

CANTON DE VAUD
COMMUNE DE BAVOIS

PLAN PARTIEL D'AFFECTATION "LA FONTANETTE - EN PARCHET"
 ENQUETE COMPLEMENTAIRE

APPROUVE PAR LA MUNICIPALITE DANS SA SEANCE DU ...
 LE SYNDIC: ... LA SECRETAIRE: ...

SOU MIS A L'ENQUETE PUBLIQUE DU ...
 SOU MIS A L'ENQUETE PUBLIQUE COMPLEMENTAIRE DU ...

ADOPTÉ PAR LE CONSEIL GENERAL DANS SA SEANCE DU ...
 LE PRESIDENT: ... LE SECRETAIRE: ...

APPROUVE PREALABLEMENT PAR LE DEPARTEMENT COMPETENT
 LAUSANNE, LE ... JUIN 2008
 LE CHIEF DU DEPARTEMENT: ...

MISE EN VIGUEUR LE ...
 22 JUIL. 2008

ATELIER D'ARCHITECTURE ET D'URBANISME
 PHILIPPE CORNU
 ARCHITECTE EPFL / ISA
 URBANISTE REG A / FIS

FEVRIER 2008/MARS 2008

LEGENDE :

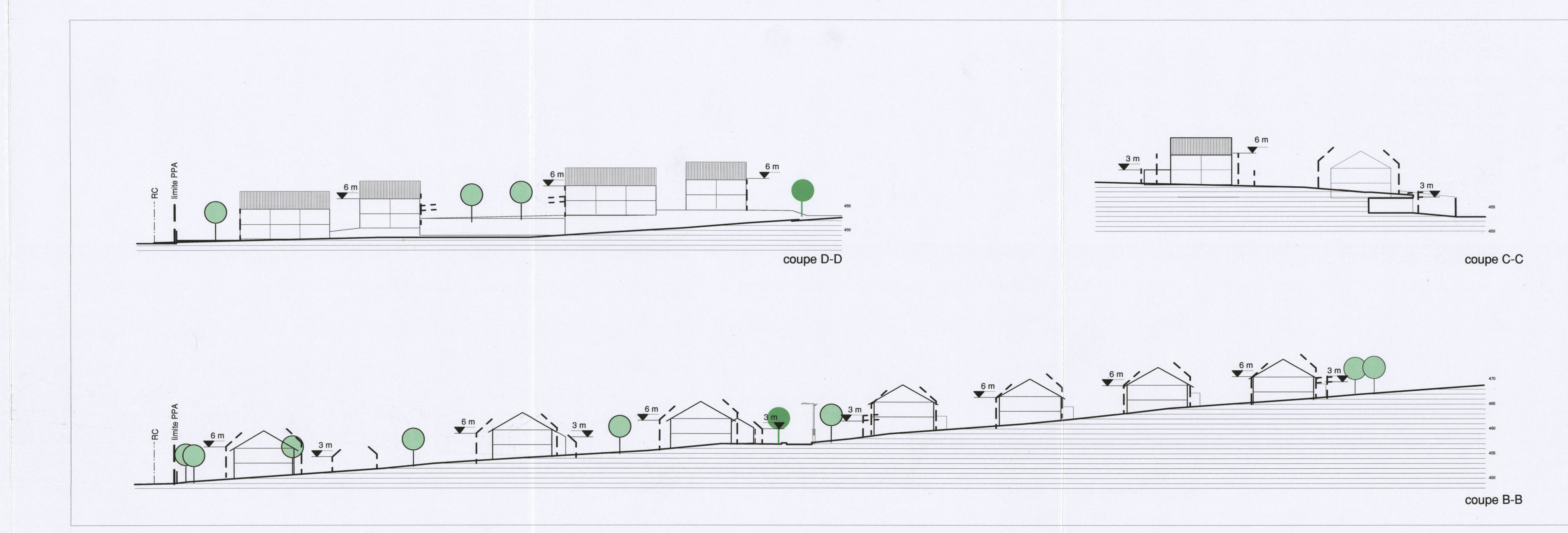
PERIMETRE DU PPA	[Symbol]
AIRE D'IMPLANTATION DES HABITATIONS	[Symbol]
AIRE D'IMPLANTATION DES ANNEXES ET GARAGES	[Symbol]
BANDE D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	[Symbol]
HAUTEUR MAXIMUM A LA CORNICHE	[Symbol]
ORIENTATION DES FAITES	[Symbol]
AIRE DE DEGAGEMENT PRIVE / STATIONNEMENT	[Symbol]
AIRE DE PROLONGEMENT DES CONSTRUCTIONS	[Symbol]
ARBORISATION EXISTANTE	[Symbol]
ARBORISATION NOUVELLE	[Symbol]
ARBORISATION A SUPPRIMER	[Symbol]
AIRE DE PRE-VERDISSEMENT	[Symbol]
AIRE ARBORISEES TAMPON	[Symbol]
AIRE AGRICOLE PROTEGEE	[Symbol]
ESPACE PUBLIC, RUE VILLAGEOISE	[Symbol]
AIRE D'UTILITE PUBLIQUE	[Symbol]
PERIMETRE D'EVOLUTION DES CONSTRUCTIONS D'UTILITE PUBLIQUE	[Symbol]
EMPRISE LIGNE HAUTE TENSION (ORNI)	[Symbol]
LIMITES DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES	[Symbol]
CHEMINEMENT PIETONNIER (à titre indicatif)	[Symbol]
BATIMENT EXISTANT	[Symbol]
MUR EXISTANT A CONSERVER	[Symbol]
NOUVEAU PARCELLAIRE	[Symbol]
NOUVEAU NUMERO PARCELLE	[Symbol]

