

COMMUNE D'OLLON

" LES BURLATEX II "

REGLEMENT DU PLAN PARTIEL D'AFFECTATION

Dossier n° 1680
Version du (examen préalable) 08.05.2012
Version du (ultime contrôle) 14.06.2013
Version du (enquête publique) 03.07.2013

PLAREL Lausanne

Approuvé par la Municipalité

le

Syndic

J.-L. Chollet

Secrétaire

Ph. Amevet

Soumis à l'enquête publique

du

au

Au nom de la Municipalité

Syndic

J.-L. Chollet

Secrétaire

Ph. Amevet

Adopté par le Conseil communal

le

Présidente

S. Jungclaus Delarze

Secrétaire

E. Jelovac

Approuvé préalablement par le Département
compétent du Canton de Vaud

Lausanne, le

La Cheffe du Département

Mis en vigueur le

1. GENERALITES

¹ Le présent plan partiel d'affectation (PPA), établi conformément au Droit cantonal (LATC), est conçu en priorité pour :

- préciser les mesures d'aménagement sur ce périmètre en tenant compte des contraintes du site
- sauvegarder et mettre en valeur les bâtiments anciens existant le long de la rue de la Tour et gérer leur reconversion
- maîtriser la transition nécessaire entre l'espace agricole adjacent et les quartiers d'habitation limitrophes.

² Pour ce qui n'est pas prévu dans le présent document, les dispositions du règlement communal sur le plan d'extension sont applicables.

2. MESURES D'UTILISATION DU SOL

2.1 ¹ Pour chaque bien-fonds, la surface bâtie – cadastrée ou cadastrable en nature de bâtiment – est limitée par un indice d'utilisation du sol (IUS) fixé à 0,65. Cette capacité constructive se calcule conformément à la norme suisse applicable (actuellement SN 504.521), sous réserve des dépendances qui ne comptent pas dans le calcul de la capacité constructive.

2.2 ¹ La zone mixte d'habitation et d'activités artisanales est affectée à l'habitation et aux activités artisanales ou usages réputés moyennement gênants pour l'habitation au sens du Droit fédéral sur la protection de l'environnement, sous réserve des conditions suivantes :

- les bâtiments à conserver peuvent être modifiés et changer de destination dans les limites qu'implique le respect de leur identité
- pour chaque bien-fonds, les 50 % au moins de la surface totale du rez-de-chaussée sont destinés à la réalisation d'activités artisanales, également tertiaires et de services ; le solde peut être destiné à l'habitation ainsi qu'à la réalisation de locaux de services et de garages.

2.3 ¹ Les bâtiments principaux sont édifiés à l'intérieur des périmètres d'implantation qui figurent sur le plan. En dehors de ces périmètres, les seules réalisations admises ou qui peuvent être autorisées sont :

- des constructions enterrées ou en grande partie enterrées à l'usage de garages pour véhicules ou locaux de services
- les petites constructions nécessaires à un service public dont l'implantation à un endroit déterminé s'impose en raison de leur destination
- des équipements à ciel ouvert et des aménagements paysagers, y compris des pavillons de jardin d'un seul niveau et de 15 m² au plus
- des dépendances à l'usage de locaux de services et de places de stationnement, comprenant au maximum 1 niveau situé au-dessus du terrain aménagé
- des parties de bâtiments constituant des avant-corps réalisés en empiètement, par exemple, avant-toit, marquise, porche d'entrée
- des places de stationnement à ciel ouvert.

