



COMMUNE DE CHAVORNAY

PLAN DE QUARTIER "LOUGILLOUX - MOLLENCHIRE"

**VERSION DEPOURVUE DE FOI PUBLIQUE, SEUL LE
DOCUMENT INDIQUANT L'ADDENDA FAIT FOI.**

REGLEMENT D'APPLICATION

CHAVORNAY, LE 01.07.2005

SOMMAIRE

I	DISPOSITIONS GENERALES
II	BATIMENTS EXISTANTS
III	IMPLANTATION / SURFACE HABITABLE / ANTICIPATION
IV	NIVEAUX / HAUTEURS
V	ARCHITECTURE / ENVIRONNEMENT
VI	CIRCULATIONS / EQUIPEMENTS
VII	AMENAGEMENTS EXTERIEURS / AIRES DE JEUX
VIII	PRESCRIPTIONS COMPLEMENTAIRES
IX	ETAPES DE REALISATION
X	REFERENCES
XI	ENTREE EN VIGUEUR / ABROGATION
	ANNEXES (propositions illustratives)

I	DISPOSITIONS GENERALES
I 1	Le quartier faisant objet du plan est destiné à des formes d'habitations collectives et/ou semi-collectives et à ses usages complémentaires de service.
I 2	<p>Le présent règlement détermine les conditions de construction dans le périmètre du plan. Le quartier se compose selon :</p> <ul style="list-style-type: none"> - un <u>axe central</u> à fonctions mixtes d'habitations collectives et de disponibilités complémentaires commerciales et publiques (commerces, cafés, bureaux, établissement scolaire, aires récréatives, ...) c'est le centre de la vie sociale du quartier. - une <u>périphérie</u>, sur l' "est et l'ouest" de l'axe central, à fonction d'habitations collectives et/ou semi-collectives (4 et/ou 3 niv. max. + galerie). - une <u>frange "nord"</u>, en bordure de la zone de verdure, à fonction d'habitations collectives et/ou semi-collectives à faible gabarit (3 niv. max. + galerie) - une <u>frange de transition, en bordure de la RC 289 d</u> à usage mixte d'habitations collectives / semi-collectives + usage commercial, administratif et de services, à faible gabarit (3 niv. max. + galerie).
II	BATIMENTS EXISTANTS
II 1	Les bâtiments, à usage d'habitation collective, édifiés sis parcelles N° 123/189/190/192/212 et Plaine-Horizon B sont entérinés par le nouveau plan de quartier. Ces situations acquises ont valeur dans les cas de reconstruction ou de ré-aménagement des dits bâtiments.
II 2	<p>Les parcelles 198/197 sont sujettes à une réaffectation conforme à la frange de transition en bordure de la RC 289 d.</p> <p>Les bâtiments, à usage artisanal, édifiés sis ces parcelles N° 198/197, soit ancien atelier de carrosserie et entrepôt de maçonnerie, sont inclus comme tel, dans le contenu du plan de quartier - au sens de l'art. 80 LATC, ils peuvent être entretenus ou réparés.</p> <p>La construction des nouveaux bâtiments L1/L2 est subordonnée à la démolition des dits bâtiments existants.</p>
II 3	L'aménagement des parcelles édifiées mentionnées sous articles II 1 / II 2 sont ratifiées et/ou régies par le nouveau plan de quartier.

