

Commune de Chavannes-de-Bogis



**Règlement communal du plan
partiel d'affectation des Champs Blancs**

SOMMAIRE

		Page
CHAPITRE I	DISPOSITIONS GENERALES	
	Article 1.1 Périmètre du PPA	3
	Article 1.2 Degré de sensibilité au bruit	3
	Article 1.3 Dénomination des zones du PPA	3
CHAPITRE II	ZONE DES HABITATIONS GROUPEES	
	Article 2.1 Destination	3
	Article 2.2 Mesures d'utilisation du sol	3
	Article 2.3 Ordre des constructions	3
	Article 2.4 Transformation et démolition-reconstruction	4
	Article 2.5 Décrochement	4
	Article 2.6 Toitures	4
	Article 2.7 Avant-toits	4
	Article 2.8 Eclairage des combles	4
	Article 2.9 Eclairage des sous-sols	4
	Article 2.10 Escaliers extérieurs	4
	Article 2.11 Sous-sols	5
	Article 2.12 Jardin d'hiver, sas d'entrée et marquises	5
	Article 2.13 Cabane de jardin	5
	Article 2.14 Piscines	5
	Article 2.15 Aire de stationnement et abris pour voiture	5
	Article 2.16 Hauteur des portails	6
	Article 2.17 Clôtures	6
	Article 2.18 Longueur maximale des murs de séparation	6
	Article 2.19 Surfaces vertes et plantations autour des îlots de construction	6
CHAPITRE III	ZONE DES VILLAS INDIVIDUELLES	
	Article 3.1 Destination	6
	Article 3.2 Règles applicables	6
CHAPITRE IV	ZONE DES EQUIPEMENTS COLLECTIFS	
	Article 4.1 Destination	6
	Article 4.2 Mesures d'utilisation du sol	7
	Article 4.3 Containers à ordures ménagères	7
	Article 4.4 Transformateurs électriques	7
	Article 4.5 Aménagements extérieurs	7
CHAPITRE V	ZONE ARBORISEE	
	Article 5.1 Destination	7
	Article 5.2 Plan d'arborisation	7
	Article 5.3 Entretien	7

CHAPITRE VI

ZONE DES DESSERTES COMMUNES

Article 6.1	Destination	7
Article 6.2	Entretien	7

CHAPITRE VII

DISPOSITIONS FINALES

Article 7.1	Abrogation et application du règlement communal	7
Article 7.2	Bâtiments existants	8
Article 7.3	Dérogation	8
Article 7.4	Autres dispositions	8
Article 7.5	Entrée en vigueur	8

APPROBATION

ANNEXE	Plan des secteurs	
--------	-------------------	--

CHAPITRE PREMIER

Dispositions générales

Article 1.1 Périmètre du PPA

Le périmètre du Plan partiel d'affectation des "Champs-Blancs" est délimité par un liséré bleu sur le plan.

Article 1.2 Degré de sensibilité au bruit

Il est attribué à l'ensemble du Plan partiel d'affectation le degré de sensibilité 2, au sens de l'art. 43 de l'OPB (Ordonnance sur la protection contre le bruit du 15.12.86).

Article 1.3 Dénomination des zones du PPA

Le périmètre général se compose de 5 zones à savoir :

- a) Zone des habitations groupées
- b) Zone des villas individuelles
- c) Zone des équipements collectifs
- d) Zone arborisée
- e) Zone des dessertes communes.

CHAPITRE II

Zone des habitations groupées

Article 2.1 Destination

Cette zone est destinée à l'habitation à raison d'un logement par villa. Le nombre maximum de logements est fixé à 116.

Elle se répartit en deux secteurs (A et B) tel qu'indiqué sur le plan annexé au présent règlement.

Article 2.2 Mesures d'utilisation du sol

La surface bâtie habitable au sol des 116 villas ne pourra en aucun cas dépasser 8'347 m², ce qui correspond à l'état existant au moment de l'entrée en vigueur du présent règlement.

