

COMMUNE DE CHAMPAGNE



PLAN DE QUARTIER

"Clos Libert"

REGLEMENT



Ingénieurs EPFL/SIA
géomatique
génie rural
géomètres officiels

rue des Pêcheurs 7 CP 1401 Yverdon-les-Bains
Tél. 024 424 60 70 E-mail: info@japo.ch
Fax 024 424 60 71 Internet: www.japo.ch

Aldo + Silvio Dolci architectes SIA
Rue des Pêcheurs 8
1400 Yverdon-les-Bains
tél : 024) 425.49.31 – fax : 024) 425.49.49
e-mail : as-dolci@fastnet.ch

Yverdon-les-Bains, le 2 novembre 2006

Commune de CHAMPAGNE

Plan de quartier "Clos Libert"

REGLEMENT

modifications apportées par le Conseil communal de Champagne dans sa séance du 2 novembre 2006

PREAMBULE

Le plan directeur communal fait de "Clos Libert" le secteur de développement prioritaire pour l'habitation.

En tant que tel, le présent PQ se caractérise par la volonté de :

- créer une extension du centre à fonctions multiples, réservant des surfaces à l'habitation et aux activités qui lui sont liées.
- créer un ensemble bâti harmonieux, en prolongement du tissu du village

Les schémas d'implantation annexés font partie du présent règlement.

CHAPITRE I DISPOSITIONS GENERALES

Art. 1 DESTINATION

Le plan de quartier est destiné à l'extension de l'habitation, aux activités compatibles et à sauvegarder le site en évitant la dispersion des constructions.

Il se divise en deux AIRES de constructions :

- A) AIRE D'HABITATION A FAIBLE DENSITE
- B) AIRE D'HABITATION A MOYENNE DENSITE

Il définit :

- des périmètres d'implantation des constructions principales
- des bandes d'implantation obligatoires
- une aire de verdure
- les accès et cheminements piétonniers

Il prévoit :

- les principes d'implantation et architecturaux des constructions
- l'intégration au site

CHAPITRE II AIRE D'HABITATION A FAIBLE DENSITE

Art. 2. DESTINATION

L'aire d'habitation à faible densité est réservée aux villas individuelles ou jumelées. Cependant, les activités du tertiaire qui lui sont liées telles que le commerce, bureaux, etc... y sont autorisées si elles occupent un nombre restreint de locaux.

Art. 3. DEGRE DE SENSIBILITE AU BRUIT

Conformément à l'art. 44 de l'OPB, le degré II de sensibilité au bruit est attribué à cette aire.

Art. 4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Art. 4.1. CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

Les constructions principales s'inscriront obligatoirement à l'intérieur des périmètres d'implantation des constructions. La façade aval des constructions principales s'inscrira obligatoirement dans la bande d'implantation des constructions. La distance minimum par rapport aux limites des propriétés voisines ou du domaine public est de 4 m.

Pour deux bâtiments sis sur une même parcelle, cette distance est doublée.

Art. 4.2.

CONSTRUCTIONS SECONDAIRES

Hors des périmètres d'implantation des constructions, la Municipalité peut autoriser des constructions de minime importance (selon art. 39 RATC), telles que : places, couverts, pergolas, piscines non couvertes, barbecues, à l'exclusion de tout garage.

Les autres constructions secondaires de type vérandas ou terrasses couvertes sont autorisées.

Dans ce cas, elles seront accolées à une façade principale du bâtiment. Elles occuperont au maximum un seul niveau. Leur surface au sol est limitée à 25 m².

Dans tous les cas, ces constructions seront intégrées topographiquement (application des schémas annexés, profils négatifs pour les aménagements et les piscines).

Pour ces constructions secondaires, les toits plats sont autorisés. Dans ce cas, ils seront végétalisés, à moins que des obstacles techniques ne s'y opposent.

Art. 5.

ORDRE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions jumelées ou contiguës s'érigeront simultanément.

Art. 6.

