

Commune de Bursins

Plan de quartier Prés de la Croix

Règlement

Table des matières

Chapitre 1	Dispositions générales	3
Chapitre 2	Secteur d'habitat familial groupé	4
Chapitre 3	Secteur d'habitat familial individuel	8
Chapitre 4	Secteur d'habitat rural	8
Chapitre 5	Secteur circulation	9
Chapitre 6	Réseau de cheminements piétons	9
Chapitre 7	Protection contre le bruit	10
Chapitre 8	Règles générales	10
Chapitre 9	Dispositions finales	11

Chapitre 1

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Art. 1

Définition

Les présents plans et règlement régissent l'aménagement du territoire à l'intérieur du périmètre figurant sur le plan.

Art. 2

Buts

En application de l'art. 3 du RPE (zone de village) les buts du plan de quartier sont :

- L'extension du village dans le respect de sa structure urbanistique et de son caractère architectural ;
- La création d'un quartier d'habitat familial groupé ;
- La création d'une liaison piétonne directe reliant le centre du village à la zone d'utilité publique.

Art. 3

Composition

Le plan de quartier est composé de :

- Secteur d'habitat familial groupé,
- Secteur de verdure,
- Secteur d'habitat rural,
- Secteur de circulation,
- D'un réseau de cheminements piétons.

Art. 4

Plan

d'illustration

Le plan de quartier est accompagné d'un plan d'illustration de valeur indicative.

Chapitre 2

SECTEUR D'HABITAT FAMILIAL GROUPÉ

Art. 5

Destination

Le secteur est destiné à l'habitation familiale groupée.

Accessoirement, d'autres destinations compatibles avec l'habitat sont autorisées.

Art. 6

Structure

parcellaire

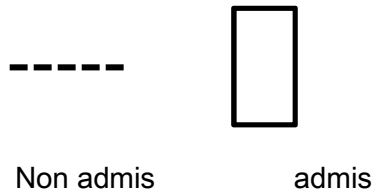
Le secteur est caractérisé par des parcelles, étroites et longitudinales, d'une seule pièce, traversant le plan de quartier du nord au sud.

Afin d'assurer la typologie de l'habitat du plan de quartier, cette disposition parcellaire doit être maintenue.

A l'intérieur du secteur, aucun fractionnement ne peut diviser les parcelles



dans le sens nord-sud (voir schéma ci-dessous).



Art. 7
Typologie
d'habitat

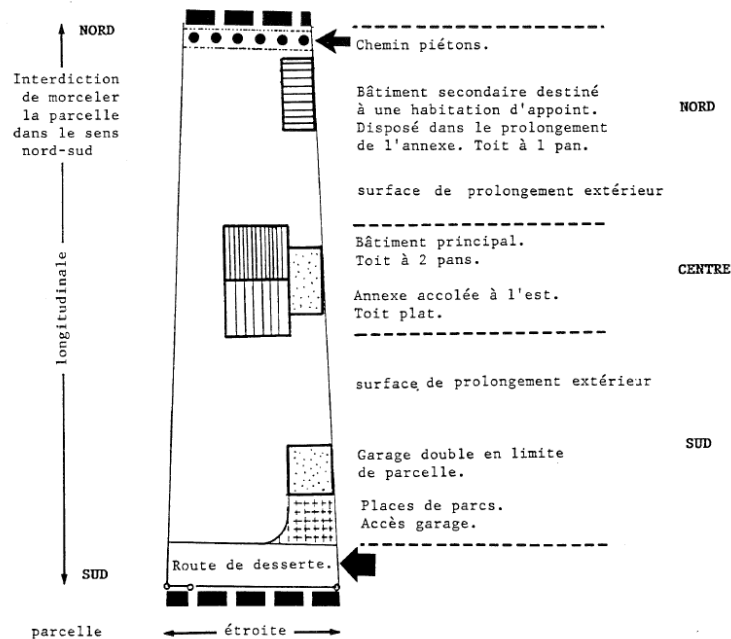
Le secteur se compose de plusieurs unités d'habitation familiales groupées en ordre contigu.

