

# COMMUNE DE VILLETTE

## " CRET CHATELET "

### PLAN DE QUARTIER REGLEMENT

Numéro 1315

Date 06.06.2007  
27.11.2007  
03.03.2008  
27.10.2008

PLAREL LAUSANNE

Approuvé par la Municipalité

le 03.03.2008

Syndic

J.-P. Haenni



Secrétaire

S. Valenti

Soumis à l'enquête publique

du 28.03.2008 au 28.04.2008

Au nom de la Municipalité

Syndic

J.-P. Haenni



Secrétaire

S. Valenti

Adopté par le Conseil de la Commune

le 27.10.2008

Président

D. Tapis



Secrétaire

A.V. Wiget

Approuvé préalablement par le Département  
compétent du Canton de Vaud

Lausanne, le 19 AOUT 2008

Le Chef du Département



Mis en vigueur le 29 MARS 2012

\* Modifications adoptées par le Conseil de la Commune lors de sa séance du 27.10.2008

▲ Modification demandée par l'arrêt de la cour de droit administratif et public du 27 mai 2011 (AC.2010.0293)

## 1. GENERALITES

---

BUT	1.1	Le présent plan de quartier (PQ), établi conformément aux dispositions du règlement communal sur le plan d'extension et la police des constructions, est conçu pour : <ul style="list-style-type: none"><li>- réaliser un morceau de village inscrit dans la continuité villageoise</li><li>- garantir le dégagement et les vues depuis et sur le hameau</li><li>- permettre la construction d'un parking collectif enterré.</li></ul>
REFERENCES	1.2	Pour ce qui n'est pas prévu dans le présent document, les dispositions du règlement sur le plan d'extension et la police des constructions, dit ci-après règlement général, sont applicables.
SUBDIVISION DE LA SURFACE	1.3	La partie du territoire communal comprise à l'intérieur du périmètre du plan de quartier est subdivisée en 2 zones d'affectation dont les caractéristiques sont définies ci-après.

## 2. AFFECTATION

---

ZONE VILLAGEOISE	2.1	La zone villageoise est subdivisée en 4 aires d'affectation dont les caractéristiques sont définies ci-dessous.
AIRES DE CONSTRUCTION A ET B	2.2	<p><u>Les aires de construction A et B</u> correspondent à des surfaces affectées aux bâtiments, installations et aménagements traditionnellement admis dans une localité et destinés, par exemple, à l'habitation, aux équipements publics ou collectifs et aux activités socio-économiques compatibles avec l'habitation.</p> <p><u>L'aire de construction A</u> est destinée à recevoir les bâtiments principaux.</p> <p><u>L'aire de construction B</u> est constituée de corps de liaison situés entre des bâtiments principaux.</p>
AIRE DE DEGAGEMENT	2.3	<p><u>L'aire de dégagement</u> est une surface à prédominance végétale assurant le dégagement des bâtiments qui peuvent être édifiés dans les aires de construction.</p> <p>Les constructions, installations et aménagements qui peuvent être autorisés, sous réserve des limites des constructions mentionnées sur le plan, sont :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- des constructions enterrées à l'usage de locaux de service et d'un garage collectif situées dans le prolongement des bâtiments édifiés dans les aires de construction A et B</li><li>- des voies d'accès et des cheminements piétonniers aux emplacements mentionnés sur le plan</li><li>- des parties de bâtiments constituant des avant-corps réalisés en empiètement</li><li>- des petites dépendances non habitables telles que, par exemple, pavillon, couvert, cabanon de jardin, situées dans le prolongement direct des bâtiments édifiés dans les aires de construction</li><li>- des murs, clôtures, terrasses et autres aménagements paysagers</li><li>- des installations de jeux, de sport ou de détente à ciel ouvert</li><li>- une place publique à aménager à l'emplacement mentionné sur le plan.</li></ul>

AIRE DE  
MOUVEMENT

2.4 L'aire de mouvement est une surface à prédominance minérale, en nature de place ou de cour, réservée en priorité à la circulation des piétons et des véhicules. Les constructions, installations et aménagements qui peuvent être autorisés sont :

- des petites constructions d'utilité publique ou nécessaires à un service public dont l'implantation à un endroit déterminé est imposée par leur destination
- des voies de circulation, des cheminements piétonniers et des places de stationnement pour véhicules dont la capacité peut être limitée par la Municipalité
- des aménagements de surface conformes à la destination de cette aire d'affectation, par exemple : mur, mobilier urbain, etc.
- des parties de bâtiments constituant des avant-corps réalisés en empiètement, par exemple : avant-toits, porches d'entrée, galeries, balcons.

