

COMMUNE DE BUCHILLON – CANTON DE VAUD

AMENAGEMENT DU TERRITOIRE COMMUNAL

COPIE

PLAN PARTIEL D'AFFECTATION

LES CROIX BLANCHES II

Rolle, le 9 février 2006

REGLEMENT



Atelier d'Architecture
Grand-Rue 67 - CH 1180 Rolle

Architecte EPFL - SIA

M.-A. PRENAT
tél. +41 21 825 36 41

et collaborateurs
fax +41 21 825 37 53

prenat.arch@bluewin.ch

REGLEMENT

GENERALITES

Article 1 – Périmètre du PPA

Le présent plan est délimité par le périmètre figuré sur le plan à l'échelle 1 :2000.

Le nouveau périmètre constructible est défini par la décision des propriétaires et de la Municipalité de modifier la surface du secteur à traiter (secteur précédemment défini par le plan général d'affectation et précisé dans le cadre du plan directeur de l'occupation du sol approuvé par le Conseil d'Etat le 28 mars 1990). De ce fait, le secteur concerné ne comprend que les parcelles n° 368 et 192, soit une surface de 21'627 m². Le solde de la surface est restitué à la zone agricole B.

Dans la suite de présent règlement, le mot « plan » s'applique uniquement au secteur constructible du PPA.

Article 2 – Valeur légale

Le règlement et le plan ont valeur contraignante. Les principes d'implantation des bâtiments, de la localisation de leurs accès et des aménagements extérieurs illustrés par le plan, doivent être respectés.

Article 3 – Objectifs et concept général d'aménagement

Ce plan propose l'aménagement d'une structure urbanisée de type hameau dans le prolongement du secteur défini par le PPA "zone hôtelière des Grands Bois".

Ce plan doit répondre aux objectifs suivants:

- Créer de nouvelles possibilités de logements sur le territoire communal.
- Promouvoir un habitat individuel au sein d'un groupement du type hameau.
- Utiliser le sol d'une manière mesurée tout en proposant un habitat de qualité.
- Créer un esprit villageois, de contacts et de vie, par le positionnement des habitations en limite de l'espace privé/public
- Créer un espace commun constitué de différentes placettes directement relié à l'habitat
- Aménager un réseau de dessertes en deux parties, afin de faciliter les sorties sur la route communale.
- Porter une attention particulière à la qualité des aménagements extérieurs.

Article 4 – Affectation

L'ensemble du plan est destiné à l'habitation individuelle et à ses annexes; pour autant qu'elles ne soient pas gênantes pour le voisinage et qu'elles ne provoquent pas un nombre trop important de places de stationnement supplémentaires, des activités artisanales ou tertiaires de modeste importance peuvent être autorisées par la Municipalité.

IMPLANTATION – GABARITS DES CONSTRUCTIONS – SURFACES BATIES

Article 5 – Implantation

Le nouveau plan permet l'implantation de 15 unités de 1 logement chacune.

Article 6 – Aire d'implantation des constructions

Les constructions s'érigeront obligatoirement à l'intérieur des aires d'implantation indiquées en plan. Ces aires indiquent les surfaces dans lesquelles peuvent s'étendre les constructions pour autant qu'une des façade respecte le front d'implantation indiqué sur le plan.

Peuvent être implantés hors des aires d'implantation et ceci d'entente avec la municipalité:

- Les constructions souterraines pour autant qu'elles ne compromettent pas les aménagements extérieurs.
- Les petits couverts, barbecues, etc.
- Les murs, escaliers, etc nécessaires à l'aménagement du quartier.
- Les piscines non couvertes ne dépassant pas plus de 50 cm le terrain naturel ou aménagé en déblais.

Article 7 – Limites de parcelles

Les limites de parcelles sont fixées par le plan.

Les bâtiments peuvent s'implanter en limite de parcelle, selon plan.

Les limites de parcelles indiquées « en pointillé » sur le plan, à titre indicatif, peuvent varier légèrement en fonction du projet définitif construit.

Article 8 – Surface de plancher habitable

La surface brute de plancher habitable de chaque parcelle est indiquée sur le plan.

N'entrent pas en considération dans le calcul de cette surface :

- Les seuils, les perrons, les terrasses non couvertes.
- Les balcons non fermés latéralement et formant une saillie usuellement limitée et non ouverte.
- Les avant-toits dont on ne cherche pas à tirer un parti abusif et dont les dimensions demeurent proportionnées au bâtiment. Cette dimension ne dépassera pas deux mètres.
- Les constructions de peu d'importance au sens de l'art. 6 du présent règlement.

Article 9 – Aire d'implantation des cours

Ces surfaces situées hors des aires d'implantation des constructions, destinées à l'aménagement de cours se caractérisent par l'interdiction de construire.

Les cours seront bordées, côté place piétonne, d'un mur bâti de hauteur entre 1.50 m et 2.00 m (excepté le secteur du portail d'accès).

L'assiette ainsi que la forme, position et nombre de cours intérieures sont fixés par le plan.

Article 10 – Aire d'implantation des annexes

Ces aires sont réservées à la construction des annexes, dépendances, garages couverts (non habitables).

