

COMMUNE D'ESSERTINES-SUR-YVERDON

" HAMEAU DE NONFOUX "

PLAN PARTIEL D'AFFECTATION

signatures
en pg 12

Coordonnées 540'000 / 174'350

Numéro 1057

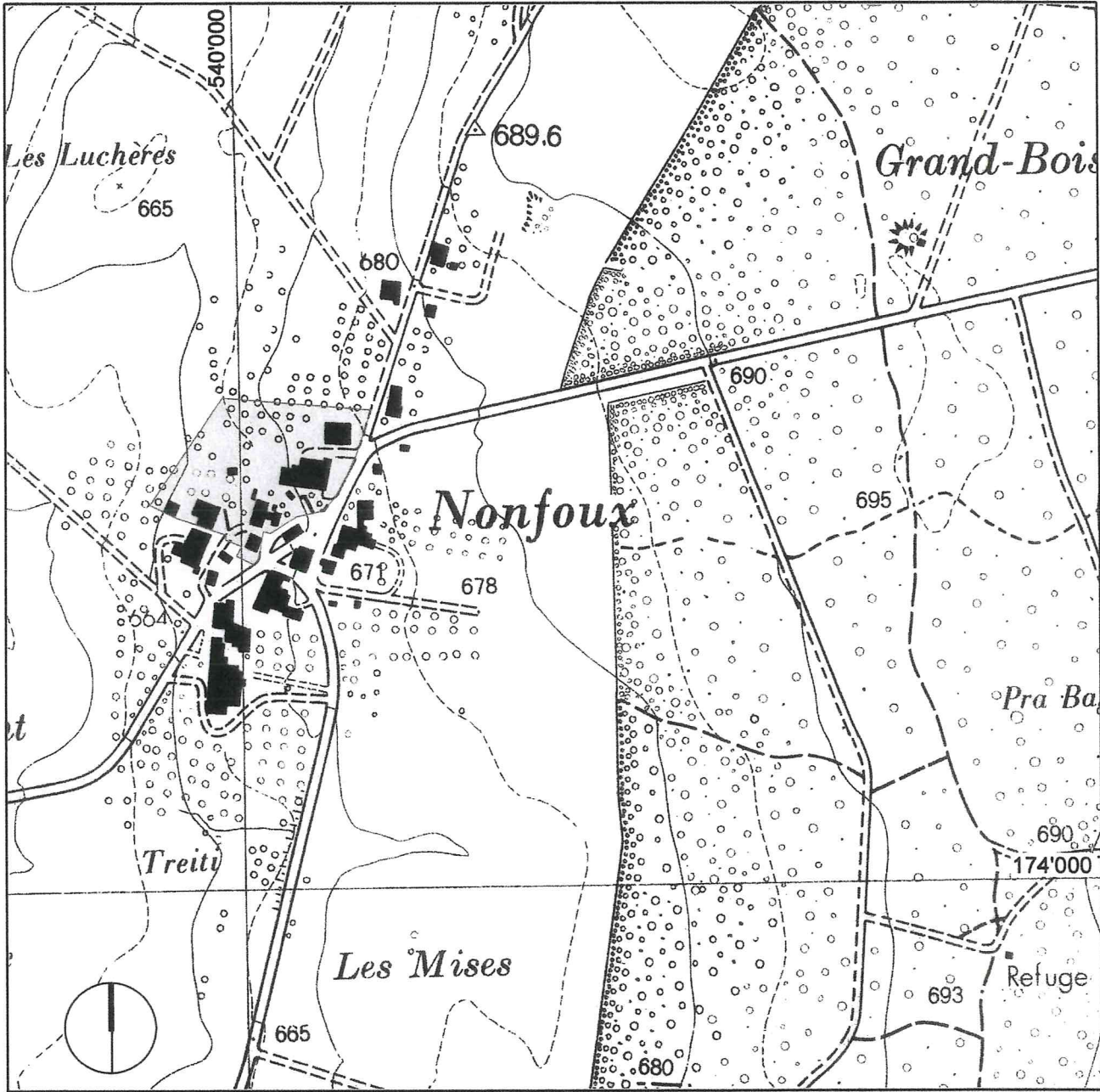
Date 11.07.2003
17.05.2004
23.02.2005
* 17.03.2005

PLAREL Architectes et urbanistes associés
Boulevard de Grancy 19A 1006 Lausanne
Tél. 021 / 616 69 15 Fax 021 / 616 65 69
E-Mail arch-urba@plarel.ch

SOMMAIRE

A.	SITUATION ET PROPRIETAIRES	1
B.	REGLEMENT	2 - 7
C.	PLAN, COUPE, PLAN D'AMENAGEMENT	8 - 11
D.	ADOPTION ET APPROBATION	12
E.	RAPPORT D'AMENAGEMENT (47 OAT)	13
	1. Introduction	14
	2. Statut juridique actuel	14
	3. Projet	15
	4. Equipements	16
	5. Environnement	16
	6. Coordination	17
	7. Conclusions	17
F.	ANNEXE	18

