



179564

Plan d'affectation « Village ancien »

Règlement



**AMENAGEMENT, URBANISME,
ENVIRONNEMENT**

Urbaplan

Maude Fantoli / Sébastien Joubert

av. de montchoisi 21

1006 lausanne

tél. +41 58 817 00 00

www.urbaplan.ch

certifié iso 9001:2015

Sommaire

1. DISPOSITIONS GENERALES	5
Art. 1 Documents	5
Art. 2 Champ d'application	5
Art. 3 Objectifs du PA	5
Art. 4 Affectation	5
Art. 5 Subdivision	6
Art. 6 Degré de sensibilité au bruit	6
Art. 7 Éléments protégés par la LPNMS	6
Art. 8 Stationnement	6
Art. 9 Cheminement piéton public	7
Art. 10 Protection des eaux	7
Art. 11 Panneaux solaires	7
2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX AIRES BATIES	8
Art. 12 Esthétique	8
Art. 13 Aire d'implantation des constructions	8
Art. 14 Bâtiments et objets à conserver	9
Art. 15 Bâtiments bien intégrés	9
Art. 16 Bâtiments pouvant être démolis et/ou reconstruits	10
Art. 17 Bâtiments contemporains	10
Art. 18 Front d'implantation obligatoire	10
Art. 19 Façades	10
Art. 20 Toiture et avant-toit	11
Art. 21 Habitabilité des combles	11
Art. 22 Ouvertures en toiture	11
Art. 23 Antennes	12
Art. 24 Protection de l'avifaune	12
3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX AIRES LIBRES	13
Art. 25 Aménagement	13
Art. 26 Aire de dégagement	13
Art. 27 Aire des espaces extérieurs	13
Art. 28 Murs et clôtures	14

4. DISPOSITIONS FINALES	15
Art. 29 Dispositions subsidiaires	15
Art. 30 Pièces à produire	15
Art. 31 Garantie de la disponibilité de terrains	15
Art. 32 Entrée en vigueur	16
APPROBATION	17
GLOSSAIRE	19

1. Dispositions générales

Art. 1 Documents

¹ Le dossier du plan d'affectation « Village ancien » (ci-après le PA) comprend :

- > le plan d'affectation à l'échelle 1/4'000,
- > le plan de détail à l'échelle 1/1'000,
- > le présent règlement.

² Il est accompagné du rapport explicatif selon l'art. 47OAT

Art. 2 Champ d'application

¹ Les dispositions du présent PA s'appliquent au territoire compris à l'intérieur du périmètre figuré sur le plan à l'échelle 1/1'000.

² Elles s'appliquent à toutes les constructions, reconstructions, transformations, modifications de bâtiments ou de leurs parties, ainsi qu'à toute mesure modifiant l'affectation des locaux et l'état actuel de l'utilisation et de l'aménagement extérieur des espaces privés.

Art. 3 Objectifs du PA

¹ Le présent PA a pour objectifs de :

- > fixer les mesures nécessaires à la préservation de la structure et de la substance historiques des éléments construits et paysagers, ainsi que du caractère du Village ancien,
- > définir les possibilités de constructions nouvelles dans le tissu historique, en garantissant l'intégration de chaque construction à l'ensemble bâti,
- > préciser les transformations possibles du bâti existant.
- > assurer la préservation des espaces non bâtis constitutifs du tissu et leur qualification.

Art. 4 Affectation

¹ Le périmètre du PA est affecté en zone centrale 15 LAT A et en zone de desserte 15 LAT.

² La zone centrale 15 LAT A est destinée à l'habitation et aux activités moyennement gênantes pour le voisinage, telles qu'activités agricoles et viticoles, commerces, services ou artisanat, et qui ne compromettent pas le caractère historique du secteur. La construction d'édifices et d'aménagements publics est également autorisée.