III	IMPLANTATION / SURFACE HABITABLE / ANTICIPATION
III 1	<p>Chaque bâtiment est caractérisé par les données suivantes figurées par le plan :</p> <p>a) aire d'implantation à l'intérieur de laquelle la construction doit s'inscrire compte-tenu des possibilités de décalage des parties du bâtiment.</p> <p>b) disponibilités de formes d'habitats diversifiés (habitations collectives et/ou semi-collectives) selon une aire d'implantation à 4 et/ou 3 niveaux max. + galerie (y.c. niv. rez-de-chaussée).</p> <p>c) surface brute max. de plancher utile (réf. calcul normé ORL N° 514/420 (1966)).</p> <p>d) nombre max. d'appartements, prescription particulière à la "frange de transition en bordure RC 289 d" - la municipalité peut limiter la réalisation de petits appartements, tels que studio et 2 pièces.</p>
III 2	<p>Pour les bâtiments couplés en "L", tels figurés par le plan, une liaison diagonale, avec possibilité médiane de passage à pied, est à aménager à des fins de délimitation qualitative des espaces extérieurs. Cette construction simple, à réaliser en dur, à la hauteur équivalente ou supérieure de l'étage des rez des bâtiments liés, (forme possible de "parois maçonnées" / "support de végétation" / ...). A ce titre les angles des bâtiments correspondants sont fixés, tels figurés par le plan.</p>
III 3	<p>Des saillies ponctuelles en façade de bâtiment, tels que balcon / loggia / véranda / cage d'escalier / ..., dont les longueurs totales additionnées n'outrepassent pas le 1/3 de la long. de la façade de référence, peuvent déborder d'une profondeur max. de 2,00 m.</p>
IV	NI NIVEAUX / HAUTEURS
IV 1	<p>L'implantation en altitude des niv. rez des bâtiments ne peut pas être au-dessus des niveaux des terrains naturels existants (toutes possibilités de raccordement des eaux d'évacuation étant vérifiées).</p>
IV 2	<p>Les hauteurs des gabarits volumétriques max. se mesurent dès le niv. des rez selon :</p>

	<u>Haut max.</u> à la corniche ou dessus chêneau	<u>Haut min.</u> vide utile rez
a) hab. collective 4 niv. (max.) + galerie	10.50	
b) hab. collect. ou semi- collect. (3 niv. (max.) + galerie)	7.80	
c) Bât. mixte à hab. collect. + dispositions "commerciales" (4 niv. max. + galerie)	11.10	3.00
d) Annexe "commerciale" sur rez)		3.00
e) Bât. mixte à hab. collect. / semi- collect. + usage commercial administratif et de services (3 niv. max. + galerie)	7.80	
f) Equipement scolaire (NB art. IV 2 f sous réserve art. VIII 4.)		3.00
g) Couvert ou garage véhicule (n.c. garage sous butte de terre en bordure voie CFF)	3.00	

V	ARCHITECTURE / ENVIRONNEMENT
---	------------------------------

V 1

Pour des raisons d'unité urbanistique les toitures sont principalement à 2 pans, (tel figuré par le plan) avec possibilité de croupe ou demi-pan. Les prescriptions suivantes sont définies :

	<u>Pente</u>	<u>Couverture</u>
a) Hab. collective et/ou semi- collect. (4 et/ou 3 niv. + galerie) et Bât. mixte à hab. collect. + dispositions commerciales (4 niv. + galerie) et Bât. mixte à hab. collect. / semi-collect. + usage commercial, administratif et de services (3 niv. max. +galerie)	60-100%	. tuiles coul. rouge/ brun . petites plaques amiante ciment coul. rouge/ brun . cuivre

b) Annexe commerciale (sur rez)	40-60% 2 pans ou toiture plate aménagée en terrasse	idem + (poss. terrasse)
c) Equipement scolaire	40-60% 4 pans ou toiture plate	idem + (poss. toiture plate avec revêtement de gravillon naturel ou engazonnée, plantée)
d) Couvert ou garage véhicule (n.c. garage sous de terre en bordure CFF)	40-60% 2 pans ou toiture plate	idem + (poss. couverture métallique - coul. rouge- brun) + (poss. revêtement de gravillon naturel ou engazonnée, plantée)
	toiture plate (dans frange transition, en bordure RC 289 d)	idem

- V 2 Dans la mesure du possible, les habitations comprises en combles de toitures prennent jour sur les façades à pignon. Les créations de jour sous forme de tabatières, lucarnes, lanterneaux, terrasses encastrées, ..., peuvent être aménagées sur les pans des toitures selon prescriptions analogues du "Règlement général sur les Constructions et l'Aménagement du Territoire" - Commune de Chavornay - en vigueur.
- V 3 Selon prescriptions du Laboratoire Cantonal (voir art. VI 2) la construction de façades type borgne (réserve pour ouvertures de locaux de services), est recommandée pour les murs en pignon le long de la voie CFF des bâtiments A 2, A 4, G 3, et F 4.
- V 4 Les logements ne comprenant que des pièces au nord ne sont pas admis; les appartements de 3 pièces et plus devront être orientés dans deux directions au moins.
- 4b Les dispositions de l'art. 7.2, al.2, du règlement sur les constructions et l'aménagement du territoire, du 29 avril 1981, sont applicables :
"La Municipalité peut exiger que les bâtiments de plus de 15 m. de longueur soient décrochés en plan et en élévation. - L'importance de ces décrochements est fixée pour chaque cas". - (Amendement Conseil communal 23.05.84).

