

RÈGLEMENT COMMUNAL  
SUR LE  
PLAN D'EXTENSION  
ET LA  
POLICE DES CONSTRUCTIONS  
ORON-LE-CHATEL

Novembre 1980

« Le présent règlement a été réécrit pour consultation publique et informatique sans engagement de la responsabilité de la commune. »

SOMMAIRE			Pages
CHAPITRE	I	- dispositions générales	4
CHAPITRE	II	- plan des zones	4
CHAPITRE	III	- zone du village	4
CHAPITRE	IV	- zone de villas	6
CHAPITRE	V	- zone intermédiaire	7
CHAPITRE	VI	- zone agricole	7
CHAPITRE	VII	- zone de protection des sites et de verdure	8
CHAPITRE	VII	- esthétique des constructions	8
CHAPITRE	IX	- règles générales applicables à toutes les zones	9
CHAPITRE	X	- police des constructions	11
CHAPITRE	XI	- dispositions finales	11

REFERENCES

LR	loi du 25 mai 1964 sur les routes
LCAT	loi du 5 février 1941 sur les constructions et l'aménagement du territoire
RCAT	règlement du 10 mars 1944 d'application de la LCAT
LDE	loi du 30 novembre 1964 sur la distribution d'eau

## CHAPITRE I

### Dispositions générales

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

## CHAPITRE II

### Plan des zones

- Art. 4 Le territoire de la commune est divisé en cinq zones dont les périmètres respectifs sont figurés sur le plan des zones déposé au Greffe municipal :
- 1) Zone du village
  - 2) zone de villas
  - 3) zone intermédiaire
  - 4) zone agricole
  - 5) zone de protection des sites et de verdure.

## CHAPITRE III

### Zone du village

- Art. 5 Destination
- Cette zone doit être aménagée de façon à conserver son aspect caractéristique, tant pour l'habitation que pour les activités existantes.
- Art. 6 Ordre des constructions – Distance aux limites
- 1) Partout où les bâtiments ne sont pas construits en ordre contigu, l'ordre non contigu est obligatoire.
  - 2) 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.

- 3) Si une nouvelle construction, érigée en application de l'alinéa 2, est en saillie par rapport aux façades des bâtiments existants, celle-ci n'excédera pas un mètre.
- 4) Des bâtiments nouveaux peuvent être construits en contiguïté à condition d'être édifiés simultanément.
- 5) La profondeur des murs mitoyens ne doit pas dépasser 14 m. au maximum.
- 6) Pour les constructions en ordre non contigu, la distance à la limite de la propriété voisine est fixée à 5 m. (voir art. 35 et 36)
- 7) Les distances prescrites à l'al. 6 sont doublées entre les bâtiments sis sur une même propriété.
- 8) Les prescriptions cantonales sur la prévention des incendies sont réservées.

#### Art. 7 Volumétrie

La hauteur des façades à la corniche ne dépassera pas 6.50 m (voir art. 38). Le nombre des étages est limité à deux sous la corniche, rez-de-chaussée compris. Un étage supplémentaire dans les combles peut être autorisé aux conditions suivantes :

- a) les pièces seront éclairées exclusivement par des lucarnes de type traditionnel, couvertes à un ou deux pans, ou éventuellement par des tabatières.
- b) chaque lucarne aura une largeur de façade de 1.50 m au maximum et l'addition des largeurs de chaque lucarne ne dépassera pas le tiers de la largeur de la façade.

#### Art. 8 Toitures

Les toitures seront à deux pans, recouvertes de tuiles naturelles ou vieilles. Elles auront une pente comprise entre 50% ou 80%.

Cependant, pour les constructions agricoles, la pente des toitures pourra être portée à 30% pour autant que le rapport entre la hauteur au faîte et la hauteur à la corniche soit supérieur ou égal à 2.

La Municipalité peut autoriser, pour les constructions agricoles et les annexes de petites dimensions, une couverture en fibrociment brun-rouge pour autant que ce matériau soit compatible avec ceux des toitures des bâtiments voisins.

Art. 9 La hauteur des silos à fourrage sera limitée à 10.50 m. Toutefois lorsque les silos seront groupés avec un bâtiment d'exploitation leur hauteur pourra être égale à celle de ce bâtiment mesurée au faîte.

En principe, les silos seront implantés le long des façades-pignons. Seules les couleurs mates de ton vert, brun ou gris seront autorisées.

Art. 10 Le caractère architectural des transformations et des constructions nouvelles devra s'harmoniser avec celui des constructions existantes, notamment en ce qui concerne la forme du bâtiment, les dimensions et les proportions des portes ou fenêtres, la couleur des façades et les détails de la construction. Toutes les teintes trop claires ou trop vives sont interdites.

