

Plan partiel d'affectation "Coteau des Ifs"

REGLEMENT

PREAMBULE

Le plan directeur communal de juillet 1988 fait du secteur "Au Champ Pittet" un "territoire d'urbanisation", lié à la qualité du site : *"secteur faisant l'objet de fortes mesures d'intégration pour respecter la lisière et sa transparence, les vues plongeantes et les vues Sud-Nord à longue distance, dont le secteur forme le premier plan"*.

En tant que tel, le présent plan partiel d'affectation se caractérise par la volonté de :

- créer une extension de l'agglomération et une densification du bâti à proximité immédiate des sites urbains et en particulier du centre communal à fonctions multiples, du Gymnase d'Yverdon-les-Bains
- offrir des surfaces nécessaires à l'habitat résidentiel, selon le besoin établi par la Municipalité
- se référer autant que possible à la réglementation existante de la zone villas de Cheseaux-Noréaz
- créer un ensemble bâti harmonieux et une fin d'urbanisation en direction de la forêt riveraine, en prolongement du tissu de l'agglomération existante

Le schéma d'organisation intégré au PPA "Coteau des Ifs" constitue une image future du bâti. A ce titre, il illustre les dispositions du présent règlement. Ses éléments ont une valeur indicative (art. 16).

CHAPITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Art. 1 DESTINATION

Le plan partiel d'affectation est destiné à :

- proposer l'urbanisation future du quartier dans un contexte de continuité par rapport au bâti existant en amont, aux aménagements existants et constitutifs de l'entrée du "Coteau des Ifs"
- développer une constructibilité, axée sur la vocation résidentielle du site
- créer une zone de verdure importante afin de mettre en valeur l'écrin paysager dans lequel le quartier s'insère, soit :
 - les ruisseaux et leur berge arborisée en Ouest et en Est
 - la forêt constituante du coteau d'ifs au Nord, qui démarque la propriété actuelle du domaine de Champ-Pittet, les grèves et les rives du lac à l'aval

CHAPITRE II - ZONE D'HABITATION

Art. 2. CONTENU

Le plan de quartier "Coteau des Ifs" fixe :

- le périmètre du PQ
- la zone d'habitations :
 - l'aire d'habitation A
 - l'aire d'habitation B
- la zone de verdure
- l'aire forestière

Art. 3. DISPOSITIONS CONSTRUCTIVES

Pour tout ce qui n'est pas expressément prévu dans le présent règlement, les dispositions ordinaires du règlement communal sur le plan général d'affectation de synthèse du 18 avril 2000 sont applicables.

Art. 4. VOCATION

La zone d'habitations est réservée aux habitations individuelles, contiguës, doubles ou jumelées. Les constructions seront composées de deux unités d'habitation au maximum.

Une unité d'habitation correspond à un logement pour une famille. L'unité d'habitation peut comprendre au maximum 1 logement et 1 studio (un studio n'est pas considéré comme une unité).

La zone d'habitations peut comprendre au maximum 55 unités d'habitation.

Des activités du type professions libérales, bureau, etc... y sont autorisées si elles occupent un nombre restreint de locaux. Dans ce cas, la Municipalité exige des places de parc supplémentaires, selon l'activité.

Art. 5. PERIMETRE D'IMPLANTATION

Les constructions principales s'érigeront obligatoirement à l'intérieur du périmètre d'implantation indiqué au plan.

La distance minimum d'implantation par rapport aux limites des propriétés voisines est de 5,00 m. ou 10,00 m. entre les bâtiments sis sur une même propriété.

DANS L'AIRE A :

Cette aire est réservée aux habitations contiguës, doubles ou jumelles.

La forme de propriété peut être concrétisée soit par une limite mitoyenne de propriété, une copropriété ou une PPE.

DANS L'AIRE B :

Cette aire est réservée aux habitations individuelles, construites en ordre non contigu.

Art. 6. CONSTRUCTIONS AUTORISEES HORS DU PERIMETRE D'IMPLANTATION

Des constructions et aménagements liés à l'habitat tels que places de jeux, constructions de faible importance, piscines non couvertes ou autres sont autorisés, à l'exclusion de tout garage.

Art. 7.

NORMES DIMENSIONNELLES

La surface des habitations est calculée selon les règles de l'article 52 du RPGA de synthèse.

DANS L'AIRE A :

Le nombre de niveaux est limité à deux. Un demi niveau habitable supplémentaire peut être aménagé au rez-de-chaussée inférieur si la pente du terrain le permet et sous réserve des règles de salubrité.

La hauteur maximum au faite n'excédera pas 7,00 m., représentés par la parallèle à la ligne de plus grande pente au droit de la construction.

La surface au sol des habitations ne peut excéder le 1/6^{ème} de la surface de la parcelle.

La surface au sol de l'ensemble bâti y.c. annexes et dépendances ne peut dépasser le 1/5^{ème} de la surface de la parcelle.

