

Règlement communal sur le plan d'extension et la police des constructions

Chapitre 1 - DISPOSITIONS GENERALES

- Art. 1 Le présent règlement fixe les règles destinées à assurer un aménagement rationnel du territoire de la commune.
- Art. 2 La Municipalité établit au fur et à mesure des besoins :
- des plans d'extension (art. 23 LCAT)
 - des plans de quartier (art. 41 LCAT)
- Art. 3 Pour préavis sur tous les objets relatifs au plan d'extension communal et à la construction, la Municipalité peut prendre l'avis de personnes compétentes en matières de construction et d'urbanisme.

Chapitre II - PLAN DE ZONES

- Art. 4 Le territoire de la commune d'Oleyres est divisé en 4 zones dont les périmètres respectifs sont figurés sur le plan de zones déposé au Greffe municipal :
- zone village
 - zone agricole
 - aire forestière
 - zone intermédiaire
- Article 4 bis En application des articles 43 et 44 OPB, les DS figurant dans la liste ci-dessous sont attribués à l'ensemble du territoire communal.

Plan des zones du 19 octobre 1983

zone village	DS 3
zone village avec limitation de la surface bâtie	DS 3
zone intermédiaire	DS 3
zone agricole	DS 3
zone agricole protégée	DS 3
forêt	pas de degré

Au cas où un plan partiel d'affectation ou un plan de quartier était élaboré, le degré de sensibilité lui serait attribué à ce moment là

Chapitre III - ZONE VILLAGE

- Art. 5 Définition
- Cette zone est destinée à l'habitation, à l'activité agricole, au commerce et à l'artisanat non-préjudiciable à l'habitation.
- Art. 6 Ordre des constructions, distances aux limites
- Partout où la contiguïté existe, elle peut être maintenue.
- Sur les parcelles jouxtant un bien-fonds sur lequel un bâtiment est construit en limite de propriété, des constructions peuvent être édifiées en contiguïté de ce bâtiment.
- Si une nouvelle construction, érigée en application des alinéas 1 et 2, est en saillie par rapport aux façades des bâtiments existants, celle-ci n'excédera pas un mètre.

En cas d'incendie, les bâtiments construits en limite de propriété pourront être reconstruits en ordre contigu.

Des bâtiments nouveaux peuvent être construits en contiguïté à condition d'être édifiés simultanément.

Pour les constructions en ordre non contigu, la distance à la limite de la propriété voisine est fixée à 5 m. Cette distance peut être ramenée à 3 m. pour les façades-pignons ne comportant pas de vues droites.

Les distances prescrites à l'al. 6 sont doublées entre bâtiments sis sur une même propriété.

Les dispositions cantonales en matière de police du feu sont réservées.

Art. 7 Volumétrie

La hauteur des façades ne dépassera pas 7 m. à la corniche.

Art. 8 Surface-constructible

Dans les parties hachurées de la zone village la surface bâtie ne peut excéder le 1/5 de la surface de la parcelle.

Art. 9 Toiture

Les toitures seront recouvertes en tuiles naturelles. Leur pente sera comprise entre 65% et 100%. Pour les annexes de petites dimensions, une autre couverture que la tuile peut être autorisée seulement si ce mode de couverture est compatible avec les constructions avoisinantes et le caractère des lieux.

Les plaques ondulées de fibro-ciment de couleur brun-rouge ou anthracite sont autorisées pour les constructions agricoles, les hangars et les constructions de minime importance telles que garages et autres.

La pente minimum peut être portée à 30 % pour les constructions agricoles et les hangars, pour autant que le rapport entre la hauteur du faite et la hauteur à la corniche soit supérieur ou égal à 2.

Art. 10 Le faite principal du toit correspondra dans son orientation à ceux des constructions avoisinantes. Au lieu dit "Es Vergers à Bonjours" le faite principal sera orienté approximativement dans la direction Nord-Sud.

