

COMMUNE DE VILLARS-SAINTE-CROIX

REGLEMENT DU PLAN PARTIEL D'AFFECTATION "LE VILLAGE"

Approuvé par la Municipalité de Villars-Sainte-Croix dans sa séance du : 14 août 2006
et du : 11 août 2008

Le Syndic :


Georges Cherix

Le Secrétaire :


David Golay

Soumis à l'enquête publique du 21 mars au 19 avril 2007
Soumis à l'enquête publique complémentaire du 20 août au 18 septembre 2008

Le Syndic :


Georges Cherix

Le Secrétaire :


David Golay

Adopté par le Conseil général de Villars-Sainte-Croix dans ses séances du : 7 février 2008
et du : 4 décembre 2008

Le Président :


Pascal Tini

La Secrétaire :


Christine Dähler-Komi

Approuvé préalablement par le Département compétent

Lausanne, le 11 MAI 2009

Le Chef du Département :

Mis en vigueur le 22 2010



CERTIFIÉ CONFORME
Service du développement territorial

SOMMAIRE

CHAPITRE 1 - GENERALITES	1
Article 1 - Buts	1
Article 2 - Destination	1
Article 3 - Organisation	1
Article 4 - Degré de sensibilité	1
Article 5 - Protection de l'air	2
Article 6 - Nombre de logements	2
Article 7 - Places de stationnement	2
CHAPITRE 2 - BATIMENTS EXISTANTS	2
Article 8 - Bâtiments répertoriés	2
Article 9 - Bâtiment ou objet protégé ou à l'inventaire	3
Article 10 - Bâtiment à conserver	3
Article 11 - Autre bâtiment	4
Article 12 - Murs anciens	4
CHAPITRE 3 - CONSTRUCTIONS NOUVELLES	4
Article 13 - Implantation et ordre des constructions	4
Article 14 - Surface bâtie	4
Article 15 - Hauteur et nombre de niveaux	4
Article 16 - Toitures et combles	4
CHAPITRE 4 - AIRE D'AMENAGEMENTS EXTERIEURS	5
Article 17 - Destination	5
Article 18 - Extension des bâtiments	5
Article 19 - Dépendances	6
Article 20 - Constructions souterraines	6
CHAPITRE 5 - AIRE DE DEGAGEMENT	6
Article 21 - Destination	6
CHAPITRE 6 - AIRE DE VERDURE	6
Article 22 - Destination	6
CHAPITRE 7 - ZONE DE CONSTRUCTION D'UTILITE PUBLIQUE	7
Article 23 - Destination	7
Article 24 - Densité et volumétrie	7

CHAPITRE 8 - ZONE D'UTILITE PUBLIQUE A DEVELOPPER PAR PLAN SPECIAL	7
Article 25 - Destination	7
CHAPITRE 9 - DISPOSITIONS FINALES	7
Article 26 - Demande préalable	7
Article 27 - Dispositions complémentaires.....	7
Article 28 - Dérogation	8
Article 29 - Abrogation	8
Article 30 - Entrée en vigueur	8

CHAPITRE 1 - GENERALITES

Article 1 - Buts

Le présent plan partiel d'affectation (PPA) a pour but d'assurer un aménagement mesuré et rationnel du village.

A cet effet, il fixe les règles destinées à :

1. préserver la qualité de l'ensemble du village, notamment la répartition des espaces bâtis et non bâtis,
2. sauvegarder les bâtiments et ensembles de bâtiments à protéger et à conserver (notes 1 à 4 du recensement architectural),
3. permettre quelques nouvelles constructions, tout en respectant les caractéristiques du village,
4. garantir le maintien d'espaces libres et apporter un soin particulier à la gestion de ces espaces (publics, semi-publics, semi-privés),
5. permettre l'extension et la transformation des bâtiments existants dans des mesures raisonnables.

Article 2 - Destination

Le PPA doit assurer le maintien de la mixité des fonctions qui caractérise le village. Il est destiné à l'habitation et à ses dépendances ainsi qu'aux activités (commerces, locaux administratifs, professionnels, agricoles ou artisanaux) pour autant qu'ils ne présentent pas d'inconvénients majeurs au détriment du voisinage ainsi qu'aux constructions d'utilité publique.

Les installations destinées à l'élevage intensif sont interdites.

Article 3 - Organisation

Le présent règlement prévoit des dispositions relatives à/aux :

- bâtiments existants (protégés et à conserver),
- autres bâtiments,
- constructions nouvelles,
- l'aire d'aménagements extérieurs,
- l'aire de dégagement,
- l'aire de verdure,
- la zone de construction d'utilité publique,
- la zone périphérique.

