



Plan de quartier « Closez à l'Orbannaz »



Règlement

Pour traiter: Magali Zuercher
urbaplan lausanne

12175-règlement-19.12.13-MZU-nma

lausanne

av. de montchoisi 21
1006 lausanne
t 021 619 90 90 f 021 619 90 99
lausanne@urbaplan.ch

fribourg

rue pierre-aeby 17
cp 87 - 1702 fribourg
t 026 322 26 01 f 026 323 11 88
fribourg@urbaplan.ch

genève

rue abraham-gevray 6
cp 1722 - 1211 genève 1
t 022 716 33 66 f 022 716 33 60
geneve@urbaplan.ch

neuchâtel

rue du seyon 10
cp 3211 - 2001 neuchâtel
t 032 729 89 89 f 032 729 89 80
neuchatel@urbaplan.ch

SOMMAIRE

1. DISPOSITIONS GENERALES	4
Article 1 : Objectifs	4
Article 2 : Champ d'applications	4
Article 3 : Affectations	4
2. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE D'HABITATION FAIBLE DENSITE	5
Article 4 : Subdivision de la zone d'habitation faible densité	5
Article 5 : Normes dimensionnelles	5
Article 6 : Toitures	5
Article 7 : Ouverture en toiture	5
Article 8 : Balcons	6
Article 9 : Bâtiments existants	6
Article 10: Dépandances et piscines	6
Article 11: Destination	7
Article 12: Degré de sensibilité au bruit	7
Article 13: Mesure d'utilisation du sol	7
Article 14: Périmètres d'implantation des constructions	7
Article 15: Ordre des constructions, distance aux limites	7
Article 16: Destination	8
Article 17: Degré de sensibilité au bruit	8
Article 18: Mesure d'utilisation du sol	8
Article 19: Distance aux limites	8
Article 20: Destination	9
Article 21: Aménagement des placettes	9
3. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE DE VERDURE	10
Article 22: Destination	10
4. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE DE VERDURE	11
Article 23: Arborisation existante	11
Article 24: Places de stationnement	11
Article 25: Constructions souterraines	11
Article 26: Mouvements de terre, talus	11
Article 27: Aménagements extérieurs et arborisation nouvelle	12
Article 28: Esthétique des constructions	12
5. DISPOSITIONS FINALES	13
Article 29: Autres dispositions applicables	13
Article 30: Entrée en vigueur	13
APPROBATION	14

1. DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 : Objectifs

Le "Closez à l'Orbannaz", situé au milieu de la localité, est destiné à l'extension à court et moyen terme de l'agglomération.

En tant que tel, le "Closez à l'Orbannaz" se caractérise par la volonté de :

- > Créer une extension de l'habitation à caractère résidentiel et aux activités qui lui sont liées.
- > Aménager un espace public qui incite à la rencontre.
- > Créer un ensemble bâti harmonieux faisant, par leur volumétrie et l'utilisation des matériaux, la liaison avec le tissu ancien.

Article 2 : Champ d'applications

Le plan de quartier « Closez à l'Orbannaz » (ci-après PQ) est réalisé sur la base de l'étude en améliorations foncières menée par le syndicat de remaniement parcellaire « Closez à l'Orbannaz ».

Les dispositions du PQ s'appliquent au territoire compris dans le périmètre figuré sur le plan.

Article 3 : Affectations

Le PQ définit deux zones d'affectation selon la subdivision, figurant sur le plan de l'échelle 1/500 :

- > la zone d'habitation faible densité,
- > la zone de verdure.

Le PQ affecte la parcelle 119 à l'aire de prolongement de l'habitat du PPA Au Village.

2. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE D'HABITATION FAIBLE DENSITE

Article 4 : Subdivision de la zone d'habitation faible densité

La zone d'habitation faible densité se subdivise en trois aires:

- > l'aire de construction A, comprise dans le périmètre de remaniement parcellaire "Closez à l'Orbannaz" (portion du syndicat),
- > l'aire de construction B comprenant les parcelles hors périmètre de remaniement parcellaire "Closez à l'Orbannaz",
- > l'aire de dévestiture et placettes.

