

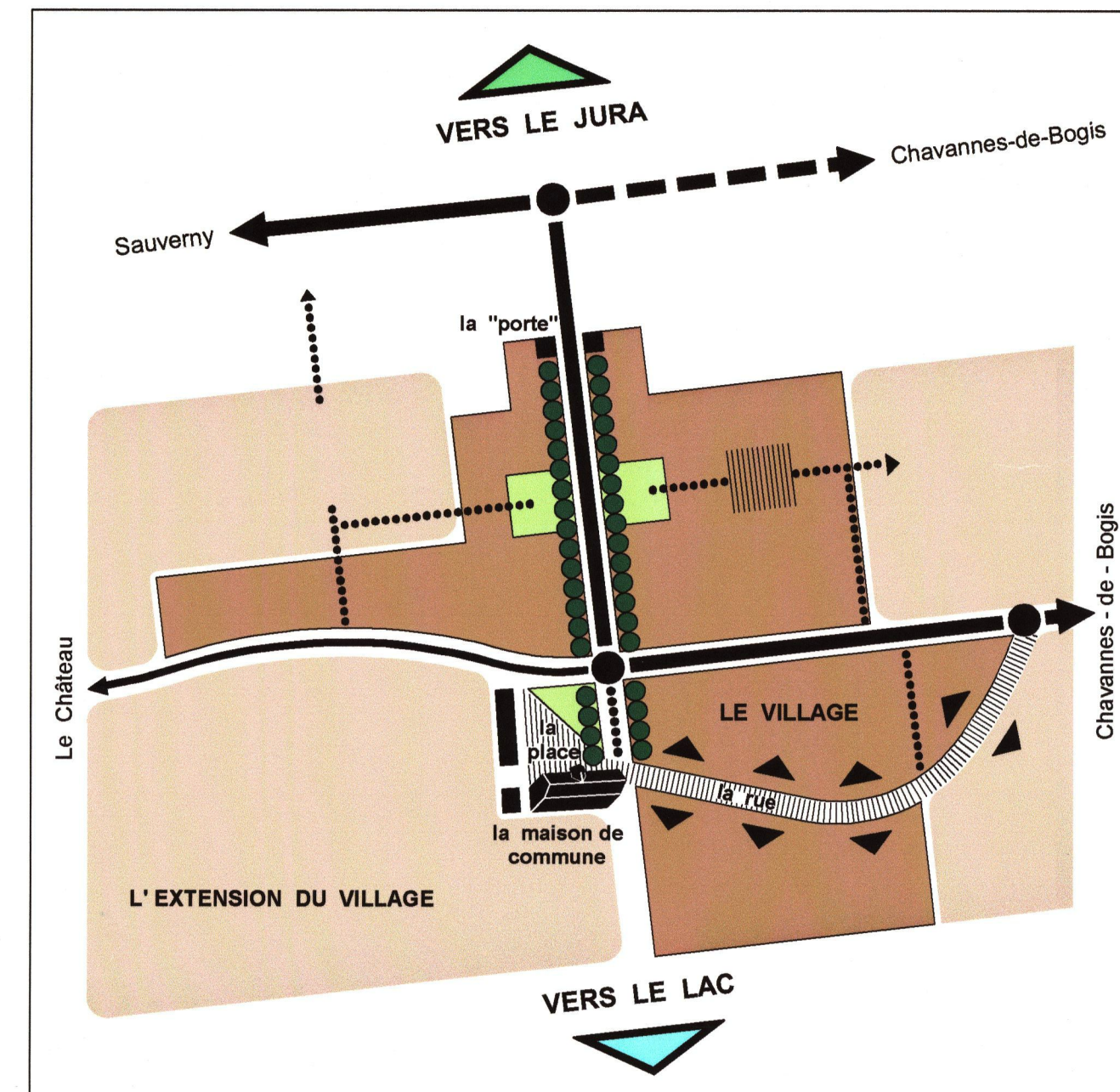
COMMUNE DE CHAVANNES-DES-BOIS

AMENAGEMENT DU VILLAGE

CONCEPT

Les mesures d'aménagement proposées sont conçues pour :

