

COMMUNE DE CUDREFIN

règlement

PLAN PARTIEL D'AFFECTATION ■ "LES COURTES PARTIES"



GEA valotton et chanard SA
architectes - urbanistes FSU
rue de bourg 28 1003 Lausanne
tél + 41 21 310 01 40
fax + 41 21 310 01 49
www.geapartners.ch
info@geapartners.ch

07059 AR/FG

2_reglement/
reglement_V7.indd

SCEAUX ET SIGNATURES

Approuvé par la Municipalité de Cudrefin dans sa séance du

Le Syndic : Claude ROULIN

La Secrétaire : Anne-Marie LAGGER

Soumis à l'enquête publique du au

Le Syndic : Claude ROULIN

La Secrétaire : Anne-Marie LAGGER

Adopté par le Conseil Communal de Cudrefin dans sa séance du

Le Président : Blaise BAUMANN

La Secrétaire : Sylvia SCHAER

Approuvé préalablement par le Département compétent, Lausanne, le

Le Chef du Département :

Mis en vigueur le

SOMMAIRE

CHAPITRE 1	DISPOSITIONS GENERALES	1
article 1	Périmètre du PPA et affectation.....	1
article 2	Buts du plan	1
article 3	Composantes du dossier.....	1
article 4	Suivi des projets.....	1
article 5	Concertation	1
article 6	Degré de sensibilité au bruit.....	1
CHAPITRE 2	DISPOSITIONS APPLICABLES A TOUTES LES ZONES	2
article 7	Etapes de réalisation.....	2
article 8	Remblai	2
article 9	Mesures additionnelles de protection contre les crues.....	2
article 10	Fossé.....	2
article 11	Clôture à faune.....	2
article 12	Perméabilité.....	2
article 13	Protection des eaux.....	3
article 14	Gestion des eaux.....	3
article 15	Région archéologique N° 304.....	3
article 16	Aire forestière.....	3
article 17	Eclairage extérieur.....	3
article 18	Accès.....	3
article 19	Déplacements modes doux.....	3
article 20	Logements mobiles.....	3
article 21	Constructions interdites.....	3
CHAPITRE 3	ZONE D'ACTIVITES	4
article 22	Destination.....	4
article 23	Implantation.....	4
article 24	Architecture des constructions	4
article 25	Ordre de construction.....	4
article 26	Densité maximale des constructions et surfaces vertes.....	4
article 27	Hauteur des constructions	4
article 28	Distances.....	5
article 29	Limite des constructions	6
article 30	Toitures.....	6
article 31	Aménagements extérieurs	6
article 32	Dépôts.....	6

article 33	Places de stationnement privées	6
article 34	Couleurs et matériaux	6
article 35	Plantations	6
article 36	Energie	6
CHAPITRE 4	ZONE PAYSAGERE	7
article 37	Destination.....	7
article 38	Ourllet herbacé	7
article 39	Espace de transition forestière.....	7
article 40	Espace de transition rurale.....	7
article 41	Filtre paysager	8
article 42	Aire de stationnement.....	8
article 43	Délai de réalisation	8
article 44	Plantations et entretien	8
CHAPITRE 5	DISPOSITIONS FINALES	9
article 45	Equipements	9
article 46	Droit d'emption.....	9
article 47	Demande de permis de construire	9
article 48	Dossier d'enquête du permis de construire	9
article 49	Gabarits	9
article 50	Dérogations	9
article 51	Dispositions complémentaires.....	9
article 52	Abrogation	10
article 53	Mise en vigueur.....	10

