

# COMMUNE DE CHAVORNAY

AMENAGEMENT DU TERRITOIRE COMMUNAL

## " LES MOELLETES - BAS DU VILLAGE "

PLAN PARTIEL D'AFFECTATION

REGLEMENT

Numéro 1247

Date 13.03.2006  
04.07.2007

PLAREL LAUSANNE

Approuvé par la Municipalité

le 9 juillet

Syndic

P.-A. Leuenberger J.-P. Spring

Soumis à l'enquête publique

du 20.07.2006 au 28.08.2007

Au nom de la Municipalité

Syndic

P.-A. Leuenberger J.-P. Spring

Adopté par le Conseil de la Commune

le 25 octobre 2007

Président

G. Abel

Secrétaire

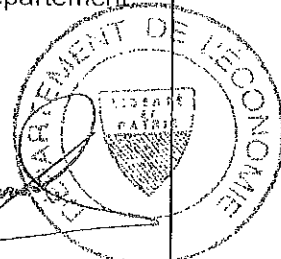
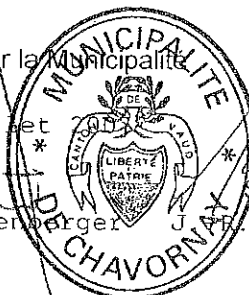
M.-C. Scheiter

Approuvé préalablement par le Département  
compétent du Canton de Vaud

Lausanne, le 16 AVR. 2008

Le Chef du Département

Mis en vigueur le 16 AVR. 2008



## 1. GENERALITES

---

- BUT** 1.1 Le présent plan partiel d'affectation (PPA) est établi conformément aux dispositions du règlement général sur les constructions et l'aménagement du territoire, dit ci-après "règlement général" adopté par le Conseil communal le 20 décembre 1980.
- Il est conçu, en priorité, pour :
- organiser le développement du Bourg sur une partie relativement peu bâtie des terrains de la localité
  - confirmer le statut des bâtiments existant le long des voies publiques tout en réservant à ces constructions de bonnes possibilités de transformation et d'extension
  - maîtriser les diverses contraintes à l'occupation du sol identifiées à cet endroit notamment celles qui concernent les nuisances phoniques tout en exploitant les caractéristiques favorables du lieu en matière d'orientations et de dégagement
  - tirer parti de la proximité de la gare CFF et des pôles de développement économiques Orbe – Chavornay en favorisant la création d'un petit quartier affecté à l'habitation et à certaines activités socio-économiques d'intérêt local ou régional.
- REFERENCES** 1.2 Le présent document est sans préjudice des dispositions du règlement communal sur les constructions et l'aménagement du territoire qui demeure applicable sous réserve des dispositions suivantes.

## 2. AFFECTATION DES SURFACES

---

- ZONE DE CENTRE** 2.1 La partie du territoire communal comprise à l'intérieur du périmètre du PPA est affectée à la zone du centre. Cette zone est subdivisée en 6 aires d'affectation dont les caractéristiques sont définies ci-après.
- La délimitation de ces surfaces sur le PPA peut subir des petites modifications pour s'adapter à l'évolution de l'état cadastral ou au résultat des études de détail réalisées lors de l'établissement des projets de construction. Ces modifications ne peuvent toutefois pas mettre en cause la conception générale de l'aménagement projeté.
- CENTRE AIRE DE CONSTRUCTION A** 2.2 L'aire de construction A est affectée aux constructions, installations et aménagements qui sont en relation avec l'habitation ou les activités socio-économiques traditionnellement admises dans une localité, par exemple : les équipements publics ou collectifs, l'artisanat, le commerce et les services.
- AIRE DE CONSTRUCTION B** 2.3 L'aire de construction B est affectée à l'habitation et aux activités socio-économiques ou usages réputés moyennement gênants pour l'habitation au sens des dispositions de la législation sur la protection de l'environnement.
- Le rez-de-chaussée du bâtiment implanté dans l'aire de construction B 1 doit être affecté à un autre usage que l'habitation, par exemple : activités socio-économiques, équipements collectifs, locaux de service.

