

REGLEMENT

1. GENERALITES
- 1.1 Le présent plan de quartier s'inscrit dans le prolongement des études sectorielles effectuées lors de l'élaboration du plan d'aménagement local. Il est conçu de façon à organiser l'urbanisation d'un quartier d'habitation à faible densité autour d'un parc d'agrément pourvu de plantations en partie existantes.
- La réalisation des constructions et des équipements qui leur sont attachés peut s'effectuer par étapes à la convenance des propriétaires des terrains.
- 1.2 La partie du territoire communal comprise à l'intérieur du périmètre du plan de quartier est subdivisée en un certain nombre d'aires d'affectation dont les caractéristiques sont définies ci-après.
- 1.3 Pour ce qui n'est pas prévu dans le présent document, les dispositions du règlement communal sur le plan des zones et la police des constructions sont applicables.
2. DEFINITION DES SURFACES
- 2.1 Aires de construction A et B : surfaces constructibles pour des bâtiments affectés à l'habitation. Des activités professionnelles compatibles avec l'habitation, par exemple : bureaux, cabinets de consultation, peuvent être autorisées lorsqu'elles s'exercent dans des locaux habitables organisés de façon complémentaire à un logement.
- Chaque fraction des aires de construction est destinée à recevoir au plus 4 bâtiments accolés, séparés ou non par une limite de propriété. Ces bâtiments doivent répondre aux conditions suivantes :
- chaque bâtiment constitue une entité fonctionnelle indépendante sous réserve des locaux ou installations de service qui peuvent être communs à plusieurs bâtiments;
 - chaque bâtiment ne peut comprendre au plus que 3 logements;
 - les bâtiments accolés sont considérés comme une seule construction pour l'utilisation de la capacité constructive du terrain aussi bien lors de la construction que lors de modifications ultérieures.
- 2.2 Aire de prolongement : surface en nature de place, cour, jardin, pelouse ou verger assurant le prolongement des bâtiments édifiés dans les aires de construction. Les réalisations qui peuvent être autorisées sont :
- des constructions basses non habitables ayant un statut d'annexe ou de dépendance des bâtiments implantés dans les aires de construction, par exemple : garages ou couverts pour véhicules, pavillons de jardin;
 - des parties de bâtiments enterrées ou en grande partie enterrées s'inscrivant dans le prolongement du sous-sol des bâtiments implantés dans les aires de construction;
 - des voies de circulation pour les véhicules et des cheminements piétonniers;
 - des places de stationnement pour véhicules implantées en priorité aux emplacements mentionnés sur le plan;

- des équipements de loisirs ou de détente à ciel ouvert;
- des aménagements paysagers, par exemple : murs, terrasses, pergolas;
- des parties de bâtiments constituant des avant-corps réalisés en empiètement, par exemple : balcons, marquises, porches d'entrée, y compris des vérandas non chauffées représentant au plus le 10 % de la superficie de l'étage auquel elles sont attachées;
- des petites constructions et installations publiques ou nécessaires à un service public.

Pour chaque fraction des aires de construction, les constructions basses non habitables sont pour l'essentiel regroupées et leur superficie totale ne peut excéder 400 m² pour l'aire de construction A et 200 m² pour l'aire de construction B.

2.3 Aire de dégagement : surface à prédominance végétale en nature de parc d'agrément d'usage collectif.

Les constructions, installations et aménagements qui peuvent être autorisés sont :

- des équipements de loisirs et de détente à ciel ouvert;
- des bâtiments bas d'usage commun, par exemple : salle de jeux, locaux de réunions, représentant au plus, pour l'ensemble de l'aire de dégagement, une superficie totale de 200 m²;
- des aménagements paysagers, y compris des cheminements piétonniers;
- des petites constructions ou installations d'utilité publique ou nécessaires à un service public.

Cette surface ne peut pas être fractionnée par des clôtures.

2.4 Aire de mouvement : surface à prédominance minérale en nature de voie d'accès, allée et place réservée à la circulation des véhicules et des piétons.

Sur sa plus grande partie, cette surface a le statut d'une voie résidentielle. Elle est pourvue d'un revêtement et éclairée la nuit de façon suffisante. Elle ne peut pas être fractionnée par des clôtures et la municipalité peut imposer la cote d'altitude en limite de chaque propriété.

3. CAPACITE
CONSTRUCTIVE

La capacité constructive de chaque bien-fonds est limitée par la surface brute de plancher habitable ou utilisable qui figure sur le plan pour chaque aire de construction.

Le calcul de la capacité constructive s'effectue conformément à la norme 514.420 de l'Institut fédéral pour l'aménagement du territoire.

Sous réserve de servitudes inscrites au Registre foncier, le 20 % au plus de la capacité constructive attribuée peut être transféré entre fractions adjacentes d'une même aire de construction.