GLOSSAIRE

LFo :	Loi fédérale sur les forêts du 4 octobre 1991 (RS 921.0)
LEaux :	Loi fédérale sur la protection des eaux du 24 janvier 1991 (RS 814.20)
OEaux :	Ordonnance fédérale sur la protection des eaux du 28 octobre 1998 (RS 814.201)
OAT :	Ordonnance fédérale sur l'aménagement du territoire du 28 juin 2000 (RS 700.1)
OPB :	Ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit du 15 décembre 1986 (RS 814.41)
LATC :	Loi vaudoise sur l'aménagement du territoire et les constructions du 4 décembre 1985 (RSV 700.11)
RLATC:	Règlement d'application de la loi vaudoise sur l'aménagement du territoire et les constructions du 19 septembre 1966 (RSV 700.11.1)
LPNMS :	Loi vaudoise sur la protection de la nature, des monuments et des sites du 10 décembre 1969 (RSV 450.11)
LRou :	Loi vaudoise sur les routes du 10 décembre 1991 (RSV 725.01)
RLRou :	Règlement d'application de la loi vaudoise sur les routes du 19 janvier 1994 (RSV 725.01.1)
IM :	Indice de masse
IOS :	Indice d'occupation du sol
ISV :	Indice de surface verte
PPA :	Plan partiel d'affectation
SIA :	Société suisse des Ingénieurs et Architectes
VSS :	Association suisse des professionnels de la route et des transports (VSPR)

article 1
Périmètre du PPA et affectation

¹ Le périmètre du PPA "Les Courtes Parties" est délimité en noir sur le plan.

² Le PPA "Les Courtes Parties" est affecté en zone d'activités et en zone paysagère.

article 2
Buts du plan

Le PPA "Les Courtes Parties" a pour buts de :

- contribuer à la réalisation d'un secteur d'activités de qualité;
- garantir un développement cohérent et équilibré des constructions et aménagements du secteur;
- mettre en place les mesures garantissant la qualité de l'entrée de localité;
- prendre les mesures pour assurer les déplacements de la faune;
- compléter l'offre communale en matière de stationnement public;
- garantir la protection du site contre les inondations;
- permettre la réalisation par étapes du périmètre.

article 3
Composantes du dossier

Le dossier se compose des éléments suivants :

- le plan partiel d'affectation, échelle 1:1'000;
- le règlement y relatif.

article 4
Suivi des projets

Le suivi des projets est assuré par la Municipalité et la commission municipale d'urbanisme, afin de guider le processus de développement du secteur et garantir la qualité d'ensemble.

article 5
Concertation

Lors de la mise en oeuvre de tout projet, les propriétaires ou leurs mandataires peuvent s'adresser à la Municipalité dès le stade des études préliminaires, afin de garantir la prise en compte et l'application des buts, objectifs et mesures des présents plan et règlement.

article 6
Degré de sensibilité au bruit

¹ Conformément à l'article 43 OPB, le degré de sensibilité **III** est attribué à l'ensemble du périmètre du PPA.

² Les constructions comprenant des locaux à usage sensible au bruit doivent intégrer des mesures constructives, d'aménagement ou d'organisation des locaux permettant de respecter les valeurs limites de planification.

