

COMMUNE DE ROMANEL-SUR-LAUSANNE

" SUS LE ROTTE "

PLAN PARTIEL D'AFFECTATION

Coordonnées moyennes 536'450 / 157'130

Numéro 1360

Format 63 x 60

Date 06.11.2006
14.06.2007

PLAREL S.A.

LAUSANNE

Approuvé par la Municipalité

le 11 juin 2007

Syndic



Secrétaire



Soumis à l'enquête publique

du 27.06.2007 au 26.07.2007

Au nom de la Municipalité
Syndic



Secrétaire



Adopté par le Conseil de la Commune

le 04.10.2007

Président



Secrétaire



Approuvé préalablement par le Département
compétent du Canton de Vaud

Lausanne, le

Le Chef du Département



23 JAN. 2008



Mis en vigueur le :

28 FEV. 2008

PROPRIETAIRES

Parcelles	Propriétaires	Surfaces m2
de 164	Daniel CORBAZ	env. 3'565
du DP		env. 130
	TOTAL	env. 3'695

SITUATION

Echelle 1 : 5'000



LEGENDE

	PERIMETRE DU PLAN PARTIEL D'AFFECTATION
	LIMITE CADASTRALE PROJETEE
	AIRE DE CONSTRUCTION ET N° D'IDENTIFICATION
	AIRE DE DEGAGEMENT
	AIRE DE MOUVEMENT
	PERIMETRE DES CONSTRUCTIONS ENTERREES
	ORIENTATION PRIORITAIRE DES FAITES DE TOITURE
	ALTITUDE MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS
	FRONT D'IMPLANTATION OBLIGATOIRE
	VOIE D'ACCES VEHICULES, situation indicative
	PLACE DE STATIONNEMENT VISITEURS, situation indicative
	CARREFOUR ET CHEMIN DU VILLAGE A REAMENAGER, situation indicative
	CHEMINEMENT PIETON PUBLIC, situation indicative
	ACCES PIETONNIER, situation indicative
	PLACE DE JEUX, situation indicative
	PLANTATION NOUVELLE, situation indicative
	PLANTATION EXISTANTE A SUPPRIMER, situation indicative
	PLANTATION CLASSEE EXISTANTE A SUPPRIMER, situation indicative
	LIMITE DES CONSTRUCTIONS NOUVELLE

ZONE DU VILLAGE

PLAN
Echelle: 1/500



Plan établi sur la base des données cadastrales fournies par JOMINI - VAN BUEL S.A., ingénieurs géomètres officiels, Cossonay et Le Mont-sur-Lausanne.
Authentifié le: 15.06.07
Signature: *M. J. J. J.*

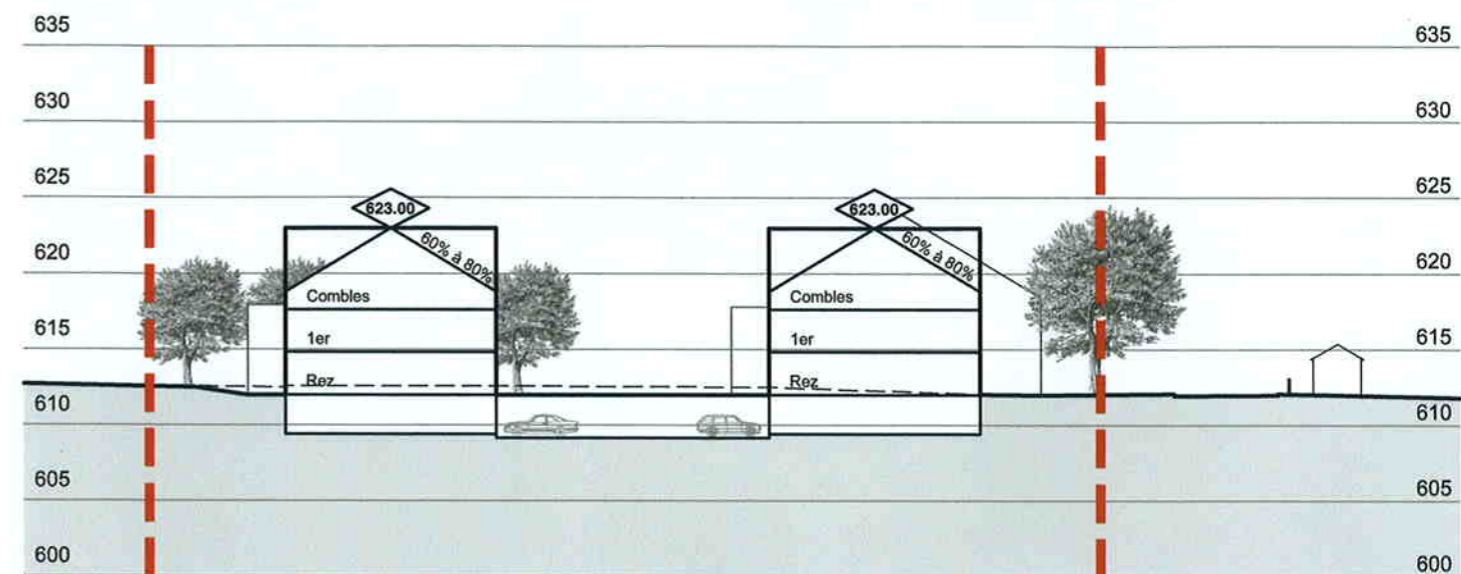
PRINCIPE DE REALISATION, à titre indicatif