Les jardins d'hiver, garages, abris, cabanes de jardin, piscines et autres annexes non habitables ne comptent pas dans la surface bâtie. Toutefois, une surface d'au moins 50% de chaque parcelle devra être laissée non construite et engazonnée ou plantée.

Lors de chaque demande de permis de construire portant sur la modification de l'utilisation du sol, le dossier de permis de construire sera complété par un plan et une fiche présentant la surface :

- des bâtiments,
- des annexes (sas d'entrée, abris de voitures, réduits de jardin, etc.),
- des cours et terrasses dallées ou asphaltées,
- des espaces engazonnés et plantés,
- des piscines.

Article 2.3 Ordre des constructions

Là où il n'existe, l'ordre contigu est obligatoire.

Pour permettre éventuellement la division en autant de parcelles que de logements, la mitoyenneté est autorisée.

Article 2.4 Transformation et démolition-reconstruction

La totalité des volumes hors-terre peut être aménagée en locaux habitables.

Sont considérés comme sous-sols habitables les niveaux dont plus des 2/3 du volume sont au-dessus du terrain de référence représenté par la moyenne des altitudes aux angles du bâtiment.

Les transformations et reconstructions après démolition devront respecter la lettre et l'esprit du présent règlement. Elles s'harmoniseront aux constructions existantes, notamment dans la forme, les dimensions et les teintes. Aucune augmentation de densité ne pourra être admise.

En cas de démolition, les bâtiments seront reconstruits aux mêmes emplacements et dans les mêmes dimensions en plan que ceux figurés sur le Plan partiel d'affectation "Les Champs-Blancs".

Ces reconstructions ne pourront émerger du gabarit formé par la construction démolie qui sera relevé par un géomètre et approuvé par la Municipalité dans le cadre du permis de démolir. Font exception à cette règle, les sas d'entrée, marquises, jardin d'hiver et escaliers extérieurs.

Article 2.5 Décrochement

Les façades-chéneaux comporteront un décrochement en plan d'au minimum 0.60 m tous les 15 m au moins ainsi qu'un décrochement en façades et en toitures d'au minimum 0.60 m tous les 20 m au moins.

Article 2.6 Toitures

Les toits sont au moins à deux pans, sauf pour les jardins d'hiver, les sas d'entrée et les marquises.

Article 2.7 Avant-toits

Les façades-pignons comportent des avant-toits de 0.15 à 0.30 m de largeur et les façades-chéneaux, des avant-toits d'un minimum de 0.60 m de largeur.

Article 2.8 Eclairage des combles

Pour les combles habitables, l'éclairage est assuré par des ouvertures en façades-pignons, des lucarnes, fenêtres rampantes ou balcons encaissés dans la toiture. Leur largeur additionnée ne dépassera pas le 1/3 de la largeur du pan de toiture correspondant.

Les lucarnes seront à 1 ou 2 pans et peuvent être entièrement vitrées. Elles seront raccordées à la toiture sans présenter de décrochement vertical à l'amont.

Les balcons encaissés peuvent être fermés par une couverture entièrement vitrée sans présenter de décrochement vertical à l'amont. Cette dernière sera soit horizontale soit inclinée dans le sens de la pente de la toiture.

Article 2.9 Eclairage des sous-sols

Dans les sous-sols, les fenêtres peuvent être agrandies mais les locaux qu'elles éclairent ne sont pas habitables pour autant.

Article 2.10 Escaliers extérieurs

Les escaliers extérieurs conduisant aux **sous-sols** sont autorisés en dehors des limites des bâtiments existants représentés sur le plan partiel d'affectation dans la mesure où ils longent

le mur de façade et où ils ne sont pas couverts.

Article 2.11 Sous-sols

Les sous-sols peuvent être construits ou agrandis en dehors des limites des bâtiments existants représentés sur le plan partiel d'affectation. Le dessus de la dalle de couverture ne dépassera pas le niveau du terrain des aménagements extérieurs ou celui des terrasses aménagées. Leur surface n'excédera pas 20 m². Ils pourront être construits en limite de propriété.

