

# COMMUNE DE VILLARS-SAINTE-CROIX

"EN COULAYE"

## REGLEMENT DU PLAN PARTIEL D' AFFECTATION

Numéro 1126

Date 12.06.2003  
06.02.2006  
10.04.2006

PLAREL LAUSANNE

Approuvé par la Municipalité

le 14 février 2006

Syndic

M. JENNY

Secrétaire

D. GOLAY

Soumis à l'enquête publique

du 23 mai 2006 au 23 juin 2006

Au nom de la Municipalité

Syndic

M. JENNY

Secrétaire

D. GOLAY

Adopté par le Conseil de la Commune

le 2 novembre 2006

Président

J. BISCHOF

Secrétaire

V. PILLOUD

Approuvé préalablement par le Département  
compétent du Canton de Vaud

Lausanne, le

- 5 MAI 2010

Le Chef du Département

**CERTIFIÉ CONFORME**

Mis en place par le Service de l'aménagement du territoire

31 MAI 2011



1. AFFECTATION 1.1 Le périmètre du plan partiel d'affectation est affecté à la zone mixte (habitat – travail) dans le prolongement ouest du village ancien.
2. REFERENCES 2.1 Règlement communal sur l'aménagement du territoire et les constructions dit ci-après règlement général qui demeure applicable sous réserve des dispositions suivantes.
3. AIRE DE CONSTRUCTION 3.1 Surface constructible affectée à des bâtiments villageois destinés à l'habitation et à des activités ou usages de type moyennement gênant pour l'habitation.
- Dans la règle, les locaux en relation directe avec l'aire de mouvement sont destinés à un autre usage que le logement par exemple, artisanat, commerces, bureaux, équipements publics, etc.
- 3.2 Le nombre de logements est limité comme suit :
- | Fractions de l'aire de construction | Nombre maximum de logements par fraction |
|-------------------------------------|--|
| Fractions 1 et 2                    | 5  |
| Fractions 3, 4, 5, 8, 10 et 12      | 6  |
| Fractions 6, 7, 9 et 11             | 4  |
4. AIRE DE PROLONGEMENT 4.1 Surface à prédominance végétale en nature de jardin assurant le prolongement des bâtiments qui peuvent être édifiés dans l'aire de construction.
- 4.2 Les constructions, installations et aménagements qui peuvent être autorisés sont :
- des constructions enterrées ou partiellement enterrées à l'usage de locaux de services et de garage collectif
  - des murs, clôtures, terrasses et autres aménagements paysagers
  - des parties de bâtiments constituant des avant-corps réalisés en empiétement
  - des pavillons de jardin non habitables, d'un seul niveau au-dessus du sol et dont la surface au sol n'excède pas 10 m<sup>2</sup>
  - des locaux habitables réservés à un autre usage que l'habitation implantés à l'intérieur de la surface habitable mentionnée sur le plan.
5. AIRE DE MOUVEMENT 5.1 Surface à prédominance minérale en nature de rue, de place ou de cour destinée en priorité à la circulation des piétons et des véhicules.
- 5.2 Les constructions, installations et aménagements qui peuvent être autorisés sont :
- des bâtiments ou parties de bâtiments enterrés implantés en arrière de la limite des constructions
  - des aménagements en relation avec l'usage de cette surface
  - des places de stationnement pour véhicules situés aux emplacements mentionnés sur le plan
  - des parties de bâtiments constituant des avant-corps réalisés en empiétement.
- Cette surface ne peut pas être fractionnée par des clôtures.
6. AIRE DE VERDURE 6.1 Surface verte, pour l'essentiel non constructible, en nature de pré et de verger.
- 6.2 Les constructions, installations et aménagements qui peuvent être autorisés sont :
- un ouvrage anti-bruit implanté à l'emplacement mentionné sur le plan
  - des places de stationnement à ciel ouvert, un garage enterré ou semi enterré situés à l'intérieur du périmètre mentionné sur le plan
  - une aire de jeux et de détente à ciel ouvert située à l'emplacement mentionné sur le plan.
- Cette surface ne peut pas être fractionnée par des clôtures.