NORMES DIMENSIONNELLES

Dans le sens des bandes d'implantation, la longueur hors tout des bâtiments construits est limitée à 20 m'.

Le nombre de niveaux est limité à deux, rez et combles habitables.

La hauteur maximum au faite n'excédera pas 8,50 m, représentée par la parallèle à la ligne de plus grande pente au droit de la construction (voir coupe).

La surface de plancher habitable maximum respectera le coefficient d'utilisation du sol (CUS) de 0,30 au sens de la directive ORL 514 420.

La surface sise en aire de verdure compte pour le CUS de la zone constructible adjacente.

Art. 7. **GARAGES**

Les garages seront :

- soit attenants à la construction principale avec toiture végétalisée. Dans ce cas, les parapets sont constitués d'éléments naturels.
- soit construits en sous-sol à proximité immédiate des infrastructures, au niveau de la route de quartier.

Art. 8. **SCHEMAS**

Des schémas constructifs au 1:200 sont joints au règlement.
Ils illustrent les règles mentionnées ci-dessus.

CHAPITRE III AIRE D'HABITATION A MOYENNE DENSITE

Art. 9. **DESTINATION**

L'aire d'habitation à moyenne densité est réservée à l'habitat et à ses annexes, ainsi qu'aux activités qui lui sont liées, telles que des activités commerciales, pour autant qu'elles ne portent pas préjudice à l'habitation.

Art. 10. **DEGRE DE SENSIBILITE**

Conformément à l'art. 44 de l'OPB, le degré II de sensibilité au bruit est attribué à cette aire.

Art. 11. **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

Art. 11.1 **CONSTRUCTIONS PRINCIPALES**

Les constructions principales s'inscriront obligatoirement à l'intérieur du périmètre d'implantation des constructions.

Une façade des constructions principales s'érigera obligatoirement à l'intérieur de la bande d'implantation des bâtiments.

La distance minimum par rapport aux limites des propriétés voisines ou du domaine public est de 4 m. Cette distance est doublée pour des bâtiments sis sur une même propriété.

Art. 11.2.

CONSTRUCTIONS SECONDAIRES

Hors des périmètres d'implantation des constructions, la Municipalité peut autoriser des constructions de minime importance (selon art. 39 RATC), telles que : places, couverts, pergolas, piscines non couvertes, barbecues, à l'exclusion de tout garage.

Pour ces constructions secondaires, les toits plats sont autorisés. Dans ce cas, ils seront si possible végétalisés.

Art. 12.

NORMES DIMENSIONNELLES

Dans le sens des bandes d'implantation, la longueur hors tout des bâtiments construits est limitée à 25 m'.

Les constructions, sous forme d'habitations groupées, auront 3 niveaux habitables au maximum (rez, étage et combles ou rez inférieur, rez supérieur et combles). La hauteur maximum au faite de chaque bâtiment, ~~par rapport au terrain naturel, est figurée au plan.~~ **n'excédera pas 10,50 m par rapport au terrain naturel (voir coupe).**

La surface de plancher habitable maximum respectera le coefficient d'utilisation du sol (CUS) de 0,45, au sens de la directive ORL 514 420. Une surface moyenne d'au moins 100 m² par appartement est requise, pour chaque bâtiment.

Art. 13.

GARAGES

Les garages seront soit attenants au bâtiment, soit construits en sous-sol, à proximité immédiate des infrastructures d'accès.

CHAPITRE IV REGLES APPLICABLES AUX 2 AIRES D'HABITATION

Art. 14.

TOITURES / AVANT-TOITS

Les toitures auront une pente comprise entre 55 et 80 %. L'orientation du faite des bâtiments principaux est figurée au plan. Une tolérance de + ou - 10 % est admise.

La couverture des bâtiments principaux sera réalisée avec des tuiles en terre cuite. Les avant-toits seront au minimum d'une dimension de 80 cm en façade et de 40 cm en façade-pignon.

