

COPIE

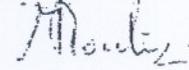
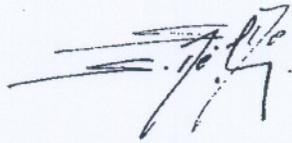
COMMUNE DE DAILLENS
REGLEMENT DU PLAN PARTIEL
D'AFFECTATION "LES MONTETS"

Approuvé par la Municipalité de Dailens
dans sa séance du

06.06.1995
14.10.1996

Le Syndic

Le Secrétaire

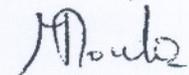
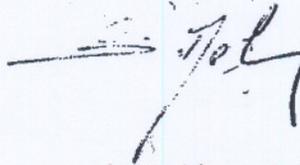


Soumis à l'enquête publique
du

22.11 - 21.12.96
au

Le Syndic

Le Secrétaire

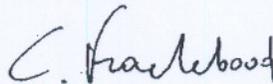


Adopté par le Conseil Général
dans sa séance du

10.06.1996

Le Président

Le Secrétaire



APPROUVE PAR LE DEPARTEMENT DES
TRAVAUX PUBLICS, DE L'AMENAGEMENT
ET DES TRANSPORTS, le

23 JUIN 1997

Le Chef du Département :



SOMMAIRE

CHAPITRE I - GENERALITES	1
Article 1 - Buts et fonction du plan	1
Article 2 - Etendue du plan	1
CHAPITRE II - PRINCIPES DE CONSTRUCTION	1
Article 3 - Affectation et destination des constructions	1
Article 4 - Implantation et orientation des constructions	1
Article 5 - Anticipations	2
Article 6 - Superstructures	2
Article 7 - Surface de plancher brute	2
Article 8 - Niveaux habitables et sous-sol	2
Article 9 - Volumétrie et gabarits	3
Article 10 - Etapes de réalisation	3
Article 11 - Toitures et combles	3
Article 12 - Lucarnes	4
CHAPITRE III - AMENAGEMENTS EXTERIEURS	5
Article 13 - Définition et destination	5
Article 14 - Dépendances	5
Article 15 - Abris à containers	5
Article 16 - Aire d'implantation des circulations et du stationnement de surface	5
Article 17 - Accès au quartier	6
Article 18 - Stationnement	6
Article 19 - Stationnement en sous-sol	6
Article 20 - Cheminements piétons	6
Article 21 - Arborisation	7
Article 22 - Zone de transition	7
Article 23 - Places de jeux	7
CHAPITRE IV - DISPOSITIONS GENERALES	7
Article 24 - Fractionnement d'une parcelle	7
Article 25 - Protection civile	7
Article 26 - Dispositions relatives au permis de construire	7
Article 27 - Degrés de sensibilité	8
Article 28 - Dérogations de minime importance	8

CHAPITRE V - DISPOSITIONS FINALES	8
Article 29 - Lois et règlement	8
Article 30 - Entrée en vigueur	8

CHAPITRE I - GENERALITES

Article 1 - Buts et fonction du plan

Le plan partiel d'affectation "Les Montets" a pour but d'assurer un développement harmonieux du village et de structurer la transition entre la zone villas du bourg et la zone agricole, en direction de Bettens.

A cet effet, il prévoit les règles relatives aux mesures suivantes:

- implantation de constructions destinées à créer de nouvelles possibilités de logements sur le territoire communal,
- création d'espaces extérieurs communs aux habitants du quartier,
- traitement particulier de la zone de transition entre le milieu bâti et le domaine agricole,
- aménagement des voies de circulation véhicules et des places de stationnement en fonction de la nécessité du trafic.

Article 2 - Etendue du plan

Le périmètre du plan partiel d'affectation est indiqué sur le plan de situation. Il comprend les parcelles N° 248, N° 249 et N° 253.

CHAPITRE II - PRINCIPES DE CONSTRUCTION

Article 3 - Affectation et destination des constructions

Le plan partiel d'affectation est destiné à accueillir de l'habitat de type groupé.

Chaque unité de construction doit obligatoirement présenter une mixité dans la typologie des logements. Les logements offerts doivent offrir toutes les possibilités entre 2 et 5 pièces par logement. Les studios sont admis.

L'affectation de locaux à des activités professionnelles, sociales ou commerciales peut être autorisée par la Municipalité, pour autant qu'il n'en résulte aucun inconvénient objectivement appréciable pour les voisins, notamment du point de vue du bruit ou de la circulation induite.

La surface de plancher brute de ces locaux n'excédera pas le 1/10e de la surface totale autorisée par périmètre. Des dérogations à cette proportion peuvent être accordées lorsqu'il s'agit d'activités professionnelles à domicile.