7. CAPACITE CONSTRUCTIVE
- 7.1 Les capacités constructives sont limitées par une surface brute maximum de plancher habitable ou utilisable (SBPH) attribuées, pour chaque fraction de l'aire de construction, comme suit :
- | Fraction de l'aire de construction | SBPH maximum par fraction (m <sup>2</sup> ) |
|------------------------------------|---|
| Fractions 1 et 2                   | 600   |
| Fractions 3 et 4                   | 850   |
| Fractions 5, 8, 10 et 12           | 800   |
| Fractions 6, 7, 9 et 11            | 700   |
- Un total de 450 m<sup>2</sup> supplémentaires est réalisable à l'intérieur de la surface habitable de l'aire de prolongement mentionnée sur le plan.
- 7.2 Au minimum, 10 % de la capacité constructive totale attribuée par le plan partiel d'affectation doit être destiné à un autre usage que l'habitation.
- 7.3 Le calcul de la capacité constructive s'effectue conformément à la norme 514.420 de l'Institut fédéral pour l'aménagement du territoire.
- 7.4 Sous réserve de servitudes inscrites au Registre foncier, les 10 % au plus de la capacité constructive attribuée peuvent être transférés entre fractions adjacentes de l'aire de construction.
8. IMPLANTATION
- 8.1 Au sens de l'article 85 LATC des dérogations à la délimitation des aires d'affectation peuvent être admises. Ces modifications ne doivent toutefois ni mettre en cause la conception de l'aménagement proposé ni compromettre l'usage des aires d'affectation adjacentes.
- 8.2 A l'intérieur de chaque fraction des aires de construction, les bâtiments doivent être édifiés en ordre contigu et être implantés de façon à ne pas compromettre l'utilisation de chaque fraction des aires d'affectation.
- 8.3 Des parties de bâtiments ayant un statut d'avant-corps, par exemple, avant-toit, corniche, marquise, saut-de-loup, à l'exclusion des balcons ou autres parties de bâtiments, peuvent empiéter sur les espaces adjacents des aires de construction pour autant que l'usage de ces espaces ne soit pas compromis.
- 8.4 A défaut de plan fixant les limites de construction le long du domaine public, les dispositions de la législation sur les routes sont applicables.
9. HAUTEUR
- 9.1 Dans chaque fraction de l'aire de construction, la hauteur des bâtiments et le nombre de niveaux superposés sont limités par les indications qui figurent sur le plan et les coupes-types attachées au plan partiel d'affectation.
- 9.2 Les combles sont habitables dans la totalité du volume exploitable dans la toiture.
10. ARCHITECTURE
- 10.1 L'architecture des bâtiments doit être harmonisée et la Municipalité est compétente pour prendre toute mesure propre à atteindre cet objectif.
- 10.2 Dans l'aire de construction, les toitures sont, pour l'essentiel, à pans d'une pente comprise entre 60 et 80%. Les faîtes sont orientés parallèlement aux indications mentionnées sur le plan. La couverture des toitures est réalisée au moyen de tuile plate compatible avec l'ancienne tuile d'un ton correspondant aux couvertures admises dans le village.
- 10.3 Les locaux aménagés dans les combles prennent jour sur des façades pignons ou des parties de façades dégagées entre pans de toiture. Les lucarnes et fenêtres rampantes sont autorisées pour autant que leur nombre et leur dimension soient adaptés à l'importance du pan sur lequel elles se situent.

11. NATURE	11.1	<p>L'aire de verdure remplit une fonction déterminante pour l'intégration des nouvelles constructions dans le site. En conséquence, la plus grande partie de cette surface doit être pourvue de plantations pour prendre la forme d'un verger traditionnel de la région. Les plantations nouvelles sont constituées d'un minimum de 30 arbres fruitiers à haute tige et éventuellement d'arbres d'ornement dont la forme est adaptée à celle des arbres fruitiers. Elles devront être régulièrement entretenues.</p> <p>Les arbres fruitiers nouveaux seront plantés dès la mise en vigueur du plan partiel d'affectation par le Département compétent du canton de Vaud sous réserve des plantations nouvelles situées à proximité directe des aires de construction et qui pourraient subir des dommages durant le chantier.</p> <p>L'arrachage des vieux arbres fruitiers se réalisera durant une période peu dommageable pour l'avifaune, soit de septembre à janvier.</p> <p>Les surfaces incluses dans l'aire de verdure doivent être maintenues en prairie de fauche.</p>
12. OUVRAGE ANTI-BRUIT	12.1	<p>La réalisation de l'ouvrage anti-bruit mentionné sur le plan est obligatoire. Celui-ci doit être réalisé sous forme d'une butte végétalisée dès sa réalisation au moyen d'essences indigènes (flan sud) et pourvue d'une paroi anti-bruit en bois à son sommet. Cet ouvrage doit être réalisé de manière à s'inscrire naturellement dans le paysage et la Municipalité est compétente pour faire atteindre cet objectif. Les hauteurs de cet ouvrage sont mentionnées sur le plan et les coupes gabarits.</p>
13. AMENAGEMENTS EXTERIEURS	13.1	<p>Les clôtures permanentes sont réalisées sous forme de haies constituées d'essences diverses d'origine autochtone. Elles peuvent être, si nécessaire, doublées d'un treillis métallique.</p>
	13.2	<p>Sous réserve des altitudes liées à la réalisation de l'ouvrage anti-bruit, les altitudes du terrain aménagé doivent être respectées avec une tolérance de +/- 50 cm. Toutefois, la Municipalité peut imposer la cote d'altitude à respecter le long de chaque limite de propriété.</p>
	13.3	<p>Les murs nouveaux qui figurent sur le plan sont obligatoires. Ils doivent être réalisés en maçonnerie. Des ouvertures sont autorisées notamment pour permettre l'accès des véhicules et des piétons ainsi que pour permettre l'éclairage et la ventilation des locaux habitables.</p>
14. EQUIPEMENTS	14.1	<p>Le système de circulation défini par le plan partiel d'affectation est impératif. Les réalisations doivent faire l'objet d'un projet d'ensemble soumis à l'enquête publique parallèlement à la demande de permis de construire du premier bâtiment. Le projet doit traiter notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- des besoins propres à la circulation automobile, à celle des cycles et des piétons</li> <li>- de l'unité des matériaux de revêtement et de l'éclairage</li> <li>- du raccordement de chaque fraction des aires de construction</li> <li>- de l'insertion paysagère.</li> </ul>
	14.2	<p>Les équipements prévus par le plan en relation avec la circulation doivent être réalisés de façon à répondre aux exigences applicables aux ouvrages publics de même nature, en particulier en ce qui concerne les gabarits, les fondations, le revêtement et l'éclairage. La Municipalité fixe les conditions de raccordement des ouvrages privés au domaine public.</p>