- Renforcer le domaine bâti du centre de la localité de façon à affirmer l'IDENTITE VILLAGEOISE.
- Exploiter, à cette fin, les bâtiments existants qui méritent d'être conservés, les biens-fonds communaux et les surfaces disponibles potentiellement urbanisables.
- Attribuer au chemin Jules Coindet un statut de RUE RESIDENTIELLE (axe minéral), lieu privilégié d'échanges et de vie sociale.
- Mettre en évidence un COULOIR DE VERDURE (axe végétal) en direction du lac par des plantations en rangée.
- Matérialiser le cœur du village par une PLACE PUBLIQUE à l'intersection de l'axe minéral et de l'axe végétal. Contenir cette surface par des constructions villageoises réalisables par étapes.
- Organiser le prolongement du village côté Jura par un nouveau quartier en maîtrisant les fronts bâtis et la transition avec les habitations adjacentes.
- Façonner l'entrée nord-ouest du village.
- Hiérarchiser la circulation des véhicules et des piétons au centre de la localité de manière à garantir la tranquillité des habitants et la sécurité du trafic.

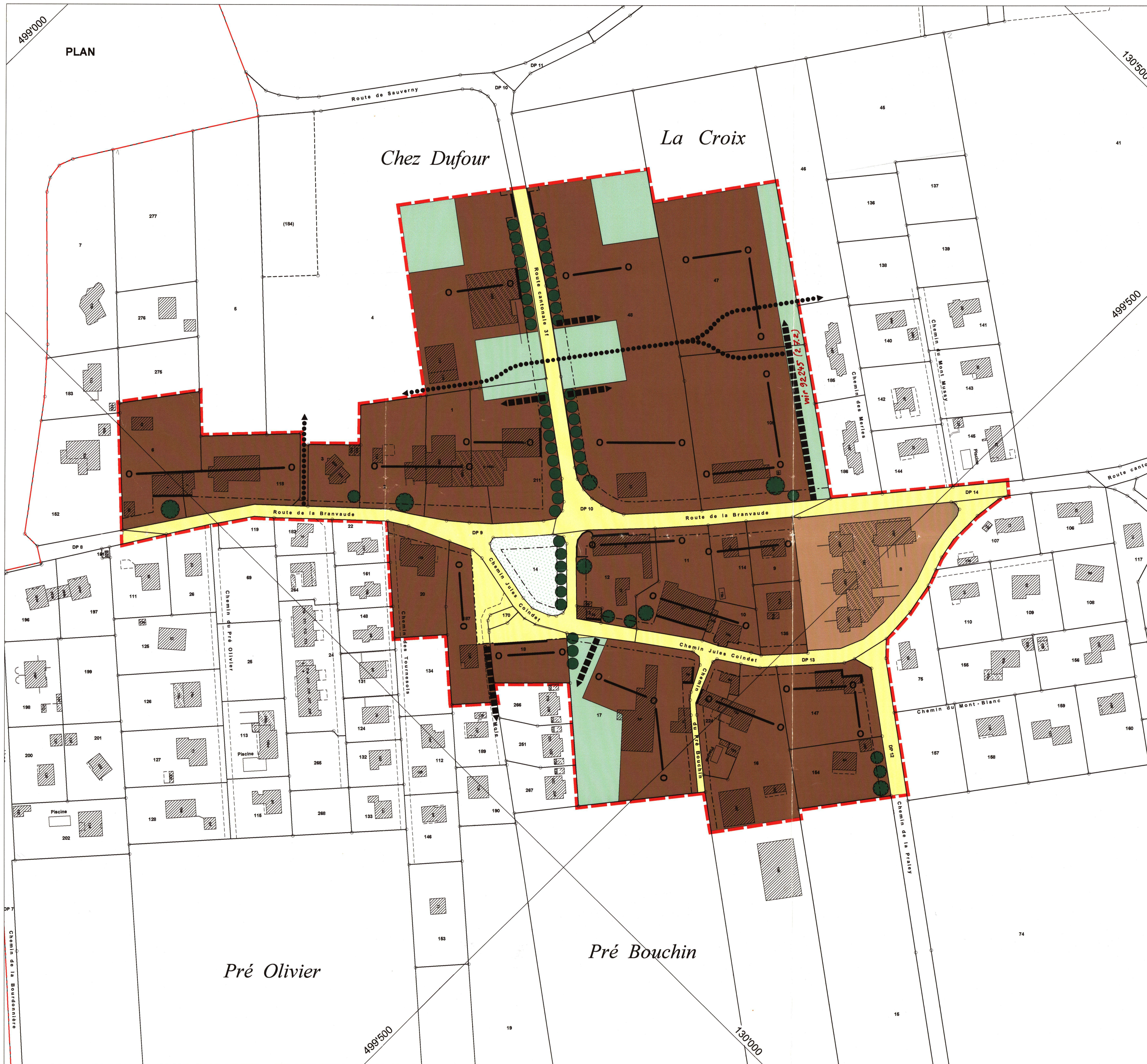


LEGENDE

- PERIMETRE DU PLAN PARTIEL D'AFFECTATION
- BATIMENT EXISTANT
- AIRE DE CONSTRUCTION
- AIRE DE DEGAGEMENT
- AIRE DE MOUVEMENT
- ZONE DE VERDURE
- PLAN SPECIAL LEGALISE
- ORIENTATION PRIORITAIRE DES BATIMENTS PRINCIPAUX
- ARBRE MAJEUR EXISTANT
- PLANTATIONS EN RANGE, situation indicative
- CHEMINEMENT PIETONNIER, tracé indicatif
- VOIE D'ACCES, tracé indicatif
- LIMITE DES CONSTRUCTIONS
- FRONT D'IMPLANTATION OBLIGATOIRE

Plan de base établi à partir de données informatiques fournies par O. PETTREQUIN ing. géomètre à Nyon