3. MESURES DE CONSTRUCTION ET D'AMENAGEMENT

- 3.1 ¹ Les bâtiments sont implantés en ordre contigu ou en ordre non contigu. Toutefois, la longueur maximum des façades des bâtiments nouveaux ne peut excéder 30.00 m.
- 3.2 ¹ Sous réserve des limites de construction qui figurent sur le plan dont le respect est impératif, la distance minimum entre un bâtiment et la limite de propriété (d) est de 6.00 m.
- ² La distance minimum entre 2 bâtiments non accolés implantés sur le même bien-fonds (D) doit être conforme aux prescriptions de protection incendie, soit :
- 10.00 m lorsque les 2 parois extérieures qui se font face présentent une surface combustible
 - 7.50 m lorsque l'une des parois extérieures présente une surface combustible et l'autre une surface incombustible
 - 5.00 m lorsque les 2 parois extérieures présentent une surface incombustible.
- ³ Sous réserve des prescriptions de protection incendie, cette distance D peut être réduite :
- entre façades aveugles ou parties aveugles de façades
 - entre un bâtiment principal et ses dépendances lorsque ces constructions forment ensemble un tout indissociable.
- 3.3 ¹ La hauteur des bâtiments est limitée comme suit :
- bâtiments à conserver : selon hauteur des constructions existantes avec une tolérance de +/- 0.50 m ; les combles sont habitables dans la totalité du volume exploitable de la toiture
- autres bâtiments : en aucun endroit, la hauteur d'un bâtiment (H) mesurée entre le faite et le terrain naturel ne peut excéder 11.00 m et dépasser l'altitude de 426.00 m ; le dernier niveau peut être aménagé en tout ou partie dans les combles.
- 3.4 ¹ Les bâtiments à conserver, situés dans le périmètre n° 1, peuvent être transformés et agrandis dans les limites des autres dispositions du présent règlement en fonction des règles suivantes :
- les façades sont en maçonnerie crépie et/ou en bois
 - les toitures sont pourvues d'une couverture réalisée au moyen de tuiles plates du pays d'un ton correspondant aux toitures traditionnelles de la région
 - les locaux aménagés dans les combles ne peuvent prendre jour que sur les façades ou au moyen de baies rampantes disposées sur les pans de la toiture.
- 3.5 ¹ Le périmètre n° 2, mentionné sur le plan, est destiné à la réalisation de bâtiments qui doivent être conçus en fonction des règles suivantes :
- la réalisation d'un nouveau bâtiment implanté au sud de la ligne à haute tension est subordonnée à la démolition du bâtiment ECA no 948
 - les façades sont, dans la règle, crépies, certaines parties peuvent être en bois
 - les toitures sont, pour leur plus grande partie, à 2 pans de pentes identiques comprises entre 30 % et 50 % ; le faite qui est horizontal est orienté parallèlement aux indications qui figurent sur le plan
 - les toitures plates des constructions enterrées ou semi-enterrées sont aménagées en terrasse accessible
 - la nature et la couleur des matériaux apparents en façades et en toiture sont soumises à l'autorisation préalable de la Municipalité.
- ² Les constructions ou parties de constructions qui, par leur forme, leur volume, leur proportion, les matériaux utilisés et d'une façon générale leur architecture, compromettent l'harmonie des lieux ne sont pas admises.
- 3.6 ¹ Pour satisfaire aux dispositions du Droit cantonal sur l'énergie, des capteurs solaires peuvent être installés en toiture. Ces capteurs sont, dans la règle, disposés le long du faite d'une toiture à pans et doivent être intégrés dans la toiture.

- 3.7 ¹ Les aménagements extérieurs et, d'une façon générale, le traitement des surfaces libres de construction sont réalisés sur la base d'un projet au bénéfice d'une autorisation. Les plantations qui figurent sur le plan sont obligatoires. Elles sont maintenues ou mises en place parallèlement à l'exécution de travaux sur le bien-fonds concerné. Ces plantations sont réalisées au moyen d'essences indigènes de haute et moyenne futaie complétées par une végétation arbustive.
- ² La réalisation à ciel ouvert de plates-formes de travail, de surfaces d'exposition ou de places de dépôt, doit faire l'objet d'une autorisation de la Municipalité qui peut subordonner sa décision à l'exécution de mesures propres à sauvegarder les intérêts du voisinage ou garantir la sécurité des personnes et du trafic.
- ³ Les activités actuelles sur la parcelle n° 1'096, à savoir maréchal-ferrant, y compris surface de pâture des chevaux, réparation et maintenance de véhicules agricoles, peuvent être maintenues aussi longtemps que le propriétaire du bien-fonds le souhaite.