- article 7
Etapas de réalisation
- ¹ Le présent PPA est réalisé par étapes telles que définies par le plan technique.
 - ² Seule l'exploitation agricole est autorisée dans les surfaces comprises dans les étapes de réalisation non encore débutées.
 - ³ L'étape 2 ne peut débuter que lorsque les 75% de la surface comprise dans l'étape 1 sont construits.
 - ⁴ A titre exceptionnel, et pour des raisons dignes d'intérêt public, la Municipalité est compétente pour autoriser une construction et les aménagements qui y sont liés, indépendamment des étapes de réalisation.
- article 8
Remblai
- ¹ Une phase de remblai précède chaque étape de réalisation.
 - ² Les remblais doivent assurer la protection des constructions contre les crues, améliorer la qualité constructive du sol, faciliter la gestion des eaux claires et usées et faciliter l'accès des véhicules à et depuis la route cantonale N° 503.
 - ³ En principe, les remblais ne doivent pas excéder le niveau fini de la route cantonale N° 503.
 - ⁴ Les premières constructions ne peuvent prendre place qu'une fois les remblais suffisamment stabilisés à dire d'experts. Au surplus, les art. 89 et 91 LATC sont applicables.
 - ⁵ Chaque remblai est réalisé de manière à ne pas porter atteinte aux surfaces forestières jouxtant le périmètre du PPA et ils sont coordonnés avec l'Inspecteur forestier de l'arrondissement, notamment en ce qui concerne la distance à respecter entre le pied du remblais et les arbres les plus proches.
 - ⁶ La réalisation des remblais ne doit pas nuire à l'évacuation des eaux de surfaces de la route cantonale N° 503.
 - ⁷ Une distance minimale de 5m. doit être respectée entre le pied des remblais et le tronc des arbres présents dans la parcelle 826 (voir coupes types indicatives B-B' et C-C').
 - ⁸ Une distance minimale de 10m. doit être respectée entre le pied des remblais et la lisière forestière au Sud du périmètre (bordant les parcelles 827, 828, 829 et 832) (voir coupe type indicative D-D').
- article 9
Mesures additionnelles de protection contre les crues
- ¹ Les mesures additionnelles de protection contre les crues sont réalisées au plus tard après le remblayage complet du site.
 - ² Elles doivent être dimensionnées par un bureau qualifié et réalisées en coordination avec le SESA.
- article 10
Fossé
- Le fossé longeant les parcelles 827, 828, 829 et 832 doit être maintenu et sa fonction de drainage assurée.(voir coupe type indicative D-D')
- article 11
Clôture à faune
- Après le remblayage de la parcelle 689, une clôture à faune sera érigée sur le remblai parallèlement à la lisière forestière au Sud du périmètre (bordant les parcelles 827, 828, 829 et 832)(voir coupe type indicative D-D').
- article 12
Perméabilité
- Les surfaces non bâties sont, dans la mesure du possible, maintenues perméables.

<p>article 13 Protection des eaux</p>	<p>Les dispositions de l'OEaux relatives aux secteurs A_u de protection des eaux sont applicables.</p>
<p>article 14 Gestion des eaux</p>	<p>¹ Les eaux non polluées sont déversées dans le ruisseau de Montet au Nord de la route cantonale N° 503, sous réserve de l'autorisation préalable du Département compétent.</p> <p>² Sont considérées comme eaux non polluées, les eaux de ruissellement provenant des toits, des routes, des chemins et des places sur lesquelles ne sont pas transversées, traitées ni stockées des quantités considérables de substances pouvant altérer les eaux conformément à l'art. 3 al. 3 OEaux.</p>
<p>article 15 Région archéologique N° 304</p>	<p>¹ Le périmètre du présent PPA est concerné par une partie de la région archéologique N° 304.</p> <p>² Conformément à l'art. 67 LPNMS, tout projet touchant le sous-sol de cette région doit être soumis à une autorisation spéciale du Département compétent.</p>
<p>article 16 Aire forestière</p>	<p>¹ Le présent PPA constitue le document formel de constatation de nature forestière et de limite des forêts aux termes de la LFo, dans les zones à bâtir et dans la bande des 10m. confinant celles-ci.</p> <p>² Il est notamment interdit, sans autorisation préalable du Service des forêts, de la faune et de la nature (SFFN), d'abattre des arbres, de faire des dépôts, d'ériger des clôtures et de bâtir en forêt et à moins de 10m. des lisières.</p>
<p>article 17 Eclairage extérieur</p>	<p>Un soin particulier est apporté à la qualité et au type d'éclairage extérieur, de manière à éviter toutes nuisances pour le voisinage et la faune.</p>
<p>article 18 Accès</p>	<p>¹ Les accès au PPA sont définis par le plan technique.</p> <p>² Les voies de circulation y sont figurées à titre indicatif.</p> <p>³ Les assiettes définitives et l'aménagement des accès sont à préciser dans le cadre de chacune des étapes de réalisation concernées.</p>
<p>article 19 Déplacements modes doux</p>	<p>Les voies de circulation doivent être aménagées de manière à assurer la sécurité des déplacements en mode doux (piétons, cycles, etc.) sur l'ensemble du secteur.</p>
<p>article 20 Logements mobiles</p>	<p>Les logements mobiles (caravanes, roulotte, mobilhome, etc.) sont interdits.</p>
<p>article 21 Constructions interdites</p>	<p>Sont interdites :</p> <ul style="list-style-type: none"> • les installations telles que : chenils, parcs avicoles, porcheries, etc.; • les serres horticoles; • les constructions en sous-sol.