A. SITUATION échelle 1/5'000



PROPRIETAIRES

Parcelle no	Propriétaires	Surfaces m2
223	Courvoisier Pierre-Philippe	7'342
224	Auberson Daniel	703
225	Gonin Jules	1'851
226	Auberson Hélène	914
426	PPE à Nonfoux	1'072
555	Sibaï Khalil et Sylvie	480
556	Courvoisier Pierre-Philippe	854
	TOTAL	13'216

B. REGLEMENT

1. GENERALITES

1.1	BUTS	Le présent plan partiel d'affectation est établi conformément au plan général d'affectation du sol de la commune d'Essertines-sur-Yverdon. Il est conçu en particulier pour : - organiser l'urbanisation d'une partie du hameau de Nonfoux - permettre une extension du noyau historique - façonner un nouveau front bâti en direction du nord et de l'ouest - maîtriser les problèmes de transition avec l'espace rural adjacent.
1.2	SUBDIVISION DE LA SURFACE	La partie du territoire communal comprise à l'intérieur du périmètre du plan partiel d'affectation est subdivisée en 4 aires d'affectation ou zone dont les caractéristiques sont définies ci-après.
1.3	REFERENCES	Le présent document est sans préjudice des dispositions du règlement communal sur les constructions et l'aménagement du territoire dit ci-après "règlement général" qui demeure applicable sous réserve des dispositions qui lui sont contraires. Restent également réservées les dispositions de la législation cantonale, notamment : - de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC) - de la loi cantonale sur la protection de la nature, des monuments et des sites (LPNMS) - de la loi cantonale sur les routes (LR).

2. AFFECTATION

2.1	AIRE DE CONSTRUCTION ASSIMILEE A LA ZONE VILLAGE	Surface construite et constructible affectée aux bâtiments, installations et aménagements qui sont en relation avec l'habitation, les équipements publics ou collectifs et des activités socio-économiques d'intérêt local, par exemple, l'agriculture, l'artisanat, le commerce et les services dans la mesure où elles sont compatibles avec les caractéristiques du lieu, adaptées au niveau des infrastructures disponibles et qu'elles n'entraînent pas d'inconvénients majeurs pour le voisinage. La délimitation de cette surface peut faire l'objet de modifications mineures si celles-ci se justifient par des raisons objectivement fondées, notamment en cas du changement de l'état cadastral actuel.
2.2	AIRE D' HABITATION	Surface constructible affectée à l'habitation, aux services qui lui sont attachés et aux activités compatibles avec l'habitation. Les constructions nouvelles sont implantées de façon à former 2 entités formelles distinctes organisées chacune autour d'une cour d'usage collectif. Chacune des 2 entités doit répondre aux conditions suivantes : - les bâtiments principaux forment avec leur dépendance un ensemble architectural homogène édifiés pour l'essentiel dans le cadre d'une seule opération

- la plus grande partie des logements dispose d'un accès indépendant depuis la cour et d'un prolongement extérieur en direction du jardin.

2.3 AIRE DE PROLONGEMENT Surface faiblement constructible en nature de place, de cour, de jardin ou de verger.

Les constructions, installations et aménagements admis ou qui peuvent être autorisés sont :

- des parties de construction entièrement enterrées s'inscrivant dans le prolongement des niveaux inférieurs d'un bâtiment implanté dans l'aire de construction ou dans l'aire d'habitation
- des petites constructions d'utilité publique ou nécessaires à un service public lorsque leur implantation se justifie en raison de leur destination
- - des petites dépendances non habitables telles que, par exemple, remises, pavillons de jardin, abris, couverts
- des équipements de jeux, de sport, de loisirs ou de détente
- des cours, terrasses ou autres aménagements paysagers
- des voies d'accès pour véhicules et des cheminements piétonniers
- - des places de stationnement pour véhicules dont la capacité peut être limitée par la municipalité
- des parties de bâtiment constituant des avant-corps réalisés en empiètement tels que, par exemple, avant-toit, porche d'entrée, galerie, balcon.

Pour améliorer la transition paysagère entre le secteur bâti et la zone agricole, une haie buissonnante doit être réalisée aux emplacements définis par le plan. Ces plantations sont réalisées au moyen d'essences indigènes.

2.4 ZONE AGRICOLE PROTEGEE Surface régie par les dispositions du règlement général. Conformément aux indications mentionnées sur le plan, une partie de cette zone doit servir à la réalisation d'un verger constitué d'arbres fruitiers à haute tige réalisé parallèlement à l'édification du 1^{er} bâtiment nouveau implanté dans l'aire d'habitation.