4. MESURES D'EQUIPEMENT

- 4.1 ¹ Les équipements attachés à une construction sont fonction de sa destination et de son importance. Les équipements privés nécessaires sont définis lors d'une construction nouvelle, de la transformation d'un ouvrage existant ou du changement de destination d'un bâtiment et la Municipalité peut subordonner l'octroi d'un permis de construire, d'habiter ou d'utiliser à la réalisation d'équipements obligatoires.
- 4.2 ¹ L'accès aux biens-fonds s'organise à partir de la rue de la Tour par les voies d'accès dont le tracé figure à titre indicatif sur le plan.
- 4.3 ¹ Toute construction générant du trafic doit être pourvue de places de stationnement pour véhicules. La capacité de ces équipements est calculée sur la base des normes suivantes :
- véhicules automobiles : SN 640.281
 - vélos : SN 640.065.
- 4.4 ¹ Les eaux usées et les eaux météoriques sont évacuées séparément. Les eaux usées sont raccordées au réseau public d'évacuation.
- ² Les eaux météoriques qui ne sont pas récoltées pour utilisation sont, soit évacuées par infiltration, soit raccordées au réseau public par l'intermédiaire d'un ouvrage de rétention limitant le débit évacué à 20 l/sec/ha au plus.

5. MESURES DE PROTECTION

- 5.1 ¹ Conformément à l'Ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit (OPB), le degré de sensibilité au bruit DS III est attribué à l'ensemble des terrains compris à l'intérieur du périmètre du PPA.
- ² Les mesures engagées pour la protection des locaux à usage sensible au bruit sont mises en œuvre dans le bâtiment concerné sous forme, par exemple, d'une disposition adaptée des locaux, de la réalisation d'une double façade type galerie / véranda ou de la mise en place de parapet écran.

- 5.2 ¹ Compte tenu de la présence de dangers d'inondation dans le périmètre du PPA, des mesures doivent être prises pour protéger les personnes et les biens. Les mesures de protection utiles doivent être établies par un spécialiste lors de la demande de permis de construire. Les ouvertures en façade seront aménagées de manière à ce que les ruissellements de surface ne s'engouffrent pas dans les bâtiments lors de crue et les sous-sols ne seront pas habitables. Les documents qui accompagnent une demande de permis de construire pour une réalisation nouvelle, une transformation ou un agrandissement devront faire l'objet d'une autorisation spéciale délivrée par l'Etablissement Cantonal d'Assurances.
- 5.3 ¹ Compte tenu de la présence de dangers d'effondrement dans le périmètre du PPA, des mesures doivent être prises pour protéger les personnes et les biens. Les mesures de protection utiles doivent être établies par un spécialiste lors de la demande de permis de construire. Les documents qui accompagnent une demande de permis de construire pour une réalisation nouvelle, une transformation ou un agrandissement devront faire l'objet d'une autorisation spéciale délivrée par l'Etablissement Cantonal d'Assurances.
- ² L'implantation, la disposition et la forme des bâtiments et des annexes seront fixés en tenant compte du potentiel d'effondrement du terrain et du sous-sol, en adoptant les solutions les moins défavorables.
- ³ Un suivi géotechnique des travaux sera assuré par un bureau d'ingénieurs spécialisés pour vérifier la bonne application des mesures préconisées, et établir un rapport de conformité au terme des travaux à l'intention de la commune et des services compétents.
- ⁴ Les exigences posées à l'alinéa précédent sont impératives et conditionnent l'octroi de l'autorisation de construire et/ou de transformer et le démarrage des travaux, ainsi que la délivrance de l'autorisation d'habiter. Toutes les mesures définies par le spécialiste devront être transcrites dans une note technique jointe au dossier de demande puis impérativement réalisées.
- ⁵ Au surplus, est applicable la législation fédérale et cantonale en matière de prévention des dangers résultants des éléments naturels.
- 5.4 ¹ Lors de projets de construction distants de moins de 12.30 m de l'axe des installations électriques, les demandes de permis de construire seront soumises à l'exploitant de la ligne électrique pour détermination.
- 5.5 ¹ Lors de projets de construction distants de moins de 50.00 m de l'axe des installations ferroviaires, les demandes de permis de construire seront soumises à l'exploitant de la voie de chemin de fer pour détermination. Les plantations doivent respecter les mesures applicables aux installations ferroviaires.