article 22

Destination

¹ Cette zone est destinée aux activités industrielles et artisanales. Les activités tertiaires y sont admises pour autant qu'elles soient liées à une activité principale industrielle ou artisanale présente dans le périmètre et nécessaire au bon fonctionnement de cette dernière.

² La Municipalité peut autoriser un logement de service par entreprise pour des besoins de gardiennage.

article 23

Implantation

¹ Les façades des constructions doivent s'implanter parallèlement ou perpendiculairement à la route cantonale n°503.

² La Municipalité peut néanmoins accorder des dérogations à cette règle, dans les cas où des exigences structurelles l'imposent et pour autant que la qualité urbanistique d'ensemble soit garantie.

article 24

Architecture des constructions

¹ L'architecture des constructions et leurs aménagements doivent présenter une cohérence et une qualité à la fois intrinsèque au bâtiment et en respect du caractère du lieu (nature du terrain, paysage, contexte environnant, etc.).

² Les façades non ajourées doivent être agrémentées par un avant-plan végétal composé d'arbres et d'arbustes.

³ Pour assurer une occupation judicieuse et équilibrée de la zone d'activités, ainsi que la qualité architecturale des constructions, la Municipalité peut imposer des mesures relatives à la volumétrie, la longueur des bâtiments, etc.

⁴ Au surplus, l'art. 86 LATC est applicable.

article 25

Ordre de construction

La construction en ordre non contigu est obligatoire.

article 26

Densité maximale des constructions et surfaces vertes

¹ La densité maximale des constructions est limitée à un indice d'occupation du sol (IOS) de 0,5 et à un indice de masse (IM) de $3\text{m}^3/\text{m}^2$. Le respect de ces deux densités maximales est obligatoire, sous réserve de l'octroi d'un bonus de constructibilité, conformément à l'art. 35 du présent règlement.

² L'indice de surface verte (ISV) est au minimum égal à 0,2.

³ Les indices ci-dessus sont calculés conformément à la norme SIA 504 421 (édition 2004).

article 27

Hauteur des constructions

¹ La hauteur des constructions est limitée à 9m. à la corniche ou sur l'acrotère et à 12m. au faîte. Elle est calculée depuis l'altitude moyenne du terrain aménagé en remblai.

² L'altitude moyenne est définie par la moyenne arithmétique des niveaux finis du terrain aménagé en remblai, à tous les angles de la construction projetée.

article 28
Distances

¹ La distance minimale **d** entre la façade d'une construction et la limite de propriété voisine ou du domaine public est fonction de la hauteur **h** de cette façade à la corniche :

Si **h** est inférieur ou égal à 6m., $d = 6m.$;

