



# REGLEMENT

JARDINS FAMILIAUX

**PARCELLE Nº** 

7557 (partiel)

7590 (partiel)

7456

7579

7582

7583

7584

7585

7586

## **BUTS DU PLAN DE QUARTIER**

**PROPRIETAIRES** 

Jacot Philippe

Monti Christian

Jacot Philippe

Jacot Philippe

**Jacot Daniel** 

Hoirie Borcard

Hoirie Borcard

**Jacot Daniel** 

**Jacot Daniel** 

Le plan a pour buts - d'assurer une organisation cohérente et coordonnée du territoire ;

- d'aménager un quartier d'habitation et autres affectations accessoires ; - de permettre des réalisations en étapes ;

- de préserver les éléments structurants du site.

Son dispositif se fonde sur le Concept d'aménagement adopté par la municipalité le 26 novembre 1993.

## 1.GENERALITES

 1.1Eléments contraignants Ont un caractère contraignant :

- le plan (sous réserve des données indicatives),

- les coupes (sous réserve des données indicatives), - le règlement.

L'illustration annexée au règlement revêt un caractère indicatif.

# 1.2 Secteurs d'affectation

une profondeur maximale de 1.50m. à l'extérieur des périmètres.

Secteur 1 : habitat collectif et activités compatibles ; Secteur 2 : habitat individuel groupé ;

Le plan est composé de 4 secteurs d'affectation :

Secteur 3 : aire de circulation ;

Secteur 4 : jardins familiaux.

1.3 Implantations et volumétries Les bâtiments sont implantés à l'intérieur des périmètres et altitudes figurant sur le plan, sous réserve des valeurs mentionnées à titre indicatif. Les balcons et marquises sont autorisés sur

Les constructions souterraines sont autorisées à l'extérieur des périmètres d'implantation jusqu'en limite de parcelle.

## 1.4 Prolongements extérieurs

Toutes les surfaces non construites, sous réserve des voies de desserte, sont considérées comme prolongements extérieurs des bâtiments. Ces surfaces assurent les dégagements nécessaires, les accès aux bâtiments, les aménagements extérieurs, etc.

La configuration du sol doit être maintenue. Dans la règle, les murs situés dans le secteur 2 sont conservés et entretenus, voire reconstruits. Les ouvrages de soutènement nouveaux sont réalisés en murs (bruts ou appareillés). Les compositions de godets préfabriqués ne sont pas autorisées. Dans la règle, sous réserve des surfaces de prolongement direct de l'habitation, le terrain est planté de végétation extensive. Les haies et les buissons sont choisis parmi les essences indigènes. Les haies de thuyas et similaires ne sont pas autorisées.

Au surplus, autour des périmètres d'implantation 1 à 4, des aménagements modifiant modéré ment la configuration du sol (murs, murets, escaliers, talus, gradins, mobilier, etc.) sont autorisés. Ils doivent s'harmoniser avec la structure paysagère et l'architecture des bâtiments.

2279

## 1.5 Arborisation

**SURFACE M2** 

1'426

1'573 env

Une arborisation à caractère structurant, destinée à composer un ensemble avec les bâtiments et améragements, doit être implantée aux emplacements généraux figurant sur le plan.

2 DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1

2278

## 2.1 Destination

Le secteur est destiné à l'habitat collectif, aux activités compatibles avec l'habitat, aux services et équipements collectifs de quartier.

Le niveau inférieur des bâtiments est affecté à l'habitation, aux activités, services et équipements. Les logements ont un prolongement extérieur, sous forme de jardin privatif.

Les niveaux supérieurs sont affectés principalement à l'habitation et accessoirement à des activités compatibles avec l'habitation.

## 2.2 Niveaux, hauteurs

Les niveaux se répartissent conformément aux indications du plan et des coupes, à savoir quatre niveaux.

Le niveau fini des bâtiments ne dépasse les cotes d'altitude figurant sur le plan et les coupes sous réserve des acrotères et superstructures (voir art. 2.3).

