

COMMUNE D'OULENS-SUR-LUCENS

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

Chapitre I

Dispositions générales

Art. 1 But

Le plan général d'affectation préserve les particularités urbanistiques et la vocation agricole du village. Il assure la protection des caractères essentiels de l'architecture, le maintien des dégagements visuels vers l'extérieur, la conservation des relations étroites entre centres d'exploitation et domaines agricoles.

Il offre la possibilité de réaliser quelques constructions nouvelles dont la destination - logement et travail - accroît la diversité des activités du village. Leur implantation et leur volumétrie doivent permettre une intégration adéquate aux fermes existantes et aux espaces extérieurs du village.

Le présent règlement se réfère au plan général d'affectation à l'échelle 1:5000 et au plan d'affectation du village à l'échelle du 1:1000.

Art. 2 Plans et règlements

La Municipalité établit, selon les besoins, des plans partiels d'affectation ou des plans de quartier (art. 44 LATC).

Art. 3 Commission consultative

Pour préavisier sur tous les objets relatifs au plan général d'affectation et à des projets importants de construction, la Municipalité peut prendre l'avis de personnes compétentes en matières de construction et d'urbanisme.

Elle désignera une commission consultative en matière d'urbanisme, composée de 3 personnes choisies en raison de leurs compétences. Les membres de la commission peuvent être nommés pour la consultation d'un projet précis, sinon pour une durée maximum de 4 ans; leur nomination peut être prorogée.

Leur rémunération est fixée par la Municipalité. Un rapport sera présenté à la Municipalité pour chaque projet.

Art. 4 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. (LPNMS)

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, de l'aménagement et des transports, Service des Bâtiments Section des monuments historiques, lorsqu'il envisage des travaux concernant cet objet. (Art. 16, 17, 29 et 30 LPNMS)

Chapitre II

Plan général d'affectation

Art. 5 Types de zones

Le territoire de la commune d'Oulens est divisé en 3 zones dont les périmètres respectifs sont figurés sur le plan à l'échelle 1:5000.

- A) Périmètre du village (voir plan d'affectation du village au 1:1000)
- B) Zone agricole
- C) Aire forestière

Chapitre III

Périmètre du village

Cette zone fait l'objet d'un plan spécial à l'échelle 1:1000, comprenant :

- a) zone du village
- b) zone intermédiaire
- c) zone de prolongement extérieur de l'habitat
- d) zone agricole

Zone village

Art. 6 Destination

Cette zone est réservée à l'habitation, aux exploitations agricoles, aux commerces, à l'artisanat, aux services et équipements d'utilité publique. L'activité professionnelle y est autorisée même s'il en résulte quelque inconvénient pour l'habitation.

On encouragera le maintien et l'utilisation des volumes existants. Dans la mesure du possible, l'artisanat s'exercera dans un local incorporé à un bâtiment d'habitation.

Art. 7 Constructions existantes

Les bâtiments bien intégrés peuvent être modifiés et le cas échéant faire l'objet de démolition et de reconstruction pour des besoins objectivement fondés et pour autant que soient respectés 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 bâtiments ou parties de bâtiments remarquables ou intéressants du point de vue architectural ou historique doivent être conservés. Des transformations, de modestes agrandissements, un changement d'affectation sont toutefois possibles si ces modifications sont objectivement fondées et si elles sont compatibles avec la conservation et la mise en valeur du bâtiment.

Les garages seront, dans toute la mesure du possible, intégrés aux volumes existants.

Art. 8 Ordre des constructions

Les bâtiments peuvent être construits, soit dans l'ordre contigu, soit dans l'ordre non contigu. L'ordre contigu n'est toutefois admis que dans les cas suivants :

- lorsqu'il est existant,
- lorsque le propriétaire voisin a déjà construit sur la limite commune,
- lorsqu'il s'agit d'édifier un bâtiment faisant l'objet d'un projet d'ensemble, s'étendant sur une ou plusieurs propriétés.

L'ordre contigu est caractérisé par l'implantation des bâtiments en limite de propriété.