³ La zone de desserte 15 LAT est destinée aux routes ouvertes au public ainsi qu'aux constructions et aménagements liés. Les dispositions de la loi du 10 décembre 1991 sur les routes (LRou ; BLV 725.01) s'appliquent.

Art. 5 Subdivision

¹ A l'intérieur de la zone centrale 15 LAT A les aires suivantes sont définies :

- > les aires d'implantation des constructions,
- > les aires de dégagement,
- > les aires des espaces extérieurs.

Art. 6 Degré de sensibilité au bruit

¹ Conformément à l'article 44 OPB (Ordonnance sur la protection contre le bruit), le degré de sensibilité au bruit III (DSIII) est attribué à la zone centrale 15 LAT A.

Art. 7 Éléments protégés par la LPNMS

¹ La Commune tient à disposition du public la liste des bâtiments et des objets inventoriés et classés par l'État, au sens des articles 49 et 52 LPNMS.

² Tout propriétaire d'un bâtiment ou d'un objet inscrit à l'inventaire des monuments, non classé ou classé monument historique a l'obligation de requérir l'autorisation préalable du Département en charge de la protection des Monuments, des sites et de l'archéologie, lorsqu'il envisage des travaux concernant celui-ci (art. 16, 17, 23, 29 et 30 LPNMS).

Art. 8 Stationnement

¹ Le nombre de cases de stationnement pour les voitures et les vélos nécessaires pour les logements et les activités doit être conforme aux normes de l'Association suisse des professionnels de la route et des transports (VSS) en vigueur.

² Les cases seront aménagées sur une propriété privée. L'aménagement des places doit être compatible avec la sécurité routière. Elles doivent être réalisées en priorité dans les parties de bâtiment qui s'y prêtent (granges, annexes, écurie, etc.).

³ Elles ne doivent pas occuper une surface prépondérante non bâtie de la parcelle, afin de conserver ou de créer des espaces de verdure.

Art. 9 Cheminement piéton public

¹Le plan figure le cheminement piéton public à maintenir.

Art. 10 Protection des eaux

¹ Les installations souterraines autorisées par le présent règlement doivent être implantées au-dessus du niveau piézométrique moyen de la nappe.

Art. 11 Panneaux solaires

¹ La Municipalité autorise l'installation de panneaux solaires aux conditions suivantes :

- > les panneaux solaires respectent les dispositions fédérales et cantonales en la matière,
- > la meilleure intégration des panneaux solaires doit être recherchée en examinant notamment les éventuelles variantes possibles (le cas échéant, pose sur une annexe, un mur, ...).

2. Dispositions applicables aux aires bâties

Art. 12 Esthétique

¹ Les transformations et les constructions nouvelles sont conçues sous forme de maisons de village. Elles doivent s'harmoniser avec les constructions existantes, notamment quant à la forme, les dimensions, les teintes et les détails de construction.

Art. 13 Aire d'implantation des constructions

¹ Les constructions autorisées par l'affectation de la zone s'implantent à l'intérieur des aires d'implantation des constructions.

Ordre des constructions

² Partout où la contiguïté existe, elle doit être maintenue.

³ Les constructions nouvelles peuvent être édifiées en limite de propriété, moyennant l'accord écrit du propriétaire voisin concerné. Cet accord n'est pas requis pour une construction nouvelle sur une parcelle jouxtant un bien-fonds sur lequel un bâtiment est construit en limite de propriété : dans ce cas, la construction nouvelle doit être édifiée en contiguïté de ce bâtiment, conformément à l'alinéa précédent.

⁴ Pour les constructions en ordre non contigu, la distance minimale à la limite de la propriété voisine est fixée à 3.00 m. Pour les bâtiments sis sur une même propriété, la distance minimale entre bâtiments est de 6.00 m.

Nombre de niveaux

⁵ Pour les constructions nouvelles situées sur les biens-fonds n° 158 et 169, le nombre de niveaux est limité à 2 sous la corniche, rez-de-chaussée compris. Les combles sont habitables aux conditions fixées à l'art. 21.