3. MESURES D'UTILISATION DU SOL

Dans l'aire de construction assimilée à la zone village, la capacité constructive des biens-fonds n'est limitée que par le respect de la délimitation de cette surface et des hauteurs maximum applicables.

Dans l'aire d'habitation, la capacité constructive totale est limitée à une surface brute de plancher habitable ou utilisable fixée à 1'600 m². Cette capacité constructive se mesure sur la base des règles suivantes :

- la norme 514.420 de l'Institut pour l'aménagement national, régional et local de l'EPFZ est applicable
- la surface des balcons, loggias et terrasses, quelles que soient leurs dimensions, n'est pas prise 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
- les vérandas et jardins d'hiver comptent dans le calcul de la capacité constructive.

La superficie minimum des biens-fonds constructibles n'est pas limitée.

Dans l'aire de construction assimilée à la zone village et dans l'aire d'habitation, le nombre maximum de logements autorisés dans les bâtiments existants et nouveaux est fixé conformément aux indications mentionnées dans le plan d'aménagement joint aux présentes dispositions.

4. IMPLANTATION

4.1 PRINCIPES

La situation et l'orientation d'une construction nouvelle sont choisies en tenant compte des caractéristiques du lieu, de la configuration du terrain et de l'implantation des bâtiments existant à proximité.

Pour des raisons d'unité ou d'harmonie ou pour tenir compte d'un état futur projeté, la situation d'un bâtiment ou d'un ouvrage tant en ce qui concerne son implantation que les altitudes à respecter en périphérie peut être imposée au propriétaire d'une réalisation projetée.

L'orientation prioritaire des bâtiments nouveaux mentionnée sur le plan doit être respectée avec une tolérance de 20°.

Le plan d'aménagement ci-joint fait partie intégrante des présentes dispositions. Il représente un principe qui doit impérativement être respecté. Toutefois, la forme des bâtiments ainsi que le traitement des aménagements extérieurs sont représentés à titre indicatif.

Le plan d'aménagement fait figurer le nombre maximum de logements autorisés pour les bâtiments nouveaux.

4.2 ORDRE DES CONSTRUCTIONS

Dans chaque aire d'affectation, les bâtiments peuvent être édifiés soit en ordre contigu, soit en ordre non contigu. L'ordre contigu n'est toutefois admis que dans les cas suivants :

- lorsqu'il est existant
- lorsque le propriétaire voisin a déjà construit sur la limite commune
- lorsque les propriétaires des biens-fonds où il s'exerce sont d'accord avec ce mode d'implantation.

4.3 FRONT D'IMPLANTATION

Sous réserve des parties de bâtiment réalisées en empiètement ainsi que des vérandas et jardins d'hiver, le respect des fronts d'implantation obligatoires, qui figurent sur le plan, est impératif.

4.4 DISTANCE AUX LIMITES

Sous réserve des limites de construction qui figurent sur le plan, les bâtiments ou parties de bâtiment non mitoyens sont implantés au moins à la distance "d" des limites du bien-fonds. Cette distance se mesure perpendiculairement à la limite jusqu'à la partie du bâtiment la plus proche de la limite.

- ✱
- | | | | |
|--|-----|-------------------|---------------|
| - aire de construction assimilée à la zone village | d = | 3.00 m | 6.00 m |
| - aire d'habitation | d = | 3.00 m | 6.00 m |
| - aire de prolongement | d = | 3.00 m | 6.00 m |

4.5 DISTANCE ENTRE BATIMENTS

Les bâtiments ou parties de bâtiment non mitoyens situés sur un même bien-fonds sont implantés au moins à la distance "D" les uns des autres. Cette distance se mesure entre les parties les plus rapprochées des bâtiments :

- | | | |
|--|-----|---------|
| - aire de construction assimilée à la zone village | D = | 6.00 m |
| - aire d'habitation | D = | 6.00 m |
| - aire de prolongement | D = | 6.00 m. |

5. HAUTEURS

- 5.1 PRINCIPES
- La hauteur des bâtiments est limitée pour respecter l'échelle du domaine bâti du hameau de Nonfoux.
- Les règles qui s'appliquent aux bâtiments dignes de protection sont prioritaires. Elles peuvent avoir pour conséquence l'interdiction de surélever une construction existante ou une réduction de hauteur des bâtiments nouveaux implantés à proximité.
- 5.2 HAUTEUR MAXIMUM
- Aire de construction : selon règlement général, zone village assimilée à la zone village
Aire d'habitation : selon coupe gabarit annexée au PPA
Aire de prolongement : 3,50 m mesurés conformément au règlement général
Zone agricole protégée : selon règlement général.
- 5.3 NOMBRE DE NIVEAUX
- Le nombre maximum de niveaux habitables ou utilisables n'est pas précisé. Il est fonction de l'exploitation des gabarits qui découlent des cotes de hauteur mentionnées ci-dessus.
- 5.4 COMBLES
- Les combles sont habitables ou utilisables dans la totalité du volume exploitable dans la toiture.
- 5.5 HAUTEUR INFÉRIEURE OU SUPÉRIEURE
- Des hauteurs maximum inférieures à celles de la réglementation peuvent être imposées au propriétaire d'une construction nouvelle lorsqu'il s'agit de respecter les caractéristiques d'un bâtiment existant digne de protection ou de sauvegarder l'unité ou l'harmonie d'un groupe de bâtiments.