Si **h** est supérieur à 6m., $d = h.$

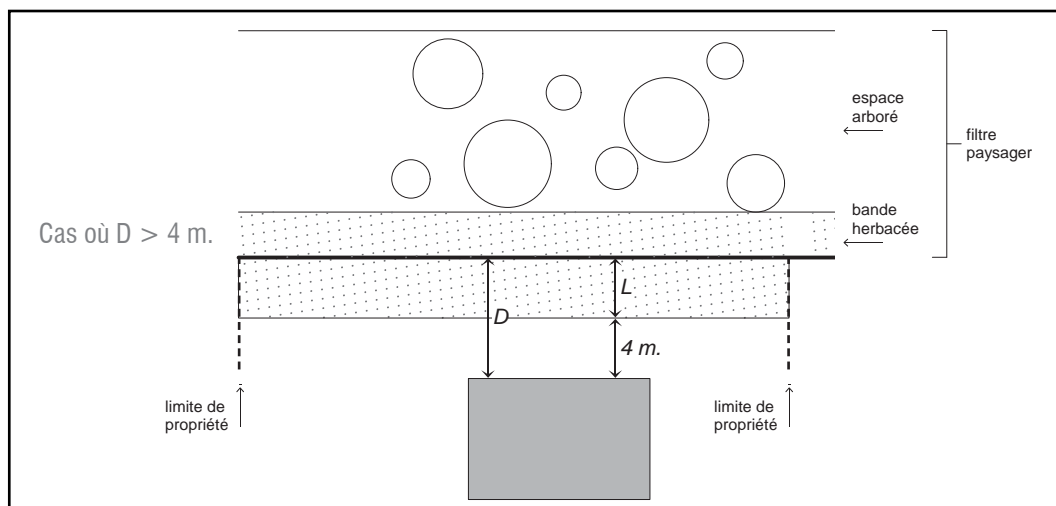
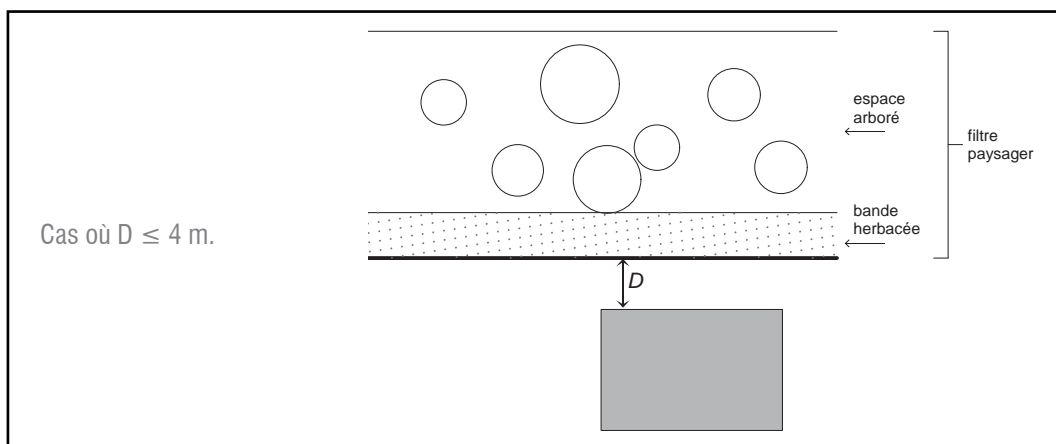
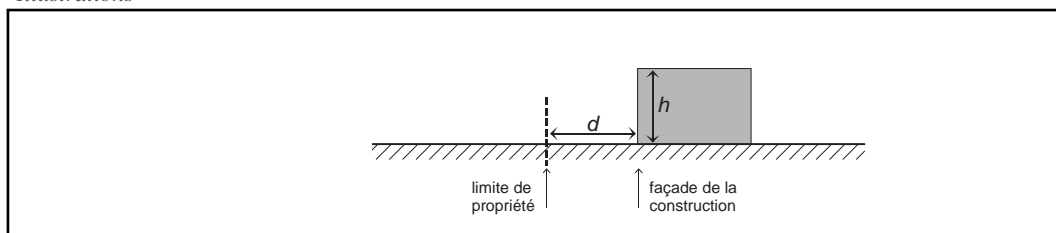
² Font exception, les distances par rapport aux limites de parcelles bordant les espaces suivants :

- voies de circulation : la distance minimale est celle fixée par l'art. 36 LRou.
- filtre paysager : il n'y a pas de distance minimale.

