

PLAN PARTIEL D'AFFECTATION

EN SAINT-JEAN

1. Zone de l'habitat collectif

Destination	Art. 1.1 - Cette zone est destinée à l'habitat collectif . Le degré de sensibilité II est obligatoire. Les activités autorisées sont de type "non gênantes" et compatibles avec l'habitat.
Ordre de construction	Art. 1.2 - L'ordre non contigu est de règle sous réserve de la disposition de l'article 1.4 ci-dessous.
Distance aux limites	Art. 1.3 - La distance entre un bâtiment et la limite de propriété est au moins égale aux 3/4 de la hauteur de la façade calculée selon l'article 79 RPA, mais au minimum 6 m. Entre bâtiments sis sur la même propriété ces distances sont additionnées.
Surface des parcelles	Art. 1.4 - La surface de la parcelle à bâtir est au moins de 1'500 m² . La réalisation d'un bâtiment sur deux parcelles juxtaposées d'une surface totale égale ou supérieure à 1'500 m² est autorisée. Les parcelles d'une surface inférieure à 1'500 m² sont soumises aux dispositions réglementaires de la zone d'habitat individuel ou groupé.
Surface bâtie	Art. 1.5 - La surface bâtie, calculée selon l'article 75 RPA, ne peut excéder 1/5 de la surface de la parcelle. Pour une parcelle ou un ensemble de parcelles d'une surface globale d'au moins 3'000 m², faisant l'objet d'un plan d'implantation général accepté par les propriétaires et la Municipalité, la surface bâtie peut être portée jusqu'à 1/4. Dans ce cas, le projet doit prévoir le stationnement des voitures, hormis les places réservées aux visiteurs, exclusivement dans des parkings enterrés et des espaces de jeu collectif équipés.
Hauteur et nombre de niveaux	Art. 1.6 - Sous réserve d'une éventuelle cote maximale indiquée sur le plan , la hauteur maximale au faite est de 16 m, respectivement de 12 m au niveau brut de la dalle de couverture de l'attique. Les hauteurs fixées ci-dessus sont mesurées par rapport au niveau du terrain naturel, conformément à l'article 79 RPA. Pour les superstructures techniques des dérogations peuvent être consenties aux hauteurs fixées pour autant qu'elles présentent un traitement architectural de qualité. Le nombre de niveaux est limité à un rez-de-chaussée, deux étages et un attique ou des combles habitables.
Toitures	Art. 1.7 - La pente des pans inclinés est comprise entre 20 et 45°, en règle générale recouverts de tuiles. D'autres formes et modes de couverture pour autant qu'elles respectent le gabarit maximal autorisé sont possibles. La saillie des éventuels avant-toits ne dépasse pas 1 m.

Les toits plats sont équipés d'un système de rétention des eaux de pluie. L'attique doit être en retrait des façades principales sous-jacentes de 1,5 m au moins, respectivement de 0.60 m des façades de tête du bâtiment (dérogation pour les superstructures cf. article 1.6 ci-dessus).

Les **ouvertures en toiture** (lucarnes, tabatières, **vélux**, terrasses intégrées, **etc.**) sont autorisées. Leur largeur additionnée ne dépasse pas 3/5 de la longueur **du pan de toit concerné**. **Ces éléments** sont placés en retrait de 30 cm au minimum du nu de la façade sous-jacente, **respectivement à 60 cm du bord latéral du toit** (cf. article 1.6 ci-dessus).

Protection contre le bruit **Art. 1.8** - Pour toute nouvelle construction, les fenêtres donnant dans les zones où les niveaux sonores dépassent les valeurs limites du degré de **sensibilité II**, telles que définies dans l'annexe 4 de l'OPB, doivent être fixes.

Le vitrage de ces fenêtres est doté d'un indice d'affaiblissement apparent pondéré **R'w** d'au moins **40 dB** conformément à l'annexe 1 de l'OPB.

