

# Commune d'Oleyres

## PLAN PARTIEL D'AFFECTATION

### Derrière-le-Village

### REGLEMENT

## I DISPOSITIONS GENERALES

---

<b>Objectifs</b>	<b>art. 1</b>	<p>Le plan de quartier "Derrière le Village" a pour but de :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ offrir de nouvelles possibilités de bâtir pour l'habitat dans le village, principalement pour les besoins de la population locale et dans le cadre d'un développement naturel de la croissance démographique ;</li><li>▪ réserver un espace public de détente et de jeux pour les enfants du village, intégré dans un réseau de parcours piétonniers reliant les différents quartiers ;</li><li>▪ permettre l'aménagement d'une déchetterie communale et offrir des locaux d'utilité publique à l'emplacement de l'ancien battoir;</li><li>▪ traiter de manière harmonieuse la transition entre le village et la campagne ainsi que l'entrée de la localité sur la route de Misery.</li></ul>
<b>Champ d'application</b>	<b>art. 2</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Le plan de quartier "Derrière le Village" régit les modalités de construction et d'aménagement dans le secteur délimité par le périmètre du plan.</li></ul>
<b>Contenu</b>	<b>art. 3</b>	<p>Le plan de quartier comprend:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ le plan qui fixe les périmètres de construction, les différentes aires d'aménagements, les accès carrossables et les parcours piétonniers publics ;</li><li>▪ des coupes qui illustrent les gabarits des constructions et les relations prévues avec les aménagements extérieurs;</li><li>▪ le règlement qui spécifie les affectations et les mesures de construction ou d'aménagement.</li></ul> <p>Il est accompagné par un rapport sur le processus d'aménagement (selon art. 47 OAT) qui peut être consulté pour clarifier l'intention du législateur.</p>

## II CONSTRUCTIONS

---

### A - Aires de construction

<b>Affectations</b>	<b>art. 4</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Ces aires sont principalement affectées à l'habitation. Des activités moyennement gênantes sont autorisées dans les aires à degré 111 de sensibilité au bruit. Dans les autres aires, seules des activités non gênantes peuvent être autorisées.</li></ul>
<b>Implantation des constructions</b>	<b>art. 5</b>	<p>A l'exception de celles concernées par les dispositions des articles 11, 14, 15 et 18, les constructions ne seront implantées qu'à l'intérieur des aires de construction définies par le plan.</p> <p>L'ordre contigu (construction en limite de propriété) est autorisé moyennant accord entre propriétaires voisins et pour autant que l'une des conditions suivantes soit remplie:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ soit les constructions mitoyennes font l'objet d'une seule demande de permis de construire et d'un seul chantier; soit les constructions mitoyennes font l'objet d'une seule demande de permis de construire et d'un seul chantier;</li><li>▪ soit la contiguïté de la première construction est réalisée par une construction non habitable d'un seul niveau (par exemple un garage), attenante à la construction principale ; dans ce cas le traitement du mitoyen en attente présentera un aspect fini convenable agréé par la Municipalité.</li></ul> <p>En cas de construction en ordre non contigu, une distance minimale de 4 m est à respecter par rapport à la limite de propriété. Cette distance est doublée entre constructions sises sur une même propriété. Les prescriptions de la police du feu demeurent réservées.</p>
<b>Mesure d'utilisation du sol</b>	<b>art. 6</b>	<p>Le rapport entre la surface brute de plancher habitable, calculée selon la norme ORL EPF (SN 514 420) et la surface, de parcelle comprise dans le périmètre du plan ne dépassera pas le coefficient d'utilisation du sol suivant :</p>

- CUS = 0,5 pour parcelles =< 500 m<sup>2</sup>
- CUS = 0,4 pour parcelles entre 500 et 800 m<sup>2</sup>
- CUS = 0,3 pour parcelles => 800 m<sup>2</sup>

**Niveaux et hauteurs**      **art. 7**      Les constructions auront au maximum un niveau visible en façade gouttereau et un niveau habitable en toiture. Le rez-de-chaussée ne pourra être implanté à plus d'un mètre au dessus du niveau du terrain naturel moyen dans l'emprise de la construction.

La hauteur maximale des constructions ne dépassera pas 8 mètres par rapport au terrain naturel ou aménagé.

**Longueurs et hauteurs de bâtiments**      **art. 8**      Les constructions ou groupes de constructions dont la hauteur au faite dépasse 5 m ne pourront constituer un ensemble continu d'une longueur supérieure à 14 m. Des contiguïtés plus longues ne sont autorisées que si elles sont interrompues par des éléments plus bas d'une longueur minimale de 3 m.

**Toitures**      **art. 9**      Les toitures des constructions principales seront à deux pans et couvertes de tuiles en terre cuite de couleur naturelle. En fonction du voisinage, la Municipalité peut imposer l'orientation du faite.

## **B - Aire d'utilité publique**

**Affectation**      **art. 10**      Cette aire est destinée à des équipements d'utilité publique divers dont notamment:

- un centre communal de récolte et de tri des déchets,
- des locaux pour les services communaux (feu, voirie, etc.) ainsi que pour l'entreposage de matériel,
- des congélateurs publics ou autres équipements

**Constructions**      **art. 11**      La construction existante no ECA 105 sera utilisée en priorité pour les besoins de locaux fermés ou couverts. Elle peut être agrandie et transformée.

D'autres constructions conformes à la destination de l'aire sont autorisées.

**Aménagements**      **art. 12**      Les aménagements conformes à la destination de l'aire sont autorisés, notamment les places en dur, quais de déchargement, fosses à bennes, etc.

