

COMMUNE DE CUDREFIN

PLAN DE QUARTIER

"Champs de Rive"

ECH : 1/1000

APPROUVE PAR LA MUNICIPALITE
LE 3 FÉVRIER 2003

SOU MIS A L'ENQUETE PUBLIQUE
DU 28 FÉVRIER AU 30 MARS 2003



Le Syndic :

Le Secrétaire :



L'attestent
Le Syndic :

Le Secrétaire :

ADOpte PAR LE CONSEIL COMMUNAL
LE 5 FÉVRIER 2004



Le Président :

Le Secrétaire :

APPROUVE PREALABLEMENT PAR LE
DEPARTEMENT DE LA SECURITE ET DE
L'ENVIRONNEMENT

LAUSANNE, LE 8 AVRIL 2004

LE CHEF DU DEPARTEMENT :



MIS EN VIGUEUR LE 9 AVRIL 2004

Modifié selon décision du TA du 15 mars 2005

I DISPOSITIONS GENERALES

Objectifs	art. 1	Le plan de quartier "Champs de Rive" a pour but de : <ul style="list-style-type: none">▪ créer un quartier d'habitat mixte renforçant la liaison urbanisée entre la partie est du village et le centre du bourg,▪ qualifier la route principale comme rue villageoise, avec notamment une forte définition de l'espace public par le bâti,▪ permettre une extension ultérieure de l'urbanisation vers le sud en prolongeant notamment le réseau des voiries et des parcours piétonniers.
Champ d'application	art. 2	Le plan de quartier "Champs de Rive" régit le secteur délimité par le périmètre du plan.
Contenu	art. 3	Le plan de quartier comprend : <ul style="list-style-type: none">▪ le plan qui fixe les périmètres de construction, les différentes aires d'aménagements, les accès carrossables, les parcours des différents usagers et l'arborisation principale ;▪ des coupes qui illustrent les gabarits des constructions et les relations prévues avec les aménagements extérieurs ;▪ le règlement qui spécifie les affectations et les mesures de construction ou d'aménagement.

II PRESCRIPTIONS CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS

A - Aire de construction A

Affectations	art. 4	Cette aire est affectée à l'habitation ainsi qu'aux activités moyennement gênantes.
Mesure d'utilisation du sol	art. 5	<p>Le rapport entre le total des surfaces brutes de plancher habitable et la surface de terrain ne dépassera pas le coefficient d'utilisation du sol (CUS) de 0.5. La Municipalité peut toutefois autoriser un dépassement de ce coefficient jusqu'à un maximum de 0,6 pour des parcelles inférieures à 400 m² et pour autant que le bâtiment et les aménagements extérieurs côté rue participent à la définition d'un espace public de qualité.</p> <p>La surface de terrain considérée est celle de la parcelle comprise à l'intérieur du périmètre du plan, à l'exception des surfaces correspondant aux aires de circulation, de circulation et de stationnement et de l'aire de place. La surface brute habitable est calculée selon la définition des surfaces brutes de plancher utiles de la norme ORL-EPF (SN 514 420).</p>
Protection contre le bruit	art. 6	Pour les constructions implantées en bordure de la route cantonale, une étude acoustique montrant que les exigences légales sont respectées devra être jointe à la demande de permis de construire. En principe, les locaux sensibles au bruit, non affectés à des activités artisanales, auront au moins une ouverture ne donnant que latéralement sur la route. A défaut, une autre solution peut être admise s'il est démontré que les valeurs de planification de l'ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit sont respectées.

B - Aire de construction B

Affectations	art. 7	Cette aire est affectée à l'habitation ainsi qu'aux activités non gênantes.
Mesure d'utilisation du sol	art. 8	Le rapport entre le total des surfaces brutes de plancher habitable et la surface de terrain ne dépassera pas le coefficient d'utilisation du sol (CUS) de 0.3. Ces surfaces seront calculées conformément à l'art. 5 al.2.

