

COMMUNE DE CHESEREX

PLAN DE QUARTIER « LE CLOSELET »

REGLEMENT

Dossier n° 1639

Version du (enquête publique) 10.01.2014
Version du (enquête publique compl.) 01.03.2016
Version du (Département.) 15.07.2016

PLAREL

LAUSANNE

Approuvé par la Municipalité

Le 29.04.2013

Syndic

C. Pierrehumbert

Secrétaire

F. Monnaert-Chambaz

Soumis à l'enquête publique

Du 30.01.2014 au 03.03.2014

Au nom de la Municipalité

Syndic

C. Pierrehumbert

Secrétaire

F. Monnaert-Chambaz

Soumis à l'enquête publique complémentaire

Du 01.04.2016 au 02.05.2016

Au nom de la Municipalité

Syndique

M. Locatelli

Secrétaire

F. Monnaert-Chambaz

Adopté par le Conseil communal

Le

Président

Secrétaire

Approuvé préalablement par le Département
compétent du canton de Vaud

Lausanne, le

La Cheffe du Département

Mis en vigueur le

I. DISPOSITIONS GENERALES

1. GENERALITES

BUTS	1.1	<i>al. 1</i>	<p>Le plan de quartier «Le Closelet», dit ci-après PQ, est conçu en particulier pour :</p> <ul style="list-style-type: none">- définir les principes d'aménagement – en matière d'urbanisme, de paysage et d'équipements collectifs – d'un nouveau quartier d'habitation situé dans le prolongement du noyau villageois de Chésereux;- assurer une bonne intégration des nouveaux bâtiments au regard du tissu bâti avoisinant par des principes urbains et architecturaux adaptés;- porter une attention particulière au traitement paysager du quartier, notamment du chemin de Pegnulaz, compte tenu de son rôle de transition paysagère entre l'entité urbanisée et la zone agricole;- assurer la mise en œuvre des objectifs du développement durable, notamment en matière de construction et d'utilisation des énergies renouvelables.
REFERENCES	1.2	<i>al. 1</i>	<p>Le PQ est établi conformément aux dispositions de la Loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC).</p>
		<i>al. 2</i>	<p>Pour tout ce qui n'est pas prévu dans le présent règlement, les autres dispositions communales et cantonales demeurent applicables.</p>

II. AFFECTATION

2. ZONE D'HABITATION DE MOYENNE DENSITE

AFFECTATION	2.1	<i>al. 1</i>	La zone d'habitation de moyenne densité est affectée au logement et aux activités professionnelles non gênantes compatibles avec l'habitation au sens des dispositions de la Loi fédérale sur la protection de l'environnement et de ses Ordonnances.
		<i>al. 2</i>	Les constructions et aménagements qui peuvent être autorisés sont : <ul style="list-style-type: none">- des bâtiments implantés à l'intérieur des périmètres d'implantation des constructions ;- des petites dépendances au sens de l'art. 39 RLATC non habitables, par exemple, cabanon de jardin, pergola ;- des constructions enterrées situées à l'intérieur des périmètres mentionnés sur le plan et dans le prolongement des constructions, par exemple parking collectif souterrain, locaux de services, etc. ne pouvant en aucun cas servir à l'habitation ;- des aménagements paysagers, par exemple, murs, terrasses, etc. ;- des cheminements piétonniers aux endroits mentionnés sur le plan;- des voies de circulation et des places de stationnement à ciel ouvert situées dans l'aire de mouvement mentionnée sur le plan.
CAPACITE CONSTRUCTIVE	2.2	<i>al. 1</i>	Dans la zone d'habitation de moyenne densité, la capacité constructive est fixée au moyen d'une surface de plancher déterminante (SPd) pour chaque périmètre d'implantation des constructions mentionné sur le plan. Ces capacités sont calculées conformément à la norme suisse applicable en vigueur.
		<i>al. 2</i>	La capacité constructive est limitée pour chacun des périmètres d'implantation des constructions mentionné sur le plan et répartie de la manière suivante : <ul style="list-style-type: none">- périmètre d'implantation des constructions A : 1'000 m2 de SPd- périmètre d'implantation des constructions B : 1'000 m2 de SPd- périmètre d'implantation des constructions C : 1'000 m2 de SPd
DEGRE DE SENSIBILITE AU BRUIT	2.3	<i>al. 1</i>	Conformément au Droit fédéral sur la protection de l'environnement, un degré de sensibilité au bruit (DS) II est attribué à la zone d'affectation.