- 14.3 Les conduites d'alimentation et d'évacuation sont raccordées aux ouvrages publics existant à l'intérieur ou à proximité du périmètre du plan. Les conditions de raccordement à ces équipements sont définies dans chaque cas par le service public compétent.
- Des mesures visant à limiter l'augmentation des débits des eaux météoriques à l'exutoire devront être entreprises parallèlement à la réalisation des bâtiments par exemple par l'intermédiaire d'un bassin de retenue et/ou des solutions d'infiltrations. La capacité des ouvrages est déterminée par le Service cantonal des eaux, sols et assainissement lors de toute demande de permis de construire.
- 14.4 Tout propriétaire de construction générant du trafic automobile est tenu de mettre à la disposition des usagers de son bien-fonds des places de stationnement pour véhicules. Les besoins en cases de stationnement sont déterminés conformément aux besoins réduits des normes en vigueur de l'Union suisse des professionnels de la route. Les 80 % des places de stationnement nécessaires aux logements et aux activités doivent se situer sous abris ou à l'intérieur de garages enterrés.
15. BRUIT
- 15.1 Conformément aux dispositions de la loi fédérale sur la protection de l'environnement, le 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.
- 15.2 Les bâtiments nouveaux doivent être conçus de manière à préserver les locaux habitables des nuisances sonores induites par l'A1 et la RC 251. Pour ce faire, des mesures particulières (architecturales ou techniques) doivent être mises en œuvre sur les façades ouest des bâtiments implantés dans les fractions 5 à 9 de l'aire de construction.
- A ce titre, l'aération des locaux à usage sensible au bruit doit être assurée sur une façade ou un pan de façade (décrochement) qui n'est pas orienté à l'ouest.
- D'autres mesures au résultat équivalent peuvent être entreprises telles que, par exemple, organiser la répartition des pièces de façon à éviter l'implantation des locaux à usage sensible au bruit sur les façades exposées.
- 15.3 Une étude acoustique doit être fournie parallèlement à la mise à l'enquête publique des bâtiments implantés dans les fractions 5 à 9 de l'aire de construction. Au sens des dispositions de l'Ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit (OPB), cette étude doit démontrer le respect des niveaux d'évaluation Lr (jour) de 60 dB (A) et Lr (nuit) de 50 dB (A) par rapport au bruit de trafic routier.
16. DISPOSITIONS FINALES
- 16.1 Avant de présenter une demande de permis de construire, le propriétaire du bien-fonds adresse à la Municipalité une esquisse de ses intentions ou un avant-projet. A ce stade, la Municipalité se détermine dans les 15 jours sur le principe des travaux projetés, l'implantation et le gabarit des constructions. Cette détermination préalable de la Municipalité est sans préjudice sur sa décision quant à l'octroi du permis de construire lorsque celui-ci est requis.
- 16.2 Conformément à l'article 61a LATC, le présent plan partiel d'affectation entre en vigueur sur décision du Département compétent du Canton de Vaud. Il abroge toutes dispositions antérieures contraires.