⁶ Le niveau du rez-de-chaussée ne doit pas dépasser de plus d'un mètre la chaussée publique, ou le niveau moyen du sol extérieur naturel ou aménagé.

Solde non bâti

⁷ Le solde non bâti des aires d'implantation des constructions est à aménager conformément aux dispositions des aires libres directement contiguës.

⁸ La réalisation de murs de soutènement constitués de blocs cyclopéens est interdite.

Art. 14 Bâtiments et objets à conserver

¹ Les bâtiments et objets mentionnés comme tels sur le plan doivent être conservés au titre de l'intérêt général du site et/ou architectural conformément aux articles 4 et 46 LPNMS.

² Des transformations ou un changement d'affectation sont toutefois possibles si ces modifications sont objectivement fondées et si elles sont compatibles avec la conservation et la mise en valeur du bâtiment.

³ Les dispositions suivantes sont applicables :

- > Le bâtiment doit être conservé dans son gabarit, y compris les éléments principaux de construction tels que les structures porteuses et la charpente.
- > Les travaux de transformation correspondant à des changements d'affectation ou à un accroissement de la surface habitable sont l'occasion de supprimer ou d'atténuer, d'entente avec les propriétaires, des altérations et atteintes portées précédemment aux qualités du bâtiment (adjonctions d'annexes, surélévations, transformations de façades, etc.).
- > Les transformations extérieures des façades sur rue doivent être limitées au strict minimum.
- > L'application en façade d'une isolation périphérique n'est pas admise.

⁴ En cas de destruction accidentelle, le bâtiment sera reconstruit dans le même gabarit (implantation et volume) à l'exception des éléments altérant les qualités du bâtiment.

Art. 15 Bâtiments bien intégrés

¹ Les bâtiments mentionnés comme tels sur le plan sont bien intégrés et doivent être en principe conservés au titre de l'intérêt du site, conformément aux articles 4 et 46 LPNMS. Le caractère spécifique de leur intégration et l'harmonie des lieux doivent être préservés.

² Des transformations dans le gabarit existant, de modestes agrandissements ou des changements d'affectation sont toutefois possibles.

³ La Municipalité peut :

- > imposer la protection des éléments principaux de construction tels que les structures porteuses et la charpente.

- > exiger la suppression ou l'atténuation des altérations et des atteintes portées précédemment aux qualités du bâtiment (adjonctions d'annexes, surélévations, transformations des façades, etc.).
- > autoriser l'application en façade d'une isolation périphérique pour autant qu'elle n'altère pas le caractère de la façade, en particulier en supprimant ou atténuant de manière importante ses reliefs (corniches, chaînages, encadrements, etc.).

⁴ Exceptionnellement et pour des raisons objectivement fondées, des démolitions et reconstructions dans les gabarits existants de chaque entité bâtie peuvent être admises pour autant qu'elles ne portent pas atteinte à la valeur des ensembles et respectent l'harmonie des lieux.

Art. 16 Bâtiments pouvant être démolis et/ou reconstruits

¹ Les bâtiments mentionnés comme tels sur le plan peuvent être transformés, démolis et/ou reconstruits dans leur gabarit.

² Les constructions, parties de constructions ou ouvrages mal intégrés ne peuvent être modifiés que dans la mesure où leur défaut d'intégration est soit supprimé, soit, dans une large mesure, diminué (par exemple, toiture plate supprimée, couverture inadéquate remplacée, excroissance inopportune démolie, etc.).

Art. 17 Bâtiments contemporains

¹ Les bâtiments mentionnés comme tels sur le plan peuvent être transformés, démolis et/ou reconstruits selon les dispositions de l'aire d'implantation des constructions. Le nombre de niveaux est limité à 2 sous la corniche, rez-de-chaussée compris. Les combles sont habitables aux conditions fixées à l'art. 21.