Art. 11 Esthétique des constructions

Les transformations ou constructions nouvelles devront s'harmoniser avec les constructions existantes, notamment dans la forme, les dimensions et les teintes, ainsi que dans les détails de la construction.

Art. 12 Sur les plans d'enquête, les bâtiments contigus de celui projeté ou pour lequel une modification est prévue seront projetés en élévation de façon à rendre intelligible l'intégration de la nouvelle construction dans le site.

Art. 13 Les largeurs additionnées des percements de la toiture n'excéderont pas le tiers de la longueur de la façade. Sont autorisés :

- a) les fenêtres-rempantes de dimensions maximales 90x120 cm disposées dans le sens perpendiculaire au faite.
- b) les lucarnes constituées d'un pan de toit soulevé dont la hauteur et la largeur de l'ouverture n'excèdent pas respectivement 90 et 120 cm. S'il y a plusieurs

lucarnes, elles sont obligatoirement distinctes les unes des autres.

- c) les balcons encaissés dans la toiture, à *condition* que la corniche soit *continue et* à raison d'un seul par pan de toiture. La largeur et la profondeur n'excéderont pas 4m et 2m respectivement.

Art. 14 Silos

La hauteur des silos est limitée à 13m. Toutefois, lorsque les silos sont groupés avec un bâtiment d'exploitation, ils seront implantés dans la mesure du possible, en façade-pignon des constructions existantes leur hauteur peut être égale à ce bâtiment mesurée au faite.

Seules les couleurs mates de tons vert-foncé, brun ou gris sont autorisées.

Art. 15 Places de parc

Les bâtiments doivent être pourvus de garages ou de places de stationnement pour voitures sur le domaine privé à raison de 2 places ou garages pour 3 appartements. Le dossier d'enquête comprendra un plan d'aménagement complet de la propriété (accès, parking, plantations, etc.).

Art. 16 Clôtures

Côté rue, les clôtures opaques sont interdites; elles seront construites en bois ou en treillis non coloré. La partie inférieure peut être fermée par un muret de 30 cm. de haut; la hauteur totale n'excédera pas 1 m.

Art. 17 Dérogations de peu d'importance objectivement fondées

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'inconvénient majeur pour les voisins. Ces dérogations ne peuvent porter que :

- a) sur les règles concernant la distance entre un bâtiment et la limite de propriété, à condition que celle-ci ne soit pas inférieure à 3 m. Moyennant l'accord écrit du voisin, cette distance peut être réduite.
- b) sur les règles concernant la surface minimum ou la proportion entre la surface bâtie ou des planchers et la surface de la parcelle, à condition que cette surface minimum ou cette proportion soit respectée pour l'ensemble formé par la parcelle en cause et une ou plusieurs parcelles contiguës dans la même zone.

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.

Chapitre IV - ZONE AGRICOLE

Art. 18 La zone agricole est réservée à la culture du sol et aux activités en relation étroite avec celle-ci.

Art. 19 Les constructions et installations autorisées dans la zone agricole sont les suivantes :

- les bâtiments nécessaires à l'exploitation d'un domaine agricole favorisant le but assigné à la zone agricole;
- 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. 20 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 :

- les constructions et installations nécessaires à une des exploitations assimilées à l'agriculture (établissements d'élevage, établissement horticoles, arboricoles, maraîchers, etc.) dont l'activité est en rapport étroite avec l'utilisation du sol;
- 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.
- les bâtiments et installations de minime importance liés aux loisirs et à la détente en plein air, pour autant qu'ils soient accessibles en tout temps au public en général (refuge, etc.) et qu'ils ne comportent pas d'habitation permanente ou de résidence secondaire.

Art. 21 Toute construction demeure soumise aux art. 68 et ss. LCAT et nécessite une enquête publique. Elle ne peut être autorisée que dans la mesure où elle ne porte pas atteinte au site et où elle est conforme aux lois fédérales et cantonales sur la protection des eaux contre la pollution.