Ces constructions s'implanteront obligatoirement à l'intérieur des aires indiquées sur le plan et leur surface au sol ne dépassera pas 50 m².

La hauteur des annexes n'excédera pas 3 m à la corniche et 5 m au faite.

Les toitures plates ne sont pas autorisées hormis dans le cas d'une opération d'ensemble sur tout le quartier, où d'autres types de toitures peuvent être autorisés par la Municipalité, dans le respect du caractère de hameau.

Article 11 – Gabarit des constructions

Les bâtiments d'habitation auront deux niveaux au maximum (rez-de-chaussée + combles habitables). La hauteur maximum au faite n'excédera pas 8,50 m au dessus du niveau du terrain naturel. L'aménagement de mezzanines (galeries ouvertes) est autorisé dans les combles.

Article 12 – Toitures

Les toitures sont, dans la règle, à deux pans. Leur pente est comprise entre 25° et 40°. L'orientation de la toiture principale des bâtiments est perpendiculaire ou parallèle au front d'implantation. Elles auront un avant-toit d'au moins soixante centimètres.

Dans le cas d'une opération d'ensemble sur tout le quartier, d'autres types de toitures peuvent être autorisés par la Municipalité, dans le respect du caractère de hameau.

Le matériaux des toitures sera adapté à la forme de celles-ci, il sera du même type pour l'ensemble des constructions du quartier.

Des éléments de toiture tels que lucarnes, verrières, fenêtres, pignons secondaires peuvent être autorisés à condition qu'ils gardent un caractère secondaire et ne détruisent pas l'unité de la toiture principale.

ARCHITECTURE DES CONSTRUCTIONS

Article 13 - Esthétique

L'architecture des constructions doit présenter une qualité à la fois intrinsèque au bâtiment et en respect du caractère du lieu. Les constructions doivent former un ensemble architectural cohérent et homogène sur l'ensemble du quartier.

AMENAGEMENTS EXTERIEURS / VOIES DE CIRCULATIONS ET PLACES PIETONNES

Article 14 – Aménagements extérieurs

Les surfaces non constructibles dans le périmètre du plan forment l'ensemble des aménagements extérieurs. Ils sont destinés aux voies de circulation des véhicules, aux places piétonnes, aux emplacements de stationnement de véhicules et containers pour ordures ménagères ainsi qu'aux espaces extérieurs à usage privé.

Les aménagements figurés sur le plan concernant les dessertes et les places de stationnement sont indicatifs mais devront être respectés dans leur principe. Ils représentent la vision d'ensemble au départ de l'urbanisation du secteur. Ils feront l'objet d'un plan spécial à l'échelle 1:200 qui sera soumis à l'approbation de la Municipalité dès la première étape de construction.

L'ensemble des aménagements extérieurs sera réalisé parallèlement à la construction des unités d'habitation et en coordination avec les étapes de réalisation.

Article 15 – Voies de circulation des véhicules, places de stationnement et places piétonnes

Les surfaces et dimensions des voies de circulation des véhicules, des places de stationnement et des places piétonnes figurant sur le plan et le caractère de ceux-ci doivent être respectés.

Leur assiette définitive sera fixée d'entente avec la Municipalité dans le plan des aménagements extérieurs.

Aucune place de stationnement n'est autorisée sur ces surfaces.
Les haies végétalisées sont interdites autour des places piétonnes.

Dans tous les cas, conformément à l'article 40a RATC concernant le nombre de places de stationnement, les normes de l'Association suisse des professionnels de la route et des transports doivent être appliquées (VSS 640 290).

Article 16 – Front d'implantation maçonné (muret)

Les places piétonnes seront bordées d'un mur maçonné de hauteur entre 1.50 m et 2.00 m (excepté le secteur du portail d'accès).

Ces murets doivent obligatoirement se situer sur le front d'implantation fixé par le plan. Les murets sont uniquement interrompus au droit des façades alignées sur les places piétonnes.

Article 17 – Places de stationnement visiteurs

Le nombre des places de stationnement sera calculé en fonction de la norme de l'Association suisse des professionnels de la route et des transports (VSS 640 290).

Article 18 – Maintien et protection du tilleul existant

Le tilleul existant figurant sur le plan doit être protégé : sa conservation et sa protection doivent être assurés pendant les travaux de construction des nouveaux bâtiments. Il sera intégré à l'ensemble des dispositions prises concernant les aménagements extérieurs et plantations. Lors de la mise en valeur des parcelles, on appliquera les recommandations pour la protection des arbres VSSG/USSP.

Article 19 – Arborisation

L'arborisation des parcelles doit souligner les caractéristiques du hameau.

Elle sera définie et confirmée au moment de la réalisation dans le cadre du plan des aménagements extérieurs soumis à la Municipalité, avec la mise en place d'éléments d'essences indigènes.

L'arborisation qui sera faite reste soumise au code rural et foncier du 7.12.1987.

Elle est dessinée sur le plan à titre indicatif.

Article 20 – Espaces extérieurs à usage privé

Ces surfaces situées hors des aires et des périmètres d'implantation des constructions, destinées à l'aménagement de jardins se caractérisent par l'interdiction de construire.

