



MUNICIPALITE D'OULENS-SOUS-ECHALLENS

PRÉAVIS MUNICIPAL AU CONSEIL GÉNÉRAL D'OULENS-SOUS-ECHALLENS

PREAVIS MUNICIPAL N° 31/2021-2026

Modifications des articles 13, 17, 22 et 52 du Règlement communal sur le plan d'extension et la police des constructions

Monsieur le Président,
Mesdames les Conseillères, Messieurs les Conseillers,

PREAMBULE

Dans sa séance du 3 octobre 2022, le Conseil général demandait à la Municipalité de modifier le règlement communal sur le plan d'extension et la police des constructions (art. 55 RCG).

OBJET DU PREAVIS

Dans les zones constructibles de notre Commune, la surface de plancher habitable constructible sont limitées par le coefficient d'utilisation du sol dit CUS. Le CUS est fixé à 0,50 dans la zone village et à 0,25 dans les zones villas. Pour les zones villas, la surface de plancher habitable constructible est donc la moitié de ce qui est autorisé dans la zone village.

En plus du CUS, les constructions en zones villas ne doivent pas dépasser le coefficient d'occupation du sol dit COS. Le COS plafonne l'emprise au sol des habitations et leurs dépendances de plus de 40 m² à 1/8 de la surface constructible. Les restrictions imposées par le COS empêchent, sans raison, certains projets de construction de dépendances ou de surfaces de plancher habitable constructible.

Pour unifier et clarifier la réglementation sur la police des constructions et pour mettre tous les propriétaires de terrain constructible sur un même pied d'égalité, le Conseil général demandait la suppression de toute référence au COS et à son calcul dans le Règlement communal sur le plan d'extension et la police des constructions. Celles-ci sont les suivantes :

Chapitre IV – Zone de villas A

Article 13 - Définition

Cette zone est destinée aux villas ou maisons familiales comptant au plus deux appartements et à leurs dépendances.

Article 17 – CUS – Longueur maximale

~~La surface bâtie (COS) ne peut dépasser le 1/8 de la surface constructible de la parcelle avec un coefficient d'utilisation du sol (CUS) fixé à 0,25, calculé conformément aux normes de l'Institut fédéral pour l'aménagement du territoire (ORL n° 514420).~~ La surface constructible maximum de plancher habitable brut est limitée par le coefficient d'utilisation du sol (CUS) fixé à 0,25. Le calcul s'effectue selon les normes de l'Institut fédéral pour l'aménagement du territoire (ORL n° 514420).

La longueur maximale de la construction ne peut dépasser 25 mètres.

Article 52 – Dépendances – Clôtures

Les possibilités d'implantation des garages pour un ou deux véhicules au maximum, et autres petites dépendances sont fixées par l'article 39 RATC.

~~*Les dépendances d'une surface inférieure à 40 m² ne comptent pas dans le calcul de la surface bâtie de la parcelle.*~~

Les clôtures en matériaux durs sont autorisées seulement jusqu'à une hauteur de 50 cm mesurée par rapport au terrain naturel. Au-dessus de 50 cm de hauteur, seuls les haies vives, les barrières en bois et les treillis sont admis. La Municipalité peut déroger de cas en cas.

Par analogie, l'article 22 du chapitre V zone de villas B sera également modifié comme suit :

Définition

Elle est caractérisée par les règles de la zone village. Toutefois les dispositions des articles 13 – 15 – 16 – 17 modifié – 18 – 19 et 21 seront appliquées.

Dispositions finales

Modifications de l'article pour correspondre aux modifications apportées.

AVIS DE LA MUNICIPALITE

La Municipalité adhère à ces demandes de modifications. Elle y voit une adaptation judicieuse du règlement. Pour rappel, ces demandes de modifications de règlement avaient également été sollicitées lors de la présentation du préavis de redimensionnement de la zone à bâtir. La Municipalité avait alors jugé parfaitement acceptable d'adapter le règlement et de supprimer le COS dans son règlement.

CONCLUSIONS

En conclusion, nous vous prions, Monsieur le Président, Mesdames les Conseillères et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre les décisions suivantes :

LE CONSEIL GÉNÉRAL D'OULENS-SOUS-ECHALLENS

- vu le préavis municipal n° 31/2021-2026 ;
- ouï le rapport de la commission ad'hoc ;
- considérant que cet objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour.

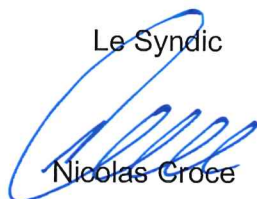
DÉCIDE

1. d'adopter les modifications des articles 13, 17, 22 et 52 du Règlement communal sur le plan d'extension et la police des constructions du 24 janvier 1992;
2. d'autoriser la Municipalité à réaliser toutes les démarches administratives et juridiques nécessaires à l'approbation cantonale de ce dossier.

Adopté par la Municipalité dans sa séance du 28 octobre 2024.

Au nom de la Municipalité

Le Syndic


Nicolas Groce



La Secrétaire


Christine Etienne

Municipal en charge du dicastère des constructions : M. Didier Chappuis