Article 4 - Implantation et orientation des constructions

Le plan prévoit des périmètres d'implantations des constructions (A à G). Les constructions doivent obligatoirement s'implanter entièrement à l'intérieur de ces périmètres, sous réserve des dispositions particulières de l'article 5.

Les bâtiments édifiés à l'intérieur du même périmètre doivent être exécutés simultanément et en contiguïté les uns aux autres. Les dimensions de chaque corps de bâtiment sont indiquées sur le plan. La représentation de chaque type de gabarits doit respecter la proportion prévue par le plan.

Le plan prévoit une zone de rupture de volumétrie à l'intérieur de laquelle les deux types de gabarits peuvent se rencontrer.

L'orientation du faîte principal doit correspondre à la plus grande dimension en plan du périmètre.

Article 5 - Anticipations

Les anticipations telles que balcons, loggias, bow-windows, serres, couverts, escaliers et ascenseurs extérieurs, etc. peuvent dépasser les périmètres d'évolution des constructions dans des mesures raisonnables.

Article 6 - Superstructures

Seules sont autorisées les superstructures imposées par la police du feu, ainsi que les cheminées et les orifices de ventilation. Ceux-ci doivent être réduits au strict minimum techniquement indispensable.

La Municipalité peut autoriser les antennes extérieures de radio et de télévision.

Article 7 - Surface de plancher brute

Le plan fixe une surface de plancher brute utile (SPB) maximum pour chaque périmètre d'implantation. Sous réserve des dispositions de l'alinéa 4, la surface est calculée conformément à la norme O.R.L. éditée par l'EPFZ le 11 octobre 1966.

Dans les combles, la surface est calculée à partir d'une hauteur de 1.80 m sous plafond ou sous chevrons.

N'entrent pas dans le calcul de la SPB:

- les balcons ouverts sur deux côtés au moins si leur profondeur est inférieure ou égale à 1.80 m,
- les terrasses non couvertes, les seuils, les perrons, les loggias, etc.
- les avant-corps, les dépendances et les bâtiments édifiés en surface dans l'aire des aménagements extérieurs, dans un rayon de 10 m depuis la limite des périmètres d'implantation, dont la surface totale n'excède pas le 1/50^e de la SPB maximum totale autorisée par périmètre.

Article 8 - Niveaux habitables et sous-sol

Le nombre maximum de niveaux habitables est fixé par le plan. Il prévoit ~~deux~~ ^{trois} types de gabarits, soit:

- | | |
|--------------------------------------------------|------------------------------------|
| 1. rez, étage et combles (R + 1 + C), | 1. rez, étage et combles (R+1+C) * |
| 2. rez et combles (R + C) | 2. rez et étage ou combles (R+1) * |
| | 3. rez et combles (R+C) * |

* modifications adoptées par le Conseil général de Dailens dans sa séance du 10 juin 1996

Le nombre et la représentation de chaque type de volumétrie prévu par le plan est impératif. La disposition des corps de bâtiments figure à titre indicatif. La rupture de volumétrie doit obligatoirement intervenir dans les zones prévues en plan à cet effet.

Une galerie aménagée dans les combles est autorisée. Sa surface compte dans le calcul de la SPB.

Un niveau en sous-sol, complètement enterré, est admis dans le prolongement de la construction en surface. Il ne peut en aucun cas servir à de l'habitation ou à l'exercice d'une activité professionnelle. Des locaux nécessaires à la protection civile peuvent y être prévus. Sa surface n'est pas comptée dans la SPB.

Article 9 - Volumétrie et gabarits

Le plan définit les altitudes maximales aux faîtes pour chaque entité de construction.

La hauteur à la corniche ne peut pas dépasser: - 6.50 m pour les corps de bâtiments R+1+C *
~~6.50 m pour les corps de bâtiments R+1+C;~~ - 5.50 m pour les corps de bâtiments R+1 *
~~4.50 m pour les corps de bâtiments R+C;~~ - 4.50 m pour les corps de bâtiments R+C *

Les façades doivent présenter des décrochements lorsque la longueur d'un bâtiment ou groupe de bâtiments est supérieur à 15 m. La longueur des façades entre deux décrochements est de 15 m au maximum. La profondeur des décrochements est égale ou supérieure à 1 m.

Les superstructures au sens de l'article 6 sont autorisées hors gabarit.

Article 10 - Etapes de réalisation

Les constructions et aménagements doivent être réalisés par étape successives. Les constructions d'un même périmètre d'implantation sont obligatoirement réalisées simultanément.

Le plan prévoit plusieurs étapes de réalisation pour la parcelle No 253. Leur ordre est impératif. Les éléments indispensables de l'équipement et les aménagements de l'étape précédente doivent être complètement réalisés avant de pouvoir passer à l'étape suivante.