Cette surface ne peut pas être fractionnée par des clôtures.

ZONE VITICOLE

2.5 La zone viticole est principalement destinée à la culture de la vigne. Cette zone est régie par les dispositions du règlement général.

### 3. MESURES D'UTILISATION DU SOL

---

CAPACITE  
CONSTRUCTIVE

3.1 La capacité constructive des bâtiments est limitée par une surface de plancher maximum fixée comme suit :

Fractions de l'aire de construction	surface de plancher déterminante (SPd)
A1	500 m <sup>2</sup>
A2	200 m <sup>2</sup>
A3	700 m <sup>2</sup>
A4	300 m <sup>2</sup>
A5	300 m <sup>2</sup>
A6	Limités par l'exploitation des volumes existants
A7	Limités par l'exploitation des volumes existants
A8	Limités par l'exploitation des volumes existants
A9	Limités par l'exploitation des volumes existants
B1	100 m <sup>2</sup>
B2	100 m <sup>2</sup>

La surface de plancher déterminante (SPd) se calcule conformément à la norme suisse SN 504.421. La surface des balcons, loggias et terrasses quelles que soient leurs dimensions n'est pas prise en compte. Au niveau des combles, la surface de plancher se mesure à partir d'une hauteur minimum de 1.30 m sous le plafond.

Dans l'aire de dégagement, la surface cadastrée ou cadastrable en nature de bâtiment ne peut excéder les 5 % de la superficie non bâtie du bien-fonds. Les terrasses et terre-pleins non couverts, les seuils, les perrons, les avant-toits, les balcons ainsi que les constructions entièrement enterrées ne sont pas comptés dans la surface bâtie.

BONUS

3.2 Conformément à l'article 97 LATC, les bâtiments neufs ou rénovés atteignant des performances énergétiques sensiblement supérieures aux normes en vigueur ou se raccordant à un système de chauffage à distance bénéficient d'un bonus supplémentaire de 5% dans le calcul de la surface de plancher déterminante (SPd).

## 4. MESURES DE CONSTRUCTION

**IMPLANTATION** 4.1 Pour des raisons d'unité ou d'harmonie ou pour tenir compte d'un état futur, la situation d'un ouvrage, tant en ce qui concerne son implantation que les altitudes à respecter en périphérie, peut être imposée au propriétaire d'une construction projetée.

Les parties de bâtiments ayant un statut d'avant-corps, par exemple : balcons, galeries, marquises, avant-toits, corniches, peuvent empiéter sur les surfaces adjacentes à un bâtiment sous réserve des limites des constructions mentionnées sur le plan. 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.

Entre fractions contiguës et à l'intérieur de chaque fraction des aires de construction A et B, les bâtiments doivent être édifiés en ordre contigu, séparés ou non par une limite de propriété.

Dans l'aire de dégagement, les dépendances peuvent être implantées soit en ordre contigu, soit en ordre non contigu. La contiguïté s'exerce lorsque les propriétaires des biens-fonds sont d'accord avec ce mode d'implantation.

Les constructions existantes peuvent être maintenues, entretenues ou réparées. Elles peuvent être transformées, légèrement agrandies, reconstruites et changer de destination dans les limites de la législation cantonale et communale et des dispositions du présent règlement.

**HAUTEURS ET  
NOMBRE DE  
NIVEAUX**

4.2 La hauteur et le nombre de niveaux habitables ou utilisables des bâtiments sont limités comme suit :

Fraction de l'aire de construction	Altitude maximum des faites de toiture	Nombre maximum de niveaux habitables ou utilisables
A1	478.00 m	2 + combles
A2	479.00 m	2 + combles
A3	479.00 m	2 + combles
A4	479.00 m	2 + combles
A5	479.00	2 + combles
A6	altitude existante	limitée par l'exploitation du volume actuel
A7	altitude existante	limitée par l'exploitation du volume actuel
A8	altitude existante	limitée par l'exploitation du volume actuel
A9	altitude existante	limitée par l'exploitation du volume actuel
B1	472.00 m	1
B2	472.00 m	1

▲ ~~Le parapet des terrasses accessibles~~ et Les superstructures à fonction technique peuvent dépasser les altitudes maximum mentionnées sur le plan et sur les coupes.