Jaquier Pointet
 Ingénieurs EPFL/ISA
 géomatique
 génie rural
 géomaticiens officiels

1401 Yverdon-les-Bains
 Tél. 024 / 424 60 70 Fax. 024 / 424 60 71
 E-mail: info@jppo.ch

PROPRIETAIRES

1138	Commune de BAVOIS
1139	GOBALET Christelle et Stéphane
1140	CAREL Michel et SALZMANN Janine
1141	CAREL Michel et SALZMANN Janine
1142	CAREL Michel et SALZMANN Janine
1143	SALZMANN Raymond
1144	KURZEN Walter
1145	GOBALET Christelle et Stéphane
1146	ZURGER Dominique et Sylvie
1147	Commune de BAVOIS
1148	SALZMANN Raymond
1149	HUGLI Hans
1150	OULEVAY Bernard
1151	GERNIER Monique, HERMIN Anne-Marie et Jean-Luc
1152	GERNIER Monique, HERMIN Anne-Marie et Jean-Luc
1153	Commune de BAVOIS
1154	POWER Olivia, BOWEN Jonathan et Timothy
1155	Commune de BAVOIS



PREAMBULE

Le périmètre du PPA "La Fontanette - En Parchet", situé au Nord-Est de l'agglomération de Bavois à une vocation multi-fonctionnelle.

En tant que tel, le présent plan se caractérise par la volonté de :

- Créer une extension villageoise à caractère multi-fonctionnel, réservant des surfaces à l'habitation et aux activités publiques.
- Aménager un espace public qui incite à la rencontre.
- Créer un ensemble bâti harmonieux, faisant la liaison avec le tissu ancien.

Le PPA "La Fontanette - En Parchet" accompagne le présent règlement, cependant il n'a qu'une valeur indicative.

REGLEMENT

Art. 1 Le plan partiel d'affectation est destiné à l'habitation à faible densité et à un équipement d'utilité publique.

Art. 2 Conformément à l'art. 44 de l'OPB, le degré II de sensibilité au bruit est attribué à la zone d'habitation à faible densité et le degré III le long de la rue du Collège.

CHAPITRE I **ZONE D'HABITATION A FAIBLE DENSITE**

Art. 2 **DESTINATION**
 Cette zone est destinée à l'habitation à faible densité et à ses prolongements, sous forme de villas individuelles ou groupées, elle comprend :

A AIRE D'IMPLANTATION DES HABITATIONS
B AIRE D'IMPLANTATION DES ANNEXES ET GARAGES
D AIRE DE PRE-VERDISSEMENT
F AIRE DE L'ESPACE PUBLIC
G AIRE DE DEGAGEMENT PRIVE / STATIONNEMENT
H AIRE DE VERDURE TAMPON
I AIRE AGRICOLE PROTEGEE

Art. 3 **IMPLANTATION**
 Les constructions s'érigent obligatoirement à l'intérieur des aires d'implantation indiquées en plan. Les aires indiquées les surfaces dans lesquelles peuvent être réalisées les constructions pour autant qu'elles respectent la bande d'implantation indiquée en plan. Des déassements de faible importance sont admis pour autant qu'ils n'excèdent pas le 10 % de la surface au sol de la construction.

Art. 4 **ORDRE DES CONSTRUCTIONS**
 A l'intérieur des aires d'implantation les constructions s'érigent en ordre contigu et/ou non contigu. La réalisation de villas contiguës ou jumelées est autorisée, pour autant qu'elles soient construites simultanément et qu'elles constituent un ensemble architectural. La contiguïté peut être obtenue par les annexes.

