

REGLEMENT

1. REFERENCES

Règlement communal sur le plan d'extension et la police des constructions, dit ci-après "règlement général", qui demeure applicable sous réserve des dispositions ci-après.

2. DEFINITION DES SURFACES

2.1 Aire de construction : terrains construits et constructibles pour des bâtiments affectés à l'habitation et/ou à des activités ou usages compatibles avec l'habitation, y compris leurs dépendances, annexes et équipements.

Les bâtiments d'habitation peuvent comprendre au plus 2 logements disposés, soit de façon superposée, soit de façon juxtaposée et appartenir à des propriétaires différents.

La superficie minimum des biens-fonds destinés à la construction n'est pas définie.

2.2 Aire de dégagement : terrains à prédominance végétale utilisables pour :

- des aménagements paysagers, y compris équipements de loisirs et de détente à ciel ouvert;
- des voies de circulation pour les véhicules et/ou les piétons;
- des parties de bâtiments constituant des avant-corps réalisés en empiètement;
- des constructions, installations ou ouvrages nécessaires à un service public.

Si aucun intérêt prépondérant ne s'y oppose, la municipalité peut aussi autoriser sur cette surface des dépendances de faible importance telles que, par exemple, pavillons de jardins, couverts pour véhicules, porches d'entrée.

Cette surface est largement pourvue de plantations et les massifs boisés existants doivent, pour l'essentiel, être maintenus et même développés.

A moins de 10.00 m des limites de l'aire forestière, toute construction est interdite et la configuration du terrain ne peut pas être modifiée sans l'accord de la municipalité et du Service forestier. Dans la règle, cette surface est maintenue en nature de prairie et elle reste libre de toute réalisation susceptible de compromettre l'exploitation forestière.

2.3 Aire forestière : surface régie et définie par les dispositions de la législation forestière fédérale et cantonale.

Sans autorisation préalable du Service forestier, il n'est notamment pas permis d'abattre des arbres, de faire des dépôts, d'installer des clôtures et de bâtir en forêt et à moins de 10.00 m des lisières.

Le présent plan de quartier constitue le document formel de constatation de nature et de limite des forêts aux termes de la législation forestière fédérale dans les zones à bâtir et dans la bande des 10.00 m confinant celle-ci.

3. CAPACITÉ
CONSTRUCTIVE

- 3.1 La surface brute de plancher habitable ou utilisable de chaque bien-fonds est limitée par un coefficient d'utilisation du sol (CUS) fixé à 0,25 et les règles suivantes sont applicables :
- la norme 514.420 de l'Institut fédéral pour l'aménagement du territoire est applicable;
 - les terrains situés dans l'aire de construction et dans l'aire de dégagement servent de base au calcul;
 - les parties de terrains régis par la législation forestière ne sont pas prises en compte pour le calcul de la capacité constructive d'une parcelle;
 - les surfaces de plancher des bâtiments maintenus sur un bien-fonds sont prises en compte;
 - au niveau des combles, la surface de plancher se mesure à partir d'une hauteur minimum de 1.30 m sous le plafond;
 - des vérandas ou parties de vérandas non chauffées représentant au plus le 10 % de la surface du niveau auquel elles sont attachées peuvent être réalisées en plus de la capacité constructive du bien-fonds;
 - la surface des locaux affectés à un équipement public n'est pas limitée.
- 3.2 En cas de vente ou de cession de terrain au profit d'une réalisation d'utilité publique ou d'intérêt général, la municipalité peut admettre que la surface vendue ou cédée puisse être prise en compte pour le calcul de la capacité constructive d'une parcelle.
- 3.3 Une capacité constructive ne peut pas être obtenue par un fractionnement de bien-fonds ou une modification de limite de parcelle ayant pour effet de rendre non conforme aux dispositions applicables un bâtiment existant.

4. IMPLANTATION

- 4.1 Les bâtiments peuvent être édifiés, soit en contiguïté, soit en ordre non contigu.
- La contiguïté ne peut toutefois être réalisée que dans les cas suivants :
- les propriétaires des biens-fonds où s'exerce la contiguïté sont d'accord avec ce mode d'implantation;
 - le nombre total de logements des bâtiments d'habitation accolés est limité à 4 unités;
 - l'ensemble des bâtiments contigus est considéré comme une seule construction pour la détermination de la capacité constructive du terrain aussi bien lors de la construction que lors de modifications ultérieures.
- 4.2 A défaut de dispositions ou de plans fixant la limite des constructions, les bâtiments ou parties de bâtiments non contigus doivent être implantés au moins à une distance de 5.00 m des limites de propriété. Cette distance se mesure perpendiculairement à la limite jusqu'à la partie du bâtiment la plus proche de la limite.
- 4.3 Une distance minimum de 10.00 m doit être respectée entre 2 bâtiments distincts implantés sur le même bien-fonds. Cette distance se mesure entre les parties les plus rapprochées des 2 bâtiments.

