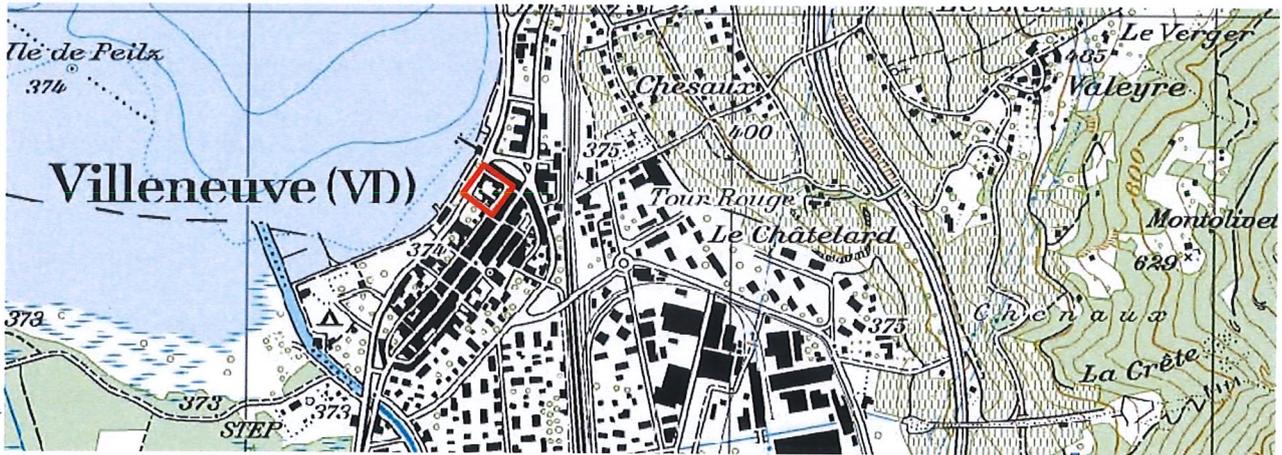


COMMUNE DE VILLENEUVE

PLAN D'AFFECTATION

"CURE - LAC"



APPROUVE PAR LA MUNICIPALITE
le 6 novembre 2018

SOU MIS A L'ENQUETE PUBLIQUE
du 10 août 2019 au 15 septembre 2019

Au nom de la Municipalité:
La Syndique: Le Secrétaire:

C. Ingold



Y. Cheseaux

L'attestent

Au nom de la Municipalité:
La Syndique: Le Secrétaire:

C. Ingold



Y. Cheseaux

ADOpte PAR LE CONSEIL COMMUNAL
dans sa séance du 10 septembre 2020

Le Président: Le Secrétaire:



APPROUVE PAR
LE DEPARTEMENT

Lausanne, le

- 3 MAI 2021

La Cheffe du Département



ENTRE EN VIGUEUR LE - 3 MAI 2021

DISPOSITIONS GENERALES

Objectifs	art. 1	<p>Le plan d'affectation (PA) "Cure-Lac" a pour but de préciser les modalités d'aménagement dans cette partie sensible du centre historique en vue d'en préserver les qualités patrimoniales et paysagères. Il vise plus particulièrement à :</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Secteur lac : consolider un front bâti face au lac entre la rue de la Cure et la rue du Lac et favoriser l'animation du quai par des activités et services au rez-de-chaussée ;▪ Secteur rue des Pressoirs : préserver la diversité et l'échelle domestique de cette rue, les séquences vide-bâti et la perception des espaces verts au cœur de l'îlot ;▪ Porter une attention particulière à l'aspect architectural des nouvelles constructions en lien avec le caractère du secteur.
Champ d'application et type de zone	art. 2	<p>Le PA "Cure-Lac" définit une zone à bâtir selon art. 48 LATC à l'intérieur du secteur délimité par le périmètre du plan.</p>
Contenu	art. 3	<p>Le PA comprend :</p> <ul style="list-style-type: none">▪ le plan au 1 :1'000 qui fixe les aires de construction, d'aménagements et l'arborisation obligatoire ;▪ des coupes et des élévations qui illustrent les gabarits des constructions et les relations prévues avec le quai et la zone d'intérêt historique de la vieille ville ;▪ le présent règlement qui spécifie les affectations et les mesures de construction ou d'aménagement.
Affectation	art. 4	<p>Le périmètre du PA définit une zone centrale.. Il est affecté à l'habitation collective ou groupée et aux activités moyennement gênantes. Les villas unifamiliales indépendantes y sont interdites.</p>
Degré de sensibilité au bruit	art. 5	<p>En application de l'art. 43 de l'Ordonnance sur la protection contre le bruit du 15 décembre 1986, le degré de sensibilité III est attribué à l'ensemble du PA "Cure-Lac".</p>
Mesure d'utilisation du sol	art. 6	<p>La surface maximale de plancher déterminante (surface brute de plancher habitable) est limitée par l'emprise de l'aire de constructions définie par le plan multipliée par le nombre de niveaux maximal autorisé y c. dans les combles.</p>

AIRES DE CONSTRUCTIONS

Aire de constructions A

Implantations	art. 7	<p>L'ordre contigu est obligatoire à l'intérieur de l'aire ainsi qu'en limite avec l'aire B.</p> <p>Les façades des constructions doivent s'implanter en limite de propriété sur le front d'implantation obligatoire défini par le plan.</p>
Front d'activité	art. 8	<p>Seules les activités contribuant à l'animation du quai sont autorisées sur le front d'activité continu défini par le plan. Au rez-de-chaussée des constructions situés sur le front d'activités l'habitation est interdite.</p> <p>Sur ce front, la marquise sur le rez-de-chaussée des constructions est obligatoire.</p>
Nombre de niveaux et hauteur des constructions	art. 9	<p>Le nombre maximal de niveaux prenant jour sous la corniche des constructions est fixé à 3, y compris le rez-de-chaussée. Ce nombre maximal est fixé à 2 pour les niveaux prenant jour dans la toiture.</p> <p>Sur le front bâti donnant sur le lac, la hauteur des façades mesurée depuis le niveau moyen du trottoir en limite de propriété jusqu'au-dessus de la sablière se situera obligatoirement entre 9,50 et 10,50 m.</p>

La hauteur maximale au faite, mesurée depuis le niveau moyen du trottoir en limite de propriété jusqu'au-dessus de la panne faîtière, est de 14,50 m.

Aspect architectural

art. 10 L'empiétement hors de l'aire de constructions pour des balcons en saillie est autorisé jusqu'à 1,00 m.

Les ouvertures en façades s'exprimeront par des percements indépendants dans un pan de maçonnerie, de manière ordonnancée et seront, sauf exceptions et au rez-de-chaussée, plus hautes que larges.

Les façades donnant sur le Quai Grand Rive doivent permettre la fixation éventuelle de la ligne aérienne des trolleybus.

Aire de constructions B

Implantations

art. 11 L'ordre contigu est obligatoire à l'intérieur de l'aire ainsi qu'en limite avec l'aire A.

Nombre de niveaux et hauteur des constructions

art. 12 Le nombre maximal de niveaux prenant jour sous la corniche des constructions est fixé à 2, y compris le rez-de-chaussée. Ce nombre maximal est fixé à 2 pour les niveaux prenant jour dans la toiture.

La hauteur des façades mesurée depuis le niveau moyen du trottoir en limite de propriété jusqu'au-dessus de la sablière ne dépassera pas 6,70 m.

La hauteur maximale au faite, mesurée depuis le niveau moyen du trottoir en limite de propriété jusqu'au-dessus de la panne faîtière, est de 10,50 m.

Les constructions sur la parcelle n° 2277 ne sont pas assujetties aux deux alinéas précédents mais ne dépasseront pas le gabarit en hauteur du bâtiment principal existant.