DANS L'AIRE B :

Le nombre de niveaux est limité à deux. Un demi niveau habitable supplémentaire peut être aménagé au rez-de-chaussée inférieur si la pente du terrain le permet et sous réserve des règles de salubrité.

La hauteur maximum au faite n'excédera pas 7,00 m., représentés par la parallèle à la ligne de plus grande pente au droit de la construction.

La surface au sol des habitations ne peut excéder le 1/8^{ème} de la surface de la parcelle.

La surface au sol de l'ensemble bâti y.c. annexes et dépendances ne peut dépasser le 1/6^{ème} de la surface de la parcelle.

La surface des habitations est calculée selon les règles de l'article 52 du RPGA de synthèse.

Art. 8.

TOITURES/FACADES

Les toitures à deux pans auront une pente comprise entre 30° et 50°.

L'orientation du faite des bâtiments principaux est parallèle aux courbes de niveau. Cette orientation est indiquée sur le schéma d'organisation.

Une tolérance de + ou - 10 % est admise. Une autre orientation peut être admise pour les annexes.

Les toits plats peuvent être autorisés dans l'aire A uniquement. Dans ce cas, ils seront végétalisés. La hauteur maximale à la corniche est alors fixée à 6,00 m. Elle correspondra à la hauteur de l'acrotère.

Les façades aval ne doivent pas avoir une hauteur supérieure à leur largeur.

Art. 9. GARAGES (voir schéma annexé)

Les garages seront :

- soit intégrés au bâtiment principal
- soit attenants au bâtiment principal avec une toiture terrasse
- soit construits en tant que dépendance de peu d'importance au sens de l'art. 39 RATC, à proximité immédiate des infrastructures, au niveau de la route de quartier.

Art. 10. MOBILITE, ESPACES COMMUNS (voir schéma annexé)

Les équipements à réaliser en matière de mobilité sont :

- le réaménagement du carrefour d'entrée du quartier (RC 404c et Route du Sau)
- l'aménagement des espaces communs en tant que futur domaine public
- le raccordement aux réseaux piétons et cyclistes
- l'aménagement des places de parc publiques et privées nécessaires

L'aménagement des espaces publics et communs précédera obligatoirement celui des espaces privés. En particulier, le réaménagement du carrefour sera effectué et mis en service avant toutes autres constructions dans le quartier.

Le dossier d'aménagement des espaces publics se fera conformément aux dispositions de l'article 13 de la loi sur les routes.

Les accès véhicules aux parcelles privées se feront exclusivement via les espaces communs figurés au plan.

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.

Le nombre de places de parc requis par la Municipalité est de 2 places par unité d'habitation, qui doivent être aménagées sur parcelles privées exclusivement.

Les places supplémentaires visiteurs sont requises à raison de 15 % des places privées. Elles peuvent se situer et être expressément aménagées sur le domaine public.

La norme VSS SN 640 290 est applicable en la matière.

Art. 11. 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 de propriété nécessite cependant l'accord du voisin.

Art. 12. MOUVEMENTS DE TERRE, MURS, TALUS

Aucun mouvement de terre ne pourra être supérieur à plus ou moins 1,00 m. du terrain naturel. Le terrain fini doit être en continuité avec celui des parcelles voisines.

Les murs de soutènement sont autorisés, d'une hauteur max. de 1,00 m. Ils sont implantés selon les schémas constructifs joints au présent règlement.

En principe, ils s'inscrivent en prolongation des façades des maisons uniquement.

Art. 13. AMENAGEMENTS EXTERIEURS

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 et déterminée par les schémas joints au présent règlement.

Art. 14. ARBORISATION / VEGETALISATION

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

En règle générale, la plantation d'arbres est obligatoire, à raison d'un arbre pour 300 m² de terrain en aire constructible.

L'arborisation projetée sera réalisée notamment afin de marquer l'espace-rue.

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 les espèces constituant la végétation spontanée de l'endroit.

Le cloisonnement de l'espace par des haies de thuyas aboutit à une rapide perte de caractère du site. A ce titre, les haies libres d'essences indigènes (charme, prunellier, cornouiller, noisetier, troène, merisier, etc...) sont préconisées pour apporter richesse de tons et variété de formes.

Afin d'assurer une bonne protection des sources à l'aval, l'utilisation des pesticides et engrais polluants seront limités au maximum.

Art. 15. BANDE DE TRANSITION (voir schéma annexé)

Dans l'aire d'habitat, une bande de transition de 5,00 m. de largeur, contiguë à la zone de verdure, est réservée.

Son aménagement vise à régler la transition d'affectation et le voisinage de manière harmonieuse :

- les prolongements extérieurs des aménagements s'inscriront en continuité avec le terrain naturel.
- cette bande sera végétalisée en prairies naturelles ou potagers, plantée d'arbres qui formeront une ceinture autour du quartier (voir illustration en annexe).
- ce secteur doit en outre rester ouvert; les haies ou les clôtures y sont interdites.

Art. 16. SCHEMA D'ORGANISATION

Le schéma d'organisation annexé au plan concrétise les principes fixés ci-dessus. Les éléments qui y sont figurés sont indicatifs.