Echelle: 1/500



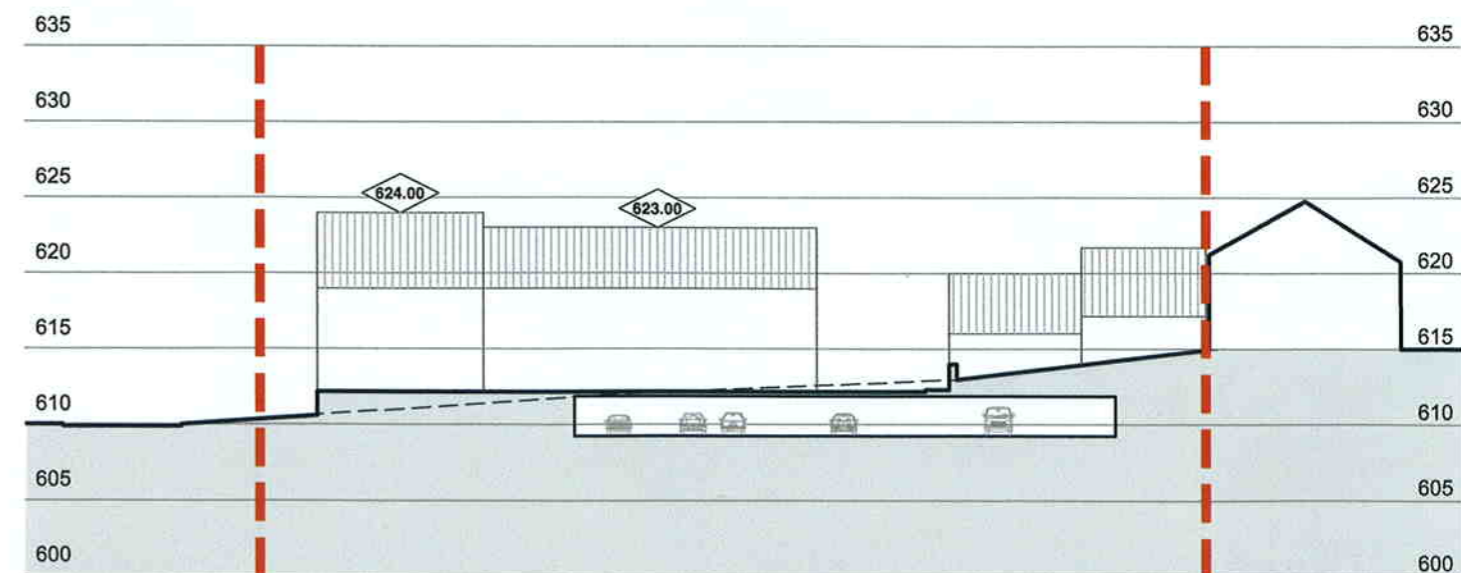
COUPE A-A

Echelle 1:500



COUPE B-B

Echelle 1:500



COMMUNE DE ROMANEL-SUR-LAUSANNE

" SUS LE ROTTE "