Art. 18 Front d'implantation obligatoire

¹ A l'intérieur des aires d'implantation des constructions concernées par un front d'implantation obligatoire, les constructions nouvelles et les reconstructions doivent s'implanter sur le front d'implantation obligatoire.

Art. 19 Façades

¹ La longueur des murs mitoyens ou aveugles ne doit pas dépasser 16.00 m ; cette règle n'est toutefois pas applicable aux constructions agricoles.

² Les murs mitoyens de bâtiments constructibles en contiguïté qui ne seraient pas édifiés simultanément devront être crépis.

³ La profondeur des balcons est limitée à la saillie de l'avant-toit.

Art. 20 Toiture et avant-toit

¹ Les toits doivent comporter au minimum deux pans. Les toits avec croupes sont préconisés, au détriment des toits à 4 pans.

² La pente des toits doit être comprise entre 60 et 90 % ; la Municipalité peut, pour des raisons esthétiques, imposer une pente déterminée.

³ L'orientation des faîtes doit être semblable à celle du plus grand nombre de toits voisins.

⁴ Les toitures doivent être recouvertes de petites tuiles plates à recouvrement en terre cuite naturelle.

⁵ La saillie et la forme des avant-toits doivent être en harmonie avec celles des bâtiments voisins ; la Municipalité peut en imposer le profil et les dimensions.

Art. 21 Habitabilité des combles

¹ Les combles sont habitables, si le volume le permet.

² En règle générale, ils sont aménagés sur un seul niveau. La Municipalité peut autoriser l'aménagement des combles sur deux niveaux, si le volume le permet. Dans ce cas, le niveau supérieur ne doit comporter que des locaux directement dépendants du niveau inférieur (duplex), mais pas d'appartements indépendants.

Art. 22 Ouvertures en toiture

¹ L'éclairage des locaux habitables situés dans les combles se fait en priorité par des ouvertures en façades pignon et dans les parties de façades dégagées en raison d'un décalage de toits. Au cas où l'éclairage par des ouvertures en façades s'avère insuffisant (art. 28 RLATC), un éclairage complémentaire peut se faire par la réalisation d'ouvertures en toiture.

² La disposition des ouvertures en toiture doit se faire en harmonie avec celle des ouvertures de la façade située directement sous le pan de toit concerné.

³ Les ouvertures ainsi créées doivent être disposées sur une même ligne horizontale.

⁴ En cas d'aménagement de deux niveaux dans les combles, seules des tabatières réduites au minimum fixé par les exigences de la salubrité ou des verrières rampantes au faîte sont autorisées sur le niveau supérieur.

⁵ Les avant-toits ne doivent pas être interrompus au droit des lucarnes.

⁶ La surface hors tout des ouvertures en toiture ne peut excéder le 10 % de la surface du pan de toit concerné. Ces mesures sont prises en élévation.

Art. 23 Antennes

¹ Les antennes de radio ou de télévision de type râteau sont interdites à l'extérieur. Les antennes paraboliques sont limitées au strict minimum et soumises à autorisation de la Municipalité. Elles sont placées contre des éléments émergents en toiture (cheminée, ventilation, lucarnes, etc.). Leur couleur doit être choisie de manière à ce qu'elles soient le mieux intégrées possible.

Art. 24 Protection de l'avifaune

¹ Les travaux de rénovation ou de démolition doivent éviter toute atteinte aux sites de nidification des hirondelles de fenêtres et des martinets noirs présents dans le bâtiment concerné ou, en cas d'atteinte inévitable, prévoir des mesures de remplacement.

3. Dispositions applicables aux aires libres

Art. 25 Aménagement

¹ L'aménagement des espaces extérieurs situés dans les aires de dégagement et les aires des espaces extérieurs est soumis à autorisation de la Municipalité.

² La réalisation de murs de soutènement constitués de blocs cyclopéens est interdite.

Art. 26 Aire de dégagement

¹ L'aire de dégagement est dédiée à l'aménagement d'espaces d'accès et d'accueil aux constructions, tels que cours, places, terrasses et places de stationnement à l'air libre.