Article 4 - Degré de sensibilité

Conformément à l'Ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit du 15 décembre 1986 (OPB), le degré de sensibilité III est attribué à la zone du village.

Article 5 - Protection de l'air

Conformément aux mesures d'assainissement contenues dans le plan de mesures OPair de l'agglomération Lausanne-Morges 2005, la Municipalité de Villars-Sainte-Croix encourage la prise en considération des principes de développement durable, une utilisation rationnelle de l'énergie et le recours aux énergies renouvelables dans la mise en œuvre de tout projet de construction.

Article 6 - Nombre de logements

En cas de transformation d'un bâtiment existant, le nombre de logements est fixé en fonction du volume ECA du bâtiment. Il est limité à 6 au maximum (y compris les studios) par bâtiment construit sur une même parcelle.

L'état parcellaire et le volume ECA à l'entrée en vigueur des présents plan et règlement font foi.

Le nombre maximum de logements par bâtiment est déterminé comme suit :

- volume ECA divisé par 400 s'il est inférieur ou égal à 1'000 m³,
- volume ECA divisé par 500 s'il est supérieur à 1'000 m³.

Article 7 - Places de stationnement

Le nombre de places de stationnement est calculé sur la base des normes de l'Union suisse des professionnels de la route en vigueur lors de la détermination des besoins en stationnement.

La moitié au moins des places de stationnement fixées par l'alinéa 1 ci-dessus doit être, en principe organisée à couvert.

Les places de stationnement sont aménagées par les propriétaires, à leurs frais et prioritairement sur leurs terrains.

Les contributions de remplacement en cas de non possibilité d'aménagement des places de stationnement nécessaires sur le domaine privé sont régies par le règlement communal sur les émoluments administratifs et les contributions de remplacement en matière d'aménagement du territoire et de construction en vigueur.

CHAPITRE 2 - BATIMENTS EXISTANTS

Article 8 - Bâtiments répertoriés

La commune tient, à la disposition du public, la liste des bâtiments répertoriés par l'Etat de Vaud, section des Monuments Historiques, au sens des articles 49 à 59 de la Loi sur la protection de la nature, des monuments et des sites du 10 décembre 1969 (LPNMS).

Certains de ces bâtiments font l'objet de dispositions particulières prévues aux articles 9 et 10 du présent règlement.

Article 9 - Bâtiment ou objet protégé ou à l'inventaire

Les bâtiments protégés, ayant obtenu les notes 2 (remarquable) et 3 (intéressant) dans le cadre du recensement architectural établi par le Canton de Vaud, sont indiqués en rouge sur le plan.

Ces bâtiments ou parties de bâtiment remarquables ou intéressants du point de vue architectural ou historique doivent être conservés dans leur intégralité. Ils peuvent être entretenus et rénovés.

Des transformations, des agrandissements de minime importance, un changement d'affectation peuvent être autorisés dans la mesure où ces travaux sont compatibles avec la conservation et la mise en valeur du ou des bâtiments.

Tout propriétaire d'un bâtiment protégé (classé ou inventorié) a l'obligation de requérir l'accord préalable du Département des Infrastructures, Service des Bâtiments, Section des Monuments et Sites, lorsqu'il envisage des travaux concernant cet objet (art. 16 et 23 LPNMS).

En cas de destruction fortuite, ils peuvent être reconstruits selon leurs gabarit et implantation initiaux.

Les dispositions de l'article 18 du présent règlement sont réservées.

Article 10 - Bâtiment à conserver

Les bâtiments bien intégrés (note 4 du recensement architectural établi par le Canton de Vaud) doivent être conservés. Ils sont indiqués en brun foncé sur le plan partiel d'affectation.

Ces bâtiments peuvent être rénovés, légèrement agrandis ou transformés pour autant que soit respecté le caractère spécifique de leur intégration. Les gabarits (plan-coupe) doivent être, dans toute la mesure du possible, conservés de même que le rythme et la forme des percements ainsi que la nature des matériaux.

Pour des raisons de sécurité ou de salubrité, la Municipalité peut autoriser la démolition et la reconstruction de tout ou partie de ces bâtiments.

En cas de reconstruction, les bâtiments sont, en principe, implantés dans les limites existantes et peuvent conserver leur volume initial.

