

COMMUNE D'ETAGNIERES

" A LA COMBAZ "

PLAN DE QUARTIER

REGLEMENT

Numéro 1042

Date 02.04.2002
25.06.2003
03.10.2003

PLAREL LAUSANNE

Approuvé par la Municipalité

le 07.07.2003

Syndic



Secrétaire

Soumis à l'enquête publique

du 10.10.2003 au 10.11.2003

Au nom de la Municipalité

Syndic



Secrétaire

Adopté par le Conseil de la Commune

le 11.11.2003

Président



Secrétaire

Approuvé par le Département de la sécurité et de l'environnement

Lausanne, le 27 AVR. 2004

le chef du département :



3.4 Aire de mouvement :

Surface à prédominance minérale assurant la desserte principale du quartier pour les véhicules et les piétons. Cette surface ne peut pas être fractionnée par des clôtures.

La rue de la Combe est pourvue, à son extrémité, d'une place de rebroussement pour les véhicules.

3.5 Aire de dégagement :

Surface à prédominance végétale assurant le dégagement des bâtiments qui peuvent être édifiés à l'intérieur du plan de quartier. Les constructions, installations et aménagements qui peuvent être autorisés sont :

- des dépendances non habitables et des bâtiments enterrés ou partiellement enterrés à l'usage de garages pour véhicules
- des voies d'accès, cours, places de stationnement pour véhicules et des cheminements piétonniers
- des murs, terrasses et autres aménagements paysagers
- des équipements de sport, de loisirs à ciel ouvert, y compris des petits pavillons de service non habitables
- la partie hachurée de l'aire de dégagement est destinée, sur sa plus grande partie, à la réalisation d'une place de jeux aménagée en parc arborisé.

3.6 Aire de verdure :

Cette surface correspond, sur sa plus grande partie, à un talus inscrit à l'inventaire des biotopes du canton de Vaud. Dans ce sens, les terrains correspondant à cette aire doivent rester libres de tout aménagement, installation ou équipement. Leur configuration naturelle ne peut pas être modifiée et les clôtures permanentes ne sont pas autorisées.

3.7 Zone des villas :

Cette zone est soumise aux dispositions du règlement général relatives à la zone des villas. Elle est conçue pour faire correspondre l'état cadastral projeté de la parcelle n° 507 à son affectation complète en zone des villas.

4. CAPACITE CONSTRUCTIVE

Dans l'aire de construction A, la capacité constructive est limitée par un coefficient de masse (CMA) fixé à 3 m³/m². Elle se calcule sur la base de la surface cadastrale des parcelles n° 474 et n° 128 au moment de la mise en vigueur des présentes dispositions.

Dans les aires de construction B et C, la capacité constructive de chaque fraction est limitée comme suit :

Fractions de l'aire de construction	Surface brute de plancher habitable (m ²)	Nombre de logements
81	1'100	5
82	400	2
83	700	3
84	1'150	5
85	500	2
C6	800	3
C7	1'000 *	6
88	450	2
89	700	3
810	900	4
8 11	1'000	4
812	1'050	5
B 13	300	1
814	350	2

* 600 m² supplémentaires sont attribués à la fraction de l'aire de construction 7 pour permettre la réalisation d'activités ou usages compatibles avec l'habitation.

La surface brute de plancher habitable est déterminée conformément à la norme 514.420 ORL - EPF.

A l'intérieur de chaque fraction des aires de construction, la répartition du parcellaire est laissée à l'appréciation du propriétaire.

Les logements comportant 2 pièces au maximum comptent pour ½ logement.

5. IMPLANTATION

5.1 A l'intérieur de l'aire de construction A et de chaque fraction des aires de construction 8 et C, les constructions autorisées peuvent être édifiées soit en ordre contigu, soit en ordre non contigu. L'ordre contigu ne peut toutefois être admis que lorsque les propriétaires des biens-fonds où s'exerce la contiguïté sont d'accord avec ce mode d'implantation.

Les murs d'attente édiflés en limite de propriété doivent être traités de façon à présenter un aspect fini.

5.2 La distance minima à respecter entre bâtiments (0) est la suivante:

0: 6.00 m

Cette distance 0 peut être réduite à 3.00 m entre façades aveugles ou parties aveugles de façade si les dispositions applicables en matière de protection contre l'incendie sont respectées.

La distance entre un bâtiment et la limite de propriété voisine (d) - ou du domaine public s'il n'y a pas de plan fixant la limite des constructions - est mesurée conformément aux dispositions du règlement général :

- de la zone artisanale et de petite industrie pour l'aire de construction A
- de la zone villas pour les aires de construction 8 et C.