² L'aire de dégagement est inconstructible, à l'exception des aménagements extérieurs tels que places de stationnement, murs de soutènement, accès, clôture, etc.

Art. 27 Aire des espaces extérieurs

¹ L'aire des espaces extérieurs est destinée aux prolongements extérieurs des constructions tels que prés, vergers, jardins d'agrément et potagers, cours d'activité agricole, etc. Le stationnement y est autorisé aux conditions de l'art. 8.

² L'aire doit être aménagée conformément à sa destination, et principalement enherbée, engazonnée et plantée.

³ L'aire peut être minéralisée sur 35 % de sa surface au maximum, y compris pour les voies d'accès, le stationnement et les dépendances mentionnées à l'alinéa suivant. Les revêtements minéraux sont de préférence perméables (gravier, stabilisé, pavés, dalles ou dallettes, galets, grille-gravier, etc.). Il peut être dérogé à cet alinéa pour des besoins objectifs liés à une activité professionnelle.

⁴ Les dépendances de peu d'importance non habitables sont autorisées. La totalité de leurs surfaces bâties (piscines extérieures comprises) est limitée à 10 % de la surface classée en aire des espaces extérieurs pour la parcelle correspondante. Ces constructions doivent faire l'objet d'une intégration soignée dans le contexte bâti et non bâti.

⁵ Les constructions souterraines sont autorisées pour autant que leur toiture soit végétalisée et garantisse les conditions de qualité d'un jardin avec une épaisseur de terre de 0.50 m minimum. Pour ces constructions, seule 1 façade dégagée est autorisée. Leurs accès (trémies, escaliers, etc.) doivent être aménagés de manière à préserver l'harmonie des lieux.

⁶ Les dépendances de peu d'importance et les constructions souterraines sont implantées à 3.00 m au minimum de la limite de propriété, ou en limite moyennant l'accord écrit du voisin.

⁷ Les constructions existantes sont au bénéfice des droits acquis en termes de volumétrie et d'affectation.

Art. 28 Murs et clôtures

¹ Les murs situés en bordure du domaine public doivent en principe être conservés. En cas de nécessité et moyennant un projet cohérent pour l'aire de dégagement s'intégrant à l'ensemble du front de rue en termes de structure et de matérialité, ceux-ci peuvent de cas en cas faire l'objet d'une relocalisation sur la parcelle.

² Les murs de clôture et de soutènement situés en bordure ou à l'intérieur des parcelles privées, construits selon un mode traditionnel, sont protégés. Ils doivent être conservés et entretenus. Des percées peuvent être autorisées notamment pour la réalisation d'accès. Elles sont toutefois limitées au strict minimum nécessaire.

³ L'intervention sur les murs est soumise à autorisation de la Municipalité qui déterminera de cas en cas le traitement et l'aspect qui peuvent leur être appliqués, afin de garantir le maintien de leur substance historique. Pour les murs relocalisés et nouveaux, ceux-ci sont à revêtir d'un crépi.

⁴ La Municipalité informe le Département en charge de la protection des Monuments, des sites et de l'archéologie, en cas de travaux touchant les murs qui forment la substance des voies de communication historiques ou les murs qui enserrant les sites des bâtiments classés ou inscrits à l'inventaire cantonal des monuments.

4. Dispositions finales

Art. 29 Dispositions subsidiaires

Pour tout ce qui n'est pas prévu par le présent règlement, les législations fédérales, cantonales et communales sont applicables, notamment les dispositions du règlement du plan d'affectation communal et du règlement communal de protection des arbres.

Art. 30 Pièces à produire

¹ Outre les documents prescrits dans le RLATC, la Municipalité exige :

> Un dossier d'enquête au format PDF transmis sur un support physique (clef USB ou CD).