Protection contre le bruit **Art. 1.9** - Pour toute nouvelle construction, des mesures de construction ou d'aménagement au sens de l'art. 31 de l'OPB sont prises afin de garantir que dans chaque pièce à usage sensible au bruit, au moins une fenêtre peut être ouverte dans une zone non surexposée au bruit.

2. Zone de l'habitat individuel ou groupé

Destination **Art. 2.1** - Cette zone est **destinée** à l'habitat **individuel ou groupé**. Le degré de sensibilité II est obligatoire. Les activités autorisées sont du type "non gênant" et compatibles avec l'habitat.

Ordre de construction **Art. 2.2** - **L'ordre non contigu et l'ordre contigu sont admis.**

Distance aux limites **Art. 2.3** - La distance entre un bâtiment et la limite de propriété est de **4 m** au minimum. **Entre bâtiments sis sur la même propriété, la distance minimale est de 6 m, sous réserve des prescriptions de la norme de protection incendie pour les façades en matière combustible.**

Lors d'une réalisation des constructions en ordre contigu par étapes, l'implantation de la façade mitoyenne peut être autorisée sur la limite de parcelle, sous réserve des prescriptions de la norme de protection incendie et d'un accord écrit entre voisins à fournir avec le dossier d'enquête.

Surface des parcelles **Art. 2.4** - La surface d'une parcelle à bâtir est au moins de **500 m²**. **Des fractionnements en parcelles individuelles d'une surface inférieure pour des villas jumelées ou groupées sont autorisés. La somme des surfaces nécessaires selon l'article 2.6 ci-dessous doit cependant être respectée.**

Surface bâtie **Art. 2.5** - La surface bâtie, calculée selon l'article 75 RPA, ne peut excéder 1/5 de la surface de la parcelle.

Pour une parcelle ou un ensemble de parcelles d'une surface globale d'au moins 1'500 m², faisant l'objet d'un plan d'implantation général accepté par les propriétaires et la Municipalité, la surface bâtie peut être portée jusqu'à 1/4. Dans ce cas, le projet peut être conçu selon la typologie de l'habitat collectif à condition de respecter la hauteur et le nombre de niveaux, selon l'art. 2.7 ci-dessous. Le projet doit prévoir le stationnement des voitures, hormis les places réservées aux visiteurs, exclusivement dans des parkings enterrés ainsi que des espaces de jeu collectif équipés.

Nombre de logements

Art. 2.6 - Un logement principal ainsi qu'un petit appartement de maximum 2 pièces habitables, destiné à un deuxième ménage ou à une activité, sont autorisés pour une surface de 400 m². La réunification de deux petits appartements en un logement principal supplémentaire est autorisée.

Les logements peuvent être superposés ou contigus (distances entre bâtiments cf. art. 2.3 al. 1 ci-dessus).

Hauteur et nombre de niveaux

Art. 2.7 - La hauteur maximale au faite est de 10,50 m, respectivement de 9 m au niveau brut de la dalle de couverture de l'attique. Les hauteurs fixées ci-dessus sont mesurées par rapport au niveau du terrain naturel conformément à l'article 79 RPA.

Pour les superstructures techniques des dérogations peuvent être consenties aux hauteurs fixées pour autant qu'elles présentent un traitement architectural de qualité.

Le nombre de niveaux est limité à un rez-de-chaussée, un étage et **un attique** ou des combles.

Toitures

Art. 2.8 - La pente des pans inclinés est comprise entre 20 et 65°, en règle générale recouverts de tuiles. D'autres formes et modes de couverture pour autant qu'elles respectent le gabarit maximal autorisé sont possibles.