Article 5 : Normes dimensionnelles

La hauteur à la corniche des bâtiments sera au maximum de 6.50 m.

La hauteur à la corniche est mesurée sur la plus haute façade. Elle est calculée par rapport à l'altitude du terrain naturel ou aménagé en déblai au droit de la façade.

Les bâtiments auront 2 niveaux et des combles habitables au maximum (rez, étage et combles). Les surcombles sous forme de galerie sont admis.

Les logements peuvent être organisés par tranches verticales ou horizontalement par étage.

Article 6 : Toitures

Les toitures à deux pans sont obligatoires, leurs pentes seront comprises entre 20.8° et 39° (38 et 80 %).

Les toitures seront recouvertes de tuiles dont la couleur correspondra à celle des toitures traditionnelles du village, c'est-à-dire avec dominance de rouge. Les tuiles vieillies sont proscrites.

Les capteurs solaires sont admis sur les pans sud (Energie renouvelable).

Article 7 : Ouverture en toiture

Les combles prendront le jour, dans la règle, sur les murs pignons. Toutefois, lorsque ces ouvertures ne peuvent être créées ou qu'elles ne sont pas suffisantes, la création de lucarnes et de fenêtres rampantes est autorisée sur un seul niveau.

Un 2^{ème} niveau de percements peut exceptionnellement être admis sous forme de tabatières de petites dimensions (55 x70 cm) pour l'éclairage des surcombles (galeries).

Les verreries, éclairage zénithal, et les balcons baignoires ne sont autorisés que si le projet proposé apporte une solution avantageuse du point de vue de l'intégration ou du respect des caractéristiques architecturales du bâtiment.

La somme des largeurs de tous les percements de la toiture (lucarnes, fenêtres rampantes, dômes, balcons baignoires), mesurée hors tout au même niveau, n'excédera pas le 1/3 de la longueur du pan de la toiture.

Les percements seront distincts les uns des autres.

Lors des transformations, on respectera le rythme et les proportions des ouvertures existantes ainsi que les caractéristiques architecturales essentielles des constructions.

Article 8 : Balcons

Les balcons en saillies sur les façades chéneaux sont admis. Des débordements sur les angles en façade pignon sont autorisés pour autant que la longueur totale sur la façade pignon ne dépasse par 30% de la longueur de cette façade. Ces éléments font l'objet d'un traitement architectural soigné.

Article 9 : Bâtiments existants

Les bâtiments existants, non conformes aux dispositions du présent plan de quartier, sont soumis aux dispositions de l'article 80 de la Loi sur l'aménagement du territoire et des constructions (LATC).

Article 10 : Dépendances et piscines

Les dépendances de minime importance, au sens de l'article 39 RLATC, sont autorisées. Elles sont limitées à une par habitation, non compris les couverts à voiture.

L'implantation de piscines est autorisée pour autant qu'elle respecte les règles de distance à la limite de propriété.

2.1. Aire de construction A

Article 11 : Destination

Cette aire est destinée à l'habitation collective ou individuelle groupée et à ses prolongements ainsi qu'aux activités non gênantes. Elle a pour but de sauvegarder le site et d'éviter la dispersion des constructions.

Article 12 : Degré de sensibilité au bruit

Conformément aux art. 43 et 44 de l'Ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit (OPB), le degré II de sensibilité au bruit est attribué à cette aire.

Article 13 : Mesure d'utilisation du sol

La surface brute de plancher déterminante (SPd) constructible est fixée sur le plan pour chacun des périmètres d'implantation des constructions. En cas de morcellement d'une parcelle, la répartition des SPd sera déterminée de manière à garantir la réalisation des droits à bâtir attribués à chaque nouvelle parcelle. Elle fera l'objet d'une mention au registre foncier.

Article 14 : Périmètres d'implantation des constructions

Les constructions s'érigeront à l'intérieur des périmètres d'implantation. L'orientation de la façade principale est indiquée en plan.

Des dépassements par rapport aux périmètres sont toutefois autorisés, pour autant qu'ils n'excèdent pas le 1/5^{ème} de la surface déterminante d'une construction.