Aspect architectural

art. 13 Toutes les façades donnant sur le domaine public comprendront un mur de soubassement maçonné d'une hauteur comprise entre 2 m et 3 m et revêtu de crépi de teinte naturelle. Les ouvertures y seront limitées afin d'exprimer une assise massive à la construction.

Afin de préserver un caractère spécifique au secteur, au-dessus des soubassements les façades des constructions seront revêtues de revêtements légers en bois, ferblanterie non réfléchissante ou fibrociment, dans une expression de matériau authentique (similis interdits).

L'architecture des façades, le rythme des ouvertures, les matériaux et les couleurs doivent former un tout harmonieux et cohérent, adapté à l'arrière du bourg historique.

Fermeture de jardins

art. 14 Afin de délimiter l'espace public de manière harmonisée et de préserver le caractère du site, en cas d'implantation de bâtiment en retrait du DP sur les rues des Pressoirs et de la Cure, il sera conservé ou édifié en limite de DP un mur de séparation maçonné d'une hauteur comprise entre 2 m et 3 m et revêtu de crépi de teinte naturelle, harmonisé avec les murs anciens. Seules des ouvertures localisées imposées par des nécessités fonctionnelles y sont autorisées; leurs dimensions seront réduites au strict nécessaire.

Mesures applicables à toutes les aires de constructions

Implantation des constructions

art. 15 Sous réserve de dispositions contraires pour les constructions souterraines et les dépendances de peu d'importance, les constructions doivent être édifiées à l'intérieur des aires de constructions figurées sur le plan.

Limite des constructions

art. 16 Les dispositions de la Loi sur les routes ne sont pas applicables à l'intérieur des aires de constructions définies par le plan d'affectation. Le plan fixe les limites de construction applicables.

Constructions existantes non conformes

art. 17 Les bâtiments existants ou les parties d'entre eux non conformes aux dispositions du PA peuvent être entretenus dans leurs gabarits actuels, sans changement d'affectation.

Locaux annexes	art. 18	Les constructions nouvelles devront réserver une surface suffisante pour les locaux annexes au logement notamment local à vélos et poussettes, réduits, cave, buanderie, inclus dans l'aire de constructions.
Surcombles	art. 19	La création d'un second étage habitable dans les combles est autorisée s'il s'agit de locaux en relation directe avec ceux du niveau principal de combles et si leur surface déterminante n'est pas supérieure au tiers de celle de ce dernier.
Toitures	art. 20	<p>Les dispositions du règlement du plan général d'affectation communal pour la Zone du Bourg sur la forme des toitures et sur les lucarnes sont applicables.</p> <p>La pente des toitures doit être comprise entre 50 et 70 %.</p> <p>La couverture des toitures sera exécutée en petite tuile plate du pays, soit en tuile ancienne de récupération, soit en tuile non engobée dont la teinte s'harmonisera avec celle des bâtiments du quartier (couleur claire jaune nuancé).</p> <p>L'orientation des faîtes figurant sur le plan est obligatoire. Les retournements de toiture doivent se faire par un pignon.</p>
Aspect architectural	art. 21	<p>L'architecture et la volumétrie des constructions doivent, par une intervention d'expression contemporaine de qualité, valoriser le caractère du lieu en formant un ensemble architectural cohérent.</p> <p>La Municipalité peut refuser le permis de construire pour tout bâtiment, même conforme aux autres dispositions du PA, dont l'architecture compromettrait l'identité ou l'aspect général du quartier.</p>