ENERGIE SOLAIRE

La Municipalité encourage l'utilisation active et passive de l'énergie solaire. Elle peut accorder des dérogations à la pente des toits, aux matériaux, au traitement architectural et à l'orientation des bâtiments, à condition que ceux-ci demeurent dans le périmètre et les gabarits fixés par la loi et les règlements, qu'ils ne portent pas atteinte à l'esthétique et que la loi sur la protection de la nature, des monuments et des sites soit observée.

PERCEMENTS EN TOITURE

Les percements en toiture, châssis rampants, lucarnes et dômes sont autorisés, à condition que l'addition de la largeur des jours n'excède pas le 1/3 de la longueur de la toiture, mesurée au niveau de la corniche.

CIRCULATION, STATIONNEMENT

A l'intérieur du quartier, la circulation sera organisée sur le principe de rues résidentielles. La réalisation des cheminements piétons et véhicules indiqués sur le plan est obligatoire, leur emplacement étant cependant figuré à titre indicatif sur le plan.

L'article 40a RATC est applicable en matière de places de stationnement des véhicules. En particulier le calcul du nombre de places par logement doit prendre en compte la norme SN 640290 de l'Association Suisse des Professionnels de la route et des transports (VSS).

Le nombre de places de parc requis par la Municipalité est ~~en principe de 2 par logement, qui doivent être aménagées sur parcelles privées exclusivement.~~ **de 2 par logement, qui doivent être aménagées sur parcelles privées exclusivement.**

Une place supplémentaire (visiteurs) peut être requise par bâtiment. Dans ce cas, elles seront aménagées en places perméables.

Art. 17.

CONSTRUCTIONS SEMI-ENTERREES OU SOUTERRAINES

Les constructions semi-enterrées ou souterraines ne sont pas prises en considération dans les calculs de la distance aux limites ou entre bâtiments, ni dans le total des surfaces construites au sol. La construction en limite nécessite cependant l'accord du voisin.

Art. 18.

AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Un soin particulier est porté à l'aménagement des abords des constructions afin de respecter et restituer la morphologie existante (murs, escaliers, intégration topographique des ouvrages, végétalisation).

La végétalisation sera constituée d'essences locales et de haies basses naturelles, autres que les thuyas.

La réalisation des aménagements extérieurs tels que les accès, places de parc privées, arborisation est obligatoire. Leur position définitive accompagnera le dossier de mise à l'enquête des bâtiments. La typologie des aménagements extérieurs réalisables est déterminée par les schémas joints au présent règlement.

Art. 19.

MOUVEMENTS DE TERRE, MURS, TALUS

Aucun mouvement de terre ne pourra être supérieur à plus ou moins 1,50 m du terrain naturel. Latéralement, le terrain fini doit être en continuité avec les parcelles voisines.

Dans les secteurs de plus grande pente, l'aménagement des murs dans l'esprit des murs de vignes existants est autorisé selon le principe indiqué sur les coupes annexées.

Les murs de soutènement sont réalisés en matériaux traditionnels (pierres sèches, pierres apparentes en maçonnerie mixte, moellons calcaires, ...). Ils sont autorisés, d'une hauteur max. de 1,50 m. Ils sont implantés selon les schémas constructifs joints au présent règlement. En principe, ils s'inscrivent au droit des façades des maisons uniquement.

De façon systématique, les murs ou murets délimiteront l'aval des parcelles, par rapport au domaine public.

Les éléments préfabriqués de type "mur vert" ou autre, ainsi que les planches ciment sont interdits.

Art. 20.

ARBORISATION

Lors de la construction d'une parcelle, les propriétaires sont tenus de l'arboriser selon les principes mentionnés sur le plan.

Les arbres "à maintenir" ou classés qui seront abattus doivent être remplacés à proximité immédiate. Les noyers trop proches des habitations pourront être remplacés par une autre essence, selon les instructions de la Municipalité.

Les arbres "à remplacer" le seront pour correspondre aux principes du plan.

L'arborisation projetée sera réalisée afin de marquer l'espace-rue, selon les principes du plan.