6. ARCHITECTURE

- 6.1 PRINCIPES
- D'une façon générale, la municipalité s'applique à promouvoir une architecture respectueuse du cadre dans lequel elle s'insère.
- Les constructions ou parties de construction qui, par leur forme, leur volume, leurs proportions, les matériaux utilisés ou, d'une façon générale, leur architecture compromettent l'harmonie des lieux ne sont pas admises.
- 6.2 TOITURE
- Dans chaque aire d'affectation, les toitures sont, pour l'essentiel, à pans; dans la règle à 2 pans, de pentes identiques comprises entre 60 et 90 %. La couverture est réalisée au moyen de tuiles plates en terre cuite naturelle.
- 6.3 AJOUREMENT DES COMBLES
- Partout où cela est possible, les locaux aménagés dans les combles doivent prendre jour sur des façades pignons ou sur des parties de façades situées entre pans de toiture.
- A défaut de surfaces exploitables pour des percements ou à titre complémentaire, des lucarnes ou des fenêtres rampantes peuvent être réalisées sur le pan des toitures aux conditions suivantes :
- la dimension de ces réalisations est réduite au minimum nécessaire pour assurer l'aération et l'éclairage des locaux
 - la forme et les proportions des lucarnes doivent être adaptées à l'architecture du bâtiment.

Les règles qui s'appliquent aux constructions protégées peuvent avoir pour conséquence une restriction d'usage du niveau des combles.

6.4 BATIMENTS EXISTANTS

La commune tient à disposition du public la liste des bâtiments inventoriés et classés par l'Etat, au sens des art. 49 à 59 de la Loi du 10 décembre 1969 sur la protection de la nature, des monuments et des sites (ci-après LPNMS).

Tout propriétaire d'un objet inventorié ou classé a l'obligation de requérir l'accord préalable du *Département des infrastructures*, Service des bâtiments, Section des monuments historiques, lorsqu'il envisage des travaux concernant cet objet (articles 16 - 17 - 29 & 30 LPNMS).

Les bâtiments ou parties de bâtiments remarquables ou intéressants du point de vue architectural ou historique doivent être en principe conservés. Des transformations, de modestes agrandissements, un changement d'affectation sont toutefois possibles si ces modifications sont objectivement fondées et si elles sont compatibles avec la conservation et la mise en valeur du bâtiment.

Les bâtiments bien intégrés peuvent être modifiés et, le cas échéant, faire l'objet de démolition et de reconstruction pour des besoins objectivement fondés et pour autant que soit respecté le caractère spécifique de leur intégration et l'harmonie des lieux. La Municipalité peut refuser le permis de construire pour un projet qui compromettrait le caractère architectural du bâtiment, notamment par une sur-occupation du volume existant.

Les constructions, parties de constructions ou ouvrages mal intégrés ne peuvent être modifiés que dans la mesure où leur défaut d'intégration est, soit supprimé, soit, dans une large mesure, diminué. Par exemple toiture plate supprimée, couverture inadéquate remplacée, excroissance inopportune démolie. Dans la règle, les éléments du recensement architectural servent de base à l'application des présentes dispositions.

7. AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Les dispositions du règlement général sont applicables.

8. EQUIPEMENTS - CIRCULATION

8.1 CONVENTION

Le financement des équipements et des infrastructures nécessaires aux constructions privées est défini dans une convention annexée au présent règlement.

* 8.2 ACCES

Le tracé des voies d'accès mentionnées sur le plan est impératif.

8.3 PLACE DE STATIONNEMENT

L'octroi de tout permis de construire ou de transformer est subordonné à l'aménagement de places de stationnement pour véhicules. La capacité de ces équipements doit correspondre aux besoins effectifs ou présumés de la construction. Les normes minimales suivantes sont applicables :

- bâtiment comportant un logement :
3 places de stationnement
- bâtiments comportant plusieurs logements :
2 places par logement pour les habitants
1 place pour 2 logements, mais au minimum 2 places par bâtiment
- autres bâtiments ou autres affectations :
selon normes de l'Union suisse des professionnels de la route.

Pour le surplus, les dispositions du règlement général sont applicables.

8.4 PLACE DE JEUX Une place de jeux et de détente, mise à disposition des habitants du quartier, doit être réalisée à l'emplacement figurant sur le plan.