³ Si, pour les parcelles bordant le filtre paysager, la distance **D** (entre la façade d'une construction et la limite de parcelle du côté du filtre paysager) est supérieur à 4m., alors la bande herbacée du filtre paysager doit être prolongée dans la parcelle sur une largeur **L** :

$$L = D - 4m.$$

Illustrations



<p>article 29 Limite des constructions</p>	<p>¹ Aucune construction ne peut prendre place au Sud de la limite des constructions fixée sur le plan technique.</p>
<p>article 30 Toitures</p>	<p>¹ La forme des toitures est libre.</p> <p>² Les toitures plates végétalisées sont recommandées. Pour leur réalisation, la préférence est donnée à une végétalisation extensive.</p> <p>³ En cas de toitures à pans, la pente ne doit pas excéder 20° et la hauteur mesurée de la corniche jusqu'au faîte ne doit pas dépasser 3m.</p> <p>⁴ Les superstructures sont limitées au minimum techniquement indispensable. Leur traitement architectural doit être soigné.</p>
<p>article 31 Aménagements extérieurs</p>	<p>Les espaces non construits forment l'ensemble des aménagements extérieurs. Ils sont destinés aux espaces verts, aux cheminements, aux places de stationnement, aux murs, clôtures, etc.</p>
<p>article 32 Dépôts</p>	<p>¹ Tout dépôt doit faire l'objet d'une demande à la Municipalité.</p> <p>² Les dépôts de longue durée doivent être dissimulés par un avant-plan végétal composé d'arbres et d'arbustes.</p>
<p>article 33 Places de stationnement privées</p>	<p>Le nombre de places de stationnement privées par parcelle est fixé par la Municipalité sur la base des normes de l'Association suisse des professionnels de la route (VSS) en vigueur lors de la demande de permis de construire.</p>
<p>article 34 Couleurs et matériaux</p>	<p>Le choix des couleurs et des matériaux de constructions est préalablement soumis à la Municipalité pour accord.</p>
<p>article 35 Plantations</p>	<p>Pour les plantations, la préférence est donnée aux espèces indigènes et en station.</p>
<p>article 36 Energie</p>	<p>¹ L'utilisation de l'énergie renouvelable doit être favorisée.</p> <p>² Au surplus, l'art. 97 al. 3 et 4 LATC et la LVLEne sont applicables.</p>

article 37

Destination

¹ La zone paysagère est destinée aux espaces de verdure qui assurent la transition entre la zone d'activités et les territoires environnants, ainsi qu'aux accès au site et aux places de stationnement publiques.

² La zone paysagère est composée de :

- ourlet herbacé;
- espace de transition forestière;
- espace de transition rurale;
- filtre paysager;
- aire de stationnement.

³ Elle est inconstructible, à l'exception de l'aire de stationnement et des voies de circulation définis par le plan technique.

article 38

Ourlet herbacé

¹ L'ourlet herbacé est destiné à servir de bande tampon entre l'aire forestière extérieure au périmètre du PPA et la zone d'activités.

² Il est constitué d'une végétation herbacée et doit être fauché au minimum tous les 3 ans et au maximum 2 fois par an.