L'ordre non contigu est caractérisé par les distances à observer entre bâtiments et limites de propriété ou du Domaine public.

Art. 9 Implantation

Les constructions doivent s'ériger entièrement à l'intérieur de la zone. En bordure des Domaines publics, elles se situeront sur la limite des constructions ou en retrait de celle-ci.

En bordure de l'aire forestière, l'art.32, al.3 est applicable.

Pour des raisons d'orientation ou d'esthétique, la Municipalité peut imposer une autre implantation que celle qui est prévue par le constructeur. Il en est de même en ce qui concerne la pente des toitures et l'orientation des faîtes.

Art.10 Limite des constructions et teinte rose

Dans les portions de bâtiments existants qui anticipent sur la limite des constructions, les travaux de transformation entraînent l'inscription au Registre foncier d'une mention de précarité.

Cependant, cette restriction est abandonnée pour les anticipations teintées en rose sur le plan, surface sur laquelle les travaux de transformation ou d'agrandissement conformes aux dispositions de l'art. 80 al.2 LATC peuvent être autorisés sans convention préalable de précarité à l'exclusion de toute reconstruction.

Art.11 Distances aux limites

Pour les constructions en ordre non contigu, la distance entre les façades et la limite de la propriété voisine est de 5 m. au minimum. Elle est doublée entre bâtiments sis sur une même propriété.

La Municipalité peut accorder des dérogations de minime importance sur la distance entre un bâtiment et la limite de propriété lorsque l'état des lieux présente des problèmes particuliers, notamment en raison de la topographie, de la forme des parcelles, des accès, de l'intégration des constructions dans l'environnement construit, pour autant que le voisin y donne son accord écrit.

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.

Les constructions souterraines ou semi-enterrées peuvent être implantées jusqu'à 1 mètre au minimum de la limite de propriété pour autant:

- que le propriétaire voisin donne son accord,
- que le profil et la nature du sol ne soient pas sensiblement modifiés,
- qu'il n'en résulte pas d'inconvénient pour le voisinage,

Les dispositions cantonales en matière de police du feu sont réservées

Art. 12 Surface minimale des bâtiments

La surface au sol des habitations sera d'au moins 80 m².

Art. 13 Décrochements

1. Les bâtiments construits en contiguïté ou dont la façade mesure plus de 10 m., présenteront un décrochement d'au minimum 60 cm en façade et en toiture tous les 30 m. au moins.
2. La Municipalité peut, notamment, pour des raisons d'esthétique, accorder des dérogations à la disposition qui précède ou exiger des décrochements plus nombreux.

Art. 14 Niveaux habitables

Le nombre des étages est limité à deux sous la corniche, rez-de-chaussée compris. Les combles sont habitables sur un seul niveau.

Exceptionnellement, la Municipalité pourra autoriser la création d'un second niveau habitable dans les combles pour autant que :

- cette création se fasse sans modification extérieure ni rehaussement de la toiture,
- le bâtiment soit existant au jour de l'entrée en vigueur du présent règlement.

Art. 15 Proportion de surface bâtie, nombre de logements

Dans la zone du village, la surface bâtie est soumise à un coefficient d'occupation du sol (COS) fixé à 0.3. (La surface bâtie autorisée est ainsi obtenue en multipliant la surface de la parcelle contenue dans la zone du village par le COS). Le nombre maximum d'appartements est fixé à 6.

Cette règle n'est pas applicable aux bâtiments existants lorsque la surface de la parcelle au jour de l'entrée en vigueur de la présente disposition n'est pas suffisante pour permettre la création de 4 logements au total. Dans ce cas, la création de nouveaux logements se fera sans agrandissement du bâtiment existant.

Art. 16 Percement des façades

D'une manière générale, les percements en façade seront plus hauts que larges. On respectera le rythme et les proportions des ouvertures existantes.