C - Mesures applicables à tous les périmètres de construction

Implantation des constructions	art. 9	<p>A l'exception des constructions explicitement autorisées ailleurs et des dépendances non habitables de peu d'importance, les constructions doivent être édifiées à l'intérieur des aires de construction figurées sur le plan.</p> <p>A l'intérieur d'une aire, les constructions peuvent être édifiées selon l'ordre contigu. Dans ce cas le traitement du mitoyen sera conforme aux prescriptions de la police du feu et ses parties visibles présenteront un aspect fini convenable agréé par la Municipalité.</p> <p>En cas d'ordre non contigu, les distances entre les constructions respecteront les prescriptions de la police du feu. Ces mêmes prescriptions seront appliquées par analogie pour déterminer la distance à la limite de propriété.</p>
Parties saillantes de bâtiments	art. 10	<p>Des dispositifs en saillie ouverts tels qu'avant-toits, marquises, perrons, balcons, bow-windows ou jardins d'hiver, peuvent empiéter de 150 cm au plus hors des aires de construction, pour autant que le cumul de leurs surfaces de façade ne dépasse pas les 30% de la surface de la façade concernée.</p>
Constructions souterraines	art. 11	<p>Des constructions ou parties de constructions enterrées non habitables, destinées au parcage des véhicules, à des locaux de service ou techniques, peuvent être implantées hors des aires de construction, pour autant que leur réalisation soit compatible avec l'esprit du plan de quartier ainsi qu'avec les dispositions relatives aux aires sur lesquelles ces constructions empiètent. La toiture de ces constructions qui empiète sur une aire d'aménagement doit être aménagée conformément aux dispositions relatives à l'aire concernée.</p>
Niveaux et hauteurs	art. 12	<p>Le nombre de niveaux hors terre est limité à deux niveaux en façade et un niveau en toiture.</p> <p>Le rez-de-chaussée des constructions ne sera pas situé à plus de 1m au-dessus du terrain naturel.</p> <p>Les hauteurs maximales des constructions sont limitées comme suit :</p> <ul style="list-style-type: none">▪ hauteur à la corniche : max. 6,50 m.▪ hauteur au faîte : max. 11,00 m.
Toitures	art. 13	<p>Les toitures seront à deux pans. La municipalité peut en autoriser un nombre supérieur si des nécessités l'imposent et si l'intégration au voisinage peut être assurée.</p> <p>La couverture sera faite de tuile naturelle.</p> <p>Pour des petites parties de construction, la Municipalité peut autoriser une forme et un matériau différents.</p>
Ouvrages en toiture	art. 14	<p>Les locaux doivent prendre jour prioritairement en façade. Les ouvrages d'éclairage en toiture, tels que châssis rampants, verrières, coupoles ou autres éléments analogues, sont autorisés pour autant qu'ils soient disposés de sorte à structurer la toiture et à créer un ensemble cohérent avec l'ordonnance des façades et le traitement volumétrique de la construction. Leurs dimensions et leur nombre doivent préserver la perception du volume principal de la toiture.</p>

III PRESCRIPTIONS CONCERNANT LES AMENAGEMENTS

Aire de jardin	art. 15	<p>Les aires de jardin sont principalement réservées à la création d'espaces verts et de détente et seront essentiellement aménagées avec de la végétation. Des plantations d'arbustes, haies, buissons doivent y être réalisées.</p> <p>Sur la partie de la parcelle 681, comprise dans le périmètre du plan de quartier et affectée en aire de jardin, tous travaux et plantations de type agricole sont autorisés.</p> <p>L'aménagement de places de stationnement limitées à deux unités par bâti-</p>
-----------------------	----------------	---