AIRE D' EQUIPEMENT	2.4	<p>L'aire d'équipement est une surface très peu bâtie réservée exclusivement à des petites constructions de service et à des aménagements de surface mis en œuvre par une collectivité publique ou un service public.</p>
AIRE DE MOUVEMENT	2.5	<p>L'aire de mouvement est une surface à prédominance minérale en nature de rue, de place ou de cour réservée à la circulation des véhicules et des piétons. Les constructions, installations et aménagements qui peuvent être autorisés sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- des constructions enterrées à l'usage de garages collectifs pour véhicules ou locaux de service</li> <li>- des aménagements de surface, y compris des voies d'accès aux constructions souterraines et des équipements à ciel ouvert correspondant à l'usage collectif de cette aire d'affectation</li> <li>- des places de stationnement pour véhicules</li> <li>- des parties de bâtiments constituant des avant-corps réalisés en empiètement, par exemple : avant-toits, porches d'entrée, galeries, balcons</li> <li>- installations techniques telles que conteneurs.</li> </ul> <p>L'aire de mouvement est, pour l'essentiel, pourvue d'un revêtement et éclairée la nuit d'une façon suffisante. Elle ne peut pas être subdivisée par des clôtures et la Municipalité peut imposer la cote d'altitude à respecter en limite de chaque bien-fonds.</p>
AIRE DE DEGAGEMENT	2.6	<p>L'aire de dégagement est une surface à prédominance végétale en nature de prairie, de jardin ou de parc d'agrément. Les constructions, installations et aménagements qui peuvent être autorisés sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- des constructions enterrées à l'usage de garages collectifs pour véhicules ou locaux de service dans la mesure où elles s'inscrivent dans le prolongement des sous-sols des bâtiments implantés dans les aires de construction</li> <li>- des bâtiments de service non habitables de 40 m<sup>2</sup> au plus ayant un statut de dépendance d'un bâtiment principal implanté à proximité</li> <li>- les petites constructions nécessaires à un service public lorsque leur implantation est imposée en raison de leur destination</li> <li>- des équipements de jeux ou de détente à ciel ouvert</li> <li>- des places, des cours, des terrasses ou autres aménagements paysagers</li> <li>- des voies d'accès pour les véhicules et des cheminements piétonniers</li> <li>- des places de stationnement pour véhicules</li> <li>- des parties de bâtiments constituant des avant-corps réalisés en empiètement, par exemple : avant-toits, porches d'entrée, galeries, balcons.</li> </ul>
AIRE DE PROLONGEMENT	2.7	<p>L'aire de prolongement est une surface inconstructible à prédominance végétale attachée, pour l'essentiel, aux locaux situés au rez-de-chaussée des bâtiments édifiés dans les aires de construction B2 et B3.</p> <p>Les seules réalisations qui peuvent être autorisées sont des parties de bâtiments constituant des avant-corps réalisés en empiètement, par exemple : avant-toits, galeries, balcons.</p>

### 3. MESURES D'UTILISATION DU SOL

---

DEMOLITIONS	3.1	<p>Les bâtiments à supprimer identifiés sur le PPA sont destinés à être démolis. La Municipalité peut subordonner l'octroi de tout permis de construire un bâtiment nouveau à la démolition de tout ou partie d'un bâtiment existant à supprimer.</p>
-------------	-----	---

ORGANISATION DU DOMAINE BATI 3.2 Dans l'aire de construction A, la situation d'une construction nouvelle est fonction de l'implantation des bâtiments existant à proximité. Pour des raisons d'unité ou d'harmonie ou pour tenir compte d'un état futur projeté, la situation d'un ouvrage tant en ce qui concerne son implantation que les altitudes à respecter en périphérie peut être imposée au propriétaire d'une construction projetée.

L'aire de construction B1 est destinée à l'implantation d'un seul bâtiment édifié, pour l'essentiel, dans le cadre d'une seule opération.

CAPACITE CONSTRUCTIVE 3.3 Dans l'aire de construction A, la capacité constructive des biens-fonds n'est limitée que par le respect des autres dispositions du présent règlement.