REGLEMENT DU PLAN PARTIEL D' AFFECTATION

Numéro 1360

Date 06.11.2006
11.04.2007

PLAREL LAUSANNE

Approuvé par la Municipalité
le 11 juin 2007

Soumis à l'enquête publique
du 27.06.2007 au 26.07.2007

Au nom de la Municipalité
Syndic

Secrétaire

Adopté par le Conseil de la Commune

le 04.10.2007

Président

Secrétaire

Approuvé préalablement par le Département
compétent du Canton de Vaud

Lausanne, le

23 JAN. 2008

Le Chef du Département

Mis en vigueur le

28 FEV. 2008

1. GENERALITES

- BUTS**
- 1.1 Le présent plan partiel d'affectation (PPA) est établi en priorité pour:
- poursuivre et achever l'extension du village ancien dans le secteur "Sus le Rotte", dans le sens du plan directeur communal,
 - participer au renforcement de l'axe ancien du village en qualité "d'axe de restructuration de l'organisation spatiale de Romanel",
 - apporter une contribution à la mise en valeur du milieu villageois.
- SUBDIVISION DE LA SURFACE**
- 1.2 La surface comprise à l'intérieur du périmètre du PPA est affectée à la zone du village dont les caractéristiques sont définies sous chiffre 2.
- REFERENCES**
- 1.3 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 sont applicables.
- Restent également réservées les dispositions de la législation cantonale, notamment :
- de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC),
 - de la loi cantonale sur les routes (R)
 - de la loi sur l'énergie.

2. AFFECTATIONS

ZONE DU VILLAGE Cette zone est fractionnée en 3 aires définies comme suit :

AIRE DE CONSTRUCTION

2.1 L'aire de construction, subdivisée en 3 fractions, est une surface constructible affectée aux bâtiments, installations et aménagements qui sont en relation avec l'habitation, les équipements collectifs et les activités socio-économiques traditionnellement admises dans une localité et réputées moyennement gênantes pour l'habitation au sens des dispositions de la législations sur la protection de l'environnement.

AIRE DE MOUVEMENT

2.2 L'aire de mouvement est une surface à prédominance minérale réservée en priorité à la circulation des piétons et des véhicules. Elle ne peut être fractionnée par des clôtures.

Cette surface remplit une fonction déterminante dans l'unification et la mise en valeur du Chemin du Village. En conséquence, un soin particulier doit être apporté à cette réalisation qui fait l'objet d'un plan d'ensemble étendu au périmètre mentionné sur le plan ainsi qu'à l'aire de mouvement et le cheminement piétonnier public. Ce projet est établi par la Commune et conditionne la délivrance de tout permis de construction d'un bâtiment. Il traite notamment :

- des besoins propres à la circulation automobile, celle des cycles et des piétons (modération du trafic, réaménagement du carrefour, place, etc.)
- de la requalification paysagère du Chemin du Village (unité des matériaux de revêtement et de l'éclairage, mobilier urbain, plantations, etc.).

AIRE DE DEGAGEMENT 2.3 L'aire de dégagement est une surface à prédominance végétale située dans le prolongement des bâtiments qui peuvent être édifiés dans l'aire de construction.

Les constructions, installations et aménagements qui peuvent être autorisés sous réserve des limites des constructions mentionnées sur le plan sont :

- des constructions enterrées à l'usage de locaux de service et de garage collectif situées dans le périmètre mentionnée sur le plan,
- des voies d'accès, des places de stationnement, et des cheminements piétonniers aux emplacements mentionnés sur le plan,
- des parties de bâtiments constituant des avant-corps réalisés en empiètement telles que, par exemple, avant-toits, porches d'entrée, balcons,
- des petites dépendance non habitables telles que, par exemple, pavillon, couvert, cabanon de jardin, situées dans le prolongement direct des bâtiments édifiés dans les aires de construction,
- des murs, clôtures, terrasses et autres aménagements paysagers,
- des installations de jeux, de sport ou de détente à ciel ouvert.

3. MESURES DE CONSTRUCTION ET D'UTILISATION DU SOL

CAPACITE
CONSTRUCTIVE

3.1 La capacité constructive est définie pour chaque fraction de l'aire de construction par la surface brute de plancher habitable ou utilisable calculée conformément à la norme suisse SN 504.421, à savoir :

Fraction de l'aire de construction	Surface de plancher déterminante SPd
1	530 m ²
2	840 m ²
3	840 m ²
Total	2'210 m²

IMPLANTATION

3.2 La délimitation des aires d'affectation peut subir des petites modifications de forme et d'implantation pour s'adapter aux résultats des études de détail entreprises lors de l'établissement des projets de construction. Ces modifications ne peuvent toutefois ni mettre en cause la conception de l'aménagement proposé ni compromettre l'usage des aires d'affectation adjacentes.

Le front d'implantation mentionné sur le plan est impératif sous réserve d'éléments architecturaux qui peuvent être implantés en arrière du front. Il est assimilable à un alignement de construction.

