitement architectural et à l'orientation des bâtiments, à condition que ceux-ci demeurent dans le périmètre et les gabarits fixés par la loi et les règlements, qu'ils ne portent pas atteinte à l'esthétique et que la loi sur la protection de la nature, des monuments et des sites soit observée.

Dépendances
Clôtures

Art. 52 : Les possibilités d'implantation des garages pour un ou deux véhicules au maximum, et autres petites dépendances sont fixés par l'article 39 RATC.

Les dépendances d'une surface inférieure à 40 m² ne comptent pas dans le calcul de la surface bâtie de la parcelle.

Les clôtures en matériaux durs sont autorisées seulement jusqu'à une hauteur de 50 cm mesurée par rapport au terrain naturel. Au-dessus de 50 cm de hauteur, seuls les haies vives, les barrières en bois et les treillis sont admis. La Municipalité peut déroger de cas en cas.

Lutte contre le
bruit

Art. 53 : Conformément aux dispositions de la législation sur la protection de l'environnement, les degrés de sensibilités au bruit attribués aux zones sont les suivantes :

Zone de village	III
Zone de villas A	II
Zone de villas B	III
Zone à occuper par plan de quartier	III
Zone agricole	III
Zone intermédiaire	III
Zone d'utilité publique	III
Aire forestière	III

CHAPITRE XII POLICE DES CONSTRUCTIONS
--

Taxes

Art. 54 : Les taxes pour permis de construire, d'utiliser ou d'habiter et autres, font l'objet de tarifs spéciaux établis par la Municipalité, adoptés par le Conseil général et approuvés par le Conseil d'Etat.

Dérogations

Art. 55 : Exceptionnellement, la Municipalité peut autoriser des dérogations aux prescriptions réglementaires concernant l'affectation, l'ordre et les dimensions des constructions, s'il s'agit d'édifices publics dont la destination et l'architecture réclament des dispositions spéciales en respectant l'esthétique de l'environnement.

Référence LATC

Art. 56 : Pour tout ce qui ne figure pas dans ce règlement, la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions ainsi que son règlement d'application sont applicables.

CHAPITRE XIII DISPOSITIONS FINALES

Entrée en
vigueur

Art. 57 : Le présent règlement entrera en vigueur dès son approbation par le conseil d'Etat et abroge toutes dispositions antérieures contraires.

Adopté par la Municipalité dans sa séance du 6 mai 1991

Le Syndic :

Cl. Pidoux



La Secrétaire :

E. Chappuis



Soumis à l'enquête publique du 24 mai au 24 juin 1991

Le Syndic :

Cl. Pidoux



La Secrétaire :

E. Chappuis



Adopté par le Conseil général dans sa séance du 2 juillet 1991

Le Président :

P. Hirschi



La Secrétaire :

B. Roulin



Approuvé par le Conseil d'Etat dans sa séance du 24 JAN. 1992

L'atteste : Le Chancelier

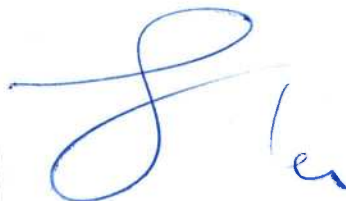


TABLE DES MATIERES

Chapître I	But
Chapître II	Plan des zones
Chapître III	Zone du village
Chapître IV	Zone de villas A
Chapître V	Zone de villas B
Chapître VI	Zone à occuper par plan de quartier
Chapître VII	Zone agricole
Chapître VIII	Zone intermédiaire
Chapître IX	Zone d'utilité publique
Chapître X	Aire forestière
Chapître XI	Règles générales d'application à toutes les zones
Chapître XII	Police des constructions
Chapître XIII	Dispositions finales