V 5

Dans les cas d'utilisation de surface des rez pour des garages intérieurs, (sous réserve art. VIII 1), un dispositif horizontal d'intégration architecturale, de largeur min. 1,50 m est à pourvoir au-dessus des entrées des dits garages (forme possible de "bac à végétation"/"balcon de service"/"marquise"/...).

L'accès des garages intérieurs ne pourra porter nuisance et empiéter sur les secteurs de parcs et jardins communautaires.

VI

CIRCULATIONS / EQUIPEMENTS

VI 1

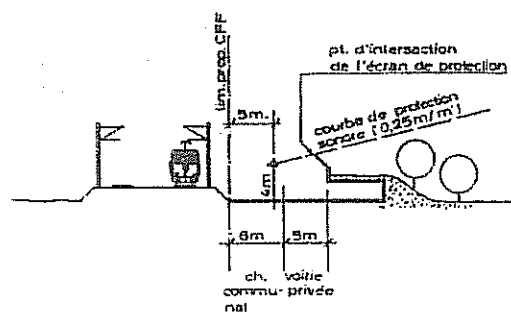
Les aires de voirie sont à aménager telles figurées par le plan. La Municipalité peut, pour besoin de coordination (voir art. IX 2), exiger l'extension des dévestitures relatives à des réalisations successives de bâtiments, afin de continuation des voies véhicules transversales Est-Ouest du quartier.

VI 2

Le stationnement des véhicules distingue impérativement les aires à l'air libre, les aires à disponibilités de couverture ou fermeture et les aires sous couverture de terre (sous réserve art. V 5). Le nombre minimum de places relève du "Règlement général sur les Constructions et l'Aménagement du Territoire" - Commune de Chavornay - en vigueur.

VI 3

Les secteurs de stationnement sous butte de terre le long de la voie CFF constituent une frange tampon visuel et acoustique; leurs réalisations sont obligatoires et au plus tard simultanées à l'édification respective des bâtiments A 2 / A 4 / G 3 / F 4 / F 5, et par unité urbanistique et possibilité constructive auront la forme suivante :



(A titre de référence, le Laboratoire Cantonal spécifie :

"... Le sommet de la butte devra se trouver à 5 mètres de la limite de propriété et sa hauteur à 4 mètres au dessus du niveau naturel du terrain. Pour tout éloignement du sommet de la butte, il faudra prévoir une surélévation de 25 cm par mètre de déplacement latéral. Les interruptions de la digue devront être strictement limitées aux accès des différents blocs des bâtiments."

VI 4	Les cheminements piétons figurés par le plan font partie intégrante des aménagements à pourvoir (sous réserve art. IX 2).
VI 5	<p>Les équipements existants d'évacuation E.U./E.C. desservent chaque propriété du périmètre compris sous le plan général de quartier.</p> <p>L'alimentation E. potable sera sujette à une distribution complémentaire.</p> <p>Demeurent réservées pour toutes questions relatives à ces équipements, mode de raccordement, coût de réalisation et entretien, les Réglementations communales y relatives</p>
VI 6	Toutes questions relevant des possibilités de raccordement aux canalisations communales E.U./E.C. existantes et aux possibilités constructives d'encavement est du seul ressort des propriétaires.
VII	AMENAGEMENTS EXTERIEURS / AIRES DE JEUX
VII 1	<p>Les plantations d'arbres telles que figurées par le plan sont impérativement à pourvoir, à charge des propriétaires intéressés, au prorata des secteurs avoisinants les bâtiments sujets à demande de permis de construction.</p> <p>Les prescriptions régissant ces dites plantations, ainsi que le solde de ces aménagements sont du ressort du "Règlement général sur les Constructions et l'Aménagement du Territoire" - Commune de Chavornay - en vigueur</p>
VII 2	A l'exception des haies vives, les barrières et clôtures sont interdites à l'intérieur du périmètre du plan. Les séparations des jardins privés devant les logements contigus sont par contre autorisés. Les séparations correspondant à des ruptures de niveaux entre les groupes de jardins contigus sont construites en dur. Les séparations entre jardins implantés sur ou au même niveau sont légères (bois/...).
VII 3	Pour les habitations de type collective (4 et/ou 3 niv. + galerie) des dégagements extérieurs possibles de jardins privés sont à aménager pour les niv. rez et 1 ^{er} étage. Les aires naturelles au-delà de ces dégagements privés sont définies à usage communautaire (forme de "parc" / "jardins potagers" / "aires de jeux" / ...).
VII 4	Des places de jeux, de surface min. 20 m ² , pour enfants en âge pré-scolaire devront être aménagées à proximité et par bâtiment d'habitations collectives en des endroits ensoleillés et arborisés. De même, pour les enfants de la classe d'âge 5-10 ans, des places de jeux d'une surface min. de 100 m ² sont à pourvoir.