9. ENVIRONNEMENT

Conformément aux dispositions de la législation sur la protection de l'environnement, le degré de sensibilité au bruit (DS) III est attribué à l'ensemble des terrains compris à l'intérieur du périmètre du plan partiel d'affectation.

Les constructions nouvelles sont appelées à apporter leur contribution au développement durable par une approche architecturale constructive et technique spécifique tendant à :

- penser le bâtiment dans la totalité de son cycle de vie, soit dans sa construction (matériaux, mise en œuvre), dans son utilisation (exploitation, entretien, rénovation) ainsi que dans sa déconstruction (recyclage, élimination des déchets, etc.).

10. DISPOSITIONS FINALES

10.1 CONSTRUCTIONS NON CONFORMES Les constructions existantes qui ne sont pas conformes aux présentes dispositions peuvent être maintenues, entretenues ou réparées; elles peuvent être transformées, reconstruites et changer de destination dans les limites de la législation cantonale.

10.2 DEROGATIONS A titre exceptionnel et dans les limites de la législation cantonale, la municipalité peut déroger aux dispositions du présent document, notamment :

- lorsqu'il importe de tenir compte d'une situation existante et de cas non prévus par la réglementation
- lorsque la sauvegarde d'un bâtiment digne de protection nécessite des dispositions particulières
- lorsque l'application stricte d'une mesure d'aménagement empêche la réalisation d'une solution architecturale intéressante à dire d'expert
- lorsque la réalisation d'une construction, d'une installation ou d'un aménagement d'utilité publique ou d'intérêt général nécessite des mesures appropriées.

10.3 ABROGATION, MISE EN VIGUEUR Le présent règlement avec le plan auquel il est attaché est mis en vigueur par le Département des institutions et des relations extérieures du canton de Vaud. Il abroge, à l'intérieur de son périmètre, toutes les dispositions antérieures qui lui sont contraires, notamment :

- le plan des zones avec le règlement sur les constructions et l'aménagement du territoire approuvé par le Conseil d'Etat du canton de Vaud le 5 juin 1992.