Le nombre de niveaux réalisés en dessous du terrain aménagé (sous-sol) n'est pas limité, mais suivant l'importance de l'excavation, la réalisation d'une étude géotechnique est obligatoire.

Dans l'aire de dégagement, les bâtiments nouveaux ne peuvent comprendre qu'un seul niveau édifié en dessus du terrain naturel (rez-de-chaussée).

**ARCHITECTURE**

4.3 Les bâtiments nouveaux ainsi que toute autre réalisation doivent être conçus de manière à respecter le cadre villageois dans lequel ils sont implantés. L'ensemble des bâtiments formera une unité architecturale par le choix cohérent des masses construites, des formes, des matériaux et des couleurs. Les façades sont en maçonnerie, crépie ou peinte, ou en bois.

\* **Les balcons et terrasses peuvent s'avancer, au plus, jusqu'à l'aplomb de l'extrémité de l'avant-toit. Le parapet des balcons est réalisé en bois ou sous forme de balustrade en fer dotée de barreaux verticaux.**



Les toitures sont, dans la règle, à 2 pans; le matériau de couverture est la petite tuile plate à recouvrement en terre cuite dont la couleur respecte la couleur traditionnelle du village. Toutefois, dans l'aire de construction B, certaines toitures ou parties de toitures peuvent être occasionnellement exécutées sous une autre forme notamment pour les constructions ayant un statut d'annexe ou de dépendance. **\* Ces toitures doivent rester libres de tout aménagement, telles que les terrasses en toiture ou superstructures à fonction technique.**

Une attention particulière devra être portée au traitement de la façade d'entrée du parking, laquelle devra présenter des qualités architecturales afin d'assurer son intégration dans la rue du village.

L'architecture des bâtiments doit être harmonisée à l'intérieur du périmètre du plan de quartier et la Municipalité est compétente pour imposer toute mesure propre à atteindre cet objectif. Ainsi, pour des raisons d'unité ou d'harmonie, la Municipalité peut imposer la forme d'une toiture, l'orientation du faîte et les matériaux.

COMBLES ET  
AJOUREMENT DES  
COMBLES

4.4 Lorsque les toitures sont à pan(s), les combles sont habitables ou utilisables dans la totalité du volume exploitable dans la toiture.

Les locaux aménagés dans les combles prennent jour en premier lieu sur les façades pignons conformément au règlement général. Si ces percements s'avèrent insuffisants, la Municipalité peut autoriser la création de tabatières de dimensions restreintes, pour autant qu'elles soient isolées les unes des autres, parallèles au pan de toitures, saillantes de 15 cm au plus et que leur plus grande dimension soit perpendiculaire à la ligne de faîte. Exceptionnellement et en dernier lieu, la création de lucarnes de dimensions restreintes peut être autorisée de cas en cas. Ces lucarnes doivent être bien intégrées architecturalement, leur emplacement doit être judicieusement choisi et leurs dimensions proportionnées au bâtiment concerné ainsi qu'aux bâtiments voisins. Les largeurs additionnées des lucarnes n'excèdent pas le tiers de la largeur de la façade.

Les locaux qui ne sont pas destinés à l'habitation ne peuvent être pourvus, sur la toiture, que d'une ouverture de service type "tabatière" de dimension réduite (0.40 m x 0.60 m).

## 5. MESURES D' ENVIRONNEMENT

---

AMENAGEMENTS  
EXTERIEURS

5.1 Les aménagements extérieurs aux bâtiments implantés à l'intérieur du périmètre du plan de quartier et d'une façon générale le traitement des surfaces libres de construction sont réalisés sur la base d'un projet tenant compte :

- des caractéristiques du lieu et de l'arborisation existante
- de l'architecture et de la destination de la construction à laquelle ils sont attachés
- de la fonction des espaces publics ou collectifs dans le prolongement desquels ils s'inscrivent.

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.

PLANTATIONS

5.2 Les plantations nouvelles mentionnées sur le plan sont obligatoires et effectuées lors de la construction des bâtiments situés à proximité. Elles sont choisies parmi les essences indigènes telles que, par exemple, érable champêtre, frêne, tilleul, platane, etc.

CLOTURES

5.3 En limite de propriété, les clôtures permanentes sont réalisées sous forme de murs en maçonnerie ou de haies constituées de plusieurs essences mélangées, doublées si nécessaire d'un treillis métallique. Les haies opaques de type laurelle ou thuya sont interdites.