Les abords du site seront délimités par des haies à caractère naturel pour assurer un aspect plaisant au lieu. Les essences seront mélangées et choisies parmi celles de la végétation spontanée de la région.

**Esthétique**      **art. 13**      On veillera à assurer la bonne intégration des constructions et aménagements dans le site, la topographie et le caractère rural des lieux. Dans la mesure du possible, le bois sera privilégié comme matériau de façade des constructions.

## **C - Autres constructions**

**Construction existante**      **art. 14**      Le bâtiment no ECA 104 peut être conservé et entretenu. Il ne peut faire l'objet de reconstruction, de transformation, d'agrandissement ou de changement d'affectation.

**Dépendances de peu d'importance**      **art. 15**      La Municipalité est compétente pour autoriser, en dehors des aires de construction, l'édification de dépendances peu importantes non habitables au sens de l'art. 39 RATC n'ayant qu'un rez-de-chaussée et d'une hauteur maximale totale de 3 m. à la corniche.

Leur implantation, leur traitement architectural et leur couverture seront choisis en harmonie avec l'ensemble du quartier.

### III PRESCRIPTIONS CONCERNANT LES AMENAGEMENTS

---

<b>Aires de jardins</b>	<b>art. 16</b>	<p>Les aires de jardins sont réservées aux espaces de prolongement extérieur des constructions. Elles seront essentiellement aménagées avec de la végétation. Chaque parcelle sera arborisée à raison d'au moins un arbre d'essence majeure ou un fruitier haute tige par tranche ou fraction de 500 m<sup>2</sup> de surface cadastrale sise à l'intérieur du périmètre. La priorité sera donnée aux fruitiers ou aux essences de la végétation spontanée de la région, notamment pour les arbres majeurs et pour les plantations bordant les routes communales.</p> <p>Les aménagements de places en dur et de places de stationnement pour véhicules y sont autorisés. Ces dernières seront toutefois implantées à proximité des aires de circulation.</p>
<b>Aire de jeu</b>	<b>art. 17</b>	<p>Cette aire est destinée à l'aménagement d'une place publique de détente et de jeux pour les enfants du village. Elle sera arborisée et aura un caractère de verdure prédominant. Les petites constructions et installations conformes à la destination de l'aire sont autorisées, sans restriction de hauteur ni de distance à la limite. On veillera toutefois à limiter la gêne pour le voisinage dans le choix de leur implantation.</p>
<b>Aire du cimetière</b>	<b>art. 18</b>	<p>Cette aire est réservée au cimetière communal. Les constructions et aménagements conformes à cette destination y sont autorisés.</p>
<b>Aires d'accès et stationnement</b>	<b>art. 19</b>	<p>Ces aires sont destinées à l'aménagement de places d'accès et de stationnement public en relation avec les équipements du quartier. Elles peuvent également servir d'accès à certaines aires de construction.</p> <p>Une extension modérée de ces aires sur les aires de jardin peut être autorisée par la municipalité si des raisons pratiques l'imposent, notamment en cas de modification des limites de parcelles.</p>
<b>Aires de circulation</b>	<b>art. 20</b>	<p>Ces aires sont réservées à la circulation publique des véhicules et des piétons. La Municipalité peut imposer les modalités de leurs aménagements. Ils feront partie de l'équipement de base du quartier.</p>
<b>Cheminements pié- tonniers publics</b>	<b>art. 21</b>	<p>Des cheminements piétonniers publics doivent être réalisés pour relier les différents espaces publics, conformément aux tracés inscrits de manière indicative sur le plan. La Municipalité peut imposer les modalités de leurs aménagements. Ils feront partie de l'équipement de base du quartier.</p>

### IV DISPOSITIONS FINALES

---

<b>Etapas de réalisation</b>	<b>art. 22</b>	<p>Le plan de quartier est subdivisé en deux étapes de réalisation pour ce qui concerne les aires de construction. Les aires indiquées sur le plan comme appartenant à la deuxième étape ne peuvent être bâties que lorsque seules quatre nouvelles maisons d'habitation ne sont encore possible d'implanter dans les aires de la première étape.</p>
<b>Dérogations</b>	<b>art. 23</b>	<p>La Municipalité peut exceptionnellement accorder des dérogations de minime importance aux dispositions du présent règlement, à l'exception de celles définissant les affectations, la mesure d'utilisation du sol et le degré de sensibilité au bruit, lorsque la nature des lieux, des raisons techniques ou des raisons esthétiques objectivement fondées l'exigent. Ces dérogations ne pourront porter atteinte à l'esprit du plan de quartier.</p>
<b>Degré de sensibilité au bruit</b>	<b>art. 24</b>	<p>En application de l'article 43 de l'Ordonnance sur la protection contre le bruit du 5 décembre 1986, les degrés de sensibilité suivant sont attribués :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Degré de sensibilité 111 pour l'aire d'utilité publique et les aires de construction spécifiées comme telles sur le plan.</li><li>▪ Degré de sensibilité II pour le solde du plan de quartier</li></ul>
<b>Prescriptions complémentaires</b>	<b>art. 25</b>	<p>Pour toutes les dispositions non prévues par le présent règlement, la Loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions, son règlement d'application, ainsi que le Règlement communal sur la police des constructions sont applicables.</p>

Sont réservées en outre les dispositions des droits cantonal et fédéral en la matière, ainsi

que les règlements particuliers des services communaux, en particulier les prescriptions édictées en matière de police du feu sur la distance à respecter entre constructions.

**Entrée en vigueur**

**art. 26**

Le plan de quartier "Derrière le Village" entre en vigueur dès son approbation par le Département des infrastructures.

Il abroge dans son périmètre les dispositions du Plan général d'affectation et de son règlement qui lui sont contraires.