A l'intérieur de chaque fraction de l'aire de construction, les bâtiments doivent être édifiés en ordre contigu et être implantés de façon à ne pas compromettre l'utilisation de chaque fraction de l'aire d'affectation.

Dans tous les cas, les dispositions de la loi cantonale sur les routes et notamment la limite des constructions le long du domaine public sont réservées.

ETAPES DE REALISATION

- 3.3 Les 3 fractions de l'aire de construction peuvent être réalisées simultanément. Dans le cas d'une réalisation échelonnée dans le temps, la première étape comprend l'édification simultanée des fractions 1 et 2 de l'aire de construction.

HAUTEURS

- 3.4 La hauteur maximum des bâtiments est limitée :
- par le nombre maximum de niveaux figurant sur les coupes annexées au plan,
 - par les cotes d'altitude du faite mentionnées sur le plan.

ARCHITECTURE

- 3.5 Dans l'aire de construction, les bâtiments forment ensemble une entité homogène significative du domaine bâti villageois. La Municipalité est compétente pour imposer toute mesure propre à assurer la sauvegarde et la mise en valeur du milieu dans lequel la réalisation s'inscrit sans exclure toutefois une expression architecturale contemporaine.

Le document annexé présentant une illustration des façades et toitures constitue un principe de mise en œuvre qui doit être appliqué. Toutefois, la disposition des ouvertures et des autres éléments de construction est indicative.

L'architecture des façades (rythme, forme et proportion des percements), les matériaux mis en œuvre et les couleurs s'inspirent de la typologie des maisons de village de la région. Dans la règle, les façades sont, pour l'essentiel, en maçonnerie crépie ou peinte.

La typologie des façades est marquée par la composition d'éléments de construction à caractère vertical (fenêtre verticale, balcon discontinu et superposé, etc.)

Les toitures des bâtiments qui peuvent être édifiés dans l'aire de construction sont à 2 pans de pente identique comprise entre 60 % et 80 %. Elles sont recouvertes de tuiles plates du pays d'un ton correspondant aux toitures traditionnelles de la région. Leurs faîtes sont orientés parallèlement aux indications qui figurent sur le plan.

Partout où cela est possible, les locaux aménagés dans les combles doivent prendre jour sur des façades pignons.

A défaut de surfaces exploitables pour des percements ou à titre complémentaire, des fenêtres rampantes ou des balcons encaissés peuvent être réalisés sur le pan des toitures aux conditions suivantes:

- la forme et les proportions des ouvertures doivent être adaptées à l'architecture du bâtiment,
- la longueur d'un balcon en façade ou en toiture ne peut excéder 4,00 m; la largeur est limitée à 2,50 m au maximum. Ces dimensions maximales sont également valables pour les balcons en saillie sur les façades.

4. ENVIRONNEMENT

AMENAGEMENTS EXTERIEURS

- 4.1 Les aménagements extérieurs et, d'une façon générale, le traitement des surfaces libres de construction sont réalisés sur la base d'un projet tenant compte :
- des caractéristiques propres à un milieu villageois,
 - de la configuration naturelle du terrain,
 - de l'architecture et de la destination des constructions auxquelles ils sont attachés.

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.

L'importance des mouvements de terre en remblais est limitée à 0,50 m à partir du terrain naturel.

Dans la mesure du possible, les eaux claires doivent être infiltrées dans le sous-sol. Dans le cas où les mesures d'infiltration sont insuffisantes, le débit des eaux météoriques rejeté à l'exutoire est limité par le Service cantonal des eaux, sols et assainissement. Les conditions d'évacuation des eaux claires sont fixées par les directives de l'Association suisse des professionnels de la protection des eaux (VSA) et par les dispositions légales applicables en la matière.

La mise en œuvre des aménagements définis au plan d'ensemble conformément au chapitre 2.2 – non compris la partie comprenant le carrefour entre les chemins du Village et de la Judée – doit être entreprise parallèlement à l'édification du premier bâtiment projeté.

PLANTATIONS

- 4.2 Les plantations nouvelles qui figurent sur le plan sont exclusivement constituées de feuillus. Elles remplissent une fonction déterminante pour la qualité paysagère du site et, à ce titre, elles sont obligatoires.

Elles sont constituées par :

- 8 arbres fruitiers hautes tiges,
- 6 arbres majeurs d'essences indigènes adaptées au milieu villageois, par exemple : tilleul, érable.

Un plan d'arborisation doit être joint à chaque dossier de demande d'autorisation de construire.

