



# COMMUNE D'YVONAND

## PLAN DE QUARTIER CLOS DE BRIT

### ARTICLE 1 : GENERALITES

Le présent règlement avec le plan de quartier auquel il est attaché est destiné à organiser l'urbanisation d'une partie sensible du territoire communal sur le front sud-ouest du centre de la localité et dans le prolongement des constructions publiques existantes.

La partie de territoire comprise à l'intérieur du périmètre délimité sur le plan est subdivisée en un certain nombre d'aires d'affectation dont la nature et l'usage sont définis ci-après.

Pour ce qui n'est pas prévu dans le présent document, les dispositions du règlement communal sur le plan général d'affectation (RCPGA) sont applicables.

### ARTICLE 2 : AIRES DES CONSTRUCTIONS

Surfaces constructibles pour des bâtiments dont l'affectation et les caractéristiques sont réglées comme suit :

#### 2.1 Aire de construction A 1

- rez-de-chaussée et étages habitation, commerce, artisanat, établissement public, locaux administratifs, équipements publics ou collectifs ;

#### 2.2 Aire de construction A 2 à 10

- rez-de-chaussée et étages habitation et activités ou usages compatibles avec l'habitation ;
- le premier niveau habitable au-dessus du sol doit être situé à une altitude correspondant à +/- 50 cm à celle de la terrasse/jardin aménagée dans une aire de prolongement adjacente.

#### 2.3 Aire de construction B 11 à 14

- rez-de-chaussée et étages habitation et activités ou usages compatibles avec l'habitation.

#### 2.4 Aire de construction C 15 à 19

- rez-de-chaussée et étages habitation et activités ou usages compatibles avec l'habitation ;
- constructions conçues sous forme de bâtiments accolés, séparés ou non par une limite de propriété et comprenant chacun au plus 2 logements.

#### 2.5 Aire de construction D

- rez-de-chaussée couverts, locaux de service, abris ;
- constructions obligatoires à réaliser parallèlement à l'édification des bâtiments implantés à proximité.

#### 2.6 Aire de construction E

- rez-de-chaussée portiques, passage couvert pour piétons ;
- construction obligatoire à réaliser parallèlement à l'édification des bâtiments adjacents.

### **ARTICLE 3 : AIRE DE PROLONGEMENT**

- 3.1 Surfaces réservées à la réalisation de terre-plein ou constructions basses dont la toiture est aménagée sous forme de terrasses – jardins accessibles. La plus grande partie de la superficie de chaque fraction doit être pourvue d'un revêtement végétal. Ces réalisations sont obligatoires. Elles doivent être entreprises parallèlement à l'édification des bâtiments implantés dans les aires de construction adjacentes.
- 3.2 Les constructions, parties de constructions, ouvrages, installations et aménagements qui peuvent être autorisés sont :
- des locaux commerciaux ou à usage professionnel dans la mesure où ils s'inscrivent en prolongement des bâtiments implantés dans l'aire de construction A 1 ;
  - des constructions basses, enterrées ou partiellement enterrées, à l'usage de locaux de service, garages collectifs pour véhicules, équipements collectifs ;
  - des remblais contenus par des murs de soutènement ;
  - des cheminements piétonniers et des constructions servant à la circulation verticale ;
  - des éclairages zénithaux ou des puits de lumière ;
  - des parties de bâtiments ayant un statut d'avant-corps réalisé en empiètement.
- 3.3 La façade des constructions ou parties de constructions qui sont en relation avec l'aire d'équipement adjacente doit être conçue sous la forme d'un mur de soutènement. Les percements qui peuvent y être réalisés sont réduits au minimum nécessaire. La différence d'altitude entre le terrain aménagé de l'aire d'équipements et la partie supérieure de la toiture des constructions situées dans l'aire de prolongement est de 1.50 m au maximum, parapets, balustrades non compris, à l'exception de l'aire de prolongement adjacente à l'aire de construction A 1 fixée à 5.00 m.

### **ARTICLE 4 : AIRE D'EQUIPEMENT**

- 4.1 Surface destinée à l'implantation d'équipements publics ou collectifs à l'usage du quartier, espace de loisirs et de détente, terrains de jeux et de sports. Terrains à prédominance végétale en nature de pelouse – prairie, pourvus de plantations. Cette surface doit faire l'objet d'une étude d'ensemble fixant toutes mesures propres à assurer une exécution homogène et harmonieuse de cette partie du quartier.
- 4.2 Les constructions, installations et aménagements qui peuvent être autorisés sont :
- des équipements de jeux, de sports et de loisirs à ciel ouvert ;
  - des cheminements piétonniers et des aménagements paysagers en relation avec l'usage de cette surface ;
  - des parties de bâtiments ayant un statut d'avant-corps réalisé en empiètement ;
  - un bâtiment d'utilité publique ou d'intérêt général (école, garderie d'enfants, locaux de réunions) édifié à l'intérieur du périmètre d'implantation mentionné sur le plan. La surface bâtie est limitée à 700 m<sup>2</sup>.
- 4.3 Cette surface ne peut pas être fractionnée par des clôtures et la municipalité peut imposer la cote d'altitude du terrain aménagé à la limite de chaque propriété.