On entend par surface déterminante d'une construction, la surface située à l'intérieur de la projection du pied de la façade.

L'implantation des piscines et des dépendances de minime importance sont autorisées en dehors des périmètres d'implantation. L'article 10 s'applique.

Article 15 : Ordre des constructions, distance aux limites

A l'intérieur d'un même périmètre, les constructions seront en ordre contigu.

La distance entre les constructions et la limite de propriété sera de 3 m au minimum.

2.2. Aire de construction B

Article 16 : Destination

Située en limite de la rue Billard, de l'avenue de la Rosière et de la rue du Moulinet, cette aire est destinée à l'habitat ainsi qu'aux activités non gênantes.

Elle se caractérise par des mesures de conservation du bâti existant en vue de la rénovation, la transformation et/ou l'agrandissement des constructions existantes ainsi que par la réalisation de nouvelles constructions.

Article 17 : Degré de sensibilité au bruit

Conformément aux art. 43 et 44 de l'Ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit (OPB), le degré **II** de sensibilité au bruit est attribué à cette aire.

Article 18 : : Mesure d'utilisation du sol

L'indice d'utilisation du sol (IUS) est de 0.4.

En cas de morcellement d'une parcelle, la constructibilité attribuée aux nouvelles parcelles sera proportionnelle à la nouvelle surface parcellaire créée.

Article 19 : : Distance aux limites

L'ordre non contigu est obligatoire. Il se caractérise par la distance des bâtiments à la limite de propriété.

La distance entre les façades, non mitoyennes et la limite de propriété voisine, est de 3 m au minimum. Cette distance est doublée entre les bâtiments sis sur une même propriété.

Dans les cas de bâtiments existants construits en limite de propriété voisine, la distance entre les façades, non mitoyennes et la limite de propriété voisine, est portée à 6m.

2.3. Aire de dévestiture / placette

Article 20 : Destination

Cette aire est destinée à la desserte des différentes parcelles privées. Elle comprend également les espaces aménagés sous forme de « placettes ».

Article 21 : : Aménagement des placettes

Les placettes au centre du nouveau quartier constituent l'espace de rencontre pour l'ensemble du quartier.

Ces placettes doivent restées libres de constructions. Seule l'implantation du mobilier urbain y est autorisée, à l'exclusion des dispositifs de récolte des déchets.

3. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE DE VERDURE

Article 22 : Destination

La zone de verdure gère la limite entre le nouveau quartier et les aires d'habitations situées à l'est. Elle est destinée à l'aménagement d'espaces extérieurs collectifs et en particulier à l'aménagement d'un cheminement pour les piétons et au passage des vélos ainsi qu'à l'aménagement de bassins de rétention destinés à soulager le système d'évacuation d'eau de pluie.

Elle est inconstructible, à l'exception des ouvrages nécessaires à la rétention des eaux et aux cheminements piétons ainsi que de constructions de minime importance en relation avec la destination de l'aire (pergola, mobilier urbain, espaces de jeux, murets, fontaines, ...).

Les constructions souterraines et les points de récolte des déchets peuvent également y être implantés.

Les plantations seront réalisées au terme de la réalisation des travaux collectifs.

4. DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

Article 23 : Arborisation existante

L'arborisation existante mentionnée sur le PQ sera entretenue.

Article 24 : Places de stationnement

Le nombre de cases de stationnement pour les voitures et les vélos, nécessaires pour les logements et les activités, doit être conforme aux normes correspondantes de l'Association Suisse des professionnels de la route et des transports (VSS).

Les places couvertes pour les vélos se situeront à proximité des entrées principales des bâtiments.

Les places de stationnement seront aménagées en souterrain ou en plein air.

Dans le cas où les places seront couvertes, les toitures seront plates, à un ou deux pans à faible pente. L'architecture devra être harmonisée avec les bâtiments principaux.

Les surfaces des places de stationnement non couvertes seront réalisées en matières perméables, de manière à favoriser l'infiltration des eaux de ruissellement (grille gazon, pavé filtrant ou équivalent).