Art. 5 **DISTANCE A LA LIMITE**
 La distance entre les bâtiments et la limite de propriété voisine ou du domaine public, s'il n'y a pas de plan fixant la limite des constructions, est de 6 m au minimum.

Art. 6 **VOLUMETRIE**
 Les bâtiments d'habitation auront une surface d'au moins 60 m² au sol. La hauteur maximale à la corniche n'excédera pas 6 m par rapport à l'altitude moyenne du terrain naturel ou aménagé en élévation mesurée sur la plus haute façade. Le nombre de niveaux maximum est fixé à 2 plus combles. Les mouvements de terre n'excédant pas + 1m sont admis pour autant qu'ils soient traités par des murs.

Art. 7 **SURFACE DE PLANCHER HABITABLE**
 Le coefficient d'utilisation du sol (CUS), soit le rapport entre la surface de plancher habitable et la surface de la parcelle CUS = 0,5.

Art. 8 **TOITURES**
 Les toitures auront une pente comprise entre 40 et 90°. L'orientation des faltes est fixée par le plan. Le choix des matériaux de couverture doit être soumis à la Municipalité pour approbation.

Art. 9 **PERCEMENT DANS LES TOITURES**
 Les percements en toiture, châssis rampants, lucarnes, sont autorisés à condition que l'addition de leur largeur (pour n'importe quel étage, à 40 % de la largeur de la toiture mesurée au niveau de la corniche. Les percements seront distincts les uns des autres. D'autres types de percements "concaves" dans la toiture et les saillants, tels que les verrières, groupement de châssis rampants, portion de plan vitré, interruption de la toiture, disposés selon la ligne de pente ou parallèle au toit pourront être autorisés à la proposition approuvée une solution architecturale du point de vue architectural.

Art. 10 **DESTINATION**
 Cette zone est réservée à la construction des annexes, dépendances, garages et couverts (non habitables).

Art. 11 **IMPLANTATION**
 Ces constructions s'implanteront obligatoirement à l'intérieur des aires indiquées en plan. Des déassements de faible importance sont admis pour autant qu'ils respectent la limite des constructions.

Art. 12 **DISTANCE A LA LIMITE**
 La distance entre les annexes, garages et la limite de propriété voisine ou du domaine public, s'il n'y a pas de plan fixant la limite des constructions, est de 3 m au minimum.

Art. 13 **VOLUMETRIE**
 Les toitures des annexes n'excéderont pas 3 m à la corniche. Les pentes des toitures s'harmoniseront avec celles des bâtiments d'habitation.

Art. 14 **C. AIRE DE PROLONGEMENT DES CONSTRUCTIONS**
DESTINATION
 L'aire de prolongement des constructions est destinée à l'aménagement de jardins. Elle se matérialise par l'interdiction de construire. Des piscines non couvertes d'un maximum 50 m², ainsi que des couverts, pergolas, barbecues non fermés, d'une surface de 15 m² maximum sont toutefois autorisés. Exceptionnellement, des places de parking peuvent y être autorisées dans les parcelles n° 912, 913, ceci afin d'intégrer les futures constructions.

Art. 15 **D. AIRE DE PREVERDISSEMENT**
 Cette aire est destinée à créer un front paysager. Des arbres fruitiers hautes tiges, sur deux rangées, seront plantés en bordure du périmètre du PPA, dès la première construction, soit au Nord sur les parcelles 416, 419, 420 et à l'Est sur les parcelles 911, 912, ceci afin d'intégrer les futures constructions.

Art. 16 **E. AIRE DE L'ESPACE PUBLIC**
DESTINATION
 "L'espace public" désigne le secteur routier et ses abords qui cumulent les fonctions circulation et stationnement. Il constitue l'espace de rencontre et d'échange du quartier. En tant que tel, il est libre de construction, seule l'implantation du mobilier urbain et l'aménagement d'une voie de circulation de 4.20 m de largeur au minimum sont autorisés. Une convention d'équipement réglera le statut du sol.

Art. 17 **F. AIRE DE DEGAGEMENT PRIVE / STATIONNEMENT**
DESTINATION
 "L'aire de dégagement privé" indiquée en plan de part et d'autre de cette voie de circulation, en limite de chaque parcelle, est réservée à l'accès et au stationnement privé. Ces aires devront rester libres de circulation.
 "Stationnement" le nombre de places de stationnement est fixé à 2 places par logement individuel, dont la moitié au moins sera à l'intérieur du bâtiment ou d'un garage. Les places visiteurs, au nombre d'une demi place par logement, peuvent être prévues dans l'aire de l'espace public.