Article 2.12 Jardin d'hiver, sas d'entrée et marquises

Des jardins d'hiver vitrés peuvent être construits dans le prolongement des rez-de-chaussée des bâtiments existants, sous réserve des dispositions suivantes :

- Ils seront non chauffés.
- Les parois seront transparentes, mobiles et légères.
- Les éléments de la structure seront en métal, en bois, etc.; leur couleur s'harmonisera avec la façade.
- Ils se situeront en règle générale du côté des façades chéneaux, en prolongement des portes-fenêtres.
- Le degré de finition de ces constructions devra se conformer à celui des constructions principales.
- Leur surface n'excédera pas 14 m² par maison. En cas d'accord écrit des voisins, cette surface peut être portée à 25 m².

Pour protéger les portes d'entrée, des marquises et des sas d'entrée pourront être édifiés. Leur dimension en plan est limitée à 3 x 2 m au maximum.

Leur couleur s'harmonisera avec celle du bâtiment d'habitation dont ils sont une dépendance.

Article 2.13 Cabane de jardin

Pour chaque habitation, il est autorisé de faire construire une seule cabane de jardin, dont la surface ne pourra excéder 6 m² sur les parcelles du secteur A et 10 m² sur les parcelles du secteur B.

La hauteur maximale à la corniche ne dépassera pas 2.50 m.

Article 2.14 Piscines

Des piscines à l'air libre peuvent être aménagées à 3 m de la limite de propriété. La Municipalité peut les autoriser à une moindre distance sous réserve de l'accord écrit du voisin.

Elles occuperont une surface maximale de 7% de la surface privative de chaque habitation, déduction faite de la surface bâtie du bâtiment principal.

Article 2.15 Aire de stationnement et abris pour voiture

Lors de la première mise à l'enquête des constructions, les aires de stationnement et abris pour voiture ont été déterminés. Ces emplacements sont devenus obligatoires. Ils devront être respectés en plans et en coupes lors d'enquêtes ultérieures.

Pour chacune des parcelles du secteur B, la surface maximale autorisée des places de stationnement couvertes non fermées (abris pour voiture) est de 20 m², selon l'état parcellaire défini par le plan.

Pour chacune des parcelles du secteur A, la surface maximale autorisée des places de

stationnement couvertes non fermées (abris pour voiture) est de 30 m², selon l'état parcellaire défini par le plan.

Tous les abris couverts pour voitures pourront être fermés sur trois côtés seulement. La face côté rue de desserte sera obligatoirement laissée ouverte.

Article 2.16 Hauteur des portails

Côté des voies de desserte, des portails ayant une hauteur maximale de 1.90 m sont autorisés.

Article 2.17 Clôtures

Les clôtures sont autorisées d'une hauteur de 1.20 m maximum. A ce titre, des treillis métalliques ou de palissades ajourées avec au maximum 2/3 plein et au minimum 1/3 vide peuvent être installés.

Les haies ne pourront pas dépasser une hauteur maximale de 1.70 m.

Article 2.18 Longueur maximale des murs de séparation

Dans le but d'augmenter l'intimité des cours et des terrasses, il est autorisé de prolonger les murs de séparation mitoyens au droit des abris couverts et les murs mitoyens des habitations, côté jardin et côté cour, soit 4 m de longueur, avec l'accord du voisin.

La hauteur maximale des murs décrits dans cet article est de 1.90 m par rapport au terrain naturel existant avant les travaux.

Le degré de finition de ces murs devra se conformer à celui des constructions principales; leurs teintes s'harmoniseront avec celles des façades proches.

Article 2.19 Surfaces vertes et plantations autour des îlots de constructions

Lors de la mise en valeur constructive d'un îlot de constructions, les constructeurs sont tenus d'arboriser. Un plan d'arborisation et des aménagements extérieurs est présenté avec le dossier d'enquête.

CHAPITRE III

Zone des villas individuelles

Article 3.1 Destination

Dans cette zone, en plus des 116 logements de la "zone des habitations groupées", il est autorisé la construction de trois villas sur les parcelles n° 254, 255 et 256.

Article 3.2 Règles applicables

La réglementation applicable à cette zone est celle de la zone d'habitation de faible densité – Villas, selon le RPGA en vigueur.