Dans l'aire de construction B, la capacité constructive du terrain est limitée par la surface brute de plancher habitable ou utilisable attribuée à chaque fraction de l'aire d'affectation, à savoir :

- aire de construction B1 1'200 m<sup>2</sup>
- aire de construction B2 4'000 m<sup>2</sup>
- aire de construction B3 2'000 m<sup>2</sup>

Les capacités constructives mentionnées ci-dessus se calculent conformément aux dispositions suivantes :

- la norme suisse SN 504.421 (SIA 421) est applicable
- la surface des balcons, loggias, terrasses, galeries, passerelles quelles que soient leurs dimensions n'est pas prise en compte
- sous réserve d'inscription au Registre foncier, les 10 % au plus de la capacité constructive attribuée à une fraction de l'aire de construction B peuvent être transférés à une fraction adjacente.

#### 4. MESURES DE CONSTRUCTION

---

ORDRE DES CONSTRUCTIONS 4.1 Dans toutes les aires d'affectations, les bâtiments peuvent être implantés soit en ordre contigu, soit en ordre non contigu. L'ordre contigu ne peut toutefois être admis que lorsque les propriétaires des biens-fonds où il s'exerce sont d'accord avec ce mode d'implantation.

DISTANCES 4.2 Dans chaque aire d'affectation, sous réserve des limites de construction qui figurent sur le PPA, les distances suivantes doivent être respectées :

- aire de construction A d 4.00 m D 6.00 m
- autres aires d'affectations d 3.00 m D 6.00 m

La distance "d" se mesure perpendiculairement à la limite du bien-fonds jusqu'à la partie du bâtiment la plus proche de la limite.

La distance entre bâtiments "D" se mesure entre les parties les plus rapprochées des bâtiments ou parties d'un même bâtiment.

Lorsque les prescriptions de protection incendie sont respectées, la distance "D" peut être réduite :

- entre un bâtiment et ses dépendances ou entre dépendances lorsque ces constructions forment ensemble une entité fonctionnelle indissociable
- entre façades aveugles ou entre parties aveugles de façades.

## HAUTEURS

- 4.3 Dans l'aire de construction A, la hauteur des bâtiments est limitée par les cotes ci-après. Celles-ci se mesurent entre le niveau du terrain naturel et les parties les plus élevées du bâtiment à la corniche (h) et au faîte (H).
- h 9.00 m    H 14.00 m

Dans l'aire de construction B, la hauteur maximum des bâtiments mesurée au faîte est limitée par les cotes d'altitude qui figurent sur le plan et sur les coupes.

Dans chaque aire d'affectation, les superstructures à fonction technique peuvent ponctuellement dépasser les hauteurs maximum fixées. Ces réalisations ont des dimensions réduites au minimum nécessaire. Elles doivent être correctement architecturées.

## NOMBRE DE NIVEAUX

- 4.4 Dans les aires de construction A et B, le nombre de niveaux habitables ou utilisables superposés "N" est limité comme suit :
- Aire de construction A        =    N 3
  - Aire de construction B<sup>1</sup>       =    N 2
  - Aire de construction B<sup>2</sup>       =    N 3
  - Aire de construction B<sup>3</sup>       =    N 3

Les combles sont habitables ou utilisables en plus du nombre de niveaux "N" mentionné ci-dessus. Ils peuvent être exploités dans la totalité du volume de la toiture.

Dans l'aire de dégagement, les bâtiments de service qui peuvent être autorisés comptent au plus 1 niveau au-dessus du terrain aménagé.

## ARCHITECTURE

- 4.5 Dans les aires de construction, les façades sont, pour l'essentiel, en maçonnerie peinte ou crépie. Certaines parties peuvent être en bois.

Les toitures sont en grande partie à pans, de pentes identiques comprises entre 55% et 65 %. Dans l'aire de construction B<sup>1</sup>, la toiture est à 4 pans. Ailleurs, les toitures sont, dans la règle, à 2 pans avec un faîte principal orienté parallèlement aux indications qui figurent sur le plan.

Une toiture plate peut être autorisée pour les constructions basses et pour les terrasses accessibles réalisées au niveau des combles.

Les locaux habitables situés dans les combles sont éclairés et aérés par :

- des percements réalisés sur des façades pignon
- des fenêtres rampantes, type velux et/ou lucarnes, de dimensions réduites au minimum nécessaire
- des baies s'ouvrant sur une terrasse accessible.