Art. 18 **G. AIRE DE VERDURE TAMPON**
DESTINATION
 Cette aire est destinée à créer un espace de transition entre l'aire d'utilité publique et l'aire d'habitation à faible densité ou la zone agricole, en tant que zone tampon. Elle est caractérisée par une interdiction de bâtir. Elle sera constituée par une plantation d'essences indigènes d'alignement au moins à grand écartement (15-20m).

Art. 19 **H. AIRE AGRICOLE PROTEGEE**
DESTINATION
 Cette aire est destinée à assurer la transition avec l'aire agricole. En tant que telle, elle est inconstructible.

CHAPITRE II **AIRE D'UTILITE PUBLIQUE**

Art. 20 **DESTINATION**
 Cette aire est destinée aux constructions d'utilité publique, salle polyvalente et ses prolongements, terrains de sport et aire stationnement.
 L'aire se situant dans une zone où les valeurs limites d'exposition au bruit sont dépassées, une étude acoustique sera nécessaire et les locaux à usage sensible à ce bruit devront être protégés par un écran acoustique sur la route de Chevornay, afin de démontrer que le niveau d'exposition L_n ne dépasse pas 50 dB(A) le jour et 50 dB(A) la nuit. Ces valeurs seront augmentées de 5dB(A) pour des locaux d'exploitation.

Art. 21 **IMPLANTATION**
 Les constructions s'implanteront obligatoirement à l'intérieur du périmètre indiqué en plan. Elles s'érigeront en ordre non contigu.

Art. 22 **VOLUMETRIE**
 Les bâtiments auront une hauteur maximale au faite de 12m par rapport à l'altitude moyenne du terrain naturel ou aménagé en élévation, mesurée sur la plus haute façade. La hauteur des façades n'excédera 6m.

Art. 23 **STATIONNEMENT**
 Les places de stationnement seront comprises dans l'espace public privé dans l'aire.

CHAPITRE III **REGLES GENERALES**

Art. 24 **AMENAGEMENTS EXTERIEURS**
 La réalisation des aménagements extérieurs tels que les accès, places de stationnement privées, arborisation est obligatoire.
 Les aménagements indiqués sur le présent plan sont indicatifs, leur position définitive accompagnera le dossier de mise à l'enquête des bâtiments.

Art. 25 **ARBORISATION EXISTANTE**
 L'arborisation existante sera, dans la mesure du possible, maintenue lors des aménagements futurs.

Art. 26 **ARBORISATION NOUVELLE**
 Les plantations se feront au moyen d'essences locales. Les arbres seront plantés pied à pied. Lors de la mise à l'enquête, l'implantation des arbres choisis sera indiquée sur le plan de situation.

Art. 27 **CONSTRUCTIONS EXISTANTES**
 Les bâtiments existants non conformes, aux restrictions de la zone à bâtir entrées en force postérieurement, relatives à la hauteur, à la distance aux limites, aux coefficients d'occupation du sol ou à la restriction de la zone, mais n'impliquant pas sur une limite de construction, peuvent être entretenus ou réparés.
 Leur transformation dans les limites de leur volume existant peut être autorisée, pour autant qu'il n'en résulte pas une atteinte sensible au développement, au caractère ou à l'aspect de la zone les agrandissements conformes aux règles de la zone sont autorisés.
 La reconstruction de bâtiments en ruine ou inutilisables est interdite.

CHAPITRE IV **DISPOSITIONS FINALES**

Art. 27 Pour tout ce qui n'est pas prévu dans le présent règlement, les dispositions du règlement communal sur le plan d'affectation et la police des constructions, et la loi sur l'aménagement du territoire et la police des constructions, ainsi que son règlement d'application sont applicables.

Art. 28 **ENTREE EN VIGUEUR**
 Le plan partiel d'affectation "La Fontanette, En Parchet" entre en vigueur dès son approbation par le Département des Infrastructures.

Art. 29 **DEMARCHES FONCIERES**
 A défaut d'une convention réglant les échanges et la répartition des frais d'étude et d'équipement, la mise en valeur du plan sera soumise à une procédure de remanement cadastrale au sens de l'art. 50 LATIC.
 Les mesures d'aménagement du territoire et les mesures de fermement parallèles doivent être coordonnées. La démarche foncière peut se régler par :
 - Convention signée entre les propriétaires, ceux-ci étant spontanément entendus pour entreprendre une opération de gré à gré. L'approbation du Dint comprendra, alors, l'engagement des propriétaires à déposer au Dint le règlement foncier sans délai et le plan de situation.
 - Les états préliminaires en aménagement foncier qui peuvent conduire par exemple à une correction des limites ou à un remaniement parcellaire. La mise en vigueur du PPA aura lieu, alors, au moment du transfert de propriété du nouvel état au registre foncier.

X article non approuvé préalablement par le Département compétent.