3. ZONE DE VERDURE

AFFECTATION	3.1	<i>al. 1</i>	La zone de verdure est une surface à dominante végétale destinée à assurer un espace de transition paysager entre les surfaces constructibles adjacentes et la zone agricole.
		<i>al. 2</i>	Elle est réservée à la création de prairies fleuries, complétée par des plantations buissonnantes de basse et moyenne futaie. L'entretien sera de type extensif (fauche tardive, sans engrais ni herbicide).
		<i>al. 3</i>	Cette zone est inconstructible tant en surface qu'en sous-sol. Elle n'est pas aménageable.

III. MESURES

4. MESURES DE CONSTRUCTION

IMPLANTATION DES BATIMENTS	4.1	<i>al. 1</i>	Les bâtiments y compris les avant-corps du bâtiment, par exemple, balcons, marquises, avant-toits, bow-window, doivent être implantés à l'intérieur des périmètres d'implantation des constructions mentionnés sur le plan.
		<i>al. 2</i>	Un périmètre d'implantation peut accueillir un ou plusieurs bâtiments. Cependant, l'occupation partielle d'un périmètre d'implantation est admise à condition que la situation de l'ouvrage n'hypothèque pas l'occupation optimum du périmètre.
DISTANCES	4.2	<i>al. 1</i>	En cas de fractionnement du bien-fonds, la nouvelle limite de parcelle doit être implantée à une distance d'au minimum 6.00 m du gabarit du bâtiment mesurée au point le plus défavorable.
HAUTEURS	4.3	<i>al. 1</i>	La hauteur d'une construction ne peut dépasser les cotes "h" et "H" fixées pour chaque périmètre d'implantation des constructions. Ces cotes se mesurent à l'aplomb de l'arête supérieure de la corniche ou du chéneau (h) et du faite (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.
		<i>al. 2</i>	La hauteur des bâtiments est limitée comme suit : - périmètres d'implantation des constructions A, B, C h = 6.00 m H = 10.00 m
SUPERSTRUCTURES	4.4	<i>al. 1</i>	Les superstructures à fonction technique (capteurs solaires, antennes, cages d'ascenseur, cheminée, etc.) peuvent ponctuellement dépasser les hauteurs maximum attribuées lorsque ces réalisations sont jugées indispensables et que leur importance est réduite au minimum nécessaire.
NOMBRE DE NIVEAUX	4.5	<i>al. 1</i>	Le nombre maximum de niveaux habitables ou utilisables au-dessus du sol n'est pas limité. Il est fonction de l'exploitation des hauteurs maximum attribuées.
		<i>al. 2</i>	Les combles sont habitables ou utilisables dans la totalité du volume exploitable d'une toiture. Lorsque ce volume est important, un étage « sur-combles » peut être réalisé aux conditions suivantes : - il est en relation directe avec le niveau inférieur, - il n'est éclairé et aéré que par des percements pratiqués sur une façade pignon et/ou par des châssis rampants.
CONSTRUCTIONS SOUTERRAINES	4.6	<i>al. 1</i>	Les constructions souterraines prennent place à l'intérieur du périmètre de constructions souterraines mentionné sur le plan.