Elles sont réservées à des équipements de détente privés tels que terrasses, barbecues, jeux pour enfants, etc. Les aménagements non couverts tels que bassin, piscine, peuvent être autorisés si ils restent à usage privé. Les tennis ne sont pas autorisés.

Les éléments de végétation mis en place lors de la réalisation des constructions seront essentiellement constitués d'espèces buissonnantes variées et ponctuelles disséminées entre les constructions ou sur les parcelles. Ils doivent assurer une qualité paysagère générale, en laissant des transparences importantes entre les éléments bâtis et en direction des secteurs agricoles.

Les séparations entre propriétés ne sont pas obligatoires. Si elles sont créées, elles seront intégrées dans l'aménagement paysagé discret et varié. Les clôtures de terrain par des haies de thuyas sont interdites.

Article 21 – Bande de transition paysagère

Une bande de transition paysagère sera aménagée en bordure des parcelles limitrophes des aires agricoles. Elle sera prévue par la plantation de haies arbustives d'essences indigènes, sur les parcelles privées, dans la bande paysagère figurée sur le plan. Sa composition sera mentionnée sur le plan des aménagements extérieurs transmis pour approbation à la Municipalité (ref. article 14).

Article 22 – Aire forestière

L'aire forestière est régie et définie par les dispositions de la législation forestière fédérale et cantonale. Il est notamment interdit, sans autorisation préalable du service forestier, d'abattre de arbres, de faire des dépôts, d'ériger des clôtures et de bâtir en forêt et a moins de 10 mètres des lisières. Le présent plan partiel d'affectation constitue le document formel de constatation de nature forestière et de limite des forêts aux termes de la législation forestière fédérale, dans les zones à bâtir et dans la bande des 10 mètres confinant celles-ci.

DISPOSITIONS FINALES

Article 23 – Bruit

Conformément aux dispositions de la législation sur la protection de l'environnement décrites dans l'ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit du 15 décembre 1986 (OPB), le degré de sensibilité au bruit attribué aux terrains affectés à la construction du PPA est de II. Le degré III est attribué à la zone agricole.

Article 24 – Equipements

A l'intérieur du périmètre du plan, les frais d'équipements tels que voies d'accès (routes, chemins, trottoirs, etc.), alimentation en eau et en énergie, évacuation des eaux claires et eaux usées, emplacement et équipement pour les ordures ménagères, seront pris en charges par les propriétaires. Les boîtes aux lettres seront intégrées aux murs de limite de propriété.

Article 25 – Dispositions dérogatoires

La délimitation des fronts d'implantation qui figurent sur le plan peut subir de petites modifications pour s'adapter aux nécessités résultant des études du plan définitif. Les modifications ne peuvent mettre en cause ni les caractéristiques du plan, ni la cohérence du parti urbanistique choisi.

La Municipalité peut également à titre exceptionnel et dans les limites de la législation cantonale, accorder des dérogations aux dispositions du présent plan et règlement :

- lorsqu'il s'agit de tenir compte de cas non prévus par le présent document,
- lorsque l'application stricte d'une mesure du plan ou du règlement empêche la réalisation d'une solution architecturale intéressante à dire d'expert.

Article 26 – Lois cantonales, fédérales et plan général d'affectation Communal

Pour tout ce qui n'est pas prévu dans le présent règlement, les dispositions communales sont applicables. En cas de contradictions, le présent règlement est prioritaire.

Sont réservées les dispositions légales et réglementaires édictées par le Canton et la Confédération.

Article 27 – Entrée en vigueur

Le présent plan partiel d'affectation et son règlement entrent en vigueur par décision du Département compétent. Le PPA abroge, à l'intérieur de son périmètre, toutes les dispositions antérieures qui lui sont contraires, notamment le Plan directeur de l'occupation des sols « Les Croix Blanches » du 28 mars 1990, ainsi que le PPA « Les Croix Balnches » approuvé le 29 juin 1994.

ADOPTION ET APPROBATION

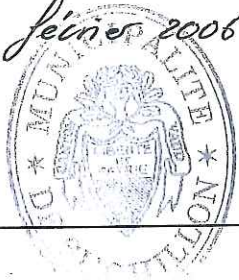
LE PRESENT DOCUMENT A ETE :

Approuvé par la Municipalité

dans sa séance du : *14 février 2006*

Le Syndic

G. Grob



Le Secrétaire

[Signature]

Déposé au greffe municipal pour être soumis à l'enquête publique

du *10 mars 2006*

Au nom de la Municipalité

Le Syndic

G. Grob



Le Secrétaire

[Signature]

Adopté par le Conseil de la Commune

dans sa séance du : *30 mai 2006*

Le Président

[Signature]



Le Secrétaire

[Signature]

Approuvé préalablement par le Département compétent du canton de Vaud

Lausanne, le *- 7 AOUT 2006*

Le Chef du Département



CERTIFIE CONFORME

Service de l'aménagement du territoire

p.o. R. M. Stutz

Mis en vigueur le : **- 8 NOV. 2006**