Art. 17. DESTINATION

La zone de verdure est destinée à la mise en valeur des qualités naturelles du site et de la proximité de la lisière forestière, au sens du plan directeur communal approuvé le 26 avril 1995.

Ces objectifs seront réalisés conformément aux projets de revalorisation de la lisière forestière, des jardins existants et des activités "nature" du domaine de Champ-Pittet. Ces projets seront développés et réalisés par Pro Natura.

Sous réserve des constructions prévues aux articles b) et c) ci-après, les zones de verdure ne sont pas constructibles. C'est une zone de transition, non agricole, à aménager en principe en prairies extensives.

Elle permettra en outre l'aménagement de cheminements piétonniers reliant le quartier au domaine de Champ-Pittet et à la halte CFF.

La zone de verdure se scinde en 3 secteurs :

a) aire de prairies extensives

Le secteur est considéré comme une zone tampon et naturelle entre la lisière forestière et la zone constructible. Elle sera aménagée d'arbustes, buissons et prairies extensives au sens des règles de la "production intégrée".

b) aire de jardins

Les jardins permettront l'aménagement et la valorisation des cultures potagères à l'intérieur du site existant et délimité par des murs de pierre. Tous les aménagements liés à la culture et la rénovation des serres sont limités à l'intérieur du jardin actuel.

Les autres équipements ad'hoc (installations d'arrosage, appentis, local matériel, cabane de rangement,) sont limités à la surface occupée par le couvert existant.

c) aire d'activités "nature"

Ce secteur est situé dans une zone "réservoir pour la faune" du REN (réseau écologique national) et devra, en vertu de l'article 22 sur la faune, rester accessible et perméable pour la faune. La mise en place de clôtures y est interdite et la majorité de la surface doit rester enherbée; les aménagements de places, constructions de moindre importance, cheminements, etc... doivent rester limités (par ex. surface hachurée en bleu).

Ce secteur doit permettre les aménagements strictement nécessaires :

- aux constructions utiles aux activités temporaires et infrastructures naturelles
- aux activités didactiques et ludiques de Pro Natura, telles que : aménagement de places, expositions temporaires, parcours ludiques.
- aux infrastructures d'évacuation des eaux du quartier (canaux d'infiltration, bassin de rétention, remise à ciel ouvert de l'exutoire de la source existante à l'amont, etc...).

La mise en valeur du paysage restera une constante directrice de ces aménagements.

CHAPITRE IV – AIRE FORESTIERE

Art. 18. AIRE FORESTIERE

L'aire forestière est régie et définie par la législation forestière fédérale et cantonale.

Il est notamment interdit, sans autorisation préalable du service forestier, d'abattre des arbres, de faire des dépôts, d'ériger des clôtures et de bâtir en forêt et à moins de 10,00 m. des lisières.

Art. 19. SURFACE SOUMISE A LA LEGISLATION FORESTIERE SELON CONSTATATION DE NATURE

Les plans de "définition de l'aire forestière en limite des zones constructibles" constituent le document formel de constatation de nature forestière et de limite des forêts au terme de la législation forestière fédérale, dans les zones à bâtir et dans la bande de 10,00 m. confinant celles-ci.

Art. 20. AIRE FORESTIERE A TITRE INDICATIF

Hors de la zone à bâtir et de la bande de 10 mètres qui les confine, l'aire forestière est figurée sur le plan à titre indicatif. Elle est déterminée par l'état des lieux. Son statut est prépondérant sur celui prévu par le zonage.

CHAPITRE V - DISPOSITIONS FINALES

Art. 21. Pour tout ce qui n'est pas prévu dans le présent règlement, la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC) ainsi que son règlement (RATC) sont applicables.

Art. 22. ZONE DE GLISSEMENT

Selon les cartes à disposition, le projet est répertorié en zone de glissement de terrains. Conformément à l'article 120 de la LATC, toute demande de travaux liée à une construction nouvelle ou existante localisée en zone de terrains instables devra faire l'objet d'une autorisation spéciale délivrée par l'Etablissement cantonal d'assurance.

Art. 23. DEGRE DE SENSIBILITE AU BRUIT

Conformément à l'art. 44 de l'OPB, le degré II de sensibilité au bruit est attribué à l'ensemble du plan partiel d'affectation.

APPROUVE PAR LA MUNICIPALITE DE CHESEAUX-NOREAZ

dans sa séance du 11 avril 2005

Le Syndic

La Secrétaire

SOUMIS A L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Du 20 juin 2006 au 19 juillet 2006

Le Syndic

La Secrétaire

ADOPTE PAR LE CONSEIL GENERAL

dans sa séance du 3 octobre 2006

Le Président

La Secrétaire

APPROUVE PREALABLEMENT PAR LE DEPARTEMENT COMPETENT

Le Chef du Département :

Lausanne, le :

1er décembre 2006

Mise en vigueur le :

1er décembre 2006