² La Municipalité peut également, exiger la production des pièces suivantes :

- > extraits du Registre foncier,
- > un plan complet d'aménagement de la parcelle (accès, parking, etc.) pour le dossier d'enquête,
- > l'indication en élévation des constructions voisines contiguës des bâtiments projetés ou modifiés, de façon à en rendre intelligible l'intégration dans le site,
- > photos,
- > maquettes,
- > l'élévation des façades voisines,
- > lever de terrain selon l'état de la topographie avant la réalisation,
- > détails de construction,
- > description de matériaux.

³ La Municipalité peut également exiger des propriétaires, si elle le juge utile, le profillement de la construction, au moyen de gabarits qui ne pourront être enlevés qu'avec l'autorisation de la Municipalité.

⁴ Pour toute modification aux volumes, façades et toitures des bâtiments, la Municipalité peut, avant de statuer, consulter le Département en charge de la protection des Monuments, des sites et de l'archéologie.

Art. 31 Garantie de la disponibilité de terrains

¹ Les parcelles non bâties affectées en zone à bâtir doivent être construites dans les 12 ans qui suivent l'entrée en force de la décision d'approbation du plan d'affectation. Les parcelles concernées par cette obligation sont signalées en plan.

² Si le délai imposé n'est pas respecté, les mesures fiscales définies à l'art. 52 al. 4 et 5 LATC sont appliquées.

Art. 32 Entrée en vigueur

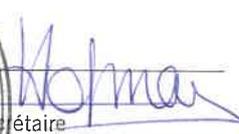
¹ Le présent PA est mis en vigueur par le Département compétent.

² Il abroge, à l'intérieur de son périmètre, toutes dispositions antérieures contraires.

Approbation

1. Approuvé par la Municipalité de Chamblon

dans sa séance du 25.05.2020

Le Syndic   La Secrétaire 

2. Soumis à l'enquête publique

du 01.07.2020 au 02.08.2020

Le Syndic   La Secrétaire 

3. Soumis à l'enquête publique complémentaire

du 30.06.2022 au 31.08.2022

Le Syndic   La Secrétaire 

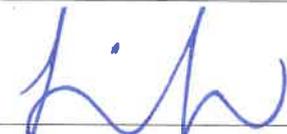
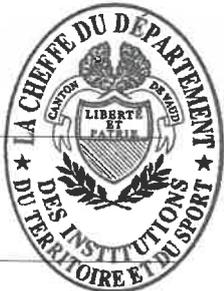
4. Adopté par le Conseil général

Le 27.02.2023

  Le Président  La Secrétaire 

5. Approuvé par le Département

Le 14 FEV. 2024

La Cheffe du Département

6. Entrée en vigueur

Le 14 FEV. 2024



405 237 #1

Glossaire

Combles

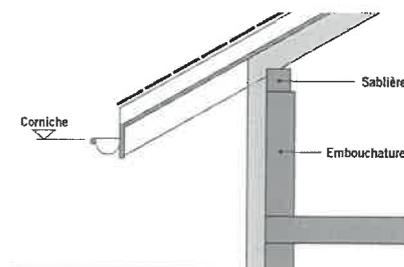
Est qualifié de combles l'espace sous toiture dont la hauteur du mur d'embouchature, mesurée à l'arête supérieure de la sablière, est inférieure à 1.00 m.

Dépendance de peu d'importance

Construction distincte du bâtiment principal, sans communication interne avec celui-ci et dont le volume est de peu d'importance par rapport à celui du bâtiment principal, tels que pavillons, réduits de jardin ou garages particuliers pour deux voitures au plus. Ces dépendances ne peuvent en aucun cas servir à l'habitation ou à l'activité professionnelle. (art. 39 RLATC)

Embouchature

Partie de la façade située au-dessus du niveau fini de la dernière dalle et surmontée par la panne sablière.



Lucarne

Petite fenêtre pratiquée dans le toit d'un bâtiment pour donner du jour aux combles. Elle n'interrompt en aucun cas l'avant-toit.