## **ARTICLE 5 : AIRE DE MOUVEMENT**

- 5.1 Surface destinée principalement à la circulation des véhicules et à l'usage des piétons. Terrains à prédominance minérale en nature d'allées, de places et de cours ayant, sur leur plus grande partie, le statut de voie résidentielle. L'aire de mouvement est pourvue d'un revêtement ; elle est éclairée la nuit de façon suffisante.
- 5.2 Les constructions, installations et aménagements qui peuvent être autorisés sont :
- des constructions enterrées par rapport au niveau du terrain aménagé dans la mesure où elles ne compromettent pas la réalisation des plantations qui figurent sur le plan et qu'elles soient implantées en arrière de la limite des constructions ;
  - des murs et autres aménagements paysagers en relation avec l'usage de cette surface ;
  - des parties de bâtiments constituant des avant-corps réalisés en empiètement ;
  - des places de stationnement pour véhicules dont la capacité peut être limitée par la municipalité et qui doivent être conformes aux exigences des normes de l'Union des professionnels suisses de la route.
- 5.3 Cette surface ne peut pas être fractionnée par des clôtures et la municipalité peut imposer la cote d'altitude du terrain aménagé à la limite de chaque propriété.

## **ARTICLE 6 : AIRE DE DEGAGEMENT**

- 6.1 Surface peu ou pas bâtie destinée au dégagement des bâtiments édifiés dans les aires de construction. Terrains à prédominance végétale en nature de jardins, de places et de cours pourvus de plantations.
- 6.2 Les constructions, installations et aménagements qui peuvent être autorisés sont :
- des voies d'accès pour les véhicules et des cheminements piétonniers ;
  - des places de stationnement pour véhicules ;
  - des couverts pour véhicules, abris, pavillons de jardin, des murs et autres aménagements paysagers ;
  - des installations privées de jeux et de loisirs à ciel ouvert ;
  - des parties de bâtiments constituant des avant-corps réalisés en empiètement.
- 6.3 En plus des réalisations dont il est fait mention ci-dessus, peuvent également être autorisées des parties de bâtiments s'inscrivant dans le prolongement du rez-de-chaussée des constructions implantées dans l'aire de construction C. Ces parties de bâtiments à l'usage de porches d'entrée, terrasses couvertes, dépendances peuvent empiéter de 5.00 m au plus sur l'aire de dégagement ; leur superficie ne peut pas excéder le 20 % de la surface au sol du bâtiment auquel elles sont attachées.

## **ARTICLE 7 : CAPACITE CONSTRUCTIVE**

La capacité constructive des aires de construction et de la fraction de l'aire de prolongement adjacente à l'aire de construction A 1 est limitée par une surface brute de plancher habitable ou utilisable attribuée à chaque fraction selon plan schématique annexé au plan de quartier.

La surface brute de plancher habitable ou utilisable se calcule conformément à la norme 514.420 de l'Institut fédéral pour l'aménagement du territoire.

Les vérandas non chauffées représentant au plus le 10 % de l'étage auquel elles sont attachées peuvent être réalisées en plus de la capacité constructive attribuée.

Sous réserve d'inscriptions au Registre foncier, la municipalité peut admettre un transfert de 10 % au plus de capacité constructive entre aires d'affectation voisines.

## **ARTICLE 8 : IMPLANTATION**

8.1 La délimitation des aires d'affectation peut subir des petites modifications de forme et d'implantation pour s'adapter au résultat des études de détail entreprises lors de l'établissement des projets de construction. Ces modifications ne peuvent toutefois pas mettre en cause la conception de l'aménagement proposé, ni compromettre l'usage des aires d'affectation adjacentes.

La municipalité peut exiger que les bâtiments de plus de 20.00 m de longueur soient décrochés en plan.

Les fronts d'implantation mentionnés sur le plan sont impératifs, sous réserve d'éléments architecturaux qui peuvent être implantés en avant ou en arrière du front.

La dimension en plan des bâtiments n'est pas limitée autrement que par le respect des données du présent document.

8.2 A l'intérieur de chaque fraction des aires de construction et dans l'aire de prolongement, les bâtiments doivent être édifiés en ordre contigu et être implantés de façon à respecter la conception générale du plan de quartier.