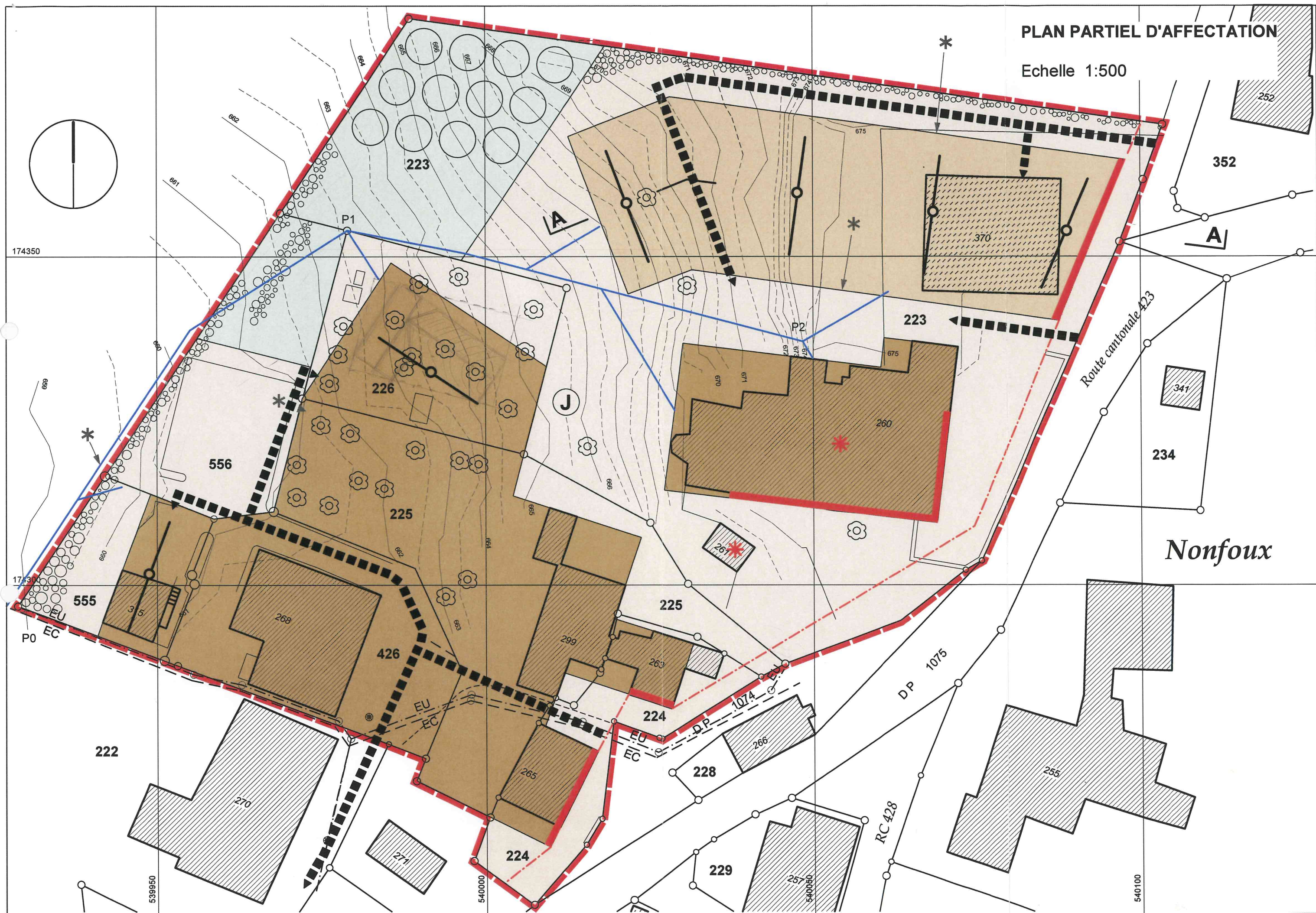
C. PLAN, COUPE, PLAN D'AMENAGEMENT

LEGENDE

	PERIMETRE DU PLAN PARTIEL D'AFFECTATION
	BATIMENT EXISTANT
	BATIMENT EXISTANT A DEMOLIR
	BATIMENT PLACE SOUS PROTECTION GENERALE (note 3 au recensement architectural)
	AIRE DE CONSTRUCTION ASSIMILEE A LA ZONE VILLAGE
	AIRE D'HABITATION
	AIRE DE PROLONGEMENT
	ZONE AGRICOLE PROTEGEE
	FRONT D'IMPLANTATION OBLIGATOIRE
	LIMITE DES CONSTRUCTIONS
	VOIE D'ACCES, tracé indicatif *
	PLACE DE JEUX
	ORIENTATION PRIORITAIRE DES BATIMENTS NOUVEAUX
	PLANTATION EXISTANTE
	PLANTATION NOUVELLE, situation indicative, arbres fruitiers à haute tige
	PLANTATION NOUVELLE, situation indicative, haies buissonnantes réalisées au moyen d'essences indigènes
	COLLECTEURS EAUX CLAIRES ET EAUX USEES EXISTANTS / A CREER

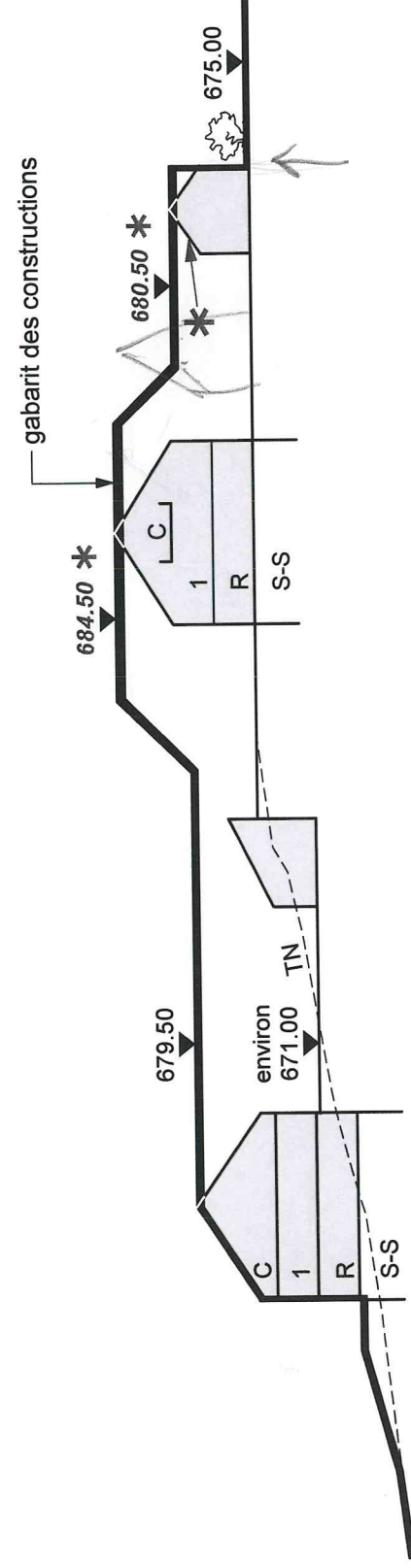
PLAN PARTIEL D'AFFECTATION

Echelle 1:500



COUPE GABARIT A - A

Echelle 1:500



- ①②④ : nombre maximum de logements autorisés dans les bâtiments nouveaux
- 0 1 4 : nombre de logements nouveaux autorisés dans les bâtiments existants