Avant toute autorisation de démolir, la hauteur aux corniches mesurée sur le chéneau, au faite ainsi que les pentes de toitures sont attestées par un géomètre officiel, et un dossier photos du bâtiment est produit par le propriétaire.

L'article 16, alinéas 2 et 3 est applicable.

Les dispositions de l'article 18 du présent règlement sont réservées.

Article 11 - Autre bâtiment

Ces bâtiments ne font pas l'objet de mesures particulières de protection.

En cas de démolition et reconstruction, le nouveau bâtiment doit respecter la surface au sol du bâtiment démoli, annexes non comprises. Son implantation peut être modifiée dans des limites raisonnables.

Les articles 13 à 16 du présent règlement sont au surplus applicables.

Article 12 - Murs anciens

Les anciens murs de clôture ou de soutènement présentant un intérêt du point de vue architectural et spatial sont entretenus et maintenus dans la mesure du possible.

CHAPITRE 3 - CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Article 13 - Implantation et ordre des constructions

Les constructions nouvelles doivent s'inscrire à l'intérieur des périmètres d'évolution fixés par le plan.

Si plusieurs constructions sont édifiées dans un même périmètre, elles doivent être exécutées simultanément et en contiguïté les unes aux autres.

La Municipalité peut autoriser la modification de ces périmètres, dans la mesure où cette dérogation est propice à la réalisation d'un projet intéressant sur le plan de l'aménagement, et qu'elle est techniquement justifiée. De telles modifications ne peuvent mettre en cause ni les caractéristiques du PPA, ni la cohérence urbanistique du village.

Article 14 - Surface bâtie

La surface bâtie pour chaque périmètre d'évolution est fixée par le plan. Elle ne peut en aucun cas être dépassée.

Article 15 - Hauteur et nombre de niveaux

Le nombre maximum de niveaux des constructions nouvelles est fixé à trois, soit rez, un étage et combles. Les combles sont habitables.

La hauteur maximale au faîte, mesurée depuis le terrain naturel est fixée à 12.00 m.

Article 16 - Toitures et combles

Les toitures sont à deux pans. Leur pente est comprise entre 65 % et 90 %. Elles doivent être recouvertes de tuiles plates en terre cuite, dont la teinte et la forme sont agréées par la Municipalité.

Partout où cela est réalisable, les combles doivent prendre jour sur les façades pignons. La Municipalité peut autoriser la réalisation de fenêtres de toitures ou de lucarnes. Leurs dimensions et leurs nombres ne doivent pas compromettre l'expression de la toiture principale. Elles doivent être en concordance avec les pleins et les vides des façades correspondantes. Il sera tenu compte du degré d'exposition visuel des interventions en toiture.

Les combles ne sont aménageables que sur un seul niveau. De manière exceptionnelle, la Municipalité peut autoriser l'aménagement d'un surcomble pour autant que celui-ci n'abrite que des locaux strictement dépendants (galerie, mezzanine).

CHAPITRE 4 - AIRE D'AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Article 17 - Destination

Cette aire est destinée aux aménagements extérieurs (jardins potagers et d'agrément, plantations, etc.), aux prolongements extérieurs des habitations, aux places de stationnement ainsi qu'aux extensions de bâtiments définis à l'article 18 du présent règlement.

Dans toute la mesure du possible, les espaces destinés au stationnement doivent être plantés ou arborisés et s'intégrer dans leur environnement.

Article 18 - Extension des bâtiments

L'extension des bâtiments existants est autorisée dans l'aire des aménagements extérieurs, de façon contiguë à la construction initiale et jusqu'à concurrence d'une surface au sol de 22 m². L'état parcellaire au 1er janvier 2003 fait foi.

L'extension est limitée à un niveau en façade pignon. En façade latérale, sa hauteur peut être supérieure à un niveau et se raccorder à la toiture du bâtiment principal.

La modénature, les matériaux de couverture de l'extension et son raccord à la toiture principale seront soumis à l'approbation de la Municipalité. Dans tous les cas, le caractère spécifique du bâtiment principal doit être respecté.

Exceptionnellement, et dans la mesure où aucune autre possibilité n'est objectivement démontrée, la Municipalité peut autoriser une extension dans l'aire de dégagement définie par le PPA. Toutefois, le plan des limites de constructions en vigueur doit être respecté.

L'extension fait partie intégrante du bâtiment initial, en particulier pour son affectation. Elle n'est pas considérée comme dépendance au sens de l'article 19 du présent règlement.