Art. 22 Transformation hors des zones à bâtir, de bâtiments non conforme à la zone

Les constructions existantes, non frappées par une limite des *constructions, situées* hors des zones à bâtir, édifiées antérieurement à l'adoption des plans et règlements et ne correspondant pas à la destination de la zone (par exemple les habitations en zone agricole et forestière, occupées par des personnes dont l'activité principale est sans rapport avec l'exploitation du sol) 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.

Art. 23 La partie hachurée de la zone agricole figurée sur le plan des zones est une zone agricole protégée. Elle est destinée à ménager certains espaces agricoles ayant valeur de site caractéristique ou de dégagement. Elle est exclusivement affectée à la culture du sol. Les constructions autorisées sont les dépendances de moins de 100 m² justifiées par les besoins de l'exploitation agricole.

Chapitre V - FORET

Art. 24 L'aire forestière est figurée sur le plan à titre indicatif. Les forêts sont caractérisées notamment par l'interdiction de défricher, de construire à l'intérieur et à moins de 10 m. des lisières, de faire des dépôts. Les lois forestières cantonales et fédérales sont applicables.

Chapitre VI - ZONE INTERMEDIAIRE

Art. 25 Les zones intermédiaire s'étendent aux terrains dont l'affectation sera définie ultérieurement.

Art. 26 En tant que telles, ces zones sont inconstructibles; cependant des plans d'extension partiels ou des plans de quartiers peuvent y être établis, dans les limites fixées par l'art. 25 ter. 1er al. LCAT et à la condition que la commune procède, dans la règle, par péréquation réelle.

Chapitre VII - REGLES GENERALES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

Art. 27 Esthétique générale

La Municipalité peut prendre toutes 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 groupe d'arbres ou de haies pour masquer les installations existantes. Elle peut en fixer les essences.

Les constructions, agrandissements, transformations de toutes espèces, les crépis et les peintures, les affiches, etc. de nature à nuire au bon aspect d'un lieu, sont interdits. Sur l'ensemble du territoire communal, principalement à proximité des routes, chemins et sentiers, les installations et travaux non soumis à autorisation doivent avoir un aspect satisfaisant.

Art. 28 Parties boisées et biotopes

Toutes les parties boisées des zones (forêts, rideaux d'arbres, haies, etc.) sont soumises à la loi forestière. Elles sont caractérisées par l'interdiction de déboiser et de bâtir. De plus sont réservées les dispositions du règlement communal de classement des arbres approuvé par le Conseil d'Etat le 21 mars 1980, ainsi que les dispositions de l'art. 17 de la loi du 30 mai 1973 sur la faune concernant la conservation des biotopes.

Art. 29 Orientation et implantation des constructions

Pour des raisons d'orientation ou d'esthétique, la Municipalité peut imposer une autre implantation que celle qui est prévue par le constructeur, ainsi que la pente des toitures ou l'orientation des faites.

Art. 30 Lorsque les alignements de deux voies ne se coupent pas à angle droit ou lorsque la construction est comprise entre deux alignements non parallèles, le constructeur choisit, en accord avec la Municipalité, l'alignement devant servir de base à l'implantation.

Art. 31 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.

Art. 32 Distances aux limites, alignements

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. A l'angle le plus rapproché de la limite, la distance réglementaire ne pourra pas être diminuée de plus de 1 m.

Art. 33 Un changement de limite, survenu après l'entrée en vigueur du présent règlement, n'entraînera pas une diminution de la distance réglementaire entre bâtiments ou une augmentation de la proportion entre la surface bâtie et la superficie de la parcelle.

Art. 34 Lorsque des constructions sont prévues en bordure des voies publiques, l'art. 72 de la loi sur les routes est applicable dans les cas où le présent règlement prescrit des distances minimum inférieures.