- ment peut y être autorisé. Dans les secteurs proches des aires de circulation et de stationnement, la Municipalité peut en autoriser un nombre supérieur si les exigences d'activités implantées dans l'aire de construction A le justifient.
- Aire de dégagement** **art. 16** Les aires de dégagement sont destinées à assurer une transition de qualité entre la rue et le bâti ou les jardins. Leur traitement sera harmonisé entre propriétés voisines (niveaux, matériaux, plantations, clôtures) pour assurer la cohérence de l'espace public.
- Le stationnement et les revêtements en dur y sont autorisés sans restriction.
- Aire d'espace de rue** **art. 17** L'aire d'espace de rue est assujettie aux mêmes dispositions que l'aire de dégagement.
- Afin de lui conférer un caractère de rue publique de village, les fermetures physiques telles que clôture, barrière ou haie y sont interdites et la municipalité peut y imposer les matériaux de revêtement de sol sur tout ou partie de la surface pour assurer une unité de traitement de la rue.
- Relation bâti-rue** **art. 18** Sur les fronts à "relation bâti-rue", l'espace entre la rue et la façade doit être dégagé et continu sur toute la largeur des constructions. Son traitement sera principalement en dur, de petites surfaces de verdure pouvant y être autorisées.
- Aire de circulation** **art. 19** L'aire de circulation est dévolue à l'aménagement de la route cantonale et de ses abords en vue de mettre en valeur l'espace public et d'en renforcer le caractère villageois.
- Son traitement garantira la circulation des véhicules et des autres usagers. Des aménagements spécifiques de modération du trafic et de sécurisation des traversées piétonnières seront réalisés afin de limiter les nuisances, de sécuriser les cycles et piétons et de souligner les séquences spatiales
- Aire de circulation et stationnement** **art. 20** L'aire de circulation et stationnement est réservée à la création de voiries pour les véhicules motorisés ainsi qu'à la création de places de stationnement. Son aménagement doit assurer une bonne accessibilité à toutes les constructions et offrir de bonnes conditions de sécurité pour tous les usagers, notamment par des dispositifs modérant la vitesse des véhicules.
- Les accès au domaine public doivent être aménagés de sorte à garantir la visibilité et la sécurité de tous les usagers. La Municipalité est compétente pour fixer des dispositions particulières.
- Aire de place** **art. 21** L'aire de place est réservée pour l'aménagement d'une surface de jeu et de détente à caractère public. Elle sera équipée en conséquence et la Municipalité peut y imposer les modalités d'aménagement.
- Le passage de véhicules peut y être autorisé pour l'accès à des propriétés privées. Le stationnement y est interdit.
- Aire piétonnière** **art. 22** L'aire piétonnière est réservée à la création d'une liaison entre les rues de dessertes du quartier, en vue de permettre notamment un accès plus direct et sécurisé à l'aire de place.
- Arborisation obligatoire** **art. 23** Le plan fait figurer l'arborisation principale à haute tige à créer impérativement. L'implantation est indicative et peut être adaptée en fonction des aménagements définitifs à réaliser.
- Les essences seront choisies parmi les feuillus en station dans la région et seront harmonisées sur l'ensemble du plan.
- Haie naturelle** **art. 24** Une haie vive composée d'essences choisies parmi les feuillus en station dans la région doit être implantée sur le tracé figuré sur le plan. Elle doit faire partie de la demande de permis de construire des bâtiments à édifier sur les parcelles concernées et doit être réalisée progressivement en même temps que ceux-ci. Les prescriptions de la loi sur les routes seront respectées, notamment celles concernant la visibilité aux carrefours.