AIRES D'AMENAGEMENT

Aire de verdure

Aménagement	art. 22	<p>L'aire de verdure est réservée à la création d'espaces verts et de détente. De petites surfaces en dur nécessaires à son usage, telles que prolongement de logements ou places de jeux y sont autorisées. Le stationnement en surface des véhicules y est interdit.</p> <p>Une végétation arbustive doit souligner la présence d'un cœur d'îlot vert, perceptible depuis la rue. Elle sera exclusivement composée d'essences indigènes.</p>
Niveau du terrain	art. 23	Le terrain aménagé ne pourra s'écarter de plus de 80 cm du terrain naturel moyen de l'ensemble du PA situé à 374.00 m d'altitude.
Arborisation obligatoire	art. 24	La plantation d'au moins un arbre feuillu d'essence locale est obligatoire à l'endroit indiqué schématiquement sur le plan. Le choix de son essence et les conditions de sa mise en œuvre doivent lui assurer une dimension qui le rende clairement visible depuis la rue de la Cure. Sa plantation doit avoir lieu au plus tard lors de l'édification d'une nouvelle construction sur la parcelle correspondante.
Place de jeux	art. 25	L'aménagement d'une place de jeux pour enfants d'au minimum 80 m ² à l'usage d'au moins toutes les nouvelles constructions à y édifier, est obligatoire sur la parcelle 3545.
Fermeture de jardins	art. 26	Afin de délimiter l'espace public de manière harmonisée et de préserver le caractère du site, le plan définit des fermetures des jardins sur rue. Celles-ci respecteront les dispositions de l'article 14

Aire de déplacement et de stationnement

Destination	art. 27	<p>Cette aire est destinée aux accès et au stationnement des véhicules motorisés et des vélos. La construction de surfaces en dur et de rampes nécessaires à cette destination y est autorisée.</p> <p>Les surfaces non aménagées à cette fin sont soumises aux règles de l'aire de verdure.</p>
--------------------	----------------	--

MESURES APPLICABLES A TOUT LE PERIMETRE

- Constructions souterraines** **art. 28** Des constructions non habitables totalement enterrées sont admises hors des aires de construction, pour autant que leur réalisation soit compatible avec les aires d'aménagement. Sous réserve des mesures constructives, les constructions enterrées peuvent être implantées à la limite de la propriété.
- Les dispositifs d'accès à ces constructions doivent être situés dans les aires de construction ou dans l'aire de déplacement et stationnement.
- Conformément à l'art 67 de la LPNMS, toute atteinte au sous-sol devra faire l'objet d'une autorisation spéciale du Département en charge de l'archéologie cantonale.
- Dépendances de peu d'importance** **art. 29** La Municipalité est compétente pour autoriser la construction, hors des aires constructibles, de dépendances peu importantes non habitables au sens de l'art. 39 RATC n'ayant qu'un rez-de-chaussée, d'une hauteur maximale totale de 3 m à la corniche, à l'exception de garages pour véhicules.
- Leur implantation, leur traitement architectural et leur couverture seront choisis en harmonie avec l'ensemble du quartier.
- Stationnement pour véhicules motorisés** **art. 30** La Municipalité est compétente pour déterminer le nombre de places de stationnement pour véhicules à moteur et pour vélos, conformément aux normes VSS en vigueur et en prenant en compte la bonne accessibilité multimodale du site.
- Le stationnement pour voitures en surface n'est autorisé que dans l'aire de déplacement et de stationnement. Un seul accès par construction est autorisé pour les garages pour véhicules. L'essentiel des nouveaux besoins en stationnement doit donc être couvert par des garages enterrés, conformes aux dispositions de l'art. 28. Les dispositions du RPGA sont applicables en cas d'impossibilité de réaliser sur le bien-fonds les places de stationnement exigibles.
- L'accès au stationnement en sous-sol n'est autorisé que par la rue de la Cure. Le traitement de la rampe d'accès au garage sera effectué de manière à en limiter l'impact visuel et à assurer un ensemble harmonieux avec les constructions et les aménagements extérieurs.
- Stationnement pour vélos** **art. 31** Une offre suffisante en stationnement pour vélos devra être réalisée en même temps que les constructions ou transformations, en principe par des locaux sécurisés et aisément accessibles depuis la rue.
- Evacuation des eaux** **art. 32** Les eaux usées et les eaux claires seront récoltées séparément et raccordées aux réseaux communaux d'évacuation des eaux. La Municipalité est compétente pour déterminer les modalités d'équipement. Les règlements particuliers des services ad hoc demeurent réservés.

