141259
SDT

COMMUNE DE CHESEREX

"LES GRANDS VIGNES"

REGLEMENT DU PLAN PARTIEL D'AFFECTATION

Approuvé par la Municipalité

le 15.02.10

Syndic Secrétaire

Soumis à l'enquête publique

du 23.02.10 au 26.03.10

Au nom de la Municipalité

Syndic Secrétaire

Adopté par le Conseil de la Commune

le 24.06.10

Président Secrétaire

Numéro	1488
Date	01.04.2009 04.02.2010
PLAREL	LAUSANNE

Approuvé préalablement par le Département compétent du Canton de Vaud

Lausanne, le 17 SEP. 2010

Le Chef du Département

Mis en vigueur le

- 4 OCT. 2010

1. GENERALITES

BUT 1.1

Le présent plan partiel d'affectation (PPA) définit les conditions de construction et d'aménagement d'une partie du territoire communal destinée au développement des équipements d'utilité publique et aux activités socio-économiques d'intérêt local ou régional. Il tend en particulier à :

- la délimitation des surfaces potentiellement constructibles
- la révision partielle des limites de la zone agricole protégée
- l'organisation des accès et à l'application des mesures de transition paysagère avec les surfaces adjacentes.

CHAMP D'APPLICATION 1.2

Le présent règlement s'applique à la zone d'installations publiques et à la zone d'activités.

Sous réserve des mesures d'environnement définies dans le présent règlement, la zone agricole protégée est régie par les dispositions du règlement communal sur les constructions et l'aménagement du territoire dit ci-après "règlement général".

Pour ce qui n'est pas prévu par le présent document, les dispositions du règlement général sont applicables.

SUBDIVISION DE LA SURFACE 1.3

La surface comprise à l'intérieur du périmètre du PPA est subdivisée en 3 zones :

- la zone d'installations publiques
- la zone d'activités
- la zone agricole protégée.

2. AFFECTATION

ZONE D'INSTALLATIONS PUBLIQUES 2.1

La zone d'installations publiques est une surface affectée aux bâtiments, aux installations et aux équipements publics réalisés par une collectivité publique ou privée d'intérêt public, propriétaire du bien-fonds ou mis par elle au bénéfice d'un droit de superficie.

Les réalisations qui peuvent être autorisées sont :

- Dans les périmètres mentionnés sur le plan, des bâtiments principaux dans lesquels peuvent être autorisés des logements nécessités par des besoins de gardiennage à raison d'une unité au maximum par bâtiment.

- Dans toute la zone :
  - des installations et équipements de jeux, de sport, de détente et de loisirs à ciel ouvert, tels que terrain de sport, place de jeux, piste de course, etc.
  - des petites constructions non habitables et d'un seul niveau au-dessus du sol en relation avec l'usage de cette surface telles que abri pour matériel de sport, couvert, jeux d'enfants, couvert à vélos, abri bus, etc.
  - des constructions entièrement enterrées
  - des places de stationnement pour véhicules
  - des voies d'accès pour véhicules et des cheminements piétonniers
  - des murs, des rampes, des terrasses ou autres aménagements paysagers.

ZONE D'ACTIVITES 2.2 La zone d'activités est destinée aux constructions, installations et aménagements qui sont en relation avec un établissement professionnel de type artisanal ou tertiaire.

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

- des bâtiments dans lesquels peuvent être autorisés des logements nécessités par les besoins de gardiennage à raison d'une unité maximum par bâtiment
- des places de stationnement pour véhicules
- des petites constructions non habitables à l'usage de locaux de service
- des voies d'accès pour véhicules et des cheminements piétonniers.

3. MESURES D'UTILISATION DU SOL

CAPACITE CONSTRUCTIVE 3.1 Dans la zone d'installations publiques, le volume construit hors sol (VChs) est limité par un indice de masse (IM) fixé à 3 m3/m2.

Dans la zone d'activités, la surface de plancher déterminante (SPd) est limitée par un indice d'utilisation du sol (IUS) fixé à 0.50.

La capacité constructive se calcule conformément à la norme suisse SN 504.421.