CLOTURES ET HAIES

- 4.3 Les clôtures pouvant être doublées d'un treillis métallique sont réalisées sous forme de haies vives comprenant plusieurs essences d'origine indigène. Leur hauteur ne dépassera pas 1,20 m.

DEGRE DE SENSIBILITE AU BRUIT

- 4.4 Conformément aux dispositions de la législation sur la protection de l'environnement, les degrés de sensibilité au bruit, DS III, sont attribués aux surfaces comprises à l'intérieur du périmètre du PPA.

ENERGIE

- 4.5 L'utilisation des énergies renouvelables est encouragée par la Commune. Dans ce sens :
- les constructions nécessaires à ce type d'énergie et non prévues par le règlement sont autorisées par la Municipalité pour autant qu'elles n'engendrent pas d'inconvénients majeurs pour le voisinage et fassent preuve d'une intégration évidente
 - la conception des constructions projetées doit apporter une contribution à l'économie d'énergie par une réduction des besoins en énergie non renouvelable de construction et d'exploitation.

5. EQUIPEMENT

ACCESSIBILITE ET CIRCULATION

- 5.1 Le système de circulation et d'accès défini par le plan partiel d'affectation est impératif. Le tracé des voies d'accès et cheminement piétonnier est mentionné à titre indicatif.

STATIONNEMENT DES VEHICULES

- 5.2 Toute construction générant du trafic automobile doit être pourvue de places de stationnement pour véhicules réservées à ses usagers.

Le nombre minimum de places de stationnement est fixé par la norme VSS en vigueur.

L'ensemble des places de stationnement nécessaires aux logements, à l'exclusion des places visiteurs, doit être réalisé dans le garage enterré. Quelques places de stationnement à ciel ouvert peuvent être réalisées à l'emplacement mentionné sur le plan pour les visiteurs et les handicapés. Elles doivent être aménagées en revêtement perméable et pourvues des plantations qui figurent sur le plan. Les bâtiments doivent être pourvus d'un aménagement pour les vélos conformément à la norme VSS en vigueur.

PLACE DE JEUX

- 5.3 Une place de jeux et de détente d'une superficie de 220 m² au moins doit être aménagée à l'emplacement qui figure sur le plan.

CONDITIONS ET REALISATION

- 5.4 Les équipements privés, par exemple : voie d'accès, cheminements piétonniers, places de jeux, sont réalisés de façon à répondre aux exigences applicables aux ouvrages publics de même nature pour ce qui concerne leur implantation, leurs dimensions, leur mise en œuvre et leur niveau de qualité.

La réalisation de piscine extérieure, spa et autres installations de ce type est interdite.

LOCAUX DE SERVICE

- 5.5 Les bâtiments doivent être dotés d'équipements de services complémentaires aux logements, tels que : locaux de rangement vélos, poussettes, etc. et représentant une surface totale de 50 m² au moins répartie dans chacune des fractions de l'aire de construction.

6. AUTORISATION

- ETUDE PREALABLE 6.1 Avant de présenter une demande de permis de construire pour une construction nouvelle, le propriétaire du bien-fonds adresse à la municipalité une esquisse de ses intentions ou un avant-projet. Le dossier doit comprendre un plan à l'échelle du 1/200 présentant de façon détaillée l'ensemble des aménagements extérieurs projetés ainsi que ceux relatifs au chemin piétons public mentionné sur le plan (unité des matériaux de revêtement et de l'éclairage, mobilier urbain, plantations, etc.).
- A ce stade, la municipalité se détermine, sans attendre, sur le principe des travaux projetés, l'implantation et le gabarit des constructions ainsi que sur les autres objets qui sont en relation avec l'aménagement du territoire, l'équipement du terrain, la qualité du paysage et l'architecture des bâtiments. La détermination de la municipalité est sans préjudice de sa décision quant à l'octroi du permis de construire lorsque celui-ci est requis.
- PERMIS DE
CONSTRUIRE 6.2 La municipalité peut subordonner l'octroi de tout permis de construire à l'application des mesures d'aménagement prévues par le plan partiel d'affectation notamment en ce qui concerne :
- la réalisation d'équipements obligatoires,
 - la mise en place de plantations,
 - l'inscription de servitudes d'usage ou de passage.
- DEROGATIONS 6.3 Des dérogations aux présents plan et règlement peuvent être octroyées par la Municipalité dans les limites fixées par l'article 85 LATC.

7. DISPOSITIONS FINALES

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.

**ANNEXE
ILLUSTRATION FACADES ET TOITURES**