Art. 35 Mesures des hauteurs

La hauteur à la corniche ou au faite est mesurée à partir de la cote moyenne du sol naturel occupé par la construction. Elle est mesurée au milieu du bâtiment.

Art. 36 Constructions prohibées

Dans toutes les zones, les chenils, parcs avicoles, porcheries industrielles ou autres élevages industriels ainsi que les entreprises artisanales ou industrielles pouvant porter préjudice au voisinage (bruits, odeurs, fumées, trafic, danger, etc.) ou qui compromettraient le caractère des lieux, sont interdits. Toutefois, la Municipalité peut autoriser l'établissement de porcheries industrielles, chenils, parcs avicoles ou autres élevages industriels si un plan d'extension partiel les avait expressément

prévus en tenant compte des situations permettant d'éviter tout préjudice au voisinage (bruits, odeurs, fumées, trafic, dangers, etc).

Art. 37 L'utilisation de roulottes, caravanes et autres logements mobiles comme habitation est interdite sur tout le territoire communal.

Art. 38 Murs de clôture, couleurs., matériaux

Tous les murs et clôtures, ainsi que les teintes et les matériaux utilisés pour la construction doivent être soumis préalablement à la Municipalité.

Art. 39 Les couleurs des peintures extérieures ou des enduits des constructions doivent être soumises préalablement à la Municipalité.

Art. 40 Places de parc

La Municipalité peut fixer le nombre de places privées 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, mais au minimum une place de stationnement ou un garage par logement.

Art. 41 Lucarnes

Lorsque les combles sont habitables, les lucarnes peuvent être placées à l'aplomb du parement extérieur du mur de façade mais sans interruption de l'avant-toit.

Leurs largeurs additionnées ne peuvent pas dépasser le 1/3 de la largeur des façades qu'elles dominent.

Art. 42 Sites archéologiques

Les sites archéologiques font l'objet d'un plan spécial délimitant les régions archéologiques au sens de l'art. 67 LPNMS.

La Municipalité est tenue de requérir le préavis de la Section monuments historiques, archéologie, pour tous travaux dans le sous-sol à l'intérieur de ces zones.

Art. 43 Bâtiments à protéger

La commune tient à la disposition du public la liste des bâtiments inventoriés et classés par l'Etat, au sens des art. 49 à 59 de la loi du 10 décembre 1969 sur la protection de la nature, des monuments et des sites (LPN+S).

Il est rappelé que tout propriétaire d'un objet inventorié ou classé a 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. (art. 16, 17, 29 et 30 LPNMS).

Chapitre VIII - POLICE DES CONSTRUCTIONS.

Art. 44 Tarifs

Une taxe de 1 o/oo de la valeur de la construction, mais au minimum de fr. 50.- est payée par le propriétaire au moment de la remise, soit du permis de construire, soit du permis d'habiter ou d'occuper. Le droit de timbre et les frais d'insertion dans les journaux sont payés en sus de la taxe. La valeur de l'immeuble projeté ou des transformations est indiquée par le propriétaire lors de la demande du permis de construire.

Art. 45 Edifices publics

Exceptionnellement, la Municipalité peut autoriser des dérogations aux prescriptions réglementaires concernant l'ordre et les dimensions des constructions, s'il s'agit d'édifices publics dont la destination et l'architecture réclament des dispositions spéciales.

Art. 46 Etude de plans de quartier

S'il s'agit d'ensembles suffisamment importants, la Municipalité peut autoriser des dispositions différant de celles qui sont précisées dans le présent règlement moyennant que ces ensembles fassent l'objet de plans d'extension ou de plans de quartier.

Art. 47 Pour tout ce qui ne figure pas dans le présent règlement la loi sur les constructions et l'aménagement du territoire ainsi que son règlement d'application sont applicables.

Chapitre IX

Art. 48 DISPOSITIONS FINALES

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

Approuvé par la Municipalité d'Oleyres dans sa séance du 8 juillet 1981