Art. 17 Matériaux et couleurs

Les façades seront de préférence en maçonnerie enduite. Le béton apparent est autorisé en petite proportion. Les enduits de couleur vive ou blanche sont interdits. On choisira plutôt les tons gris, beige, ocre ou blanc cassé. Les enduits devront faire l'objet d'une autorisation de la Municipalité sur présentation d'échantillons.

Art. 18 Toitures

Les toitures auront au minimum 2 pans. Leur pente est comprise entre 60 et 90 %.

Les toitures seront recouvertes de tuiles plates de couleur naturelle. Toutefois, un autre mode de couverture peut être autorisé pour les bâtiments sans habitation (tuile Jura).

Les couvertures en métal sont interdites.

Les plaques ondulées de fibro-ciment sont autorisées pour les hangars.

sont interdites :

- les toitures à 1 pan (sauf pour des annexes de petites dimensions)
- Les toitures à pans inversés.
- Les toitures à pans inégaux dont le rapport de ceux-ci excède 1 à 2.

L'avant-toit sur la façade-pignon n'excèdera pas 0.50 m. Il mesurera 0.80 m. au minimum sur la façade-château. Cette règle ne s'applique pas aux dépendances de peu d'importance prévues par l'art. 39 RATC.

Art. 19 Perçements dans les toitures

Dans la règle, les combles prendront jour sur les façades-pignon. Exceptionnellement seront admises :

- les lucarnes isolées les unes des autres, leurs largeurs additionnées n'excédant pas, pour chaque pan, le tiers de la longueur du pan mesurée à la corniche.
Ce rapport est fixé à 1/2 lorsque les combles comprennent 2 niveaux habitables au sens de l'art. 14 du présent règlement.
- les lucarnes à 1 ou 2 pans, leur largeur étant de 1.40 m. au maximum
- Les tabatières, à condition que le nombre, la proportion et l'aspect ne portent pas préjudice, ni à la toiture, ni au caractère du bâtiment.

D'une manière générale, les lucarnes ne doivent pas être assimilées à la création d'un volume supplémentaire.

Lorsque les combles comprennent deux niveaux habitables, le niveau supérieur sera éclairé par des tabatières de petites dimensions.

Art. 20 Balcons, loggias

Les balcons et les loggias ne sont autorisés que sur les façades-châteaux. Les balcons seront entièrement couverts par l'avant-toit.

Art. 21 Aspect général

Sur les plans d'enquête, les bâtiments voisins 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.

Zone intermédiaire

Art. 22 Destination

La zone intermédiaire est réservée au développement de la localité. Sa destination sera définie par des plans partiels d'affectation ou des plans de quartier qui seront établis selon le principe de la péréquation réelle si une partie de la zone retourne à cette occasion à la zone agricole.

La zone intermédiaire est inconstructible. Toutefois, la Municipalité peut y autoriser l'extension ou la construction d'ouvrages en relation avec la culture du sol dans la mesure où ils ne compromettent pas l'affectation future de la zone.

zone de prolongement extérieur de l'habitat

Art. 23 Destination

La zone de prolongement extérieur de l'habitat est réservée aux dégagements des habitations où l'affectation du terrain n'est pas forcément liée à l'agriculture (par ex. jardin potager, engazonnement).

Art. 24 Constructions autorisées

Seules y sont autorisées des constructions de minime importance dont l'affectation correspond à la destination de cette zone. Ce sont les pavillons de jardin, barbecues, piscines notamment.

La hauteur au faite ne dépassera pas 4 m. et la surface maximale au sol est de 20 m².

Tout habitat ou même atelier y est interdit.

zone agricole

Art. 25 Destination

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

Art. 26 Constructions autorisées :

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.

Art. 27 Constructions assimilées à l'agriculture

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 horticoles, arboricoles, maraîchers, etc...) dont l'activité est en rapport étroit avec l'utilisation agricole 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.
- les constructions et installations d'utilité publique répondant à un besoin objectivement fondé, dans les limites fixées par l'art. 24 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire.

Les dispositions des articles 83 à 86 du règlement d'application de la LATC sont réservées.