6. DISPOSITIONS FINALES

- 6.1 ¹ Les constructions existantes non conformes aux dispositions du présent PPA sont régies par le Droit cantonal (LATC, art. 80).
- 6.2 ¹ A titre exceptionnel et dans les limites du Droit cantonal (LATC, art. 85), la Municipalité peut accorder des dérogations aux dispositions du présent PPA.
- 6.3 ¹ Le présent PPA avec le règlement qui lui est attaché entre en vigueur par décision du Département compétent du Canton de Vaud. Il abroge, à l'intérieur de son périmètre, toutes les dispositions antérieures qui lui sont contraires notamment le PPA « Les Burlatex » du 26 janvier 1990.

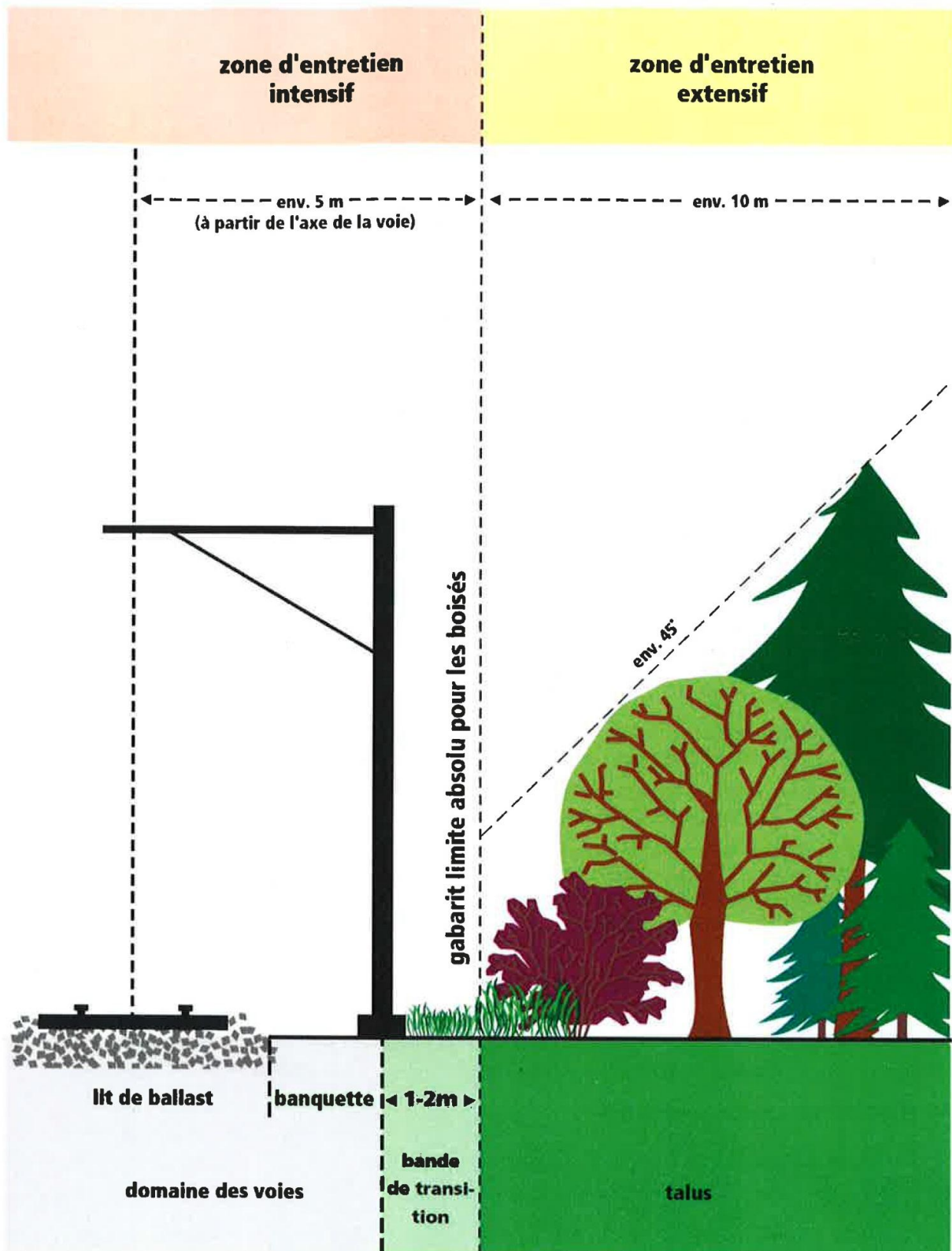


Schéma de contrôle de la végétation dans les installations ferroviaires