PLAN



REGLEMENT

- GENERALITES
 - 1.1 Le présent document contient les règles qui doivent être observées pour assurer la sauvegarde, l'aménagement et le développement harmonieux du village de Chavannes-des-Bois.
 - 1.2 Le règlement général sur l'aménagement du territoire et les constructions d'ici-après "règlement général" demeure intégralement applicable sous réserve des dispositions ci-après qui lui sont contraires.
 - 1.3 La partie du territoire communal comprise à l'intérieur du périmètre mentionné sur le plan est subdivisée en 4 aires d'affectation ou zones dont les caractéristiques sont définies ci-après.
 - AIRES D'AFFECTATION
 - 2.1 Aire de construction
 - Surface constructible ou constructible affectée aux usages et activités traditionnelles admis dans une localité, par exemple : l'habitation, les exploitations agricoles ou horticoles, l'artisanat, les services et les équipements publics ou collectifs. La compatibilité des diverses affectations mentionnées ci-dessus doit être assurée même au prix de certaines concessions consenties par les propriétaires et les usagers.
 - Les bâtiments ou parties de bâtiments destinés en priorité à l'habitation doivent répondre aux conditions suivantes :
 - le nombre de logements est limité à 7 unités par entité physique et fonctionnelle indépendante sous réserve de locaux de service qui peuvent être organisés en commun
 - les entités indépendantes accolées, séparées ou non par une limite de propriété sont considérées comme une seule construction pour le calcul de la capacité constructive du bien-fonds aussi bien lors de la construction que lors de modifications ultérieures
 - les bâtiments doivent être pourvus des équipements correspondant au mode de vie en milieu rural, par exemple : cave, grenier, remise, bûcher.
 - 2.2 Aire de dégagement
 - Surface faiblement constructible correspondant à des parties de la localité qui, en raison de leur situation géographique doit rester peu ou pas bâtie. Sur ces terrains en nature de pré, de verger ou de jardin, les constructions, installations et aménagements qui peuvent être autorisés sont :
 - des planches, des cours et des voies de circulation pour les véhicules et les piétons
 - des garages enterrés et des places de stationnement pour véhicules dont la capacité peut être limitée par la municipalité
 - des aménagements paysagers, des murs, des terrasses, y compris des pavillons de jardin non habitables et des couverts
 - des équipements de jeux et de loisirs à ciel ouvert
 - des parties de bâtiments implantées dans les aires d'affectation adjacentes et constituant des avant-corps réalisés en empiètement par exemple : avant-toit, galerie, montée d'escalier, perron d'entrée
 - des petites constructions nécessaires à un service public.
 - 2.3 Aire de mouvement
 - Surface publique ou privée en nature de rue, place ou cour réservée en priorité à la circulation des véhicules et des piétons. Les seules réalisations admissibles ou qui peuvent être autorisées sont :
 - des ouvrages ou aménagements conformes à la destination de cette surface
 - des parties de bâtiments implantées dans les aires d'affectation adjacentes et constituant des avant-corps réalisés en empiètement par exemple : avant-toit, galerie, montée d'escalier, perron d'entrée