ARCHITECTURE	4.7	<i>al. 1</i>	Les bâtiments réalisés à l'intérieur du périmètre du PQ doivent constituer un ensemble architectural et paysager de qualité.
		<i>al.2</i>	Les balcons, galeries ou coursives sont couverts ; ils peuvent s'avancer jusqu'à l'aplomb de l'extrémité de l'avant-toit.
TOITURE	4.8	<i>al. 1</i>	Les toitures à pans sont à 2 pans, dont la pente est comprise entre 50% et 100%. La couverture des toitures à pans est réalisée au moyen de tuiles en terre cuite ou de plaques fibrociment. Les faîtes sont orientés conformément aux indications mentionnées sur le plan.
		<i>al. 2</i>	Les combles sont éclairés et ventilés par des ouvertures pratiquées en priorité sur les murs pignons. A défaut de pignons exploitables et de châssis rampants (ou velux), la toiture des bâtiments ne peut comporter qu'un type d'ouverture choisi parmi les types suivants : <ul style="list-style-type: none"> - des lucarnes à un pan (ou chien couché), - des balcons encastrés dans la toiture (ou balcons baignoires), - un pignon secondaire.
		<i>al. 3</i>	La largeur additionnée des percements en toiture doit être inférieure à la moitié de la longueur de la corniche correspondante.
		<i>al. 4</i>	Des ouvertures de petites dimensions, genre tabatières, séparées les unes des autres et disposées horizontalement sur le même niveau, pourront être admises au niveau du sur-combles.
		<i>al. 5</i>	Les avant-toits ne peuvent pas être interrompus au droit des lucarnes ou des balcons encastrés.

5. MESURES D'AMENAGEMENTS EXTERIEURS

AMENAGEMENTS EXTERIEURS	5.1	<i>al. 1</i>	Les aménagements extérieurs et, d'une façon générale, le traitement des surfaces libres de construction sont réalisés sur la base d'un projet d'ensemble tenant compte de la topographie du terrain naturel, des plantations existantes qui figurent sur le plan, de l'architecture et de la destination des constructions auxquelles ils sont attachés.
AIRE DE MOUVEMENT	5.2	<i>al. 1</i>	L'aire de mouvement mentionnée sur le plan assure un rôle prépondérant pour l'image d'entrée au site. Il s'agit d'une surface à prédominance minérale servant de place de rebroussement pour les véhicules empruntant le chemin de Pegnulaz. A ce titre, cette surface doit être réalisée avec soin de manière à permettre le stationnement et la circulation des différents usagers. Elle ne peut pas être fractionnée par des clôtures.
		<i>al. 2</i>	Les constructions et aménagements qui peuvent être autorisés sont : <ul style="list-style-type: none"> - des aménagements de surface conformes à la destination de ce secteur, par exemple : mur, mobilier urbain, éclairage public, etc., - une rampe d'accès au parking collectif souterrain.

ARBRES	5.3	<i>al. 1</i>	Les arbres existants maintenus doivent être entretenus. La Municipalité fixe les conditions de leur remplacement conformément aux dispositions du règlement communal sur la protection des arbres. Durant les travaux, les recommandations édictées par l'Union suisse des services des parcs et promenades (VSSG/USSP) doivent être appliquées.
		<i>al. 2</i>	Le nombre et la situation des arbres nouveaux mentionnés sur le plan sont indicatifs. Les arbres nouveaux doivent être choisis parmi les essences indigènes et en station. Le choix se portera sur des essences variées favorables à la faune afin de favoriser la biodiversité. Le régime des plantations doit respecter les principes suivants : <ul style="list-style-type: none"> - isolé ou en bouquet dans la zone de verdure, - en rangée en bordure de la voie d'accès.
PLACE DE JEUX	5.4	<i>al. 1</i>	Une place de jeux doit être prévue dans le périmètre du plan de quartier pour l'usage des habitants.
SURFACES ETANCHES	5.5	<i>al. 1</i>	Les surfaces étanches aux eaux de pluie doivent être réduites au minimum nécessaire. L'infiltration des eaux superficielles doit être assurée partout où cela est techniquement faisable. A ce titre, les places de stationnement à ciel ouvert doivent être pourvues, dans la mesure du possible, d'un revêtement de sol perméable.
MOUVEMENTS DE TERRE	5.6	<i>al. 1</i>	Sous réserve des nécessités liées aux rampes d'accès au parking collectif souterrain, les mouvements de terre doivent être réduits au minimum nécessaire de manière à respecter la topographie du terrain naturel. (+/- 0.50 m par rapport au terrain naturel).
		<i>al. 2</i>	Toute demande de permis de construire doit contenir une description détaillée des mesures préventives de protection définies par les articles 6 et 7 de l'Ordonnance sur les atteintes portées aux sols (OSol, 814.12).
ECLAIRAGE	5.7	<i>al. 1</i>	L'éclairage des voies de circulation doit être conçu de manière à assurer la sécurité des usagers tout en offrant des ambiances lumineuses discrètes, compatibles avec le caractère campagnard du site. Les éclairages orientés en direction du ciel et favorisant la « pollution lumineuse » sont interdits.