Cette distance peut être réduite jusqu'à 3.00 m entre un bâtiment principal et ses dépendances lorsque ces constructions forment ensemble un tout fonctionnellement indissociable et que les prescriptions applicables en matière de protection contre l'incendie sont respectées.

5. HAUTEUR

- 5.1 La hauteur des bâtiments est limitée par le nombre maximum de niveaux superposés autorisé au-dessus du sol.

5.2 Dans l'aire de construction, les bâtiments peuvent comprendre 2 niveaux, soit le rez-de-chaussée et 1 étage qui peut être aménagé en tout ou partie dans les combles.

5.3 Le nombre de niveaux se compte sur la façade la plus haute à partir du terrain naturel. Lorsqu'un étage est dégagé en tout ou partie de plus de 1.20 m, il compte pour 1 niveau.

5.4 Lorsque les toitures sont à pans, les combles sont habitables ou utilisables dans la totalité du volume exploitable dans la toiture. Si le volume est suffisant, la municipalité peut autoriser la réalisation d'un niveau supplémentaire (sur-combles) sur une partie de la construction.

La municipalité peut également agir dans le même sens au niveau du sous-sol pour tenir compte de la configuration du terrain naturel.

6. ARCHITECTURE

La forme des bâtiments et de façon plus générale leur architecture est laissée à l'appréciation des propriétaires.

La pente des toitures à pan(s) ne peut toutefois excéder 100 %.

7. EQUIPEMENTS

7.1 Le système de circulation et d'accès défini par le plan est impératif. Le tracé des voies d'accès et des cheminements piétonniers tout comme la largeur des voies de circulation et l'aménagement des carrefours sont mentionnés à titre indicatif.

La situation précise des cheminements piétonniers tant en plan qu'en altitude est définie, dans chaque cas lors de la réalisation des ouvrages, en relation avec les propriétaires concernés.

7.2 Des garages ou des places de stationnement pour véhicules doivent être réalisés dans les proportions suivantes :

- pour les habitants : minimum 2 places par logement;
- pour les visiteurs : minimum 2 places par bâtiment;
- pour l'activité : selon les exigences de la municipalité qui applique les normes de l'Union suisse des professionnels de la Route.

7.3 Les équipements obligatoires sont définis lors de chaque demande de permis de construire par la municipalité ou les services publics concernés. Ces équipements doivent être réalisés de façon à répondre aux exigences applicables aux ouvrages publics de même nature.

La municipalité peut subordonner l'octroi d'un permis de construire à la réalisation simultanée d'une partie des équipements mentionnés sur le plan.

8. AMENAGEMENTS
EXTERIEURS
- La végétation remplit une fonction déterminante pour la protection du paysage et l'aspect général du quartier. Les massifs boisés non soumis à la législation forestière doivent, pour l'essentiel, être maintenus. Ils sont protégés par la loi fédérale sur la protection de la nature, la loi cantonale sur la protection de la nature, des monuments et des sites et le plan de classement des arbres de Vich.
- Toute modification apportée à la délimitation des massifs boisés existants ainsi que toute intervention susceptible de porter atteinte à ces surfaces doivent être autorisées par la municipalité qui, suivant le cas, consulte l'autorité cantonale compétente.
- Les massifs boisés existants doivent, dans quelques cas, être complétés conformément aux indications mentionnées sur le plan. Les plantations nouvelles doivent être réalisées au moyen d'essences indigènes communes dans le quartier. La municipalité peut subordonner l'octroi d'un permis de construire à l'exécution de ces mesures.
9. ENVIRONNEMENT
- Le degré de sensibilité au bruit II est attribué à l'ensemble des terrains compris à l'intérieur du périmètre du plan de quartier.
10. DISPOSITIONS
FINALES
- Le présent plan de quartier entre en vigueur dès son approbation par le Conseil d'Etat du canton de Vaud. Il abroge le plan de quartier approuvé le 4 novembre 1981.