Les **ouvertures en toiture** (lucarnes, tabatières, **vélux**, terrasses intégrées, **etc.**) sont autorisées. Leur largeur additionnée ne dépasse pas 3/5 de la longueur **du pan de toit concerné**. **Ces éléments** sont placés en retrait de 30 cm au minimum du nu de la façade sous-jacente, **respectivement à 0,60 m du bord latéral du toit.**

Les toits plats sont équipés d'un système de rétention des eaux de pluie. L'attique doit être en retrait des façades principales sous-jacentes de 1,5 m au moins, respectivement de 0.60 m des façades de tête du bâtiment.

Dépendances dans les espaces réglementaires

Art. 2.9 - L'article 39 RATC est applicable.

Dépendances dans le périmètre constructible

Art. 2.10 - L'article 39 RATC est applicable.

3. Zone mixte : Habitat individuel ou groupé / artisanale

Art. 3.1 – Les articles applicables pour ces zones sont :

Zone habitat individuel ou groupé

- pour la zone d'habitat individuel ou groupé : Les articles 2.1 à 2.10 ci-dessus;
- le degré de sensibilité II est obligatoire.

Zone artisanale

- pour la zone artisanale : Les articles 50 à 56 du RPA;
- le degré de sensibilité III est obligatoire.

4. Dispositions particulières

Norme de protection incendie

Art. 4.1 – Pour la zone d'habitat individuel ou groupé, la distance entre bâtiments doit être de 10 m si les revêtements des façades qui se font face sont en matériaux combustibles.

Cette distance peut être réduite à 7,5 m si une seule de ces façades est en matériaux combustibles et à 5 m si les deux façades sont en matériaux incombustibles.

Pour moins de 5 m, des dispositions particulières doivent être prises.

5. Buts et principes du PPA

But du PPA

Art. 5.1 - Le plan partiel d'affectation a pour but de structurer le territoire compris dans ses limites par une répartition judicieuse des affectations du sol tenant compte de l'évolution du bâti jusqu'à ce jour.

Trois secteurs sont identifiés :

- un secteur pour l'habitat locatif déjà quasi totalement réalisé, situé côté Nord, en liaison directe avec les voies CFF;
- un secteur pour la mixité artisanale (déjà en partie développé) et habitat individuel ou groupé (en bonne partie existante) en liaison avec la RC1 au Sud;
- un secteur central pour l'habitat individuel ou groupé (en grande partie déjà construit). Ce dernier constitue l'élément pouvant assurer à long terme l'homogénéité du quartier.

Arborisation

Art. 5.2 - La qualité naturelle du quartier devra être maintenue et améliorée.

Des espaces publics y seront aménagés lors de la réalisation des aménagements routiers prévus sur la RC 1 (voir "Schéma directeur de la route suisse de Morges à Lausanne", bureaux Urbaplan et Aragao – Décembre 1999) et suite au transfert au domaine public des chemins actuels.

Le système des circulations internes sera défini.

Un concept d'arborisation sera concrétisé, en particulier en relation avec l'aménagement du domaine public et en coordination avec le Centre de la conservation de la faune et de la nature (CCFN).

Protection des arbres

Art. 5.3 – Les dispositions communales en vigueur spécifiées dans le règlement communal relatif à la protection des arbres sont applicables.

6. Dispositions finales

- Dérogation** **Art. 6.1** – Pour des motifs d'intérêt public et/ou des circonstances objectives, des dérogations au présent plan et au règlement qui s'y réfère peuvent être accordées par la Municipalité, conformément à l'art. 85a LATC.
- Droits réservés** **Art. 6.2** - Pour tous les points non réglés dans le présent règlement, les dispositions réglementaires cantonales et communales demeurent applicables.
- Entrée en vigueur** **Art. 6.3** - Le présent règlement et le plan correspondant entreront en vigueur dès leur approbation par le Département des infrastructures (DINF).

Approuvé par la Municipalité en séance du 11 février 2002

Soumis à l'enquête publique du 1^{er} mars au 1^{er} avril 2002

Adopté par le Conseil communal en séance du 3 juillet 2002

Approuvé par le Département des infrastructures le 29 octobre 2002