5.3 Le front d'implantation des constructions mentionné sur le plan est obligatoire. Dans les aires de constructions 8 à 12, il doit être respecté dès la réalisation des premiers bâtiments qui peuvent être autorisés.

5.4 Les avant-corps de bâtiments, par exemple : corniches, portiques, marquise, peuvent empiéter sur les espaces limitrophes des aires de construction pour autant que l'usage de ces espaces ne soit pas compromis. L'importance de l'empiètement est limitée à 3.00 m.

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

6. HAUTEUR

6.1 Dans l'aire de construction A, la hauteur maximum des constructions est limitée par la cote d'altitude mentionnée sur le plan.

Le nombre de niveaux édiflés au-dessus du terrain aménagé est limité à 3, rez-de-chaussée compris. Un étage dégagé en tout ou partie de plus de 1.50 m compte pour un niveau.

La municipalité est compétente pour autoriser la réalisation de certaines constructions ou parties de constructions au-dessus de la cote d'altitude mentionnée ci-dessus, s'il s'agit :

- des superstructures à fonction technique
- des ouvrages servant à l'éclairage zénithal des locaux.

6.2 Dans les aires de construction 8 et C, la hauteur maximum des constructions est limitée par le nombre maximum de niveaux et par les cotes entre la faite de toiture et le terrain aménagé figurant sur les coupes-gabarit annexées.

Les combles sont habitables ou utilisables dans la totalité du volume exploitable dans la toiture.

7. ARCHITECTURE

7.1 Lors d'une construction nouvelle ou d'une transformation, la forme du bâtiment ou la nature de l'ouvrage doit être conçue de manière à inscrire de façon harmonieuse la réalisation dans le quartier, la rue ou le paysage dans lesquels elle s'insère.

Pour atteindre cet objectif, les moyens suivants sont engagés :

- l'architecture des bâtiments doit être harmonisée à l'intérieur de chaque fraction des aires de construction
- le choix des matériaux apparents en façades et en toiture s'effectue en accord avec la municipalité
- la couleur des matériaux apparents en façades doit être choisie sur la base d'une gamme de tons admise par la municipalité.

7.2 Dans l'aire de construction A, les bâtiments nouveaux sont pourvus d'une toiture plate ou de forme légèrement cintrée.

7.3 Dans les aires de construction 8 et C, les toitures sont à pans, dans la règle à 2 pans, sous réserve des annexes et des dépendances qui peuvent ne comporter qu'un seul pan de toiture. La pente est comprise entre 50 % et 80 % pour tous les bâtiments.

La couverture est réalisée au moyen de tuiles plates de terre cuite de couleur naturelle.

L'orientation prioritaire des faites de toitures doit être respectée à +/- 10 degrés.

Les locaux aménagés dans les combles prennent jour sur les façades pignons, sur des parties de façades dégagées et par des fenêtres rampantes ou des lucarnes dont le nombre et la dimension doivent être adaptés à l'importance du pan sur lequel elles sont situées.

8. AMENAGEMENTS EXTERIEURS

8.1 Les aménagements extérieurs et, de façon générale, le traitement des surfaces libres de construction doivent être conçus en fonction de leur destination et de l'architecture des bâtiments dans le prolongement desquels ils s'inscrivent.

Les aménagements extérieurs font l'objet d'un projet qui doit être annexé à toute demande de permis de construire.

8.2 Les plantations maintenues doivent régulièrement être entretenues. Elles sont, si nécessaire, remplacées par des plantations nouvelles. L'arborisation à abattre et celle à créer sont reportées sur les plans de situation accompagnant les dossiers de demande de permis de construire.

Le règlement du plan communal de classement des arbres est applicable pour les arbres protégés.

8.3 Les plantations nouvelles qui figurent sur le plan constituent un principe dont il importe de s'inspirer pour réaliser les aménagements extérieurs à chaque construction et pour le traitement de l'aire de dégagement. Ces plantations doivent être choisies parmi les essences indigènes.

-Le long de la route cantonale, ces plantations sont mises en place en accord avec le Service cantonal des routes et le Centre de conservation de la faune et de la nature.

8.4 Le talus doit faire l'objet d'un entretien dit "extensif" soit, dans la règle, une fauche annuelle, pas d'engrais ni de produit de traitement des plantes.

8.5 Les clôtures permanentes sont réalisées sous forme de haies constituées d'essences diverses d'origine autochtone. Elles peuvent être, si nécessaire, doublées d'un treillis métallique.