IV DISPOSITIONS GENERALES

- Constructions existantes** **art. 25** Les constructions existantes peuvent être maintenues et transformées. Leur agrandissement doit toutefois satisfaire aux exigences du plan et du règlement.
- Niveaux du terrain** **art. 26** Le terrain aménagé ne sera pas surélevé de plus de 1m par rapport au terrain naturel.
- Aires d'aménagement** **art. 27** Dans le respect de l'esprit du plan, les limites des différentes aires d'aménagement décrites ci-après peuvent subir de légères modifications, en particulier pour s'adapter aux dimensions normalisées des aires de circulation ou de parcage ou pour étendre les surfaces des aires de jardin.
- Les aménagements extérieurs sont à traiter de manière harmonisée pour offrir des espaces collectifs et publics homogènes et de qualité. En cas de réalisation échelonnée, chaque étape doit montrer de quelle manière elle se relie aux étapes déjà réalisées. Le choix des matériaux doit viser une continuité d'étape en étape.
- Arbres et arbustes** **art. 28** Les arbres et arbustes des espaces publics et privés seront choisis parmi les essences locales de la région, essentiellement parmi les feuillus.
- Dépendances de peu d'importance** **art. 29** La Municipalité est compétente pour autoriser la construction, hors des périmètres constructibles, de dépendances peu importantes non habitables au sens de l'art. 39 RATC n'ayant qu'un rez-de-chaussée, d'une hauteur maximale totale de 3 m. à la corniche.
- Leur implantation, leur traitement architectural et leur couverture seront choisis en harmonie avec l'ensemble du quartier.
- Places de stationnement** **art. 30** La Municipalité est compétente pour déterminer le nombre de places de stationnement pour véhicules à moteur. Pour ce faire, elle se basera sur la norme SN 641.400 de l'USPR et sur les besoins suivants pour l'habitation :
- 1 pl. par 80 m² de surface brute de plancher habitable pour l'habitation collective, + 10% du total pour visiteurs.
 - min. 2 pl. par logement pour les villas.
- Des places de stationnement pour deux roues seront également aménagées en suffisance.
- Equipements** **art. 31** Les tracés des infrastructures principales d'alimentation et d'évacuation des eaux figurent à titre indicatif sur le plan. Ils fixent les principes de raccordement du quartier au réseau communal. La Municipalité est compétente pour déterminer les modalités d'équipement. Les règlements particuliers des services ad hoc demeurent réservés.

V DISPOSITIONS FINALES

- Dérogations** **art. 32** La Municipalité peut exceptionnellement accorder des dérogations de minime importance aux dispositions du présent règlement lorsque la nature des lieux, des raisons techniques ou des raisons esthétiques objectivement fondées l'exigent. Ces dérogations ne pourront porter atteinte à l'esprit du plan de quartier.
- Obligation du plan d'aménagement des abords** **art. 33** A toute demande de permis de construire doit être joint un plan d'aménagement des abords. Ce plan, établi à l'échelle 1/200, doit comprendre tous les terrains concernés par la demande de permis.

Ce plan doit rendre compte :

- des accès aux garages et parkings;
- des éventuelles liaisons pour cycles et piétons;
- de la nature des traitements de surface, notamment des surfaces en relation avec la rue;
- des modifications du terrain et des murs de soutènement;
- des plantations prévues.

**Degré de sensibilité
au bruit**

- art. 34** En application de l'article 43 de l'Ordonnance sur la protection contre le bruit du 5 décembre 1986, les degrés de sensibilité suivants sont attribués :
- Aire de construction A : DS III
 - Aire de construction B : DS II

Prescriptions complémentaires

- art. 35** Pour toutes les dispositions non prévues par le présent règlement, la Loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions, son règlement d'application, ainsi que le Règlement communal sur la police des constructions sont applicables.

Sont réservées en outre les dispositions des droits cantonal et fédéral en la matière, ainsi que les règlements particuliers des services communaux.

Entrée en vigueur

- art. 36** Le plan de quartier "Champs de Rive" entre en vigueur dès son approbation par le Département des infrastructures et annule le plan de quartier "Champs de Rives" approuvé par le Conseil d'Etat le 22 janvier 1993.

Il abroge dans son périmètre les dispositions du Règlement communal sur le plan général d'affectation et la police des constructions qui lui sont contraires.