4. IMPLANTATION

- 4.1 La délimitation des aires d'affectation telle qu'elle figure sur le plan peut subir des petites modifications de forme et d'implantation pour s'adapter au résultat des études de détail entreprises lors de l'établissement des projets de construction. Ces modifications ne peuvent toutefois pas mettre en cause la conception générale de l'aménagement proposé ni compromettre l'usage des aires d'affectation adjacentes.

La surface bâtie des aires de construction doit être contenue à l'intérieur des périmètres d'évolution qui figurent sur le plan.

- 4.2 Les fronts d'implantation qui figurent sur le plan doivent être respectés sur les 2/3 de leur longueur avec une tolérance de 3.00 m.

- 4.3 Dans les aires d'affectation, les bâtiments peuvent être implantés soit en contiguïté soit en ordre non contigu. La contiguïté ne peut toutefois être réalisée que lorsque les propriétaires des biens-fonds où elle s'exerce sont d'accord avec ce mode d'implantation.

- 4.4 * Les façades non mitoyennes doivent être implantées à une distance minimum de 3.00 m de la limite de la propriété et de 6.00 m lorsque la limite, à partir de laquelle elle se mesure, correspond au périmètre du plan de quartier. Ces distances se mesurent perpendiculairement à la limite jusqu'à la partie du bâtiment la plus proche de la limite.

Les constructions enterrées par rapport au niveau du terrain naturel peuvent être implantées jusqu'à la limite de la propriété sous réserve des limites de construction qui figurent sur le plan et du maintien ou de la réalisation des plantations.

Les prescriptions concernant la protection contre l'incendie demeurent réservées.

- 4.5 Une distance de 6.00 m doit être respectée entre 2 bâtiments distincts implantés sur la même propriété. Cette distance peut être réduite jusqu'à 3.00 m :

- entre façades aveugles ou entre parties aveugles de façades;
- entre un bâtiment principal et ses dépendances;
- entre constructions basses ayant un statut d'annexe ou de dépendance.

Les prescriptions concernant la protection contre l'incendie demeurent réservées.

- 4.6 Des parties de bâtiments ayant un statut d'avant-corps, par exemple : balcons, loggias, galeries, marquises, avant-toits, corniches, peuvent empiéter sur les espaces adjacents des aires de construction pour autant que l'usage de ces surfaces ne soit pas compromis.

Les dispositions de la loi cantonale sur les routes demeurent réservées.

5. HAUTEURS

La hauteur des bâtiments est limitée par le nombre de niveaux superposés autorisés au-dessus du sol de la façon suivante :

Aires de construction A et B : selon indications mentionnées sur les coupes types attachées au plan.

Aire de prolongement : 1 niveau, soit rez-de-chaussée.

Aire de dégagement : 1 niveau, soit rez-de-chaussée.

Le nombre de niveaux se calcule sur la façade la plus haute à partir du terrain naturel. Lorsqu'un niveau est dégagé en tout ou partie de plus de 1.20 m, il compte pour 1 niveau.

Les combles sont habitables ou utilisables dans la totalité du volume exploitable dans la toiture. Si ce volume est suffisant, un étage sur-combles peut être aménagé en plus du nombre de niveaux qui figure ci-dessus. Ce niveau ne peut toutefois comprendre que des locaux dépendants de l'étage inférieur.

Pour sauvegarder les caractéristiques de cette partie du territoire communal et notamment l'échelle du domaine bâti, la municipalité peut imposer la hauteur maximum de toute construction en fixant une cote d'altitude qui ne peut pas être dépassée.

6. ARCHITECTURE

6.1 Pour chaque fraction des aires de construction, l'architecture des bâtiments doit être harmonisée. Dans la règle, ces constructions font l'objet d'un seul et même projet.

6.2 * Les toitures doivent être à 2 pans, de pente identique comprise entre 40 % et 70 %. Le faite principal est orienté parallèlement aux indications qui figurent sur le plan. Toutefois, il n'est pas exclu que certaines constructions ou parties de constructions, notamment des parties plus basses, soient pourvues d'un autre type de toiture.

6.3 Dans toute la mesure du possible, les locaux aménagés dans les combles prennent jour sur des façades pignons ou sur des parties de façades dégagées entre pans de toiture. A défaut de pignons ou de parties de façades exploitables pour des percements, des lucarnes et/ou des fenêtres rampantes peuvent être réalisées sur le pan des toitures. La dimension de ces réalisations doit être réduite au minimum nécessaire pour assurer l'aération et l'éclairage des locaux. Leur forme et leurs proportions doivent être adaptées à l'architecture du bâtiment.

6.4 La nature et la couleur des matériaux apparents en façades et en toiture doivent être choisis en accord avec la municipalité.