VIII	PRESCRIPTIONS COMPLEMENTAIRES
VIII 1	<p>Dans l'option de favoriser l'animation d'une vie de quartier, le 50% au moins de la surface brute de plancher utile des niv. rez relatives aux bâtiments d'habitations collectives et/ou semi-collectives est recommandée pour une affectation de logements.</p>
VIII 2	<p>Les affectations commerciales et de services (magasins, cafés, bureaux, échoppes, ...) sont distribuées prioritairement selon les bâtiments sis sur l'axe central du quartier, tels figurés sous plan (B 1 / H 1 / C 1 / D 1 / D 2 / F 1), et leurs annexes respectives au rez. Ce 1^{er} niv. des dits bâtiments peut être affecté à ces usages similairement à un étage type "entresol".</p> <p>Si ces parties commerciales ne sont pas utilisées, elles pourront être affectées à l'habitation sous réserve de maintenir un vide utile de 3.00 m min. et des dispositions constructives susceptibles de reconversion de fonctions.</p>
VIII 3	<p>Pour des bâtiments mixtes - habitations collect. / semi-collec. + usage commercial, administratif et de services - (compris sous la frange de transition en bordure de la RC 289 d, soit (C 2 / C 3 / I 1 / J 1 / K 1 / K 2 / L 1 / L 2), les affectations commercial ou de services possibles ne nuiront pas à l'habitation. En cas d'une disposition d'un usage commercial ou de service au niv. rez., ces surfaces peuvent être réalisées en plus que celles autorisées par le plan. Le parcage véhicules couvert en tête de bâtiment est un dispositif d'unification à titre indicatif, applicable à l'ensemble de ce secteur. Toutes autres alternatives de parcage ne devront pas empiéter sur les aires de - jardin, parc collectif -</p>
VIII 4	<p>Les équipements publics scolaires sont subordonnés aux directives du Département de l'Instruction Publique et des Cultes - Etat de Vaud - A ce titre, le plan figure l'implantation de 4 classes sur rez (Bâtiments I 1). La mention de la surface brute de plancher utile est indicative et pourra être en tout temps reconsidérée selon les besoins et programme de réalisation d'utilité publique.</p>
IX	ETAPES DE REALISATION
IX 1	<p>La réalisation de tout ou partie de bâtiments compris sous le périmètre du présent plan de quartier est soumise à des étapes différenciées dans le temps.</p>

Pour répondre au besoin d'une première étape formant un ensemble urbanisé cohérent sur l'axe principal du quartier (déjà amorcé) et un ensemble bordant la RC 289 d, les bâtiments figurés sous plan avec l'indice - 1 - sont prioritairement, relativement à chaque propriétaire, à édifier en premier lieu, soit les lots A 1 / B 1 / C 1 / D 1 / F 1 / G 1 / H 1 / I 1 / J 1 / K 1 / L 1. Les situations de divisions ultérieures de propriétés ne changent pas l'ordre des étapes. Dans le cas où un (des propriétaire(s) aurait(ent) épuisé cette première capacité constructive, l'édification d'autres lots de bâtiments prévus par le plan, selon la succession stricte des indices 2/3/4/... serait autorisée.