L'unité d'habitation familiale groupée comprend (voir schéma) :

- a. Au centre de la parcelle :
 - Un bâtiment principal destiné à l'habitation. Il s'implante à l'intérieur des périmètres A et A' ;
 - Une annexe est accolée latéralement au bâtiment principal.
- b. Au nord de la parcelle :
 - Un bâtiment secondaire destiné à une habitation d'appoint pour les besoins familiaux. Il s'implante à l'intérieur du périmètre B ;
 - Une surface libre de construction en tant que surface de prolongement extérieur de l'habitation ;
 - Un chemin piéton en bordure nord de la parcelle.
- c. Au sud de la parcelle :
 - Une surface libre de construction en tant que surface de prolongement extérieur de l'habitation ;
 - Des garages ou couverts à voitures doubles, en principe groupés par paire, implantés à l'intérieur des périmètres D.
 - Une surface d'accès aux garages, de manœuvres et de stationnement jouxtant le secteur de circulation.

Schéma :

(l'organisation des divers éléments sur la parcelle est impérative, par contre le dessin des bâtiments est indicatif.)



Art. 8
Implantation
des bâtiments

Les bâtiments principaux ainsi que leurs annexes sont disposés en rangées et se caractérisent par leur contiguïté, exception faite pour le bâtiment sis sur la parcelle 278 qui est isolé. Ils s'implantent à l'intérieur des périmètres A et A'.

Les bâtiments secondaires sont longitudinaux, le plus long côté orienté nord-sud. Ils s'implantent à l'intérieur des périmètres B, si possible en limite de parcelle.

Les garages obligatoirement doubles ou couverts à voitures sont implantés à l'intérieur des périmètres D. En principe, ils sont regroupés par paire.

Art. 9
Surface de
plancher

La surface brute maximale des planchers habitables se répartit conformément aux indications du plan.

La Municipalité peut autoriser sur la même parcelle un report de 10% au plus de la surface brute maximale de plancher du périmètre A au périmètre B et vice et versa.

Toutefois, la surface brute maximale de plancher d'un bâtiment B ne pourra dépasser 50m² et sera au minimum de 35m².

Pour les parcelles n° 274 et 275, les surfaces brutes maximales des

planchers habitables du périmètre d'implantation A sont regroupées. Idem pour les périmètres d'implantation B.

Art. 10
Niveaux

Le nombre de niveaux habitables pour le bâtiment principal est de deux sous la corniche, soit un niveau sur rez-de-chaussée, ainsi que d'une partiellement dans les combles.

Le bâtiment principal, au sens de l'art. 7, comprend un appartement. La Municipalité peut autoriser un second appartement.

Le nombre de niveaux habitables pour l'annexe est de un, soit un rez-de-chaussée.

Le nombre de niveaux habitables pour les bâtiments B est de un, soit un rez-de-chaussée. Ce niveau habitable est constitué d'un unique appartement composé au maximum de 3 pièces.

Art. 11
Hauteurs

A l'intérieur du périmètre A et A', la hauteur à la corniche du bâtiment principal ne dépassera pas 6m et 10m au faite.

La hauteur de l'annexe du bâtiment principal ne dépassera pas 3m à la corniche.

A l'intérieur du périmètre B, la hauteur ne dépassera pas 3m à la corniche et 6m au faite.

A l'intérieur du périmètre D, les garages ou couverts à voitures ne dépasseront pas 3m à la corniche.

La hauteur à la corniche est mesurée à partir de la cote moyenne du terrain naturel ou aménagé en déblai, prise au droit de la plus haute façade.

La hauteur au faite est mesurée à partir du terrain naturel ou aménagé en déblai à l'aplomb du faite sur les façades pignons.

Art. 12
Différence de
niveaux

Une différence de niveaux (par exemple demi-niveaux) est autorisée.

Il ne saurait toutefois en résulter un niveau supplémentaire, partiel ou non, utilisable à des fins d'habitation.

Art. 13
Alternance et

L'implantation des bâtiments à l'intérieur des périmètres A et A' doit se faire sous forme d'une alternance entre l'élément principal et son annexe