Art. 28 Bâtiments existants non conformes

La rénovation et la transformation de bâtiments existants non conformes à la destination de la zone sont soumises aux dispositions de l'art. 81 al. 4 LATC.

Art. 29 Distances aux limites

La distance entre un bâtiment et la limite de la propriété voisine ou du domaine public, s'il n'y a pas de plan fixant la limite des constructions est de 6 mètres au minimum.

Art. 30 Constructions nouvelles

En règle générale, les bâtiments projetés doivent être regroupés et former un ensemble architectural cohérent, notamment par l'implantation, la volumétrie et le choix des matériaux utilisés. Dans tous les cas, la protection du paysage doit être assurée.

Toute construction nouvelle 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. 31 Autorisation

Tout ouvrage projeté à l'intérieur de la zone agricole doit faire l'objet d'une autorisation spéciale du Département des travaux publics, de l'aménagement et des transports en vertu des dispositions légales en la matière.

Aire forestière

Art. 32 Définition

L'aire forestière est figurée sur les plans à titre indicatif. Conformément aux lois forestières fédérale et cantonale qui la définissent et la régissent, l'aire forestière peut être présente dans toute les zones (c'est l'état des lieux qui est déterminant) et son statut est prépondérant sur celui prévu par le zonage.

L'aire forestière est caractérisée notamment par l'interdiction d'abattre des arbres sans autorisation préalable du service forestier, de déboiser, de faire des dépôts, d'ériger des clôtures et de bâtir (sous réserve des exceptions prévues par la législation forestière).

Dans les zones situées à moins de 10 mètres des lisières, il est interdit d'ériger des constructions et les modifications sensibles de niveau du terrain doivent être autorisées par le service forestier.

Chapitre IV

Règles générales applicables à toutes les zones

Art. 33 Intégration

La Municipalité peut prendre toutes mesures pour éviter l'enlaidissement du territoire communal.

Les réfections de façades non soumises à l'enquête publique doivent être conformes aux dispositions du présent règlement.

Art. 34 Esthétique des constructions

Les transformations et constructions nouvelles s'harmoniseront aux constructions existantes, notamment dans la forme, les dimensions et les teintes, les détails de la construction, ainsi que dans l'orientation des faîtes.

Les aménagements extérieurs doivent assurer le maintien du caractère des lieux.

Art. 35 Dérogations

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.

Art. 36 Implantation

Pour des raisons d'orientation ou d'esthétique, la Municipalité peut imposer une autre implantation que celle qui est prévue par le constructeur. Il en est de même en ce qui concerne la pente des toitures et l'orientation des faîtes.

Art. 37 Distance à une limite oblique

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 d'un mètre.

Art. 38 Mesure de la distance à la limite

La distance entre un bâtiment et la limite de propriété voisine est mesurée dès le mur de la façade, sans tenir compte des terrasses non couvertes, des seuils, des perrons, des balcons et autres installations semblables.

Art. 39 Entreprises artisanales

Dans toutes les zones, les entreprises artisanales pouvant porter préjudice au voisinage (bruits, odeurs, fumées, dangers, etc...) ou qui compromettraient le caractère des lieux sont interdites.

Art. 40 Piscines

La construction de piscines privées peut être autorisée moyennant une autorisation préalable de la Municipalité.

Art. 41 Couleurs des peintures et enduits

La couleur des peintures extérieures ou des enduits des constructions doivent être soumis préalablement à la Municipalité.

Art. 42 Murs et clôtures

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

Leur hauteur totale ne dépassera pas 1.2 m. Côté rue, on tentera de conserver le caractère ouvert des cours de fermes.

Art. 43 Constructions prohibées

L'utilisation des roulottes, caravanes et autres logements mobiles comme habitation, est interdite sur tout le territoire communal au-delà d'une durée de 4 jours.

Les habitations en bois de type chalet sont interdites.

Art. 44 Silos

La hauteur des silos à fourrage est limitée à 11 m. Toutefois, lorsque les silos sont groupés avec un bâtiment d'exploitation, leur hauteur ne pourra dépasser le faite de ce bâtiment.
En principe, les silos sont implantés devant les façades-pignons. Leurs teintes seront mates et foncées.