4. MESURES DE CONSTRUCTION

ORDRE DES CONSTRUCTIONS 4.1 L'ordre non contigu est de règle. Toutefois, la Municipalité peut autoriser la construction de bâtiments accolés, séparés ou non par une limite de propriété aux conditions suivantes :

- les bâtiments forment un ensemble, tant en ce qui concerne la conception que la réalisation
- l'ensemble des bâtiments doit être constitué d'entités séparées, tant par leur distribution intérieure que par leur configuration architecturale ; il est toutefois admis que certains locaux ou installations de service soient organisés en commun
- pour la détermination des distances aux limites, l'ensemble des bâtiments est considéré comme une seule construction.

DISTANCES 4.2 A défaut de limites des constructions, les bâtiments ou parties de bâtiments non mitoyens sont implantés au moins à la distance "d" des limites du bien-fonds. Cette distance se mesure perpendiculairement à la limite jusqu'à la partie du bâtiment la plus proche de la limite.

Lorsque les façades d'un bâtiment se présentent obliquement par rapport aux limites de propriété, la distance réglementaire est mesurée à partir du milieu des façades, perpendiculairement aux limites. Aux angles les plus rapprochés des limites, la distance réglementaire "d" ne pourra pas être diminuée de plus d'un mètre.

Les bâtiments ou parties de bâtiments non mitoyens situés sur un même bien-fonds sont implantés au moins à la distance "D" les uns des autres. Cette distance se mesure entre les parties les plus rapprochées des bâtiments.

Ces distances sont les suivantes :

-	zone d'installations publiques	d	=	5.00	m	D	=	10.00 m
-	zone d'activités	d	=	6.00	m	D	=	10.00 m

Lorsque les prescriptions de protection incendie sont respectées, la distance "D" peut être réduite :

- entre bâtiments existants
- entre un bâtiment principal et ses dépendances ou entre dépendances lorsque ces constructions forment ensemble une entité fonctionnelle indissociable
- entre façades aveugles ou parties aveugles de façades.

HAUTEURS 4.3

La hauteur d'une construction ne peut dépasser les cotes "h" et "H" mentionnées ci-dessous :

-	à l'intérieur des périmètres des constructions dans la zone d'installations publiques	h	=	7.00	m	H	=	14.00 m
-	zone d'activités	h	=	6.00	m	H	=	10.00 m

Ces cotes se mesurent à l'aplomb de l'arête supérieure de la corniche ou du chéneau (h) et du faîte (H) jusqu'au terrain naturel aux emplacements où la différence d'altitude entre ces parties de la construction et le sol est la plus importante, sous réserve des accès au sous-sol de largeur limitée.

NOMBRE DE NIVEAUX 4.4

Le nombre de niveaux habitables ou utilisables superposés au-dessus et au-dessous du niveau du sol n'est pas limité.

TOITURES 4.5

Dans la zone d'installations publiques, la forme et la couverture des toitures ne sont pas précisées.

Dans la zone d'activités, les toitures sont, pour l'essentiel, à pan(s) couvert(s) au moyen de petites tuiles plates du pays ou autre modèle de tuile plate compatible avec l'ancienne tuile ; dans la règle à 2 pans de pentes identiques comprises entre 60% et 100%, le faîte principal est orienté parallèlement aux indications qui figurent sur le plan, avec une tolérance de +/-10°. Certaines toitures ou parties de toitures peuvent cependant être exécutées sous une autre forme, notamment pour :

- les constructions basses ayant un statut d'annexe ou de dépendance
- les constructions enterrées.

Dans toutes les zones, les toitures plates doivent être, dans la mesure du possible végétalisées. Les espèces indigènes seront choisies afin de créer un milieu favorable à la flore et à la faune.

ARCHITECTURE 4.6 Les bâtiments nouveaux doivent faire l'objet d'un projet d'architecture de qualité. La Municipalité est compétente pour faire respecter cet objectif.

Les constructions ou parties de constructions qui, par leur forme, leur volume, leurs proportions, les matériaux utilisés et, d'une façon générale, leur architecture compromettent l'harmonie des lieux ne sont pas admises.

5. MESURES D' ENVIRONNEMENT

AMENAGEMENTS EXTERIEURS 5.1 Les aménagements extérieurs et, d'une façon générale, le traitement des surfaces libres de construction sont réalisés sur la base d'un projet paysager établi dans le cadre de la demande de permis de construire et tenant compte :

- des caractéristiques propres au milieu
- des plantations nouvelles qui figurent sur le plan
- de l'architecture et de la destination des constructions auxquelles ils sont attachés.

Les réalisations projetées, par exemple : mouvements de terre, plates-formes, places, cours, terrasses, voies d'accès, cheminements, clôtures, doivent être au bénéfice d'une autorisation.

Les liaisons de service (accès pour les véhicules incendie et secours) doivent être aménagées de façon à respecter les recommandations de l'ECA.

PLANTATIONS 5.2 Les arbres et les bosquets nouveaux mentionnés sur le plan sont obligatoires. Toutefois, leur situation et leur nombre exact sont indicatifs.

Toutes les plantations sont choisies parmi les essences indigènes adaptées au milieu campagnard. Elles doivent être régulièrement entretenues. Les bosquets sont composés d'un mélange d'essences arbustives.

TERRE VEGETALE 5.3 La délivrance du permis de construire pour toute nouvelle construction est subordonnée à la mise en place d'un concept de valorisation de la terre végétale élaboré d'entente avec le Département compétent (Service des eaux, sols et assainissement).

BRUIT 5.4 Conformément aux dispositions de la législation sur la protection de l'environnement, les degrés de sensibilité au bruit DS sont attribués de la manière suivante :

zone d'installations publiques	DS III
zone d'activités	DS III

Une étude acoustique doit être fournie parallèlement à la demande de permis de construire des bâtiments. Cette étude doit démontrer le respect des valeurs de planification fixées par l'Ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit (OPB).

6. MESURES D'EQUIPEMENT

CIRCULATION DES VEHICULES

6.1 Le principe de circulation des véhicules défini sur le plan est obligatoire. Les conditions de raccordement des ouvrages au domaine public communal sont fixées par la Municipalité qui consulte, au besoin, le Service cantonal des routes.

STATIONNEMENT DES VEHICULES

6.2 Toute construction générant du trafic doit être pourvue de places de stationnement pour véhicules réservées à ses usagers. La capacité de cet équipement doit répondre aux exigences suivantes :

- véhicules automobiles : norme suisse SN 640.281
- véhicules "deux-roues" : norme suisse SN 640.065.

Ces places sont situées sur la parcelle concernée ou sur fonds voisin moyennant un titre juridique garantissant la pérennité de cette situation.

CIRCULATION DES PIETONS

6.3 Les cheminements piétonniers mentionnés sur le plan sont obligatoires. Toutefois, leur tracé est indicatif.

EVACUATION DES EAUX, BASSIN DE RETENTION

6.4 Les eaux usées et les eaux météoriques sont évacuées séparément. Elles sont raccordées aux réseaux publics d'évacuation existants. Si les conditions locales le permettent, une partie des eaux météoriques peut être infiltrée.

Le débit maximum des eaux météoriques rejeté à l'exutoire est limité par le Service cantonal des eaux, sols et assainissement à 20l/sec/ha et par une pluie de temps de retour de 10 ans. Les conditions d'évacuation des eaux claires sont fixées par les directives de l'Association suisse des professionnels de la protection des eaux (VSA) et par les dispositions légales applicables en la matière.

MISE EN OEUVRE

6.5 Les infrastructures et les équipements techniques sont réalisés de façon à répondre aux exigences applicables aux ouvrages publics de même nature pour ce qui concerne leur implantation, leurs dimensions, leur mise en œuvre et leur niveau de qualité. Ces travaux seront pris en charge par les constructeurs.

7. AUTORISATIONS

PERMIS DE CONSTRUIRE

7.1 La Municipalité peut subordonner l'octroi de tout permis de construire à l'application des mesures d'aménagement prévues par le PPA notamment en ce qui concerne :

- l'équipement des terrains
- la réalisation des cheminements piétonniers et des plantations nouvelles.

DEROGATIONS 7.2 Conformément aux dispositions de l'article 85 LATC, la Municipalité est compétente pour accorder des dérogations au présent document pour autant que des motifs d'intérêt public ou des circonstances objectives le justifient.

8. DISPOSITIONS FINALES

ABROGATION, MISE EN VIGUEUR Le présent PPA avec le règlement qui lui est attaché entre en vigueur par décision du Département compétent du Canton de Vaud. Il abroge, à l'intérieur de son périmètre, toutes les dispositions antérieures qui lui sont contraires.