Les constructions prévues pour les parcelles 248 et 249 peuvent être réalisées en tous temps et indépendamment l'une de l'autre.

Article 11 - Toitures et combles

Les toitures sont à deux pans, les demi-croupes sont autorisées.

La pente des toitures se situe obligatoirement entre 57 % et 84 % (30° et 40°).

Sauf au droit des pignons, la largeur des avant-toits doit être d'au moins 70 cm.

Le niveau de la corniche ne peut excéder le niveau fini des combles de plus de 50 cm.

* modifications adoptées par le Conseil général de Dailens dans sa séance du 10 juin 1996

Les matériaux de couverture suivants sont seuls autorisés :

- tuiles plates de terre cuite, tuiles Jura
- tuiles plates béton
- tuiles ardoises fibro-ciment.

Leur teinte est de couleur brun-rouge.

Au surplus la couverture en plaques fibro-ciment ondulées de couleur brun-rouge est autorisée exclusivement pour les constructions annexes non destinés à l'habitation (article 15).

Article 12 - Lucarnes

Les lucarnes en saillie et les châssis à tabatière (Velux) sont seuls autorisés. Leurs largeurs additionnées n'excèdent pas le tiers de la longueur de la façade correspondante du bâtiment ou groupe de bâtiments compris dans un même périmètre et formant une unité de construction. Un seul rang d'ouvertures en toiture est admis.

La largeur hors tout des lucarnes est fixée à 2.50 m. ou maximum.

Les toitures des lucarnes à un ou deux pans sont autorisées. Le choix d'un type de lucarne s'impose sur l'ensemble d'un périmètre.

Dans le cas de lucarnes à un pan, la pente minimale est de 10 % (6°). L'avant-toit ne doit pas être interrompu.

Dans le cas de lucarnes à deux pans, la pente minimale est de 57 % (30°). L'avant-toit peut être interrompu.

La surface maximum des châssis à tabatière est de 1.35 m². Leur plus grande dimension est obligatoirement dans le sens de la pente.

CHAPITRE III - AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Article 13 - Définition et destination

L'aire des aménagements extérieurs comprend toutes les surfaces qui ne sont pas situées dans un périmètre d'implantation des constructions. Elle est indiquée sur le plan de situation.

Elle est destinée à assurer le dégagement entre les constructions, à organiser le prolongement des logements du rez-de-chaussée des bâtiments d'habitation et à aménager les équipements communs du quartier. Elle accueille en particulier les éléments construits suivants:

- équipements collectifs tels que cheminements piétons, places et places de jeux,
- bâtiments annexes et dépendances de peu d'importance, dans les limites de l'article 7 alinéa 4,
- accès aux bâtiments et voies de circulation internes au quartier,
- places de stationnement en surface et souterraines, rampes d'accès au parking souterrain,
- voies d'accès pour le service du feu,
- abris collectifs à containers.

Article 14 - Dépendances

Des dépendances de peu d'importance répondant à la définition de l'article 39 RATC sont autorisées dans l'aire des aménagements extérieurs, pour autant qu'elles respectent une distance minimale à la limite de la propriété voisines de 3 m au minimum et sous réserve de l'article 7 alinéa 4.

Des constructions d'intérêt public de minime importance (sous-station S.I. par exemple) ainsi que des constructions en relation avec les places et places de jeux tels que balançoires, bancs, fontaines, etc. sont autorisées.

Des constructions ouvertes, légères, telles que pergolas, couverts, etc. destinées à masquer ou à abriter les places de stationnement extérieures sont autorisées.

Article 15 - Abris à containers

Les ordures doivent être stockées dans les containers placés aux endroits prévus dans le plan de mise à l'enquête du projet de construction.

Article 16 - Aire d'implantation des circulations et du stationnement de surface

La desserte de circulation interne doit s'implanter dans le périmètre prévu par le plan. Son assiette définitive sera déterminée lors de la mise à l'enquête publique du projet de construction. Elle devra permettre la circulation des véhicules du service du feu et de la voirie.

Article 17 - Accès au quartier

L'accès principal au quartier s'effectue depuis la route cantonale RC 306 e. Les modalités d'aménagement du carrefour ainsi que sa réclamation font l'objet d'une convention entre la commune et les propriétaires concernés.

Article 18 - Stationnement

Les propriétaires doivent aménager les places nécessaires pour le stationnement des véhicules des habitants et des visiteurs. Elles doivent être réalisées à l'intérieur du périmètre du présent plan partiel d'affectation.

Le nombre de places de stationnement est d'au minimum deux places par logement, plus 10 % pour les visiteurs.

Le stationnement s'organise soit en surface soit dans un parking souterrain. Une proportion de 2/3 de places en surfaces et 1/3 dans le parking souterrain est admissible pour les périmètres d'implantation des constructions A à E. Cette proportion ne s'applique pas aux périmètres d'implantation des constructions G et F.