PLAN D'AMENAGEMENT

Echelle 1:500



D. ADOPTION ET APPROBATION

LE PRESENT DOCUMENT A ETE :

Approuvé par la Municipalité

le 14 juillet 2003

Syndic

B. Henchoz

Secrétaire

A. Gonin-Perret



Soumis à l'enquête publique

du 11 juin 2004

au 12 juillet 2004

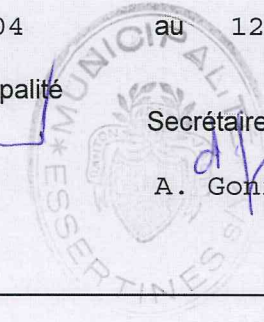
Au nom de la Municipalité

Syndic

B. Henchoz

Secrétaire

A. Gonin-Perret



Adopté par le Conseil de la Commune

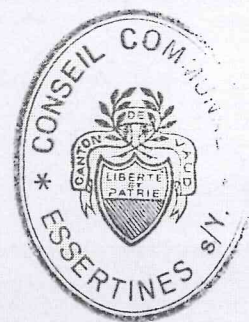
le 17 mars 2005

Président

P.-A. Cavin

Secrétaire

M.-L. Le Glaunec



Approuvé préalablement par le Département des institutions et des relations extérieures du canton de Vaud

Lausanne, le 12 JUL. 2005

Le Chef du Département

Mis en vigueur le

12 SEP. 2005



CERTIFIE CONFORME
Service de l'aménagement du territoire

E. RAPPORT D'AMENAGEMENT (47 OAT)

1. INTRODUCTION

Suite à la demande d'un propriétaire privé, les autorités d'Essertines-sur-Yverdon, en collaboration avec le Service de l'aménagement du territoire, ont pris la décision d'engager une procédure de plan partiel d'affectation au hameau de Nonfoux pour coordonner l'aménagement du secteur.

Plus précisément, cette démarche est entreprise dans le but :

- de répondre aux exigences de la zone à occuper par un plan spécial (art. 5) du règlement communal
- de maintenir la qualité du milieu villageois et utiliser de façon judicieuse les réserves de terrain afin d'éviter une expansion démographique démesurée pour le hameau de Nonfoux
- de coordonner les divers enjeux du site avec ceux du hameaux.

Le plan partiel d'affectation, établi à l'échelle 1/500, permet :

- de régler le statut juridique des terrains à Nonfoux dans la zone soumise à un plan spécial
- d'autoriser une augmentation des possibilités à bâtir et de poursuivre et achever l'extension de l'urbanisation
- d'organiser le domaine bâti et les aménagements extérieurs (accès – cour – jardin).

Le présent document est établi conformément aux dispositions du plan directeur régional du Gros-de-Vaud.

2. STATUT JURIDIQUE ACTUEL

Les terrains occupent la totalité des surfaces classées en zone soumise à plan spécial. Ils sont situés au nord du hameau de Nonfoux entre la route cantonale 423 et le territoire agricole.

La surface comprise à l'intérieur du plan partiel d'affectation est répartie de la manière suivante :

Parcelle n°	Propriétaires	Surface totale m2	Zone agricole m2	Zone soumise par plan spécial m2
223	Courvoisier Pierre-Philippe	7'342	1'068	6'274
224	Auberson Daniel	703	--	703
225	Gonin Jules	1'851	--	1'851
226	Auberson Hélène	914	11	903
426	PPE Nonfoux	1'072	--	1'072
555	Sibaï Khalil et Sylvie	480	140	340
556	Courvoisier Pierre-Philippe	854	302	552
	Total	13'216	1'521	11'695

3. PROJET

Conception

Les principes d'aménagement du plan partiel d'affectation au hameau de Nonfoux consistent à :

- permettre une transition harmonieuse entre la campagne et le hameau de Nonfoux (définition d'un front d'urbanisation clairement perceptible)
- maintenir les caractéristiques du domaine bâti existant (densité – gabarits)
- s'adapter à la topographie pentue du terrain par une implantation "en terrasse" au nord du hameau
- s'inspirer des caractéristiques des espaces extérieurs propres au milieu villageois (organisation des bâtiments nouveaux en relation avec des cours, mise en valeur des cours existantes)
- organiser les accès au quartier en voies sans issue depuis la route cantonale 423.

Affectation et capacité constructive

Les bâtiments existants et nouveaux sont destinés, pour l'essentiel, à l'habitation et aux activités compatibles avec l'habitation.