Les toilures sont plates et végétalisées. Leur couverture est réalisée avec une végétation extensive. Un traitement minéral partiel est toutefois autorisé en prolongement des logements ou à d'autres fins.

Les superstructures à fonctions techniques sont en principe groupées et réduites au minimum

## 2.4 Garages et places de stationnement

Sous reserve du périmètre "C", les garages à voitures sont aménagés en sous-sol. Ils sont localisés en retrait des locaux utilisables naturellement éclairés. Dans le périmètre "C". l'aménagement se fait selon le plan et le profil 4. L'article 89 RPA est applicable.

Les accès aux garages se font aux emplacements généraux indiqués sur le plan.

## 2.5 Prolongements extérieurs

Sous réserve des jardins privatifs mentionnés à l'article 2.1, al.2, les surfaces non construites situées entre les bâtiments et la rive de la baye de Clarens sont aménagées en espace vert collectif. Elles sont destinées aux jeux, rencontre, délassement, etc.

Sous réserve des dispositions de l'article 4.3, la circulation automobile n'y est pas autorisée. Les dispositions de l'article 1.4 sont aux surplus applicables.

## 3 DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 2

Le secteur 2 est destiné à l'habitat individuel groupé ou jumelé. Des activités compatibles avec l'habitat sont autorisées.

#### 3.2 Typologie Les bâtiments sont disposés en rangées dans les périmètres 1 et 2 et jumelés dans les

périmètres 3 et 4. Par leur typologie et leur caractère architectural, les bâtiments doivent exprimer distinctement les cellules d'habitation.

En variante à l'habitat groupé, la Municipalité peut autoriser, de cas en cas, l'implantation de villas jumelles dans les périmètres 1 et 2.

## 3.3 Niveaux, hauteurs

Les niveaux habitables se répartissent conformément aux indications du plan et des profils, à savoir deux niveaux et combles. La hauteur au faîte ne dépasse pas les cotes d'altitude indiquées sur le plan et les profils aux extrémités des pignons.

## 3.4 Toitures

intérieurement.

A titre indicatif

Les toitures sont à deux pans. L'orientation générale des faîtes figurant sur le plan est obligatoire. La pente est comprise entre 57,7% et 83,9% (30° et 40°).

La couverture est exécutée en tuile, plaques Fibrociment ou autres matériaux similaires. La tôle n'est pas autorisée.

## 3.5 Garages, places de stationnement

Les garages des bâtiments 3 et 4 peuvent s'implanter au droit de la voie de desserte adjacente. Ils peuvent êtres réalisés sous forme de garages à une ou deux voitures au plus, ou sous forme de couverts ouverts pour un ou plusieurs véhicules.

Les garages des bâtiments 1 et 2 s'implantent selon les profils 1 et 2, en soubassement aux bâtiments. Leur toiture est aménagée en terrasse, en prolongement de l'habitation. L'accès se fait de la voie de desserte adjacente.

Les places de stationnement extérieures et pour visiteurs se font au droit des voies de desserte adjacentes. Elles sont réalisées avec des matériaux perméables.

#### 3.6 Bâtiment existant Le bâtiment existant sur la parcelle 7579 peut être maintenu, entretenu et transformé

Des agrandissements peu importants sont autorisés, sous réserve de leur intégration architecturale. Ils ne dépassent pas un niveau sur la façade ouest (amont) et deux niveaux sur la façade est (aval). Dans la règle, les agrandissements s'implantent à l'intérieur des périmètres, sous réserve de la façade est (aval). Sur cette face, ils peuvent dépasser de 2.00 mètres au plus le balcon existant.

En cas de réalisation de la construction dans le périmètre 1, celle-ci n'est autorisée qu'après démolition du bâtiment existant.

En variante à la réalisation selon l'alinéa précédent, le bâtiment existant peut être maintenu, et un deuxième bâtiment, contenant au plus un logement, peut lui être accolé. Son implantation se fait à l'intérieur du périmètre, et son accès se fait de la voie de desserte à l'aval.