Pour les propriétaires au bénéfice d'une double possibilité constructive en 1^{ère} étape, respectivement sur l'axe principal du quartier et en bordure de la RC 289 d, l'édification successive de bâtiments d'habitation selon la dite succession stricte des indices 2/3/4/... est soumise à la seule édification préalable des bâtiments à usage mixte hab./com. sur l'axe central.

Demeurent réservées les possibilités de fractionnement parcellaire en bien-fonds de base (réalisés sur l'occupation des lots de construction) et parcelle de dépendance (à titre d'exemple : bien-fonds de base parc. N° 189/190/192 et parcelle de dépendance N° 279 (propriétés existantes comprises sous le dit plan de quartier).

IX 2

La Municipalité est compétente pour libérer de la circulation véhicule les aires récréatives principales sur l'axe central (soit aire entre bâtiments parc. N° 189/190/192 et C 1 et soit aire entre bâtiments parc. N° 212 / Plaine-Horizon A et D 1 / D 2) et en disposer les aménagements piétons et "place représentative Communale", de manière conjuguée ou successive dans le temps, au plus tard dès la réalisation des bâtiments C 1 et/ou D 1 - D 2 et dès la réalisation des voies véhicules transversales Est-Ouest du quartier.

X

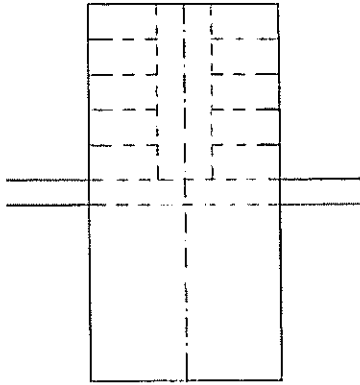
ENVIRONNEMENT

X 1

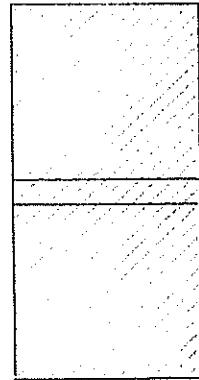
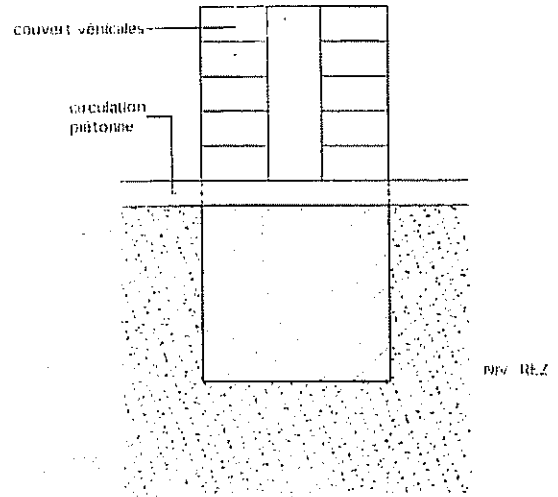
Conformément aux dispositions de la législation sur l'environnement, un degré de sensibilité au bruit - DS III - est attribué à l'ensemble du plan

Annexe art. VIII - 3
 BATIMENT MIXTE HABIT. COLLECTIVE / SEMI-COLLECTIVE +
 USAGE COMMERCIAL, ADMINISTRATIF ET DE SERVICES
 (3 niveaux max + galerie)

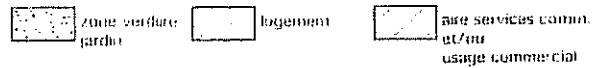
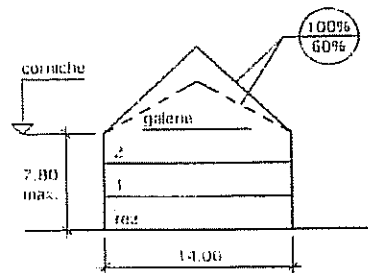
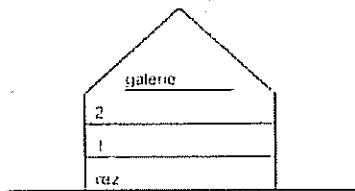
REFERENCE TYPOLOGIQUE



MISE EN SITUATION



NIV. ETAGE



XI	REFERENCES
----	------------

XI 1 Les possibilités de construire et d'aménager dans le périmètre du plan de quartier, sont déterminées par le présent règlement d'application et planche y relative "PROJET GENERAL" éch. 1/500 et son addenda.