BRUIT

5.4 Conformément aux dispositions de la législation sur la protection de l'environnement, un degré de sensibilité au bruit (DS) III est attribué à toutes les composantes du plan de quartier.

## 6. MESURES D' EQUIPEMENT

---

OBLIGATIONS	6.1	<p>Les équipements attachés à une construction sont fonction de son importance et de sa destination. Les équipements privés nécessaires sont définis lors d'une construction nouvelle, de la transformation d'un ouvrage existant ou du changement de destination d'un bâtiment. L'octroi d'un permis de construire, d'habiter ou d'utiliser peut être subordonné à la réalisation d'équipements obligatoires.</p> <p>Les aires de mouvement et de dégagement remplissent une fonction déterminante pour l'unification des parties constructibles du quartier et la création d'espaces publics de qualité. En conséquence, un soin particulier doit être apporté à ces réalisations qui doivent faire l'objet d'un projet d'ensemble soumis à la Municipalité parallèlement à la première demande de permis de construire.</p>
CIRCULATION DES VEHICULES	6.2	<p>Les voies d'accès mentionnées sur le plan constituent un principe de desserte des surfaces urbanisées ou urbanisables qu'il convient de respecter. Le tracé de ces voies possède cependant un caractère indicatif.</p> <p>Les conditions de raccordement aux voies publiques existantes en limite du plan de quartier sont fixées par la Municipalité qui consulte, si nécessaire, le Service cantonal des routes.</p>
STATIONNEMENT DES VEHICULES	6.3	<p>Les besoins en places de stationnement nécessaires aux habitants et usagers des bâtiments implantés dans les aires de construction sont calculés conformément aux normes de l'Association suisse des professionnels de la route et des transports.</p> <p>Les places de stationnement, nécessaires aux nouvelles constructions situées dans le périmètre du plan de quartier, doivent être réalisées en totalité à l'intérieur du garage collectif enterré, sous réserve des places visiteurs qui peuvent prendre place à l'air libre à l'emplacement mentionné sur le plan et dont le nombre peut être limité par la Municipalité.</p>
CIRCULATION DES PIETONS / PLACE PUBLIQUE	6.4	<p>Le cheminement piétonnier qui figure sur le plan de quartier constitue un principe dont il importe de s'inspirer lors de la réalisation des aménagements extérieurs. La circulation des piétons s'exerce en priorité dans l'aire de dégagement et par le cheminement qui figure à titre indicatif sur le plan de quartier. La largeur utile de ce cheminement est de 1.50 m au minimum.</p>
EVACUATION DES EAUX	6.5	<p>Les eaux usées et les eaux météoriques sont évacuées séparément. Elles sont raccordées aux réseaux publics d'évacuation existants. Le plan mentionne, à titre indicatif, le tracé des collecteurs nouveaux.</p> <p>Le débit maximum 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.</p>
CONDITIONS DE REALISATION	6.6	<p>Les équipements privés 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.</p>

## 7. AUTORISATIONS

---

- ETUDE PREALABLE 7.1 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. 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 protection 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 7.2 La Municipalité peut subordonner l'octroi de tout permis de construire à la mise en œuvre des mesures d'aménagement prévues par le plan de quartier notamment en ce qui concerne:
- la réalisation des cheminements piétonniers
  - la réalisation d'équipements obligatoires.
- CONSTRUCTIONS NON CONFORMES 7.3 Les constructions existantes qui ne sont pas conformes aux présentes dispositions peuvent être maintenues, entretenues ou réparées; elles peuvent être transformées, légèrement agrandies, reconstruites et changer de destination dans les limites de la législation cantonale.
- DEROGATIONS 7.4 Dans les limites de l'article 85 LATC, la Municipalité est compétente pour accorder des dérogations au présent document notamment :
- lorsqu'il s'agit de régler, pour un temps déterminé, le cas d'un statut provisoire
  - lorsque l'application stricte d'une mesure d'aménagement empêche la réalisation d'une solution architecturale intéressante à dire d'expert
  - lorsque la réalisation d'une construction ou d'une installation d'utilité publique ou d'intérêt général nécessite des mesures appropriées.

## 8. DISPOSITIONS FINALES

---

- 8.1 Le plan et son règlement déploieront leurs effets dès leur mise en vigueur par le Département compétent. Ils abrogent toutes les dispositions antérieures qui leur sont contraires.