 - des petites constructions nécessaires à un service public.
 - 2.4 Zone de verdure
 - Surface régie par les dispositions du règlement général.
 - CAPACITE CONSTRUCTIVE
 - La capacité constructive de chaque bien-fonds est limitée par un coefficient d'utilisation du sol fixé à :
CUS = 0,45
 - Cette capacité se mesure conformément aux dispositions du règlement général et les règles suivantes complètent à titre complémentaire :
 - les parties de bien-fonds affectées à l'aire de dégagement et à l'aire de mouvement peuvent être prises en compte pour le calcul de la capacité constructive du terrain
 - les locaux professionnels situés au rez-de-chaussée d'un bâtiment comptent pour le 50 % de leur surface effective
 - la surface des locaux affectés à l'agriculture, à l'horticulture ou à un équipement d'intérêt public n'est pas limitée par le coefficient d'utilisation du sol mentionné ci-dessus.
 - IMPLANTATION
 - 4.1 Les bâtiments peuvent être implantés soit en ordre continu, soit en ordre non continu. L'ordre continu ne peut toutefois être admis que :
 - lorsqu'il est existant
 - lorsque le propriétaire voisin a déjà construit sur la limite commune
 - lorsque les propriétaires des bien-fonds ou il s'exerce d'accord avec ce mode d'implantation
 - 4.2 Le respect des fronts d'implantation obligatoires mentionnés sur le plan est impératif sous réserve d'éléments architecturaux qui peuvent être implantés en avant ou en arrière de ceux-ci.
- HAUTEUR
 - 5.1 La hauteur des bâtiments mesurée conformément aux dispositions du règlement général est limitée comme suit :
h = 7,00 m
H = 12,00 m
 - ARCHITECTURE
 - 6.1 Lors de constructions nouvelles et lors de transformations de bâtiments existants, l'architecture doit être conçue de façon à respecter la nature des lieux et l'échelle du domaine bâti adjacent. Par leurs formes, leurs proportions et les matériaux utilisés, les constructions doivent s'intégrer à l'ensemble de façon à former un tout homogène et la municipalité peut imposer les mesures propres à atteindre cet objectif.
 - 6.2 Les toitures sont, pour l'essentiel, à pans, dans la règle à 2 pans de pentes identiques comprises entre 50 et 100 %. Le faite principal est disposé parallèlement aux orientations prédominantes qui figurent sur le plan.
 - D'autres formes de toitures et d'autres matériaux de couverture peuvent cependant être autorisés pour :
 - les constructions en tout ou partie enterrées
 - les constructions basses ayant un statut d'annexe ou de dépendance
 - les constructions d'utilité publique dont l'architecture est justifiée par leur destination
 - les petites constructions nécessaires à un service public.
 - AMENAGEMENTS EXTERIEURS
 - 7.1 Le traitement des surfaces libres de construction revêt une grande importance pour la mise en valeur du caractère spécifique de la localité. Dès lors, un soin particulier doit être apporté à la réalisation des aménagements extérieurs qui font partie intégrante de tout projet de construction et de transformation. Il importe, en particulier, de traiter :
 - des relations à établir entre les surfaces publiques et privées
 - de la forme et de la fonction des surfaces à prédominance minérale (place, cour, allée, voie d'accès, cheminement piétonnier)