6. MESURES D'EQUIPEMENT

ACCES VEHICULES	6.1	<i>al. 1</i>	Les accès véhicules aux bâtiments s'organisent à partir du domaine public communal par une voie publique de circulation, le Chemin de Pegnulaz, d'une largeur d'au minimum 4.50 m.
CHEMINEMENTS PIETONNIERS	6.2	<i>al. 1</i>	Les cheminements piétonniers mentionnés sur le plan sont obligatoires. Ils assurent la desserte des bâtiments pour les piétons et les relations au village. Toutefois, le tracé exact de ces cheminements est indicatif.
STATIONNEMENT DES VEHICULES AUTOMOBILES	6.3	<i>al. 1</i>	Les besoins en places de stationnement nécessaires aux bâtiments sont calculés conformément à la norme suisse applicable en vigueur.
		<i>al. 2</i>	Sous réserve des places de stationnement à ciel ouvert (visiteurs) mentionnées sur le plan, toutes les places de parc doivent être disposées à l'intérieur du parking collectif souterrain.
STATIONNEMENT DES VELOS	6.4	<i>al. 1</i>	Les bâtiments et équipements collectifs nouveaux doivent être pourvus de places de stationnement pour les vélos. Les besoins en places de parc sont calculés conformément à la norme suisse applicable.
		<i>al. 2</i>	Les places extérieures doivent être couvertes et munies de dispositifs antivol.
EVACUATION DES EAUX	6.5	<i>al. 1</i>	Les eaux usées et les eaux météoriques sont évacuées séparément. Les eaux usées sont récoltées et raccordées au réseau public d'évacuation.
		<i>al. 2</i>	Les constructions et aménagements nouveaux doivent être conçus de manière à limiter au maximum le débit des eaux météoriques rejeté à l'exutoire. A ce titre, des solutions de rétention et/ou d'infiltration doivent être mises en place parallèlement à la construction des nouveaux bâtiments et à la rénovation des bâtiments existants. Le débit maximum des eaux météoriques rejeté à l'exutoire est limité à 20 litres/seconde/hectare.
		<i>al. 3</i>	Les directives de l'Association suisse des professionnels de la protection des eaux (VSA) sont applicables.

7. MESURES D'ECONOMIE D'ENERGIES

ECONOMIE D'ENERGIE	7.1	<i>al. 1</i>	Les bâtiments nouveaux doivent être conçus conformément aux dispositions de la Loi cantonale sur l'énergie (LVLEne) et de son règlement d'application de manière à économiser les énergies et à utiliser des agents énergétiques faiblement polluants.
		<i>al. 2</i>	Dans les limites de ses prérogatives, la Municipalité prend toutes les mesures pour encourager la réalisation de bâtiments atteignant des performances énergétiques sensiblement supérieures aux normes en vigueur.
MODE DE CHAUFFAGE	7.2	<i>al. 1</i>	Dans la mesure du possible, les bâtiments nouveaux devront être raccordés à une centrale de chauffage collectif ou à distance.

IV. DISPOSITIONS FINALES

8. CAS PARTICULIERS ET MISE EN VIGUEUR

DEROGATIONS	8.1	<i>al. 1</i>	A titre exceptionnel et dans les limites du Droit cantonal (LATC, art. 85), la Municipalité peut déroger aux dispositions du présent PQ.
ABROGATION ET MISE EN VIGUEUR	8.2	<i>al. 1</i>	Le présent PQ 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.