Les emplacements en surface doivent obligatoirement s'organiser dans l'aire d'implantation des circulations.

Les places de stationnement en surface doivent être arborisées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places. L'emplacement et la disposition des arbres figurent sur le plan à titre indicatif.

Article 19 - Stationnement en sous-sol

Le stationnement en sous-sol doit s'organiser dans le périmètre du parking souterrain prévu par le plan. Aucune anticipation hors du périmètre n'est admise. La localisation des trémies d'accès à ce parking figure à titre indicatif. Elle sera définitivement fixée lors de la demande de permis de construire, en fonction du tracé de la bande de circulation interne.

Le parking souterrain doit être recouvert d'une couche de terre végétale de 50 cm au moins. Sa surface doit être plantée en gazon et aménagée en place ou place de jeux, ou en espace de verdure.

L'altitude maximum de la dalle brute indiquée par le plan ne peut être dépassée.

Article 20 - Cheminements piétons

Les cheminements piétons indiqués sur le plan sont obligatoires. Ils doivent être réalisés en même temps que les aménagements extérieurs, en fonction des étapes de réalisation prévues par le plan. Leur emplacement et leur tracé figurent à titre indicatif.

Leur largeur est au minimum de 2.0 m pour les accès aux bâtiments et de 1.5 m pour les autres chemins et les trottoirs.

Article 21 - Arborisation

L'aire des aménagements extérieurs est arborisée à raison d'au moins un arbre de haute tige par 500 m² de surface cadastrale de chaque parcelle.

La disposition et l'essence des espèces sont définies d'entente avec la Municipalité. On privilégiera les essences locales.

Article 22 - Zone de transition

Un cordon boisé discontinu d'une largeur suffisante doit marquer la zone de transition entre le quartier et la route cantonale.

La transition entre le quartier et la zone agricole doit être soulignée, par exemple par des jardins potagers à disposition des habitants ou par une végétation du type pré-champ.

Article 23 - Places de jeux

Les propriétaires doivent aménager des places de jeux pour enfants. Leur surface sera d'au moins 3 m² par 100 m² de surface brute de plancher habitable. La dimension et l'emplacement figurant sur le plan sont indicatifs. Les places de jeux doivent être réalisées à l'écart de la circulation automobile.

CHAPITRE IV - DISPOSITIONS GENERALES

Article 24 - Fractionnement d'une parcelle

En cas de fractionnement d'une parcelle, les conditions posées par l'article 83 LATC devront être satisfaites. En particulier, chaque parcelle ou chaque logement devra disposer du nombre de places de stationnement suffisant.

Les places de stationnement peuvent être réalisées sur un fonds voisin, moyennant l'inscription d'une servitude au registre foncier.

Article 25 - Protection civile

Afin de répondre aux besoins de la Protection civile, La Municipalité peut exiger la construction de places protégées supplémentaires. Les modalités relatives à la construction et à l'utilisation de ces places doivent alors faire l'objet d'une convention entre la commune et les propriétaires concernés.

Article 26 - Dispositions relatives au permis de construire.

Lors de la demande de permis de construire, outre les pièces exigées par la LATC, le constructeur fournit notamment:

- les calculs et les plans justificatifs de la détermination de la surface de plancher brute,

- le plan des aménagements extérieurs, comprenant l'aménagement des parcelles, les voies de circulation prévues, les places de stationnement cas échéant l'emplacement des accès au parking souterrain, les plantations prévues et les emplacements des abris à containers, à l'échelle du 1: 200.

Article 27 - Degrés de sensibilité

En application des articles 34 et 44 de l'Ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit (OPB), le degré de sensibilité II est appliqué à l'ensemble du plan.

Article 28 - Dérogations de minime importance

La Municipalité peut autoriser dans les limites des dispositions de l'article 85 LATC, des dérogations de minime importance au présent plan partiel d'affectation, à condition que les principes de construction et les objectifs d'aménagement qu'il prévoit ne soient pas compromis, et qu'il n'en résulte pas de préjudice sensible pour l'esthétique et les aménagements du quartier.

CHAPITRE V - DISPOSITIONS FINALES

Article 29 - Lois et règlement

Pour tout ce qui n'est pas prévu dans le présent règlement, et dans la mesure où elles ne lui sont pas contraires, sont applicables les dispositions de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC) et celles du règlement communal sur le plan d'extension et la police des constructions, ainsi que toute autre réglementation communale en la matière.

Article 30 - Entrée en vigueur

Le présent plan partiel d'affectation entre en vigueur dès son approbation par le ~~Conseil~~ ~~Communal~~ Département des Travaux Publics, de l'Aménagement et des transports.