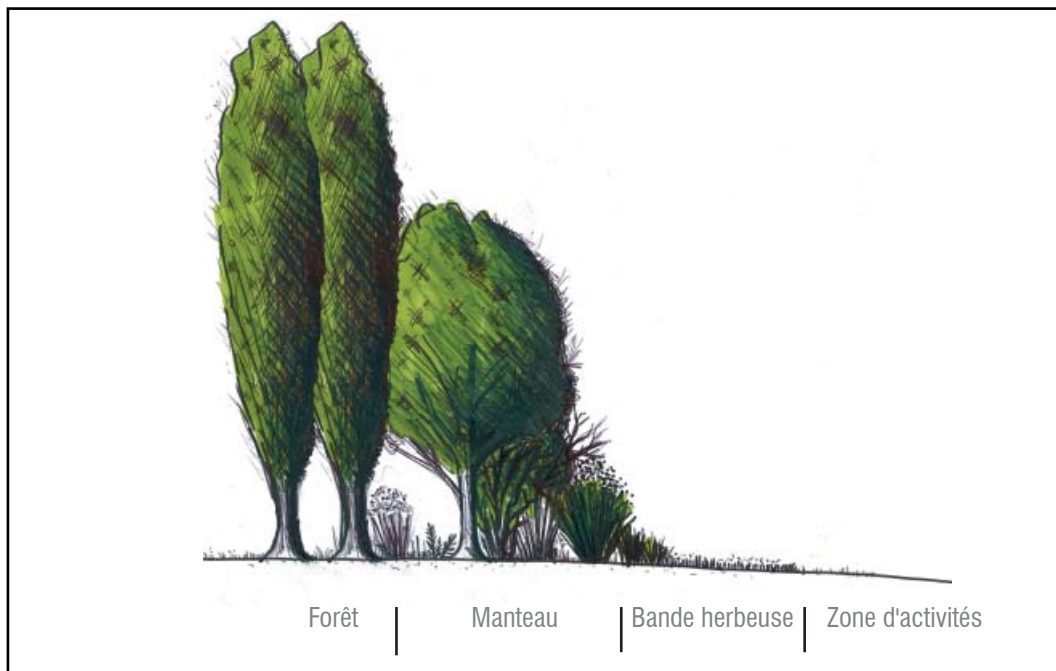
³ Lorsque sa largeur dépasse 7 m., l'ourlet herbacé peut être traité de la même manière que l'espace de transition forestière (art. 39).

article 39

Espace de transition forestière

L'espace de transition forestière est destiné à accueillir une lisière étagée composée d'un manteau (arbres, arbustes et buissons) et d'une bande herbeuse. Cet espace n'est pas soumis au régime forestier.

Illustration



article 40

Espace de transition rurale

L'espace de transition rurale est destiné à accueillir une prairie de fauche extensive plantée de haies vives. Il assure une qualité paysagère et favorise les déplacements de la faune dans et en marge du périmètre du PPA.

<p>article 41 Filtre paysager</p>	<p>Le filtre paysager est destiné à accueillir un aménagement paysager assurant la qualité de l'espace en limite du front bâti de la zone d'activités et de l'entrée de localité. Il se compose d'un espace arboré et d'une bande herbacée (voir illustrations art. 28).</p>
<p>article 42 Aire de stationnement</p>	<p>¹ L'aire de stationnement est destinée à accueillir 50 places de stationnement publiques.</p> <p>² Elle peut être utilisée pour l'hivernage de bateaux. L'entretien (peinture, vidange, etc.) et la réparation des bateaux y sont interdits.</p>
<p>article 43 Délai de réalisation</p>	<p>¹ Le filtre paysager et l'ourlet herbacé sont réalisés avant ou en même temps que les travaux d'équipement de la première étape de réalisation.</p> <p>² L'espace de transition forestière est créé au plus tard dans un délai d'un an, à compter du début des travaux de réalisation de l'aire de stationnement.</p> <p>³ L'espace de transition rurale est réalisé par tronçons, en fonction des étapes de réalisation de la zone d'activités (art. 7).</p>
<p>article 44 Plantations et entretien</p>	<p>¹ La plantation d'arbres et d'arbustes est limitée aux espèces indigènes et en station. Fait exception le filtre paysager, où le choix est limité aux genres suivants : <i>Salix</i> (saules), <i>Betula</i> (bouleaux), <i>Amelanchier</i> (amélanchiers), <i>Sorbus</i> (sorbiers), <i>Acer</i> (érables) et <i>Quercus</i> (chênes).</p> <p>² L'entretien de la zone paysagère est à la charge de la commune.</p> <p>³ La fumure et l'emploi de produits phytosanitaires sont interdits, excepté sur dérogation du Service des forêts, de la faune et de la nature (SFFN) ou, en cas de nécessité, au sein du filtre paysager.</p> <p>⁴ Aucun dépôt ne peut être pratiqué dans la zone paysagère, à l'exception de l'entreposage temporaire de bois, nécessité par l'exploitation forestière.</p> <p>⁴ Les dispositions de la Loi vaudoise sur les routes (LRou) et son règlement (RLRou) sont applicables.</p>