N.B. : la planche "PROJET GENERAL" éch. 1/500 est illustrative d'aménagement des bâtiments avec parkings extérieurs des véhicules à titre de réf. de l'art. VIII 1.

Dans la mesure où les dispositions du Règlement sur les Constructions et l'Aménagement du Territoire" + - Commune de Chavornay - ratifié par le Conseil d'Etat en date du 20 août 1992 ne sont pas contraires au présent règlement, ces dispositions sont également applicables.

Demeurent réservés, pour ce qui ne figure pas dans le présent règlement, la "Loi cantonale sur l'Aménagement du Territoire et les constructions" (LATC) et son "règlement d'application" (RCAT).

XII	ENTREE EN VIGUEUR
-----	-------------------

XII 1 Le présent règlement et les plans y relatifs - Nouveau plan de quartier "LOUGILLOUX-MOLLENCHIRE / 1981" entrent en vigueur dès leur approbation par le Conseil d'Etat du Canton de Vaud.

L'addenda "frange de transition en bordure RC 289 d" - du dit plan quartier - est mis en vigueur par le Département compétent du Canton de Vaud

XII 2 Le règlement et plan de quartier approuvés par le Conseil d'Etat de Vaud en date du 18 avril 1969, ainsi que toutes autres dispositions contraires au présent règlement sont abrogés. Le présent addenda abroge dans son périmètre, lors de sa mise en vigueur, toutes les dispositions antérieures qui lui sont contraires.

XII 3 La réalisation du présent plan de quartier rend nécessaire l'aménagement des échanges et acquisitions parcellaires, figurés sous plan, entre propriétaires concernés.

L'aménagement des droits réels et autres droits sur les propriétés comprises sous le périmètre du plan demeurent réservés.

A défaut d'entente entre les propriétaires pour un remaniement parcellaire à l'amiable, la Municipalité procédera au remaniement prévu à l'article 50 LCAT.

APPROUVE PAR LA MUNICIPALITE DE CHAVORNAY DANS SA SEANCE DU 18 JUIL. 2005

Le Syndic :



La Secrétaire :

SOU MIS A L'ENQUETE PUBLIQUE DU 29 JUIL. 2005 AU 29 AOUT 2005.....

Le Syndic :



La Secrétaire :

ADOPTÉ PAR LE CONSEIL COMMUNAL DE CHAVORNAY DANS SA SEANCE DU 8 JUIN 2006.

Le Président :

[Handwritten signature]



La Secrétaire :

[Handwritten signature]

APPROUVE PREALABLEMENT PAR LE DEPARTEMENT COMPETENT DU CANTON DE VAUD

LAUSANNE, LE

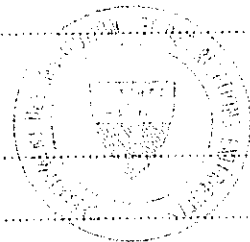
27 AOUT 2006

LE CHEF DU DEPARTEMENT

[Handwritten signature]

MIS EN VIGUEUR, LE

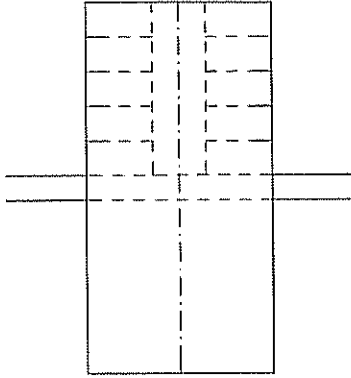
27 AOUT 2006



CERTIFIE CONFORME
Service de l'aménagement du territoire

Annexe art. VIII - 3
 BATIMENT MIXTE HABIT. COLLECTIVE / SEMI-COLLECTIVE +
 USAGE COMMERCIAL, ADMINISTRATIF ET DE SERVICES
 (3 niveaux max + galerie)

REFERENCE TYPOLOGIQUE



MISE EN SITUATION