Art. 11 Sur les plans d'enquête, les immeubles voisins contigus d'un bâtiment projeté, ou pour lequel une transformation est prévue, seront représentés de façon à rendre, intelligible l'intégration de la nouvelle construction dans le site.

Art. 12 Secteur « S » de protection des eaux (N'existe plus)

A l'intérieur du secteur « S » de protection des eaux figuré sur le plan, les dispositions des lois fédérales et cantonales sur la protection des eaux sont réservées. Tous travaux pouvant toucher directement ou indirectement un secteur « S » de protection des eaux seront soumis au Service cantonal des eaux.

CHAPITRE IV

Zone de villas

Art. 13 Cette zone est destinée aux villas ou maisons familiales, celles-ci comptant au plus deux appartements.

Art. 14 L'ordre non contigu est obligatoire.

Art. 15 La distance minimum « d » entre les façades et la limite de la propriété voisine est fonction de sa plus grande dimension en plan « a »

Si a est inférieur à 20 m., d = 6 mètres

Si a est supérieur à 20 m., d = 6 mètres +  $\frac{a - 20}{5}$  mètres

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

Art. 16 Toute construction est interdite sur une parcelle n'ayant pas une superficie de 1000 m<sup>2</sup> au moins, à raison d'une habitation par 1000 m<sup>2</sup>.

Art. 17 La surface bâtie ne peut excéder le 1/8 de la surface totale de la parcelle.

Art. 18 Les bâtiments d'habitation auront au minimum une surface de 70 m<sup>2</sup>.

Le nombre d'étages est limité à deux : un étage sur rez-de-chaussée sans combles habitables ou un rez-de-chaussée plus combles habitables.

La hauteur à la corniche est limitée respectivement à 6.50 m et 4 m (voir art. 38).

Les combles habitables sont autorisés aux conditions suivantes :

- a) Les pièces seront éclairées exclusivement par des lucarnes de type traditionnel, couvertes un ou deux pans, ou éventuellement par des tabatières.
- b) Chaque lucarne aura une largeur de façade de 1.50 m au maximum et l'addition des largeurs de chaque lucarne ne dépassera pas le tiers de la largeur de la façade.

Art. 19 La pente des toitures est comprise entre 40% et 80%. 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.

Dans ce cas, la teinte, la pente et la forme de la toiture doivent être les mêmes que pour les toits recouverts de tuiles. Les couvertures en métal (fer, cuivre, aluminium, etc.) sont interdites.

Art. 20 L'installation de nouvelles exploitations agricoles est interdite dans cette zone.

#### CHAPITRE V

##### Zone intermédiaire

Art. 21 La zone intermédiaire s'étend aux terrains dont l'affectation sera définie ultérieurement. En tant que telle, cette zone est inconstructible ; cependant un plan d'extension partiel ou un plan de quartier peut y être établi, dans les limites fixées part. l'art. 25 ter premier alinéa de la LCAT.

#### CHAPITRE VI

##### Zone agricole

Art. 22 La zone agricole est réservée à la culture du sol et aux activités en relation étroite avec celle-ci.

Art. 23 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. 24 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 (établissement d'élevage, établissements horticoles, arboricoles, maraîchers, etc...) dont l'activité est en rapport étroit 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. L'art. 18 est applicable par analogie.
- 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'intérêt public ou indispensables à un service public.

Art. 25 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 est conforme aux lois fédérales et cantonales sur la protection des eaux contre la pollution.

Art. 26 Les constructions existantes, non frappées par une limite des constructions et ne correspondant pas à la destination de la zone (par exemple les habitations 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 réservée) 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.

Art. 27 La commune n'entreprendra dans cette zone aucune extension de la voirie, des réseaux d'égouts et d'eau potable qui pourraient exister. Au surplus, l'article premier lettre « c », de la loi du 30.11.1964 sur la distribution de l'eau est réservé.

## CHAPITRE VII

### Zone de protection des sites et de verdure

Art. 28 Cette zone est destinée notamment à la protection du Château et de ses annexes. Elle est caractérisée par l'interdiction de bâtir et de tous travaux pouvant en altérer les abords.

Art. 29 La Municipalité peut toutefois autoriser dans cette zone l'édification de bâtiment d'utilité publique.

## CHAPITRE VIII

### Esthétique des constructions

Art. 30 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 groupes 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.