8.3 Les façades non mitoyennes doivent être implantées à une distance minimum de 3.00 m de la limite de la propriété sous réserve des servitudes de droit de vue qui peuvent être consenties par des propriétaires. La distance minimum est portée à 6.00 m lorsque la limite à partir de laquelle elle se mesure correspond au périmètre du plan de quartier.

Les constructions enterrées par rapport au niveau du terrain aménagé peuvent être implantées jusqu'à la limite de la propriété.

Les dispositions de la loi cantonale sur les routes sont dans tous les cas réservées.

8.4 La distance minimum à respecter entre bâtiments non contigus est de 6.00 m. Cette distance peut toutefois être réduite jusqu'à 3.00 m entre façades aveugles ou entre parties aveugles de façades pour autant que les prescriptions concernant la protection contre l'incendie soient respectées.

8.5 Des parties de bâtiments ayant un statut d'avant-corps par exemple : avant-toits, corniches, marquises, sauts-de-loup, peuvent empiéter sur les espaces adjacents des aires de construction et de l'aire de prolongement pour autant que l'usage de ces espaces ne soit pas compromis.

8.6 Les balcons, loggias, vérandas, coursives ne peuvent empiéter que sur l'aire de prolongement et sur l'aire de dégagement. L'importance de ces empiètements est limitée à une profondeur de 3.00 m.

## **ARTICLE 9 : HAUTEUR**

9.1 La hauteur des bâtiments édifiés dans les aires de construction est limitée par le nombre maximum de niveaux mentionné sur le plan et sur les coupes et par la cote d'altitude du faîte de la toiture mentionnée sur les coupes.

La hauteur du bâtiment d'utilité publique pouvant être édifié dans l'aire d'équipements est limitée à la cote l'altitude 443.00.

Dans les aires de construction A et B, les combles sont habitables ou utilisables conformément aux indications mentionnées sur les coupes. Lorsque les combles ne sont qu'en partie situés dans le volume de la toiture, la hauteur de l'embouchature mesurée à l'intérieur du mur de façade est limitée à 1.50 m. L'étage "surcombles" qui peut être aménagé lorsque le volume utilisable est suffisant doit être en relation directe avec l'étage inférieur sous forme de logement en duplex ou de galerie.

- 9.2 Le nombre de niveaux situés en dessous du terrain aménagé (sous-sol) n'est pas limité.
- 9.3 Dans l'aire de prolongement, la cote d'altitude mentionnée sur le plan et sur les coupes doit être respectée avec une tolérance de +/- 50 cm. Les parapets et les superstructures, notamment les ouvrages destinés à assurer l'éclairage zénithal de locaux, peuvent dépasser la cote d'altitude indiquée.

## **ARTICLE 10 : ARCHITECTURE**

Les bâtiments implantés à l'intérieur du périmètre du plan de quartier doivent être conçus de façon à former ensemble un tout architectural homogène.

Dans les aires de construction A, B et C, les bâtiments sont pour l'essentiel pourvus d'une toiture à pan ; dans la règle à 2 pans dont le faite est orienté parallèlement aux indications mentionnées sur le plan. La pente de ces toitures doit être comprise entre 50 et 70 %.

La nature et la couleur des matériaux apparents en façades et en toiture doivent être choisis en accord avec la municipalité.

## **ARTICLE 11 : AMENAGEMENTS EXTERIEURS**

- 11.1 Les cotes de niveaux du terrain aménagé doivent être respectées avec une tolérance de +/- 50 cm.
- 11.2 Les plantations qui figurent sur le plan constituent un principe dont il importe de s'inspirer pour réaliser l'aménagement des espaces libres de constructions. Dans l'aire d'équipements et l'aire de dégagement, il sera fait un large usage des plantations type arbres fruitiers. Les parties hachurées de l'aire d'équipement et de l'aire de prolongement figurées sur le plan seront plantées d'arbres fruitiers. Dans tous les cas, le choix des essences s'effectue en accord avec la Municipalité parmi celles qui sont traditionnelles dans la région.
- 11.3 Le traitement des surfaces non bâties doit faire l'objet d'une étude détaillée. Les aménagements doivent être conçus de façon homogène en relation avec l'architecture des bâtiments. Le mode de revêtement, le mobilier urbain et l'éclairage public sont choisis en accord avec la municipalité.

## **ARTICLE 12 : EQUIPEMENT**

- 12.1 Le système de circulations et d'accès tel qu'il est défini par le plan de quartier est impératif. Le tracé des cheminements piétonniers, la situation des accès aux garages, la largeur des voies de circulation tout comme la forme et l'organisation des carrefours sont par contre indicatifs.

La circulation des véhicules de service peut être admise sur certains tronçons de cheminements piétonniers.

- 12.2 Tout propriétaire est tenu de mettre à la disposition des usagers de son bien-fonds des places de stationnement pour véhicules automobiles. La capacité de ces équipements doit correspondre aux besoins effectifs ou présumés de chaque construction.