Pour tous les bâtiments, la nature et la couleur des matériaux apparents en façades et en toiture sont choisies en accord avec la Municipalité. La couverture des toitures à pan(s) est réalisée au moyen de petites tuiles plates du pays d'un ton correspondant aux toitures traditionnelles de la région.

Les constructions ou parties de constructions qui, par leur forme, leur volume, leurs proportions, les matériaux utilisés ou d'une façon générale leur architecture, compromettent l'harmonie ou l'homogénéité des lieux ne sont pas admises.

INSTALLATIONS 4.6 La mise en place de toute installation apparente, telle que par exemple : enseigne, antenne, clôture, doit être autorisée par la Municipalité qui est compétente pour imposer toute mesure propre à garantir le bon aspect des lieux, la sécurité et la tranquillité des personnes.

Les clôtures sont réalisées en maçonnerie ou en serrurerie ou sous forme de treillis métallique. Dans ce cas, elles sont doublées d'une haie constituée de plusieurs essences indigènes mélangées.

## 5. MESURES D' EQUIPEMENT

---

OBLIGATIONS 5.1 Les équipements attachés à une construction sont fonction de sa destination et de son importance. Les équipements privés nécessaires sont définis lors d'une construction nouvelle, de la transformation d'un ouvrage existant ou du changement de destination d'un bâtiment. L'octroi d'un permis de construire, d'habiter ou d'utiliser peut être subordonné à la réalisation d'équipements obligatoires.

Le propriétaire d'un bien-fonds réalise à ses frais et sous sa responsabilité les équipements attachés à la construction jusqu'à leur raccordement éventuel aux équipements publics.

L'usage des équipements qui ne sont pas situés sur le même bien-fonds que la construction doit être garanti par servitudes inscrites au Registre foncier. Les équipements privés sont réalisés de façon à répondre aux exigences applicables aux ouvrages publics de même nature notamment en ce qui concerne leur implantation, leur dimension, leur mise en œuvre et leur niveau de qualité. Les conditions de raccordement des équipements privés aux équipements publics sont fixées, dans chaque cas, par l'autorité compétente ou le service public concerné.

CIRCULATION DES VEHICULES 5.2 L'accès aux constructions s'organise à partir de l'aire de mouvement. Les voies d'accès qui figurent sur le PPA constituent un principe dont le respect est obligatoire. Sur le plan, leur tracé est indicatif.

STATIONNEMENT DES VEHICULES 5.3 Toute construction générant du trafic automobile doit être pourvue de places de stationnement pour véhicules. ~~Le nombre minimum de places relève du règlement général en vigueur.~~ — Modification apportée par le Département compétent

Pour les bâtiments nouveaux, la municipalité peut exiger la mise en place de cases de stationnement pour handicapés.

Dans l'aire de construction B, les places de stationnement nécessaires aux habitants doivent être aménagées dans des garages collectifs implantés là où ils peuvent être réalisés. Seules les places réservées au personnel des établissements et aux visiteurs peuvent être réservées à ciel ouvert en priorité aux emplacements qui figurent sur le plan.

Les bâtiments d'habitation doivent être pourvus de places de stationnement pour les cycles respectant les données de la norme SN 640.065.

CIRCULATION DES PIETONS	5.4	La circulation des piétons s'organise en priorité dans l'aire de mouvement. Les cheminements piétonniers qui figurent sur le PPA constituent un principe dont le respect est obligatoire. Sur le plan, leur tracé est indicatif.
PLACE DE JEUX	5.5	Dans l'aire de construction B, les bâtiments d'habitation doivent être pourvus d'une place de jeux et de détente en plein air d'usage collectif. Cet équipement a une superficie de 500 m <sup>2</sup> au moins. Il doit être implanté conformément aux indications qui figurent sur le plan et mis en œuvre dès la réalisation du 50 % des bâtiments dans l'aire de construction B2.
EVACUATION DES EAUX	5.6	Les eaux usées et les eaux météoriques sont évacuées séparément. Les eaux usées sont raccordées au réseau communal existant à l'intérieur du périmètre du PPA. Les eaux météoriques sont, soit évacuées par infiltration, soit raccordées au réseau communal. Dans ce cas, leur débit est limité à 20 litres/seconde/hectare et le Service cantonal des eaux, sols et assainissement peut imposer la mise en place d'ouvrages de retenue d'eau propres à laminer les débits rejetés à l'exutoire.