- décrochements et présenter des décrochements en plan d'au moins 2m.
- Toutefois, deux bâtiments du périmètre A peuvent être accolés sur la même parcelle ou en mitoyenneté en conservant le principe de l'unité d'habitation familiale.
- Les deux bâtiments seront construits simultanément. La longueur de la façade nord ou de la façade sud n'excèdera pas plus de 14m.
- Art. 14
Façades L'architecture des façades doit exprimer le caractère de « tranches » d'habitation d'une manière claire et sans artifice.
- Art. 15
Orientation Les bâtiments sont orientés longitudinalement nord-sud.
- Art 16
Balcons,
marquise, etc. Les balcons, marquises sont compris à l'intérieur du périmètre d'implantation.
- Les avant-toits ne sont pas compris à l'intérieur du périmètre d'implantation.
- Art. 17
Toitures A l'intérieur des périmètres A et A', la toiture du bâtiment principal est à 2 pans.
- La construction d'un toit plat pour l'annexe accolée à l'élément principal est obligatoire.
- A l'intérieur du périmètre B, la construction d'un toit à un pan est obligatoire.
- En cas de constructions mitoyennes, le faîte du toit sera sur le mur mitoyen.
- A l'intérieur du périmètre D la construction d'un toit plat est obligatoire.
- L'orientation des faîtes figurant sur le plan est obligatoire.
- La pente des toitures est comprise entre 30° et 60°.
- Les toitures sont couvertes de tuiles plates en terre cuite du pays, anciennes ou modernes.
- La tuile vieillie (engobée) est proscrite.

Art. 18
Utilisation des
combles
percements

L'utilisation des combles à des fins d'habitation ou d'activités n'est admise que si les moyens d'éclairage naturel ne défigurent pas le toit, n'apportent pas d'éléments perturbants dans la silhouette ou l'image du village, tant par leur forme que par leurs dimensions et matériaux.

Sous réserve des dispositions du premier alinéa, il est autorisé des percements dans le volume de la toiture à des fins d'éclairage aux conditions suivantes :

- a. En priorité, l'éclairage se fait par les façades pignons.
- b. Complémentairement aux ouvertures autorisées sous lettre a) la création de deux ouvertures dans le pan de toiture sous forme de tabatières de petites dimensions est autorisée, pour autant qu'elles soient parallèles au pan de la toiture, saillantes de 15cm au plus, la plus grande dimension étant dans le sens de la pente.
- c. Pour les pans sud des toitures et complémentaiement aux ouvertures autorisées sous lettre a), la création d'une lucarne à deux pans de petite dimension est autorisée en lieu et place des deux tabatières, selon les règles suivantes :
 - La lucarne est exécutée au minimum, à 1,50m en retrait du mur de façade et l'avant-toit du bâtiment ne doit pas être interrompu
 - Sa largeur maximale autorisée est de 1,50m (joutes comprises) et sa hauteur ne dépassera pas 1,60m.

Art. 19
Prolongements
extérieurs

Toutes les surfaces non construites sont considérées comme prolongements extérieurs des bâtiments. Ces surfaces sont destinées à assurer le dégagement nécessaire pour les jardins, les accès aux bâtiments, les aménagements extérieurs modifiant modérément la configuration générale du terrain (murs, murets, bassins, etc.).

Les surfaces d'accès aux garages, de manœuvres et de stationnement jouxtant le secteur de circulation seront réalisées avec des grilles-gazon.

Art. 20
Arborisation

Les espaces intercalaires situés entre les garages ou couverts à voitures et entre les places de stationnement, seront végétalisés par des arbres d'essences indigènes.

Sur la parcelle n° 274, une plantation d'arbres tiges d'essence indigène à faible développement, doit être réalisée aux emplacements généraux

désignés sur le plan. Elle respectera les articles 36, 37 et 56 du code rural et foncier. Sa réalisation sera exécutée par la Commune lors de la délivrance d'un permis de construire sur cette parcelle.

Chapitre 3

SECTEUR DE VERDURE

Art. 21

Définition

Ce secteur est un lieu de transition entre la rue du village et le secteur d'habitat rural. Il est destiné aux activités de plein air et il est inconstructible à l'exception de petites constructions à caractère de dépendances telles que cabanon de jardin, réduits, etc. Ces petites constructions ne sont en aucun cas affectées à de l'habitation. Les garages sont interdits.

Chapitre 4

SECTEUR D'HABITAT RURAL

Art. 22

Destination

Ce secteur est destiné à des activités de sport équestre et l'habitation y relative.

Art. 23

Implantation

L'implantation du bâtiment ou corps de bâtiment destinés à l'habitation ainsi que les bâtiments ou corps de bâtiment destinés au sport équestre se fait à l'intérieur du périmètre C figurant sur le plan.

Art. 24

Typologie

A l'intérieur du périmètre C, sont autorisés un bâtiment d'habitation composé d'un ou plusieurs corps ainsi que des bâtiments ou corps de bâtiments destinés au sport équestre.