8.6 Les dispositions du code rural demeurent réservées.

9. EQUIPEMENTS

9.1 Le système de circulation et d'accès défini par le plan de quartier est impératif. Toutefois, le tracé des voies d'accès, du carrefour à aménager sur la route cantonale et des cheminements piétonniers figure sur le plan à titre indicatif.

La voie d'accès qui assure la desserte principale des aires de construction B et C remplit une fonction déterminante pour l'unification du quartier. En conséquence, un soin particulier doit être apporté à cette réalisation qui doit faire l'objet d'un projet d'ensemble soumis à l'enquête publique parallèlement à la demande de permis de construire concernant la première étape de réalisation des bâtiments. Le projet de voie de desserte doit traiter notamment:

- des besoins propres à la circulation automobile, à celle des cycles et des piétons
- du retournement des véhicules
- de l'unité des matériaux de revêtement et de l'éclairage
- du raccordement au réseau secondaire des dessertes
- de l'insertion paysagère.

9.2 Le carrefour sur la route cantonale doit être aménagé en 2 étapes successives conformément aux esquisses annexées au rapport de présentation, soit:

- dès l'entrée en vigueur du plan et, au plus tard, dès le début des travaux de construction: variante dite "légère" (sans présélection)
- dès la réalisation des 50 % de la capacité constructive totale du plan: variante dite "lourde" (avec présélection).

9.3 Les équipements nécessaires aux constructions privées, notamment cour, voie d'accès, cheminement piétonnier, infrastructures, sont définis lors de chaque demande de permis de construire par la municipalité ou les services publics concernés. L'octroi d'un permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'équipements obligatoires.

Les équipements nécessaires sont réalisés de façon à répondre aux exigences applicables aux ouvrages publics de même nature.

Le stationnement des véhicules doit être conçu de façon à satisfaire tous les besoins des usagers. La capacité de ces équipements doit correspondre aux besoins effectifs ou présumés de chaque construction.

Les normes de l'Union des professionnels suisses de la route sont applicables soit, dans la règle:

- pour les habitants : 2 cases par logement
- pour les visiteurs : 1 case pour 3 logements.

La moitié au moins des places de stationnement nécessaires pour l'habitation doit être aménagée dans des garages collectifs ou sous abris réalisés là où ils peuvent être autorisés.

Les cases de stationnement pour les visiteurs doivent prendre place, en priorité, sur la place de stationnement pour véhicules figurée sur le plan et située au centre du quartier.

- 9.4 Les échanges, ventes ou cessions de terrains à réaliser ainsi que les modalités de mise en œuvre des équipements techniques et routiers sont à régler par voie de convention préalablement à l'approbation du plan par le Département des infrastructures.

10. ENVIRONNEMENT

Conformément aux dispositions de la législation sur l'environnement, un degré de sensibilité au bruit est attribué à chaque aire de construction.

Les valeurs sont les suivantes:

- zone des villas degré II
- aires de construction A et C degré III
- aire de construction B degré II

11. DEROGATIONS

Au sens de l'article 85 LATC et de l'article 3 bis du règlement communal sur les constructions et l'aménagement du territoire, la municipalité est compétente pour accorder des dérogations au présent règlement ainsi que de légères modifications de la délimitation des aires d'affectation et de construction pour s'adapter aux études de détails.

12. DISPOSITIONS FINALES

Sous réserve des dispositions prévues pour la Communauté d'Emmaüs et dans les limites de la législation cantonale (LATC art. 80), les bâtiments existants qui ne sont pas conformes au présent plan de quartier peuvent être maintenus aussi longtemps que leur propriétaire le désire.

Sur un même bien-fonds, selon l'état cadastral du jour de la mise en vigueur du plan de quartier, la municipalité peut subordonner l'octroi d'un permis de construire un bâtiment nouveau à la démolition de tout ou partie d'un bâtiment existant non conforme aux présentes dispositions.

Avant toute demande de permis de construire, le propriétaire adresse à la municipalité un avant-projet des constructions, des aménagements extérieurs et des équipements. A ce stade, la municipalité se détermine sans attendre sur la nature des travaux projetés et sur les moyens de coordination à engager pour assurer l'harmonie de l'ensemble. La détermination de la municipalité est sans préjudice de sa décision quant à l'octroi du permis de construire lorsque celui-ci est requis.

Le présent plan de quartier entre en vigueur dès son approbation par le Département cantonal des infrastructures. Il abroge toutes dispositions antérieures contraires.