CHAPITRE IV

Zone des équipements collectifs

Article 4.1 Destination

Sur la parcelle commune, un bâtiment commun peut être édifié, comprenant uniquement un rez-de-chaussée et, au sous-sol, un abri collectif.

Article 4.2 Mesures d'utilisation du sol

L'indice de masse, calculé conformément à la norme SIA 421 (version 2004), est de 2 m³/m².

Article 4.3 Containers à ordures ménagères

Des emplacements pour les containers à ordures ménagères sont à réserver et à aménager selon les directives de la Municipalité.

Article 4.4 Transformateurs électriques

Des emplacements sont réservés pour l'édification des transformateurs électriques.

Article 4.5 Aménagements extérieurs

Un plan d'arborisation et des aménagements extérieurs est présenté avec le dossier d'enquête

CHAPITRE V

Zone arborisée

Article 5.1 Destination

La digue antibruit sera arborisée au moyen d'essences locales. Cette arborisation sera conçue comme protection contre certaines nuisances des voies de circulation.

Article 5.2 Plan d'arborisation

Un plan d'arborisation obligatoire sera soumis pour approbation à la Municipalité.

Article 5.3 Entretien

L'entretien de la digue est à la charge des propriétaires du fond.

CHAPITRE VI

Zone des dessertes communes

Article 6.1 Destination

Toutes les parcelles à l'intérieur du périmètre, y compris les parcelles n° 254, 255 et 256 sont desservies par des voies de dessertes communes, privées et sous forme de servitudes.

Article 6.2 Entretien

L'entretien de ces voies est défini par des conventions privées.

CHAPITRE VII

Dispositions finales

Article 7.1 Abrogation et application du règlement communal

Pour tout ce qui n'est pas mentionné dans ce règlement, le "Règlement communal sur le plan général d'affectation et sur la police des constructions" de la Commune de Chavannes-de-Bogis en vigueur, est applicable.

En cas de contradiction, c'est le présent règlement qui prime.

Article 7.2 Bâtiments existants

En cas d'entretien, transformation, démolition ou destruction des parties d'un bâtiment qui dérogent au présent règlement, l'article 80 de la LATC est applicable.

Article 7.3 Dérogation

Dans le respect des articles 6 et 85 LATC, la Municipalité peut accorder des dérogations aux chapitres 2, 3, 4 et 5. Ces dérogations ont pour but de régler les cas non prévus par le présent règlement et de faciliter la recherche de meilleures solutions architecturales et d'aménagement. Elles doivent respecter les buts du Plan partiel d'affectation et ne pas léser les intérêts des propriétaires voisins.

Article 7.4 Autres dispositions

Pour le surplus, la Loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions du 4.12.85 (LATC), et son règlement d'application (RLATC), sont applicables.

Article 7.5 Entrée en vigueur

Le Département compétent fixe l'entrée en vigueur du présent règlement.

Celui-ci abroge le règlement du Plan partiel d'affectation des Champs-Blancs du 6 avril 1992 approuvé par le Conseil d'Etat le 4 juin 1993 ainsi que la modification de l'article 17 du PPA approuvée le 24 septembre 1993 par le Conseil d'Etat.

1. Approuvé par la Municipalité de Chavannes-de-Bogis

dans sa séance du 11.06.12


Le/La Syndic/que _____ Le/La Secrétaire _____

2. Soumis à l'enquête publique

du 22.06.12

au 21.07


Le/La Syndic/que _____ Le/La Secrétaire _____

3. Adopté par le Conseil communal

dans sa séance du 16.10.12


Le/La Président/e _____ Le/La Secrétaire _____

4. Approuvé préalablement par le Département compétent

Le 29 AOUT 2013

La Cheffe du département

Entré en vigueur le 16 OCT. 2013



CERTIFIE CONFORME
Service du développement territorial

ANNEXE

Plan des secteurs

PLAN PARTIEL D'AFFECTATION
"CHAMPS-BLANCS"

PLAN DES SECTEURS

0 10m ECHELLE 1:2000



LEGENDE

- secteur A
- secteur B