La répartition du nombre de logements potentiel s'effectue comme suit :

N° de la parcelle et propriétaire	Nombre de logements actuels	Nombre de logements potentiel suppl. dans constructions existantes	Nombre de logements potentiel suppl. dans constructions nouvelles	Nombre de logements potentiel total, yc existant
* 223 Courvoisier Pierre-Philippe	2	4	8 7	14 13
224 Auberson Daniel	1	1	--	2
225 Gonin Jules	1	1	1	3
226 Auberson Hélène	--	--	1	1
426 PPE Nonfoux	5	--	--	5
555 Sibaï Khalil et Sylvie	1	--	--	1
556 Courvoisier Pierre-Philippe	--	--	--	--
* Total	10	6	10 9	20 25

Pour tenir compte de la conception d'aménagement ainsi que du régime cadastral, la délimitation de la zone agricole a été adaptée ayant pour effet une emprise définie comme suit :

- Surface actuelle de la zone agricole : 1'521 m2
- Surface projetée de la zone agricole : 1'311 m2
- Emprise sur la zone agricole : 210 m2

* le potentiel réel à court – moyen terme représente 8 à 10 logements supplémentaires soit environ 20 à 25 habitants supplémentaires.

4. EQUIPEMENTS

Circulation

Le projet n'engendre pas de modifications sur le réseau routier existant. La capacité constructive supplémentaire limitée n'entraîne qu'une faible augmentation du trafic de l'ordre de 50 mouvements véhicules jour (MVJ). Il représente aujourd'hui 550 MVJ sur la RC 423.

Pour garantir la sécurité des piétons entre l'aire d'habitation projetée et le centre du hameau (arrêt de bus), la réalisation d'un trottoir sur la RC est prévue.

Stationnement

Le stationnement des véhicules liés au projet (habitants et visiteurs) se réalise entièrement à l'intérieur du périmètre du plan partiel d'affectation qui définit le système d'accès et de stationnement compte tenu de l'organisation du quartier.

Eaux claires, eaux usées

Les terrains destinés à recevoir les constructions nouvelles sont réputés équipés. La proximité des infrastructures et la topographie pentue des lieux facilitent le raccordement aux collecteurs ou à l'exutoire existants.

Relation avec les améliorations foncières

L'état cadastral actuel permet la réalisation des mesures d'aménagement prévues par le présent plan partiel d'affectation. Une convention entre la commune et les propriétaires concernés, règle les problèmes de servitudes à constituer d'équipements et de répartition financière.

Toutefois, pour permettre une meilleure organisation de la circulation dans le quartier, il est prévu de :

- constituer une servitude de passage au bénéfice de la parcelle n° 226 par la voie d'accès existante sur la parcelle n° 426
- favoriser l'accès à la route cantonale en direction d'Essertines par la voie d'accès existante située sur la parcelle n° 222.

5. ENVIRONNEMENT

Nature et paysage

La majeure partie des terrains non bâtis situés au nord-ouest du quartier est en nature de pré, plantés d'arbres fruitiers. Il y a pas de contrainte naturelle identifiée sur le site.

Afin de conserver l'intérêt et la valeur paysagère du quartier, les mesures suivantes ont été appliquées :

- assurer la transition entre le hameau et la zone agricole par l'implantation d'un verger constitué d'arbres fruitiers à haute tige ainsi que d'une haie buissonnante réalisée au moyen d'essences indigènes
- respecter la topographie générale du terrain par une implantation des bâtiments "en terrasses".

Degré de sensibilité au bruit

La réglementation annexée au plan fixe un degré de sensibilité au bruit III. Ce degré de sensibilité correspond à celui fixé par le règlement sur les constructions et l'aménagement du territoire de la Commune.

Développement durable

Le projet prend en compte les démarches qui découlent d'une approche soucieuse de la fragilité des conditions de vie sur la Terre définie à la conférence de Rio 1992 et notamment en demandant pour toutes constructions nouvelles de :

- penser le bâtiment dans la totalité de son cycle de vie, soit dans sa construction (matériaux, mise en œuvre), dans son utilisation (exploitation, entretien, rénovation) ainsi que dans sa déconstruction (recyclage, élimination des déchets, etc.)

Cet objectif nécessite de rechercher des solutions d'ordre architectural, constructif et technique :

- offrant des performances, une durabilité et une adaptabilité en rapport avec la fonction
- ménageant les ressources naturelles
- valorisant les filières de production bénéfiques pour le développement régional
- occasionnant un minimum de nuisances (effet de serre, pollution, etc.)
- favorisant un coût global avantageux sur la durée de vie des ouvrages.

6. COORDINATION

Le plan partiel d'affectation a été établi en collaboration avec la commune d'Essertines-sur-Yverdon, les propriétaires de terrains ainsi que les représentants du Service de l'aménagement du territoire (SAT).

L'information au public a été organisée préalablement à la mise à l'enquête publique du projet conformément à la législation en vigueur.

7. CONCLUSIONS

Ce projet est le résultat d'une étude fondée sur une réelle pesée des intérêts en présence. Il est conforme aux buts et principes de l'aménagement du territoire en général et tient compte des exigences de la législation.

F. ANNEXE

Annexe 1 Photographie aérienne