Dans l'aire de construction A, les places de stationnement en plein air s'implanteront dans les aires réservées à cet effet le long des dessertes.

Dans l'aire de construction B, chaque parcelle devra être aménagée pour offrir le nombre de places de stationnement nécessaire.

Article 25 : Constructions souterraines

Les constructions souterraines ne sont pas prises en considération dans les calculs de la distance aux limites ou entre bâtiments, ni dans le total des surfaces construites au sol.

Article 26 : Mouvements de terre, talus

Aucun mouvement de terre ne pourra être supérieur à plus ou moins 1.50m du terrain naturel. Le terrain fini doit être en continuité avec les parcelles voisines.

Article 27 : Aménagements extérieurs et arborisation nouvelle

La réalisation des aménagements extérieurs, tels que les accès, places de parc privées, arborisation, places de jeux, est obligatoire.

Les dessertes, la zone de verdure et les placettes seront arborisées dans le cadre des travaux collectifs du syndicat de terrain à bâtir.

Lors de la construction d'une parcelle, les propriétaires sont tenus d'arboriser leur parcelle.

Les plantations seront constituées d'espèces indigènes.

Article 28 : Esthétique des constructions

La Municipalité veille à ce que les constructions, reconstructions, transformations et agrandissements présentent le meilleur aspect architectural et la meilleure intégration au site ou au quartier. Le type d'implantation, la volumétrie générale, le rythme des façades, le choix des matériaux et des couleurs doivent former un tout homogène.

La Municipalité peut prendre des dispositions exceptionnelles pour sauvegarder l'esthétique du quartier ou pour tenir compte de situations acquises. Elle peut notamment refuser le permis de construire pour tout projet, même conforme au présent plan de quartier dont l'architecture compromettrait l'unité et l'aspect général du quartier.

Pour obtenir que les constructions présentent un aspect architectural satisfaisant, la Municipalité peut prescrire le revêtement et la couleur des façades, les encadrements des jours, l'aménagement des abords, etc

5. DISPOSITIONS FINALES

Article 29 : Autres dispositions applicables

Pour tout ce qui n'est pas prévu dans le présent règlement, les dispositions ordinaires du règlement sur le Plan Général d'Affectation communal, la Loi sur l'Aménagement du Territoire et les Constructions (LATC) ainsi que son règlement sont applicables

Article 30 : Entrée en vigueur

Le plan de quartier "Closez à l'Orbannaz" est mis en vigueur par le département compétent, conformément à l'art. 61a LATC.

APPROBATION

1. Approuvé par la Municipalité

dans sa séance du 12.11.2013



[Signature]
La Syndique

[Signature]
La Secrétaire

2. Soumis à la première enquête publique

du 11 mai 2009

au 10 juin 2009

Soumis à l'enquête publique complémentaire

du 1^{er} novembre 2010

au 30 novembre 2010

Soumis à la deuxième enquête publique

du 10.01.2011

au 10.07.2011

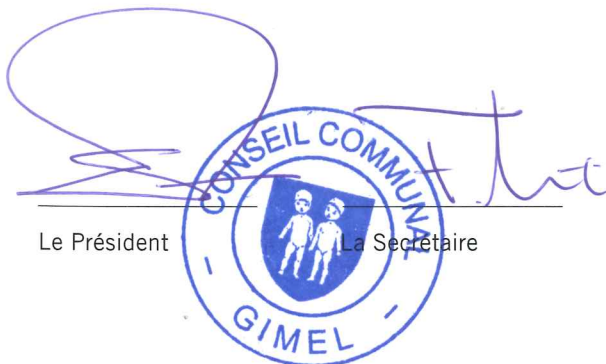


[Signature]
La Syndique

[Signature]
La Secrétaire

3. Adopté par le Conseil communal

dans sa séance du 29 avril 2014



[Signature]
Le Président

[Signature]
La Secrétaire

4. Approuvé préalablement par le Département compétent

Le 30 AVR. 2014

[Signature]
La Cheffe du département



Mis en vigueur le - 9 JUIL. 2014

CERTIFIÉ CONFORME
Service du développement territorial