6.5 Pour permettre la réalisation de solutions architecturales intéressantes, la municipalité, se fondant sur l'avis d'un expert qu'elle désigne, peut admettre des dérogations aux règles architecturales qui figurent ci-dessus.

7. AMENAGEMENTS EXTERIEURS

7.1 Les aménagements extérieurs et de façon générale le traitement des surfaces libres de construction doivent être conçus en fonction de l'affectation et de l'architecture des bâtiments dans le prolongement desquels ils s'inscrivent ainsi que de la destination de ces surfaces.

Les aménagements extérieurs font l'objet d'un projet qui doit être annexé à toute demande de permis de construire.

7.2 Les altitudes du terrain aménagé qui figurent sur le plan doivent être respectées avec une tolérance de +/- 50 cm.

7.3 Les plantations protégées doivent être entretenues et, si nécessaire, remplacées.

Les plantations nouvelles qui figurent sur le plan constituent un principe dont il importe de s'inspirer lors de l'élaboration des projets d'aménagements extérieurs. Les essences de haute futaie doivent être choisies parmi celles qui sont traditionnelles dans la région. Ces plantations sont complétées par différents arbustes autochtones destinés à constituer un habitat favorable à l'avifaune

Les plantations nouvelles situées le long de l'aire de mouvement sont réalisées au moyen d'une seule et même essence choisie en accord avec la municipalité. Ces plantations sont mises en place, par étapes, au plus tard lors de l'édification des bâtiments situés à proximité.

7.4 Pour l'ensemble des terrains compris à l'intérieur du périmètre du plan de quartier, les surfaces enherbées sont, de préférence, traitées en prairies extensives (fauche tardive).

8. EQUIPEMENTS

8.1 Le système de circulation et d'accès défini par le plan de quartier est impératif. Toutefois, la situation des voies d'accès, le tracé des cheminements piétonniers et l'organisation des carrefours sont mentionnés à titre indicatif.

L'aire de mouvement a une largeur utile de 4.00 m portée ponctuellement à 6.00 m pour permettre la réalisation de places de croisement. Les cheminements piétonniers ont une largeur utile minimum de 2.00 m.

La municipalité fixe les conditions de raccordement de tous accès à la voie publique.

8.2 Tout propriétaire est tenu de mettre à la disposition des usagers de son bien-fonds des places de stationnement pour véhicules. La capacité de cet équipement doit répondre aux besoins effectifs ou présumés d'une construction.

Dans la règle, les normes suivantes sont applicables :

Bâtiments d'habitation,

- pour les habitants : 1 place par tranche ou fraction de tranche de 70 m² de surface brute de plancher habitable

- pour les visiteurs : 1 place pour 3 logements

Autres affectations : selon norme de l'Union des professionnels suisses de la route.

- 8.3 Les équipements nécessaires sont définis lors de chaque demande de permis de construire par la municipalité ou les services publics concernés. La municipalité peut subordonner l'octroi d'un permis de construire à la réalisation des équipements correspondants.
Les équipements nécessaires doivent être réalisés de façon à répondre aux exigences applicables aux ouvrages publics de même nature.
- 8.4 Tout ou partie des équipements nécessaires peuvent être situés sur la propriété d'un tiers. Dans ce cas, leur utilisation doit être garantie par servitudes inscrites au Registre foncier. L'aire de mouvement et les cheminements piétonniers sont ouverts à la circulation publique des piétons. L'aire de dégagement est utilisable par les habitants du quartier. L'usage de ces équipements et de cette surface est garanti par servitudes inscrites au Registre foncier au plus tard lors de l'édification du premier bâtiment sur les parcelles 140 et 142.

9. ENVIRONNEMENT

- 9.1 La partie aval de l'aire de dégagement pourvue de plantations protégées est assimilée à un biotope d'intérêt local. Toute intervention sur ce terrain susceptible de porter atteinte à l'état des lieux doit être autorisée par la municipalité qui, suivant le cas, consulte l'autorité cantonale compétente.
- 9.2 Conformément aux dispositions de la loi fédérale sur la protection de l'environnement, le degré de sensibilité au bruit II est attribué à l'ensemble des terrains compris à l'intérieur du périmètre du plan de quartier.

10. DISPOSITIONS FINALES

- 10.1 Dans les limites de la législation cantonale, la municipalité peut accorder des dérogations aux dispositions du présent document :
- lorsqu'il importe de tenir compte de cas non prévus par la réglementation;
 - lorsqu'il s'agit de traiter, pour une durée déterminée, le cas d'un statut provisoire;
 - lorsque la réalisation d'une construction ou d'une installation d'utilité publique ou d'intérêt général nécessite des mesures particulières.
- 10.2 Le présent plan de quartier entre en vigueur dès son approbation par le Département des infrastructures du canton de Vaud. Il abroge toutes dispositions antérieures contraires.



Modifications apportées par le Conseil communal

CONCEPT

Echelle 1:10'000