Art 25

Niveaux habitables

Pour le bâtiment ou corps de bâtiment destiné à l'habitation, le nombre de niveaux est limité à un sous la corniche, soit un rez-de-chaussée.

Un deuxième niveau et troisième niveau partiel sont aménageables dans les combles.

Les bâtiments ou corps de bâtiments destinés au sport équestre n'ont qu'un étage, soit un rez-de-chaussée.

Art. 26

Surface de

La surface brute maximale des planchers habitables se répartit

plancher conformément aux indications du plan. Toutefois, un maximum de trois appartements est autorisé.

Les bâtiments, ou corps de bâtiments, destinés aux activités de sport équestre, soit : écurie, granges, remises, sellerie ne sont pas compris dans cette surface.

Art. 27
Hauteur

A l'intérieur du périmètre C, pour le bâtiment d'habitation ou corps de bâtiment, la hauteur ne dépassera pas 3m à la corniche, excepté 6m pour la façade pignon, et 10m au faîte.

La hauteur des bâtiments ou corps de bâtiment destinés au sport équestre ne dépassera pas 3m à la corniche et 8m au faîte.

Art. 28
Toitures

La toiture du bâtiment ou corps de bâtiment destiné à l'habitation ainsi que les bâtiments ou corps de bâtiment destinés au sport équestre, sont à pans multiples.

L'orientation générale des faîtes figurant sur le plan est obligatoire.

La pente des toitures est comprise entre 30° et 60°.

Les toitures sont couvertes de tuiles plates en terre cuite du pays, anciennes ou modernes.

La tuile vieillie (engobée) est proscrite.

Art. 29
Modification de
l'affectation

En cas de non réalisation d'un programme mixte d'activités de sport équestre et d'habitation au sens de l'art. 22, la nouvelle affectation du périmètre C sera définie par un addenda au plan de quartier.

Art. 30
Autres
dispositions
applicables

Les articles 12, 16 et 19 1^{er} alinéa sont applicables.

Chapitre 5

SECTEUR DE CIRCULATION

Art. 31
Accès véhicules

Le secteur de circulation est composé d'une route de desserte et de son point de rebroussement.

L'accès des véhicules à toutes les parcelles du plan de quartier se fait à partir de cette desserte.

Art. 32
Implantation

L'implantation de la desserte se fait à l'intérieur du secteur de circulation.

Chapitre 6

RESEAU DE CHEMINEMENTS PIETONS

Art. 33
Cheminements
piétons

Les cheminements en site propre et en site banal destinés, d'une part, à desservir les secteurs d'habitats familiaux et, d'autre part, à assurer une liaison entre le cœur du village et la zone d'utilité publique, doivent être réalisés aux emplacements généraux figurant sur le plan.

Accessoirement, leur gabarit et leur traitement de surface doivent permettre le passage des véhicules de service (feu, ambulance, etc.).

Art. 34
Réalisation

Les cheminements piétons sont réalisés par la commune au moment où celle-ci le juge opportun, mais au plus tard lorsque les parcelles nos 273, 274, 275, 276, 277 et 278 seront construites.

Chapitre 7

PROTECTION CONTRE LE BRUIT

Art. 35

Basé sur l'article 44 de l'Ordonnance sur la protection contre le bruit (OPB) du 15 décembre 1986, le degré de sensibilité III est attribué aux terrains situés à l'intérieur du périmètre du plan de quartier.

Chapitre 8

REGLES GÉNÉRALES

Art. 36
Déblais et
remblais

Les déblais et remblais ne sont pas supérieurs à 80 cm par rapport au terrain naturel.

Le terrain fini doit être en continuité avec celui des parcelles avoisinantes.

Art. 37

Les canalisations d'eaux claires et usées sont raccordées au réseau

Canalisations communal.

Art. 38

Place de
stationnement

La Municipalité fixe le nombre de places de stationnement privées par appartement. Elle exige une place de stationnement pour un appartement ayant jusqu'à 60 m² de surface de plancher et deux places de stationnement pour un appartement ayant plus de 60 m² de surface de plancher.

En outre, la Municipalité exige, pour chaque unité familiale groupée, un minimum de deux places de stationnement couvertes ou fermées (garages).

Art. 39

Règlement
communal

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

Chapitre 9

DISPOSITIONS FINALES

Art. 40

Entrée en
vigueur

Les présents plan et règlement entrent en vigueur dès leur approbation par le Conseil d'Etat.