Article 19 - Dépendances

Les dépendances sont autorisées à l'intérieur de l'aire des aménagements extérieurs. La surface totale des dépendances autorisées sur une parcelle, ne peut excéder 45 m². Pour le surplus, les dispositions de l'art. 39 RLATC sont applicables. Une dépendance peut être commune à plusieurs parcelles. La Municipalité est compétente pour juger de leur intégration et de leur implantation compte tenu de la surface disponible.

Leur expression architecturale doit s'harmoniser avec le bâtiment principal, notamment du point de vue des matériaux utilisés et du traitement des façades et des toitures.

Article 20 - Constructions souterraines

Les constructions et dépendances souterraines peuvent s'implanter dans la totalité de cette aire, pour autant que la végétalisation en surface soit assurée et diversifiée.

Elles peuvent également déborder dans l'aire de dégagement, pour autant que les dispositions de la loi vaudoise sur les routes du 10 décembre 1991 (LRou) soient respectées.

Est considérée comme souterraine, une construction dont aucune face n'est visible, à l'exception des éventuelles trémies d'accès et bouches d'aération.

CHAPITRE 5 - AIRE DE DEGAGEMENT

Article 21 - Destination

Cette aire est prioritairement destinée à préserver et à mettre en valeur les façades des bâtiments s'ouvrant sur la rue, et à conserver la qualité des espaces semi-privés/semi-publics. Elle est inconstructible. Outre le prolongement des aménagements extérieurs, (jardin, cour, placette, etc.), des emplacements de stationnement momentanés peuvent toutefois y être admis par la Municipalité dans une mesure restreinte, compatible avec la destination de l'aire.

Des voies d'accès privées donnant sur l'arrière des bâtiments y sont autorisées. Des avant-corps tels que perrons, porches d'entrée, marquises, escaliers y sont admis, leur expression architecturale doit s'harmoniser avec le bâtiment principal.

L'article 18, al. 4 du présent règlement est au surplus applicable.

CHAPITRE 6 - AIRE DE VERDURE

Article 22 - Destination

Cette aire est destinée à préserver un espace de verdure au cœur du village.

Seuls des espaces de détente et de jeux peuvent y être aménagés dans la mesure où ils respectent le caractère de cette aire. Au surplus, elle est inconstructible.

CHAPITRE 7 - ZONE DE CONSTRUCTION D'UTILITE PUBLIQUE

Article 23 - Destination

Cette zone est destinée aux constructions et aménagements d'utilité publique (école, places de jeux et sports, services communaux, places de stationnement).

Article 24 - Densité et volumétrie

La hauteur maximum des bâtiments est limitée à 12.00 m. au faîte, mesurée depuis le terrain naturel.

L'implantation et la volumétrie des nouveaux bâtiments doivent tenir compte des constructions préexistantes dans la zone et respecter la distance de 6.00 m. à la limite de propriété voisine.

CHAPITRE 8 - ZONE D'UTILITE PUBLIQUE A DEVELOPPER PAR PLAN SPECIAL

Article 25 - Destination

Cette zone est destinée à la réalisation d'équipements publics, d'établissements publics et d'aménagements de l'espace public dans l'optique de compléter le tissu villageois.

CHAPITRE 9 - DISPOSITIONS FINALES

Article 26 - Demande préalable

Préalablement au dépôt d'une demande de permis de construire, la Municipalité recommande au propriétaire de lui adresser un avant-projet du ou des bâtiments, des aménagements extérieurs et des équipements.

A ce stade, la Municipalité se détermine sans attendre sur la nature des travaux projetés et sur les moyens de coordination à engager pour assurer la cohérence de l'ensemble.

La détermination préalable de la Municipalité ne préjuge pas de sa décision au moment de l'octroi du permis de construire.

Article 27 - Dispositions complémentaires

Pour tout ce qui n'est pas prévu par le présent règlement, les dispositions communales, notamment le règlement communal sur le plan général d'affectation et de la police des constructions, et cantonales en la matière, sont applicables.

Article 28 - Dérogation

La Municipalité peut autoriser des dérogations aux dispositions des présents plan et règlement, dans les limites fixées par les articles 85 et 85a LATC.

Article 29 - Abrogation

Le présent plan partiel d'affectation abroge le plan d'extension partiel du village et son règlement, approuvés par le Conseil d'Etat le 6 décembre 1985.

Article 30 - Entrée en vigueur

Les présents plan et règlement sont approuvés préalablement, puis mis en vigueur par le Département compétent, conformément à l'article 61a LATC.