

92245

COMMUNE DE CHAVANNES-DES-BOIS

AMENAGEMENT DU VILLAGE

PLAN PARTIEL D'AFFECTATION

REGLEMENT

MODIFICATION ARTICLE 2.2

Numéro 1388

Date 26.09.2006

PLAREL LAUSANNE

Approuvé par la Municipalité

le 06.11.06



Soumis à l'enquête publique

du 12.12.06

au 22.01.07

Au nom de la Municipalité

Syndic

Secrétaire



Adopté par le Conseil de la Commune

le 26 mars 2007

Président



Secrétaire

Approuvé par le Département compétent du
Canton de Vaud

Lausanne, le 1 OCT. 2007

Le Chef du Département



Mis en vigueur le 1 OCT. 2007

Les modifications figurent en rouge

1. 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 dit ci-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 zone dont les caractéristiques sont définies ci-après.

2. AIRES D'AFFECTATION

2.1 Aire de construction

Surface construite ou constructible affectée aux usages et activités traditionnellement admis dans une localité, par exemple : l'habitation, les exploitations agricoles ou horticolas, 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 places, 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.

NOUVEAU

Sur les parcelles no 47 et 105, les terrains adjacents à la limite nord-est des biens-fonds sont inconstructibles sur une largeur de 4.00 m au moins. Cette partie de l'aire de dégagement doit être aménagée sous forme de prairie pourvue de plantations d'arbres de moyenne hauteur et de buissons.

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 admises 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.

Pour l'essentiel, lieu de passage et de rencontre, l'aire de mouvement remplit une fonction déterminante pour l'identité du domaine bâti et les caractéristiques de la vie sociale dans la localité. A ce titre, cette surface doit être traitée de façon à respecter les recommandations de l'autorité cantonale pour l'aménagement des espaces publics.

Les dispositions de la loi cantonale sur les routes sont réservées.

2.4 Zone de verdure

Surface régie par les dispositions du règlement général.

3. 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 s'appliquent 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.

4. IMPLANTATION

4.1 Les bâtiments peuvent être implantés soit en ordre contigu, soit en ordre non contigu. L'ordre contigu 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 biens-fonds où il s'exerce sont 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.

4.3 Les orientations prioritaires des bâtiments principaux mentionnées sur le plan constituent un principe qui doit être respecté sous réserve d'une légère tolérance lors de l'implantation de toute nouvelle construction.

- 4.4 Pour chaque aire d'affectation, les distances "d" et "D" mesurées conformément au règlement général sont les suivantes :

$$d = 3.00 \text{ m} \qquad D = 6.00 \text{ m}$$

La distance "D" peut être réduite conformément aux dispositions du règlement général.

5. HAUTEUR

La hauteur des bâtiments mesurée conformément aux dispositions du règlement général est limitée comme suit :

$$h = 7.00 \text{ m} \qquad H = 12.00 \text{ m}$$

6. 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'insérer 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 prioritaires qui figurent sur le plan.

La couverture est réalisée au moyen de petites tuiles plates du pays d'un modèle et d'un ton correspondant aux toitures traditionnelles de la région.

D'autres formes de toiture 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.

- 6.3 Partout où cela est possible, le niveau des combles doit prendre jour sur des façades pignons ou sur des parties de façades situées entre pans de toitures. A défaut de murs exploitables pour des percements, des petites lucarnes et/ou des baies rampantes peuvent être réalisées sur le pan des toitures aux conditions fixées par le règlement général.

7. 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 maintenues 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 biens-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.

8. ENVIRONNEMENT

Conformément aux dispositions de la législation sur la protection de l'environnement, un degré de sensibilité au bruit DS III est attribué à l'ensemble des terrains compris à l'intérieur du périmètre du plan partiel d'affectation.

9. APPROBATION PREALABLE

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 projetés, 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.

10. 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 cadastral. 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 par décision du Département compétent du Canton de Vaud. Il abroge toutes les dispositions antérieures qui lui sont contraires.