## 3.7 Dépendances

8215

L'implantation de petites constructions à caractère de dépendance (cabanes de jardin, pergolas, etc.) est autorisée, en nombre restreint, à l'extérieur des périmètres d'implantation.

## 4 CIRCULATIONS

4.1 Organisation

Les circulations sont assurées par le secteur de circulation (3) :

- la desserte de service ; les cheminements piétons.

#### 4.2 Secteur de circulation La desserte des secteurs d'habitat collectif et d'habitat individuel groupé se fait à l'intérieur du secteur de circulation.

La configuration des espaces de desserte doit revêtir un caractère résidentiel. Un éclairage adapté et un mobilier urbain sont aménagés. Outre l'arborisation fixée à l'article 1.5, d'autres plantations peuvent être autorisées en relation avec l'espace de desserte.

Les surfaces directement affectées à la circulation automobile sont réduites au minimum nécessaire. Les emplacements de stationnement extérieur sont réalisés avec des matériaux perméables. L'empiètement des garages et couverts (art.3.5, al1) est autorisé sur le secteur de circulation.

#### 4.3 Desserte de service L'aménagement d'une voie de desserte intégrée à l'aire de verdure est autorisé à

l'emplacement général figurant sur le plan. Elle est destinée aux véhicules de service (feu. ambulance, livraisons, déménagements, etc.) à la desservance des jardins familiaux, ainsi qu'à l'accès aux réservoirs situés sur la parcelle 7591 (hors périmètre). Aucune place de stationnement n'est aménagée au droit de cette voie, sous réserve des dispositions de l'article 5.1, al.2.

## 4.4 Cheminements piétons

Les cheminements piétons figurant sur le plan sont réalisés au plus tard simultanément à la construction des bâtiments adjacents. Leur tracé est indicatif ; leur continuité est impérative. Le Chemin des Riettes doit être maintenu en site propre. Il fait l'objet d'une intégration paysagère lors de la réalisation de la voie de desserte adjacente (par ex. bordure végétalisée, allée d'arbres, etc.).

## 5 DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 4

5.1 Destination

Le secteur 4 est destiné à l'aménagement de jardins familiaux. Il est inconstructible, sous réserve de cabanons et de petits pavillons non habitables, d'une surface maximale de 8 m2.

Des places de stationnement er nombre restreint sont autorisées au droit de la desserte de service. Leur revêtement se fait en matériaux perméables (pavés gazon, etc.).

#### 5.2 Aménagements Les aménagements, constructions et plantations doivent présenter un aspect satisfaisant. Les

constructions sont soumises à l'autorisation de la Municipalité.

En application de l'article 44 de l'Ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit, les

437.00

434.00

# 6 DISPOSITIONS FINALES

6.1 Degrés de sensibilité

degrés de sensibilité (DS) suivants sont attribués

#### Secteur 1 et 2 : DS II Secteur 3 et 4 : DS III

6.2 Canalisations

## 6.3 Conventions

Les conventions de droit privé entre les propriétaires, ainsi qu'entre les propriétaires et la Commune, règlent les conditions de construction, d'entretien, d'utilisation, etc. nécessitées par

la réalisation du plan de quartier. Elles sont annexées au présent plan. 6.4 Etapes La réalisation du plan de quartier peut se faire en étapes.

Les canalisations d'eaux usées sont raccordées au réseau communal.

Dans le secteur 1, l'utilisation de la desserte de service (art. 4.3) est autorisée en cas de réalisation en première étape des périmètres C et D, pour ceux-ci, à l'exclusion des périmètres

6.5 Autres dispositions

Pour tout ce qui n'est pas prévu dans le présent règlement, les dispositions ordinaires du règlement communal sur le plan d'affectation et la police des constructions, ainsi que de la LATC, sont applicables.

#### 6.6 Entrée en vigueur Les présents plan et règlement entrent en vigueur dès leur approbation par le Département des

infrastructures.