Dans la règle, les normes de l'Union suisse des professionnels de la route (USPR) sont applicables.

Les 2/3 au moins des places de stationnement nécessaires pour les habitants et les travailleurs doivent être aménagés dans des garages collectifs ou sous des abris réalisés là où ils peuvent être autorisés. Les places de stationnement à ciel ouvert peuvent être situées dans l'aire de mouvement et dans l'aire de dégagement, en priorité aux emplacements mentionnés sur le plan.

- 12.3 Une place de jeux, de loisirs et de détente doit être aménagée dans l'aire d'équipements. Sa superficie doit être environ de 2'000 m<sup>2</sup>.

- 12.4 Dans les bâtiments comprenant plusieurs logements, une surface d'au moins 8 m<sup>2</sup> à usage de dépendance doit être mise à disposition de chaque logement dans les sous-sols et/ou dans les combles. De plus, ces bâtiments doivent être pourvus d'un local réservé à l'entreposage des poussettes et vélos.

- 12.5 La récolte des déchets s'effectue sur la base d'un programme établi par l'autorité communale qui définit les emplacements de dépôts lors de l'octroi de chaque permis de construire. Dans la règle, ces dépôts sont situés dans l'aire de construction D.

- 12.6 Les conditions de réalisation et de raccordement des ouvrages et installations d'alimentation et d'évacuation (eau potable, défense incendie, eaux usées, eaux pluviales, énergie, télécommunications) sont fixées par la municipalité ou les services publics concernés lors de l'octroi des permis de construire, excepté les conduites principales de distribution d'eau.

La municipalité peut exiger que les eaux pluviales soient évacuées par infiltration. Elle peut fixer aussi, dans l'aire de mouvement, la superficie maximum des revêtements étanches.

- 12.7 7 Les équipements prévus par le plan de quartier, notamment les voies d'accès, les rues, les allées, les cours, les places de stationnement, les équipements de jeux et de détente, les cheminements piétonniers et les réseaux de conduite d'alimentation et d'évacuation doivent être réalisés de façon à répondre aux exigences applicables aux ouvrages publics de même nature.

- 12.8 Les équipements obligatoires au sens du présent document doivent être réalisés par les propriétaires au fur et à mesure de l'édification des bâtiments dans les aires de construction. La municipalité peut subordonner l'octroi d'un permis de construire à la réalisation d'une partie correspondante des équipements prévus.

Les obligations d'un propriétaire doivent être réalisées, soit sur son propre bien-fonds, soit sur une autre parcelle pour autant que les droits d'usage soient garantis par servitudes inscrites au Registre foncier.

## **ARTICLE 13 : ENVIRONNEMENT**

Conformément aux dispositions de la législation sur la protection de l'environnement, des degrés de sensibilité au bruit sont attribués aux diverses composantes du quartier affectées à l'habitation et à l'activité.

Aire de construction A	= degré de sensibilité III
Aire de construction B – C	= degré de sensibilité II

## **ARTICLE 14 : ETAPES DE REALISATION**

Le développement du quartier s'effectue par étapes, dans la règle, à partir de la rue des Vergers et de façon indépendante pour les bâtiments édifiés dans les aires de construction A, B et C.

Dans tous les cas, l'ordre, l'importance et le rythme des étapes sont choisis en accord avec la municipalité en fonction des équipements disponibles.

## **ARTICLE 15 : DISPOSITION FINALES**

15.1 A titre exceptionnel et dans les limites de la législation cantonale, la municipalité peut accorder des dérogations aux dispositions du présent document :

- lorsqu'il importe de tenir compte de cas non prévus par le plan ou la réglementation ;
- lorsqu'il s'agit de régler le cas d'un statut provisoire ;
- lorsque l'application stricte d'une mesure d'aménagement empêche la réalisation d'une solution architecturale intéressante à dire d'expert ;
- lorsqu'une construction ou une installation d'utilité publique ou nécessaire à un service public exige des mesures particulières.

15.2 Le présent plan de quartier entre en vigueur dès son approbation par le Département des travaux publics, de l'aménagement et des transports du canton de Vaud. Il abroge toutes dispositions antérieures contraires.

---

**Approuvé par la Municipalité d'Yvonand dans sa séance du 2 octobre 1995**

**Soumis à l'enquête publique du 17 novembre au 18 décembre 1995**

**Soumis à l'enquête publique complémentaire du 30 septembre qu 30 octobre 1996**

**Adopté par le Conseil communal dans sa séance du 9 décembre 1996**

**Approuvé par le Conseil d'Etat du Canton de Vaud le 11 août 1997**



**BUREAU  
TECHNIQUE  
YVONAND**

Case postale 120 1462 YVONAND  
Tél: 024 430 03 33 / Fax: 024 430 11 63