 - de la nature des surfaces à prédominance végétale s'inscrivant dans le prolongement des bâtiments (jardin, verger, parc d'agrément)
 - du mode de clôture des propriétés (matériaux utilisés, hauteurs).
 - 7.2 Les plantations protégées par le plan de classement des arbres doivent être entretenues et entretenues. Si nécessaire, elles doivent être remplacées. Les plantations nouvelles doivent être réalisées au moyen d'arbres fruitiers à tige haute et d'arbres d'agrément choisis parmi des essences indigènes ou adaptées à la station.
 - Les plantations en rangée, mentionnées sur le plan, constituent un principe dont il importe de s'inspirer lors de la réalisation des aménagements extérieurs sur les bien-fonds concernés. Pour ces plantations, les essences sont choisies en accord avec la municipalité parmi celles qui sont traditionnelles en milieu urbain, par exemple tilleul, platane, érable.
 - ENVIRONNEMENT
 - 8.1 Conformément aux dispositions de la législation sur la protection de l'environnement, un degré de sensibilité au bruit (DSB) II est attribué à l'ensemble des terrains compris à l'intérieur du périmètre du plan partiel d'affectation.
 - APPROBATION PREALABLE
 - 9.1 Avant de présenter une demande de permis pour une construction nouvelle ou pour une transformation importante, le propriétaire doit adresser à la municipalité un avant-projet ou une esquisse de ses intentions.
 - A ce stade, la municipalité se détermine sans attendre sur le principe des travaux proposés, l'implantation et le gabarit des constructions ainsi que sur les autres objets qui sont en relation avec l'aménagement du territoire en général, l'équipement du terrain et la sauvegarde du village. La détermination de la municipalité est sans préjudice de sa décision quant à l'octroi du permis de construire lorsque celui-ci est requis.
 - DISPOSITIONS FINALES
 - 10.1 La délimitation des aires d'affectation peut subir des petites modifications lorsqu'elles s'imposent pour des raisons objectivement fondées notamment lors d'un changement de l'état catastrophique. Ces modifications ne peuvent toutefois pas avoir pour conséquence une mise en cause des principes d'aménagement établis.
 - 10.2 Pour ce qui n'est pas prévu dans le présent règlement, les dispositions du règlement général sont applicables.
 - 10.3 Le présent document entre en vigueur dès son approbation par le Département de la Région de Vaud. Il abroge toutes les dispositions antérieures qui lui sont contraires notamment :
 - le règlement communal sur le plan d'affectation des zones et la police des constructions approuvés par le Conseil d'Etat du canton de Vaud, le 14 juin 1957 et le 24 février 1957
 - le plan partiel d'affectation de la zone village du 14 juin 1991, y compris sa modification du 16 octobre 1992.

* Département des infrastructures

PLAN PARTIEL D'AFFECTATION

Echelle 1/1'000

Numéro 987
Date 14.02.2000
07.03.2000
09.10.2000
08.01.2001
C 21.06.2001

PLAREL LAUSANNE

Approuvé par la Municipalité le 14.01.2002

Syndic Secrétaire

Soumis à l'enquête publique du 25.01.2002 au 25.02.2002

Au nom de la Municipalité Syndic Secrétaire

Adopté par le Conseil de la Commune le 30.09.2002

Président Secrétaire

APPROUVE PAR LE DEPARTEMENT DES INFRASTRUCTURES

LAUSANNE, LE 11.1.2004

LE CHEF DU DEPARTEMENT

PRINCIPE DE REALISATION (à titre indicatif)