## 6. MESURES D'ENVIRONNEMENT

---

AMENAGEMENTS EXTERIEURS	6.1	<p>Les aménagements extérieurs attachés à un bâtiment et, d'une façon générale, le traitement des surfaces libres de construction sont réalisés sur la base d'un projet tenant compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de la nature des ouvrages et des caractéristiques du lieu</li> <li>- des plantations existantes et nouvelles qui figurent sur le plan</li> <li>- de l'architecture et de la destination de la construction à laquelle ils sont attachés.</li> </ul> <p>Les altitudes du terrain aménagé qui figurent sur le PPA doivent être respectées avec une tolérance de 0.50 m.</p> <p>Les réalisations projetées, par exemple : mouvements de terre, plates-formes, places, cours, terrasses, voies d'accès, cheminements, clôtures, doivent être au bénéfice d'une autorisation.</p>
PLANTATIONS	6.2	<p>Les plantations protégées qui figurent sur le plan doivent être conservées, entretenues et, si nécessaire, remplacées dans des conditions fixées dans chaque cas par la Municipalité.</p> <p>Les plantations nouvelles sont réalisées au moyen d'essences indigènes. Le long de la rue du Jura, elles constituent avec les plantations existantes une rangée de noyers. Ces plantations sont mises en place parallèlement à l'édification de bâtiments nouveaux à proximité.</p>
BRUIT	6.3	<p>Conformément aux dispositions de la Loi fédérale sur la protection de l'environnement, le degré de sensibilité DS III est attribué à l'ensemble des terrains compris à l'intérieur du périmètre du PPA.</p> <p>L'étude acoustique réalisée parallèlement à l'élaboration du présent PPA démontre, qu'au droit de tous les bâtiments, les valeurs limites d'immissions fixées par l'Ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit (OPB) sont respectées, soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- locaux habitables    jour 65 dB        nuit 55 dB</li> <li>- locaux d'exploitation    jour 70 dB        nuit 60 dB</li> </ul>

MESURES DE PROTECTION 6.4 Les établissements et les installations, qui en raison de leur activité ou de leur usage présentent, selon le Service cantonal de l'environnement et de l'énergie, des risques inacceptables pour l'environnement ou la population ne sont pas admis à l'intérieur du périmètre du PPA.

Le PPA se trouve à proximité d'un tronçon ferroviaire assujéti à l'ordonnance fédérale sur la protection contre les accidents majeurs (OPAM). Pour tout ce qui n'est pas prévu dans le présent règlement, les dispositions fédérales et cantonales sont applicables. En lien avec l'OPAM, il peut s'agir de l'introduction d'exigences pour les nouvelles constructions posées dans le permis de construire ou de restrictions pour certains types d'affectation.

## 7. DISPOSITIONS FINALES

---

AUTORISATIONS 7.1 La Municipalité peut subordonner l'octroi de tout permis de construire, d'habiter ou d'utiliser à la mise en œuvre des mesures d'aménagement, d'équipement et d'environnement prévues par le PPA et nécessaire à cette construction notamment en ce qui concerne :

- l'exécution d'équipements obligatoires
- l'élargissement de la rue du Jura y compris la réalisation le long de celle-ci d'un cheminement piétonnier en site propre
- la mise en place des plantations nouvelles
- la constitution de servitudes garantissant l'usage d'équipements communs.

DEROGATIONS 7.2 A titre exceptionnel et dans les limites de la législation cantonale, la Municipalité peut déroger aux dispositions du présent PPA (article 85 LATC).

ABROGATION, MISE EN VIGUEUR 7.3 Le présent plan partiel d'affectation avec le règlement qui lui est attaché entre en vigueur par décision du Département compétent du Canton de Vaud. Il abroge, à l'intérieur de son périmètre, toutes les dispositions antérieures qui lui sont contraires, notamment :

- le plan d'extension fixant la limite des clôtures – plan n° 4, rue du Jura du 2 juillet 1975.