Les constructeurs indiqueront sur le plan de situation, lors de la mise à l'enquête, l'implantation des arbres et l'essence choisie.

Le choix des essences se fera parmi celles constituant la végétation spontanée de l'endroit. La préférence sera donnée aux arbres, arbustes et aux arbres fruitiers à haute tige.

Art. 21.

SCHEMAS (plans d'architecte)

Les schémas d'implantation annexés concrétisent les principes fixés ci-dessus. Les éléments qui y sont figurés sont indicatifs.

CHAPITRE V

AIRE DE VERDURE

Art. 22.

DESTINATION

L'aire de verdure est destinée à l'aménagement et à la mise en valeur du coteau naturel. Elle est inconstructible. Elle compte néanmoins comme surface constructible pour le calcul du CUS de la parcelle dans laquelle elle est incluse.

Peuvent cependant y être autorisés, les aménagements au sol nécessaires à la création de jardins potagers ou d'agrément. Les murs de soutènement, au sens de l'art. 19, y sont seuls autorisés.

La construction de clôtures de délimitation de propriétés y est interdite.

Pour des raisons de sécurité, des enfants en particulier, la construction de barrières en bois naturel de 1 m' de hauteur au maximum est autorisée.

L'aire de verdure sera entretenue de préférence de manière extensive et les aménagements naturels sont encouragés.

Art. 23.

VEGETALISATION / ARBORISATION

L'aménagement d'une végétalisation ligneuse sera structuré selon des lignes verticales (voir "illustration" des schémas).

A charge du propriétaire, cette végétalisation sera concrétisée par l'implantation d'arbustes ou de haies naturelles. La hauteur de ces haies est limitée à 2,50 m.

Le choix des essences se fera parmi celles constituant la végétation spontanée de l'endroit.

CHAPITRE VI DISPOSITIONS FINALES

Art. 24.

Pour tout ce qui n'est pas prévu dans le présent règlement, les dispositions ordinaires du règlement communal sur le plan d'affectation et la police des constructions du 7 mars 2003, la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC) ainsi que son règlement (RATC) sont applicables.



Ingénieurs EPFL/SIA
géomatique
génie rural
géomètres officiels

rue des Pêcheurs 7 CP 1401 Yverdon-les-Bains

Tél. 024 424 60 70
Fax 024 424 60 71

E-mail: info@japo.ch
Internet: www.japo.ch

Yverdon-les-Bains, le 2 novembre 2006/is

(r:\amenterr\champagne\000575-clos libert\000575.1_ppa_clos-libert\4.approbation\règlement\pq.doc)

APPROUVE PAR LA MUNICIPALITE DE CHAMPAGNE

dans sa séance du 21 février 2006

Le Syndic
M.-A. Cornu



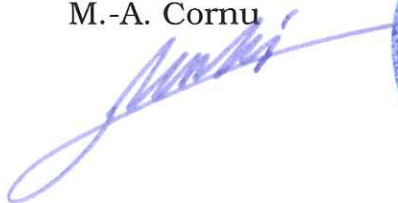
La Secrétaire
P. Rapin



SOU MIS A L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Du 19 avril 2006 au 19 mai 2006

Le Syndic
M.-A. Cornu



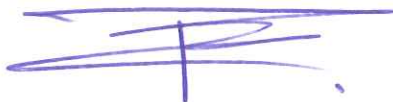
La Secrétaire
P. Rapin



ADOPTÉ PAR LE CONSEIL COMMUNAL

dans sa séance du 2 novembre 2006

Le Président

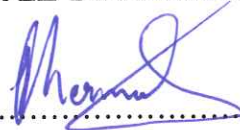


La Secrétaire



APPROUVE PREALABLEMENT PAR LE DEPARTEMENT COMPETENT

Le Chef du Département :



RECU le

19 DEC. 2007

Lausanne, le :

22 MARS 2007

Mise en vigueur le :

15 DEC. 2007