article 45 Equipements	Conformément à l'article 50 LATC, le/les propriétaire(s) assument les frais d'équipement de leur(s) parcelle(s), jusqu'au point de raccordement avec les équipements publics.
article 46 Droit d'emption	<p>¹ Un droit d'emption en faveur de la commune de Cudrefin grève la vente de toute parcelle inscrite dans le périmètre du PPA "Les Courtes Parties", dès son entrée en vigueur.</p> <p>² Il assure à la commune de pouvoir exiger le transfert de la parcelle en sa propriété, 3 ans après sa vente, si, passé ce délai, elle n'est toujours pas construite ou qu'aucune demande de permis de construire n'a été faite.</p> <p>³ Le droit d'emption est conclu en la forme authentique et annoté au Registre foncier, conformément aux art. 216 CO et 959 CC.</p> <p>⁴ L'exercice du droit d'emption se fait conformément aux conditions fixées dans l'acte constitutif annoté au Registre foncier.</p>
article 47 Demande de permis de construire	<p>¹ Avant toute demande de permis de construire, le propriétaire adresse à la Municipalité un avant-projet des bâtiments, des aménagements extérieurs et des équipements prévus. A ce stade, la Municipalité se détermine sans attendre sur la nature des travaux projetés et sur les moyens de coordination à engager pour assurer la cohérence de l'ensemble.</p> <p>² La détermination de la Municipalité ne l'engage en rien quant à sa décision ultérieure relative à l'octroi du permis de construire.</p>
article 48 Dossier d'enquête du permis de construire	<p>Outre les pièces exigées par les art. 108 LATC et 69 RLATC, le dossier d'enquête doit présenter les documents suivants :</p> <ul style="list-style-type: none">• un plan des aménagements extérieurs au 1:200 indiquant les places de stationnement, l'accès des voitures, les surfaces vertes avec les plantations, l'implantation et la hauteur des murs et des clôtures, etc.;• l'altitude de la dalle du rez-de-chaussée ainsi que celle de la corniche et du faite pour les toitures à pans ou à l'acrotère pour les toitures plates;• le calcul et les plans justificatifs de la détermination des surfaces bâties des constructions et des surfaces vertes;• une étude géotechnique spécifiant les risques et mesures liés aux tassements différentiels.
article 49 Gabarits	La pose de gabarits est exigée dès le début de la mise à l'enquête publique d'un projet de construction ou de transformation.
article 50 Dérogations	La Municipalité peut accorder des dérogations aux présents plan et règlement dans les limites des articles 85 et 85a LATC.
article 51 Dispositions complémentaires	Pour tout ce qui n'est pas prévu par le présent règlement, les dispositions fédérales, cantonales et communales en la matière sont applicables.

article 52
Abrogation

¹ Les présents plan et règlement priment, à l'intérieur du périmètre, sur les dispositions du Plan des zones et du Règlement communal sur le plan d'extension et la police des constructions, approuvés par le Conseil d'Etat le 23 septembre 1977.

² Le PPA "Pré Clos", approuvé par le Conseil d'Etat le 9 août 1995, est abrogé parallèlement à l'entrée en vigueur du PPA "Les Courtes Parties".

article 53
Mise en vigueur

Les présents plan et règlement sont approuvés préalablement, puis mis en vigueur par le Département compétent, conformément aux art. 61 et 61a LATC.