Art. 45 Places de stationnement

La Municipalité peut fixer le nombre de places privées de stationnement ou de garages pour voitures qui doivent être aménagés par les propriétaires, à leurs frais et sur le terrain, en rapport avec l'importance et la destination des nouvelles constructions, mais au minimum deux places de stationnement, garage compris, par logement. Pour les immeubles commerciaux, artisanaux et les exploitations agricoles, le nombre de places sera proportionnel à la quantité probable de véhicules, conformément aux normes de l'union suisse des professionnels de la route (USPR).

Les emplacements de stationnement doivent, dans la mesure du possible, être prévus en arrière de la limite des constructions.

Art. 46 Enquête

La Municipalité peut refuser tout projet qui, même conforme au règlement, ne s'intègre pas à la localité.

Art. 47 Gabarits

Si la Municipalité le juge utile, elle peut exiger des propriétaires le profillement de la construction au moyen de gabarits qui ne pourront être enlevés qu'avec son autorisation.

Art. 48 Expertises

Lorsque l'avis d'un expert est sollicité à la suite d'une demande de permis de construire ou d'implantation, les frais d'expertise sont à la charge du requérant.

Les frais de contrôle d'implantation, de gabarits et de niveaux par un géomètre officiel désigné par la Municipalité selon l'art.77 RATC sont facturés en plus des taxes prévues à l'art. 51

Art. 49 Degré de sensibilité

En application de l'art. 44 de l'ordonnance sur la protection contre le bruit du 15 décembre 1986, le degré de sensibilité III est attribué à toutes les zones du plan général d'affectation.

Art. 50 Sites naturels d'intérêt général et scientifique
Eléments de paysage d'une beauté particulière

Les secteurs hachurés sur le plan général d'affectation signalent les sites naturels d'intérêt général et scientifique ainsi que les éléments de paysage d'une beauté particulière. Rien ne doit être entrepris qui puisse en altérer le caractère.

Sont réservées les dispositions de la loi sur la protection de la nature, des monuments et des sites et celles de la loi sur la faune.

La gestion forestière, soins, éclaircies et coupes de rajeunissement ainsi que l'amélioration des infrastructures facilitant la gestion sont réservées.

Chapitre V

Police des constructions

Art. 51 Taxe de permis de construire

Une taxe de 1% de la valeur de la construction, mais au minimum de 50 fr. 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 de permis de construire.

Art. 52 Edifices publics, dérogations

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. 53 Ensembles importants

S'il s'agit d'ensembles suffisamment importants, la Municipalité peut autoriser des dispositions différentes de celles qui sont précisées dans le présent règlement, moyennant que ces ensembles fassent l'objet de plans partiels d'affectation ou de plans de quartier conformément à la procédure prévue par la LATC.

Chapitre VIDispositions finalesArt. 54 Dispositions légales

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

Art. 55 Entrée en vigueur et abrogation

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

Approuvé par la Municipalité d' Oulens

le01. juillet 1991....

Le Syndic:



La Secrétaire:

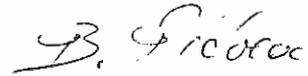


Soumis à l'enquête publique du30 juillet.....au.....30 août 1991.

Le Syndic:



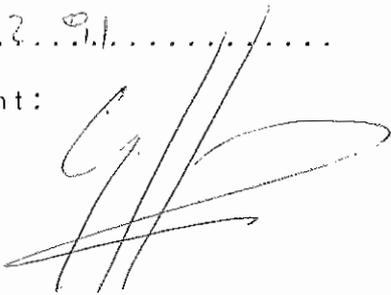
La Secrétaire:



Adopté par le Conseil général d' OULENS

le ...10.12.91.....

Le Président:



Le Secrétaire:



Approuvé par le Conseil d'Etat du Canton de Vaud

le 3. AVR. 1992.....

Le Chancelier:

