64862

COMMUNE DE CHESEREX

2.4.1

AU COURTILLET SOUS LES VIGNES

Mise à préliminaire 2.4.2

PLAN DE QUARTIER

ECHELLE	1 : 500
NUMERO	394 / 2
DATE	16.4.1985

PLANEL LAUSANNE

ADOPTE PAR LA MUNICIPALITE
LE 6 MAI 1986
LE SYNDIC : LE SECRETAIRE
WILLY BAUDAT-BARBEZAT — MADELINE CHABBEY

SOUMIS A L'EXAMEN PUBLIQUE
DU 23 AOUT AU 22 SEPT. 1986
AU NOM DE LA MUNICIPALITE
LE SYNDIC : LE SECRETAIRE
WILLY BAUDAT-BARBEZAT — MADELINE CHABBEY

ADOPTE PAR LE CONSEIL COMMUNAL
LE 11 NOVEMBRE 1986
LE PRESIDENT : LE SECRETAIRE
JEAN-DENIS LAGUNE — MADELINE CHABBEY

APPROUVE PAR LE CONSEIL D'ETAT DU CANTON DE VAUD
LAUSANNE LE 23 MAI 1987
L'ADJOINT LE CHANCELIER

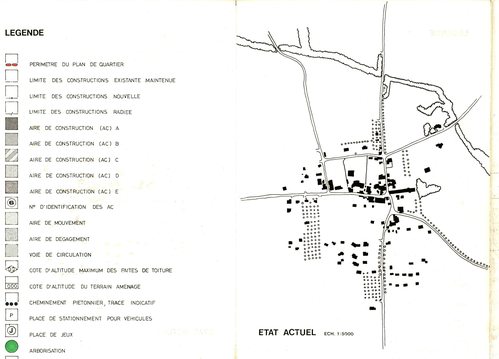
LEGENDE

- PERIMETRE DU PLAN DE QUARTIER
- LIMITE DES CONSTRUCTIONS EXISTANTE MAINTENUE
- LIMITE DES CONSTRUCTIONS NOUVELLE
- LIMITE DES CONSTRUCTIONS RADIEE
- AIRE DE CONSTRUCTION (AC) A
- AIRE DE CONSTRUCTION (AC) B
- AIRE DE CONSTRUCTION (AC) C
- AIRE DE CONSTRUCTION (AC) D
- AIRE DE CONSTRUCTION (AC) E
- Nº D'IDENTIFICATION DES AC
- AIRE DE MOUVEMENT
- AIRE DE DEGAGEMENT
- VOIE DE CIRCULATION
- COTE D'ALTITUDE MAXIMUM DES FAITES DE TOITURE
- COTE D'ALTITUDE DU TERRAIN AMENAGE
- CHEMINEMENT PIETONNIER, TRACE INDICATIF
- PLACE DE STATIONNEMENT POUR VEHICULES
- PLACE DE JEUX
- ARBORISATION
- CANALISATIONS D'EVACUATION DES EAUX
- SITUATION DES COUPES
- DESSERTE AGRICOLE (TRACE INDICATIF)
- ACCES AUX PLACES DE STATIONNEMENT (IMPLANTATION INDICATIVE)
- ORIENTATION DES FAITES DE TOITURES

PROPRIETAIRES

Nº 95	FRANCHI Michèle et JEANNERET 2 Rte de Guy	18964 m²	
96	ANSERMET Louis	2459 m²	
97	ANSERMET Louis	2237 m²	
Du 98	KIPFER Paul	2568 m²	
99	ANSERMET Louis KIPFER Paul BALLY Georges-Andre	6168 m²	

● MODIFICATIONS APPORTEES PAR LE CONSEIL GENERAL

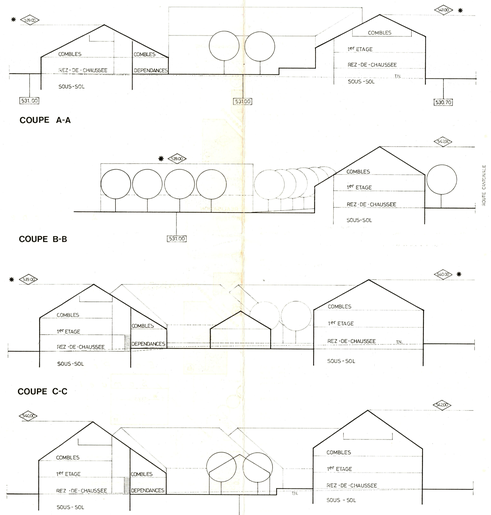


Ce secteur reste soumis aux dispositions régissant la zone du village et la zone périphérique, selon le plan des zones approuvé par le Conseil d'Etat le 24 avril 1982.

PLAN DE BASE : O. PETITPIERRE INGENIEUR GEOMETRE NYON & BELLE

COUPES / GABARITS ECH. 1:200

LE DESSIN DES ETAGES N'A OU UN CARACTERE INDICATIF



REGLEMENT

1. GENERALITES

Le secteur du territoire communal concerné à l'intérieur du périmètre du présent plan de quartier est réservé à l'habitat, à l'exclusion de toute activité dont les caractéristiques sont définies ci-après.

Pour ce lieu, l'état non ordonné du présent document, les dispositions du présent règlement sont les constructions et l'aménagement du territoire dans le village sont applicables.

2. AIRES DE CONSTRUCTION (AC)

2.1 Les aires de construction sont destinées à l'édification de bâtiments dont l'affectation est définie comme suit :

- AC A : habitation, activités en usages mixte dans la zone de village de Chèserex;
- AC B : habitation et activités compatibles avec l'habitation, sur espaces bureaux, cabinets de consultation;
- AC C : dévestiaires des bâtiments définis dans l'AC B, par exemple garages sous-dévestiaires, locaux de service ou de transit, locaux habitables, salles de jeux;
- AC D : couverts sous véranda ou terrasses couvertes;
- AC E : 1 locaux couverts ou locaux d'usage commun des habitants de quartier.

Dans les aires de construction D, E, on ne saurait ériger ultérieurement des volumes de nature à nuire à l'aspect du quartier, tel qu'il s'agit de l'apprendre dans le présent document. Les aires de construction D et E ne peuvent être affectées à l'habitation, seul n'est à l'aspect du logement de la surface dans l'aire de construction D nécessaire pour assurer la gérance de la Municipalité.

Ce dernier peut servir à l'entreposage du matériel ou de locaux affectés à l'usage des activités en usages mixte dans l'aire C (construction A).

2.2 A l'intérieur du cinquième aire de construction, les ouvertures ont obligatoire. La distance minimum entre façades en matériau de façades sont mitoyennes est celle par les dispositions cantonales concernant le voisinage.

2.3 La hauteur maximum des bâtiments définis dans les aires de construction A et B ne saurait dépasser 7 m à la sablière, mesurée à partir du niveau de la voie de circulation des chèvres de cuisine qui longe le mur des bâtiments.

2.4 Le nombre maximum de niveaux habitables ou utilisables au-dessous du terrain aménagé est réglé comme suit :

Aires de construction A	rez-de-chaussée, 1 étage
Aires de construction B 1,2,3,4	rez-de-chaussée, 1 étage
Aires de construction B 12,13,14,15	rez-de-chaussée
Aire de construction C	rez-de-chaussée
Aire de construction D	rez-de-chaussée
Aire de construction E	rez-de-chaussée

Dans les aires de construction A, B et C les combles sont habitables dans la limite du volume maximum autorisé.

Si un étage "mezzanine" est autorisé pour l'habitation, il doit être en relation directe (escalier interne) avec les locaux ordinaires à l'étage des combles.

2.5 Les sous-sols de bâtiments, par exemple : caves-caves, corridors, conciergerie, buanderie, chaufferie, dépendances, locaux d'activités diverses, ne doivent pas dépasser le périmètre des aires de construction, sauf autant que l'usage de ces espaces n'en soit pas commandé.

2.6 Les bâtiments définis dans les aires de construction doivent être conçus de façon à ne pas nuire à l'aspect du quartier, tel qu'il s'agit de l'apprendre dans le présent document. Leur forme, leur volume, leur orientation, le choix des matériaux de façade, leurs couleurs et les matériaux utilisés, les constructions nouvelles doivent être conçues de façon à ne pas nuire à l'aspect du quartier, tel qu'il s'agit de l'apprendre dans le présent document.

En particulier dans l'aire de construction A, la Municipalité peut exiger la réalisation de deux bâtiments séparés.

Les dépendances définies dans l'aire de construction C doivent être conçues de façon à former un tout architectural avec le bâtiment principal (voir-plan de quartier N.B. Le plan ceté sur le N.B. doivent doit être en vigueur à la suite de l'autre).

Les toitures sont à sec. Leur pente doit être comprise entre 60 et 80 %. Les sous repente doivent avoir une pente identique.

Dans les aires de construction A et B, les toitures sont à deux pans et le faîtage principal doit être orienté sensiblement aux indications mentionnées sur le plan.

La couverture des toitures doit être conforme au tuiles plates du pays, d'un ton rouge-brun ou rouge-vieilli, conformes à celles du village. Les tuiles de la toiture seront fixées selon une mode ancienne et seront de couleur d'une seule teinte. Le choix de la couverture à doivent être définitif en accord avec la Municipalité et peut faire des essais de couverture pour permettre la réalisation, par exemple, de verrières ou de terrasses.

Les combles peuvent leur sur les façades mêmes, sur la face de pignons secondaires, par des lucarnes ou sur des fenêtres rampantes.

Les superstructures à fonction technique seront dégagées les aspects qui dénaturent le quartier, tel qu'il s'agit de l'apprendre dans le présent document. Les installations doivent être réduites au minimum nécessaire.

2.7 Pour les constructions implantées sur la parcelle 94 m, la surface bâtie de plusieurs affectée à la fonction et aux activités compatibles ne doit pas dépasser 150 m² au sol. L'ensemble de la parcelle, soit un coefficient d'utilisation de sol de 0,16.

2.8 La sablière hors-sol de la façade nord-ouest du bâtiment qui peut être implanté dans l'aire de construction D doit l'Aire B une distance minimum de 11,00 m de la limite existante du domaine public.

3. AIRE DE MOUVEMENT (AM)

3.1 L'aire de mouvement, accessible à un usage résidentiel, est destinée principalement à la circulation des véhicules et des piétons. Sur un plus grande partie cette surface doit être nouvelle d'un revêtement et délaissée la moit de façon suffisante.

Au droit des aires de construction A, B et C, une partie de l'aire de mouvement doit être utilisée comme place de stationnement (voir-plan de quartier, rez-de-chaussée). Si tel est le cas, les limites en revêtement perméables doivent être ménagée à 1,00 m au minimum au-dessus du niveau de la sablière de l'aire de mouvement réservée à la seule utilité. Le surcoût de ces terrasses en limites doit être endroit en supplémentaire.

3.2 Les construction et installations enterrées, sous réserve de l'obtention d'une autorisation sont :

- des constructions enterrées, dans la mesure où elles ne compromettent pas la réalisation des plantations mentionnées sur le plan;
- des voies de raccordement aux bâtiments et aux constructions souterraines;
- des enfoncements en relation avec l'usage de cette surface;
- des places de stationnement pour véhicules dont le nombre maximum peut être fixé par la Municipalité;
- des parties de bâtiment constituant des avant-corps réalisés en supplément.

Les constructions enterrées doivent être définies hors-à la limite de la propriété, sous réserve des limites de construction le long du domaine public.

3.3 L'installation de cÆMonte n'est pas autorisée.

4. AIRE DE VEGETATION (AV)

4.1 L'aire de dégagement, accessible à une zone de verdure, est destinée principalement à l'enfoncement de tertiaire, ceta, corpora au sorra arbustale.

4.2 Les constructions et installations enterrées, sous réserve de l'obtention d'une autorisation sont :

- des ventilos de hauteur de 30 x3 de superficie au sine et de 3,05 m de hauteur à la cuisinière au maximum;
- des sorties, terrasses et enfoncements perpendicu:
- des cheminements sulmoiseux;
- des voies de service et des corsos d'accès aux constructions souterraines;
- des dégagements de tous et de toiture à plat ouvert;
- des cÆMonte, dans la mesure où elles sont réalisées sous forme de haies vives, doublées sur Ardant d'un treillis métallique.
- des sorties de bâtiment constituant des avant-corps réalisés en enrichement.

4.3 Pour faire face à des nécessités non ordonnées lors de l'élaboration du présent document, la Municipalité est compétente pour autoriser l'enfoncement, dans l'aire de dégagement, de locaux non mentionnés sous réserve.

5. DISPOSITIONS ET DEPENDANCES EXTERIEURES

5.1 Le système de circulation défini sur le plan est indrafit, le trauf des cheminements piétonniers est en revanche indicatif.

5.2 Tous les dégagements ordonnés sur le plan en relation avec la circulation, le stationnement des véhicules et le cheminement des piétons, doivent être réalisés de façon à ne pas nuire à l'aspect du quartier, tel qu'il s'agit de l'apprendre dans le présent document, en particulier en ce qui concerne les ouverts, les fondations, le revêtement et l'éclairage. Les cadréaux de revêtement, le matériel d'éclairage et le mobilier urbain sont choisis en accord avec la Municipalité.

La Municipalité fixe les conditions de raccordement des ouvrages privés au domaine public.

5.3 Les places de stationnement pour véhicules doivent être aménagées au minimum dans les proportions suivantes :

- locaux habitables : deux places voiture par logement + 20 % pour les visiteurs
- autres locaux : selon norme de l'Union suisse des professionnels de la route (SVN 640 281).

Les places de stationnement doivent être enfoncées, sont à l'extérieur, aux emplacements mentionnés sur le plan, soit dans des locaux situés dans les aires de construction C et D sur dans des constructions enterrées (solidaires 18 ch ville enterrées). Les places de stationnement extérieures doivent être aménagées selon les plans des aires de construction A doivent être enfoncées dans des garages collectifs enterrés en semi-enterrés.

5.5 Des dégagements extérieurs doivent être réalisés dans les aires de construction D définitives sur le plan. Ces dégagements prennent la forme de deux ensembles de dimension et architecture identiques. Les ouverts sont destinés à recevoir, notamment, les dégagements suivants :

- plaque de jeux et de rencontres;
- fontaine;
- installations PTT.

Le place définie en amont des aires de construction D et E 13 entre les aires de construction A et B constitue le dégagement principal du quartier. Elle doit être traite des dégagements communaux à en fonction.

5.6 Une place de jeux pour enfants de 800 m² au minimum doit être aménagée à l'emplacement mentionné sur le plan. Cette place doit avoir la nature d'une surface engazonnée.

5.6 L'arborisation qui figure sur le plan constitue un principe dont le respect est obligatoire. Les emplacements des arbres indiqués sur le plan sont indicatifs, elle doit être définie en accord avec la Municipalité et peut faire des essences et la hauteur minimum des plants lors de la plantation.

La Municipalité peut également imposer la réalisation de plantations complémentaires.

5.7 Les cotes de niveau du terrain aménagé qui figurent sur le plan doivent être respectées avec une tolérance de + ou - 50 cm.

La Municipalité peut fixer l'altitude à respecter le long de chaque limite de propriété.

5.8 Les dégagements ordonnés sur le plan d'extension, notamment les voies de circulation, les aires, les places, les cheminements piétonniers, les constructions à enterrer dans l'aire de construction D, le place de jeux et les plantations, doivent être réalisés en même temps que les constructions et bâtiments dans les aires de construction. La Municipalité peut autoriser l'entrée d'un service de construire à la réalisation simultanée d'une partie correspondante des dégagements.

6. DISPOSITIONS FINALES

6.1 La définition des aires d'affectation peut subir de petites rectifications de forme et d'implantation pour s'adapter aux nécessités. De plus, la Municipalité peut accorder des dérogations aux dispositions du présent document :

- lorsqu'il s'agit de tenir compte du altentions existentes et de cas non prévus par le présent document;
- lorsqu'il importe de régler le cas d'un étaient provisoire;
- lorsque l'application stricte d'une mesure d'enfoncement réduirait du plan ou d'éclairement nécessite la réalisation d'une solution architecturale (ordonnance);
- pour permettre la réalisation d'un bâtiment ou d'une installation d'intérêt public ou nécessaire à un service public.

En aucun cas toutefois une dérogation ne peut mettre en cause la conception générale du plan de quartier.

6.2 Le présent plan de quartier entre en vigueur dès son approbation par le Conseil d'Etat du canton de Vaud. Il abroge toutes dispositions antérieures contraires.

2.4.2