## CHAPITRE IX

### Règles générales applicables à toutes les zones

- Art. 31 La forêt est figurée à titre indicatif. Les forêts sont caractérisées, notamment, par l'interdiction de défricher, de construire à l'intérieur et à moins de 10 mètres des lisières, ainsi que de faire des dépôts.
- Les lois forestières fédérales et cantonales sont applicables.
- Art. 32 Pour des raisons d'orientation ou d'esthétique, la Municipalité peut imposer une autre implantation que celle prévue par le constructeur.
- Art. 33 Lorsque les alignements de deux voies ne se coupent pas à l'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. 34 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. 35 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 un mètre. Cette disposition n'est pas applicable à la zone agricole.
- Art. 36 a) Moyennant entente entre voisins, la distance réglementaire entre bâtiment et limite de propriété peut être réduite sur l'un des bien-fonds, à condition que la distance entre les façades ne soit pas inférieure à la somme des distances réglementaires exigibles entre chaque bâtiment et sa limite de propriété.
- b) Tout accord intervenant entre voisins pour permettre l'application de l'alinéa a) devra faire l'objet d'une servitude personnelle en faveur de la commune. Cette servitude fixera la limite fictive nouvelle à partir de laquelle la distance à la limite de propriété devra être calculée pour toute construction à ériger sur le fonds servant.
- Art. 37 Un changement de limites, 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 surface bâtie et la superficie de la parcelle.
- Art. 38 La hauteur à la corniche est mesurée sur la plus haute façade; elle est calculée par rapport à l'altitude moyenne du terrain naturel ou aménagé en déblai, au droit de cette façade.
- Art. 39 La Municipalité peut imposer l'orientation des faîtes et

les pentes ou la couverture des toitures, notamment pour tenir compte de celle des bâtiments voisins.

Les toits plats, les toits à un pan et les attiques sont interdits. Toutefois, la Municipalité peut autoriser des toits plats ou à un pan, pour de petites constructions annexes telles que garages particuliers pour une ou deux voitures, bûchers, etc...

Les faîtes des toits seront toujours plus hauts que les corniches. Lorsque les toitures sont à deux pans, le plus petit de ces pans est au minimum la moitié de l'autre.

Art. 40 La construction de petites dépendances est régie par l'article 22 du Règlement d'application de la loi sur les constructions et l'aménagement du territoire.

Art. 41 L'installation de roulottes, caravanes et autres logements mobiles comme habitation est interdite sur tout le territoire communal.

Art. 42 Tous les murs et clôtures, ainsi que les teintes et les matériaux utilisés pour leur construction doivent être soumis préalablement à la Municipalité.

Art. 43 Les couleurs des peintures extérieures ou des enduits des constructions, doivent être soumis préalablement à la Municipalité.

Art. 44 Aucun mouvement de terre ne pourra être supérieur à plus ou moins 1.50 m du terrain naturel. Le terrain fini doit être en continuité avec les parcelles voisines.

Art. 45 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. 46 Places de stationnement

- 1) La Municipalité fixe le nombre de places privées de stationnement ou de 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. Les emplacements de stationnement aménagés, de même que les rampes d'accès, seront prévus en arrière des limites de constructions, de manière que ceux-ci restent utilisables en cas d'élargissement futur de la route jusqu'à la limite des constructions.
- 2) La Municipalité peut refuser les projets de stationnement pour voiture et garages dont l'accès, sur les voies publiques ou privées, présente un danger pour la circulation. Elle peut imposer un système de box ou de places de stationnement groupées avec un seul accès sur la voie publique.

Art. 47 Panneaux indicateurs

Tout propriétaire est tenu, sans indemnité, de laisser apposer sur son immeuble ou à la clôture de sa propriété les plaques indicatrices des noms de rue, des numérotations, des signalisations routières, etc.

Art. 48 Voies privées

L'établissement, la modification ou de la suppression d'une voie privée doit être soumis à l'approbation de la Municipalité.

La Municipalité peut exiger que la construction d'une voie privée s'effectue conformément aux normes adoptées pour la construction des voies publiques d'importance équivalente.

## CHAPITRE X

### Police des constructions

Art. 49 Une taxe de 1 % de la valeur de la construction, mais au minimum de Fr. 10.- 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. 50 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 réclame des dispositions spéciales.

Art. 51 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 d'extension ou de plans de quartier.

Art. 52 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 XI

### Dispositions finales

Art. 53 Le présent règlement entrera en vigueur dès son approbation par le Conseil d'Etat et abroge le règlement communal sur le plan d'extension et la police des constructions approuvé par le Conseil d'Etat le 26 novembre 1965.

Approuvé par la Municipalité le 28 décembre 1980

Le Syndic :

La Secrétaire :

Soumis à l'enquête du 05.01

au 05.02.1981

L'attestent au nom de la Municipalité :

Le Syndic :

La Secrétaire :

Adopté par le Conseil général dans sa séance du 04 juin 1981

Le Président :

La Secrétaire :

Approuvé par le Conseil d'Etat du canton de Vaud, le 29 juillet 1981

L'atteste, le Chancelier :