DISPOSITIONS FINALES

- Obligation du plan d'aménagement des abords** **art. 33** A toute demande de permis de construire doit être joint un plan des aménagements extérieurs. Ce plan, établi à l'échelle 1/200, doit comprendre toute la parcelle concernée par la demande de permis.
- Ce plan doit rendre compte :
- des accès aux garages et parkings, avec localisation des places extérieures pour véhicules et deux-roues ;
 - de la nature des traitements de surface, notamment des surfaces en dur ;
 - des modifications du terrain et des murs de soutènement ;
 - de l'aménagement des surfaces de jeux et de détente ;
 - des plantations prévues, avec indications des essences des arbres et arbustes.

- Protection contre le bruit** **art. 34** Pour toute demande de permis de construire portant sur des locaux sensibles au bruit au sens de l'OPB, le demandeur fournira la preuve que les immissions de bruit ne dépasseront pas les limites de l'ordonnance sur la protection contre le bruit. Des dispositions constructives devront être prises pour les locaux sensibles sur les façades exposées à la route cantonale.
- Sécurité des constructions** **art. 35** Dans le cadre de tout projet impactant le sous-sol, par terrassements, fondations ou nouvelles charges significatives, un ingénieur spécialisé indépendant, choisi d'entente entre la municipalité et le propriétaire, devra s'assurer que la conception du projet et sa réalisation soient effectuées dans le règles de l'art, notamment en vue d'éviter tout dommage à des propriétés de tiers. Une expertise préalable des ouvrages et constructions dans un rayon proportionné aux travaux envisagés ainsi qu'un suivi des travaux seront exigés.
- Le dossier de demande d'autorisation de construire renseignera sur les dispositions prévues à cet effet.
- Les frais inhérents à ces prestations seront à charge du propriétaire.
- Dérogations** **art. 36** Les dérogations sont autorisées dans les limites de l'article 85 LATC.
- Disponibilité des terrains** **art. 37** En application de l'art. 52 LATC, les parcelles n°324, 335 et 3545 dont les droits à bâtir ne seraient pas largement utilisés dans les 12 ans à partir de l'entrée en vigueur du présent PA seront soumises à la taxe d'incitation définie par l'alinéa 4 de l'art. précité.
- Prescriptions complémentaires** **art. 38** Pour toutes les dispositions non prévues par le présent règlement, la Loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions, son règlement d'application, ainsi que le Règlement communal sur le Plan général d'affectation sont applicables.
- Sont réservées en outre les dispositions des droits cantonal et fédéral en la matière, ainsi que les règlements particuliers de la commune.
- Entrée en vigueur** **art. 39** Le service compétent constate l'entrée en vigueur du PA "Cure-Lac".
- Celui-ci abroge dans son périmètre les dispositions du Plan général d'affectation ainsi que celles de son règlement qui lui sont contraires.
- Le présent règlement et son plan abrogent, pour le périmètre régi par ceux-ci, le PPA fixant la limite des constructions du 22 août 1990.

NB : art. 35 ajouté après enquête publique, dans le cadre du traitement des oppositions

Données foncières

N° parcelle	Nom	Surface dans le PA
324	Sorrentino Giuseppe	175 m ²
325	Magnin Robert	228 m ²
326	PPE "Résidence Ile de Peilz A"	493 m ²
332	LIMAN SA, Montreux	305 m ²
335	Däppen dit Tappet Emilie Francey Marianne	202 m ²
2277	Pasteur Luc Pasteur Camilla	114 m ²
2343	Splivalo Lajos Antal Splivalo Juliana	154 m ²
3545	Pasche Promotions SA	1'155 m ²