



Dossier pour enquête publique

**Plan de quartier
« L'Oche » et « La Combe »**



Règlement

Pour traiter: Magali Zuercher et Gregory Huguelet
urbaplan lausanne

13070-RPPA_Esperance131213.docx-MZU-GHU-nma

lausanné

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	5
	Article 1.1 Documents	5
	Article 1.2 Champ d'application	5
	Article 1.3 Objectifs du PQ	5
	Article 1.4 Affectation	5
2.	DISPOSITIONS APPLICABLES A TOUTES LES ZONES	6
	Article 2.1 Degré de sensibilité au bruit	6
	Article 2.2 Accès au site	6
	Article 2.3 Cheminements piétons	6
	Article 2.4 Principe d'accès aux bâtiments	6
	Article 2.5 Stationnement	6
	Article 2.6 Arborisation et principe de végétalisation	7
	Article 2.7 Distribution et évacuation des eaux	7
	Article 2.8 Gestion des eaux de ruissellement	7
	Article 2.9 Energie/Performance thermique des bâtiments	8
3.	ZONE D'INSTALLATIONS PARAPUBLIQUES	9
3.1	Dispositions applicables à toutes les aires	9
	Article 3.1.1 Subdivision	9
	Article 3.1.2 Mesure d'utilisation du sol	9
	Article 3.1.3 Bâtiments à maintenir	9
	Article 3.1.4 Bâtiments ne pouvant pas être reconstruits	10
	Article 3.1.5 Constructions basses	10
	Article 3.1.6 Esthétique	10
	Article 3.1.7 Réseaux d'accès	10
	Article 3.1.8 Périmètres de stationnement	10
	Article 3.1.9 Emprise possible de stationnement à définir en fonction des besoins	11
	Article 3.1.10 Aménagements extérieurs	11
3.2	Dispositions applicables à l'aire d'implantation des constructions	11
	Article 3.2.1 Implantation des constructions	11
	Article 3.2.2 Bandes d'implantation obligatoire	12
	Article 3.2.3 Hauteur	12
	Article 3.2.4 Toiture	12
	Article 3.2.5 Esthétique	12
3.3	Dispositions applicables à l'aire d'accès et de stationnement	13
	Article 3.3.1 Destination	13
	Article 3.3.2 Emprise	13
3.4	Dispositions applicables à l'aire des espaces à caractère de place et Allée des Peupliers	13
	Article 3.4.1 Destination	13
	Article 3.4.2 Aménagements extérieurs	13

1. DISPOSITIONS GENERALES

Article 1.1 Documents

Le dossier du plan de quartier (ci-après PQ) contient :

- > Le plan à l'échelle 1/1000 ;
- > Le présent règlement.

Article 1.2 Champ d'application

Les dispositions du présent PQ s'appliquent au territoire compris à l'intérieur du périmètre figuré sur le plan à l'échelle 1/1000.

Article 1.3 Objectifs du PQ

Le présent PQ a pour buts de :

- > assurer le développement harmonieux du site de l'Institution l'Espérance ;
- > garantir le développement d'un quartier d'habitation ;
- > préserver et valoriser les qualités paysagères présentes à l'intérieur du périmètre du PQ ;
- > organiser et hiérarchiser les circulations à l'intérieur du site de l'Institution et en direction du village.

Article 1.4 Affectation

Le périmètre du PQ est affecté en trois zones distinctes dont la délimitation est fixée sur le plan à l'échelle 1/1000 :

- > la zone d'installations parapubliques, destinée à l'hébergement, aux soins, à la formation et aux activités des personnes handicapées, ainsi qu'au personnel et aux services de l'Institution ;
- > la zone d'habitation de faible densité, destinée à l'habitation de faible densité et aux activités non gênantes au sens de l'OPB;
- > la zone agricole, destinée à l'exploitation agricole liée au sol ainsi qu'aux activités et aux constructions reconnues conformes à cette zone par le droit fédéral et cantonal.

Le présent règlement fixe des dispositions spécifiques pour chaque zone.

2. DISPOSITIONS APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

Article 2.1 Degré de sensibilité au bruit

En application de l'article 44 de l'OPB du 15.12.1986, un degré de sensibilité II (DSII) est attribué à la zone d'installations parapubliques et à la zone d'habitation de faible densité.

Un degré de sensibilité III (DSIII) est attribué à la zone agricole.

Article 2.2 Accès au site

L'accès au site se fait par les DP adjacents au périmètre du PQ et selon les principes inscrits en plan.

Article 2.3 Cheminements piétons

Le plan fixe les cheminements piétons à aménager impérativement. Leur localisation en plan est indicative.

Article 2.4 Principe d'accès aux bâtiments

Les principes d'accès préférentiels aux bâtiments fixés en plan sont impératifs. Leur localisation et leur nombre sont présentés à titre indicatif.

Pour les aires d'implantation des constructions pour lesquels les principes d'accès ne sont pas fixés, ces éléments sont laissés libres et seront définis lors de l'élaboration des projets de constructions.

Article 2.5 Stationnement

Conformément à l'article 40a RLATC, le nombre de places privées de stationnement pour voitures et vélos est calculé dans le respect des normes de l'Association suisse des professionnels de la route et des transports en fonction de l'importance et de la destination des constructions.

Les emplacements destinés au stationnement des vélos sont à prévoir à proximité des entrées des bâtiments. Ces équipements offriront des systèmes sécurisés et efficaces contre le vol et le vandalisme.

Article 2.6 Arborisation et principe de végétalisation

La plantation d'arbres est obligatoire selon les principes fixés en plan. Leur nombre et leur localisation sur le plan sont indicatifs. L'implantation exacte est à déterminer d'entente avec la Municipalité.

Les arbres morts ou abattus situés à l'intérieur des aires d'implantation des constructions doivent être remplacés par des plantations nouvelles, hors des aires d'implantation des constructions.

Des principes de végétalisation sont fixés en plan. Il s'agit de groupes d'arbres à préserver sur le site et à remplacer en cas d'abattage.

La préférence sera donnée aux essences indigènes adaptées en station. Les essences exotiques figurant sur les listes noires et grises publiées sous l'égide de la Confédération sont interdites.

Article 2.7 Distribution et évacuation des eaux

Les constructions sont raccordées au réseau communal d'évacuation et d'épuration des eaux, conformément au PGEE, et de distribution de l'eau potable conformément au PDDE. Les mesures de raccordement sont définies d'entente avec la Municipalité au moment de la première demande de permis de construire.

Article 2.8 Gestion des eaux de ruissellement

Les eaux de ruissellement provenant des aménagements et constructions sont en priorité infiltrées dans le sol, ou recueillies dans des dispositifs de rétention assurant un laminage des débits dans le réseau public.

Les mesures de gestion des eaux pluviales (bassin, aménagement des toitures,...) doivent être intégrées à chaque nouvelle construction et en accord avec l'autorité compétente.

Les dispositions à prendre sont définies conformément au PGEE par la Municipalité au moment des demandes de permis de construire.

Article 2.9 Energie/Performance thermique des bâtiments

Les dispositions de la législation en vigueur sur l'énergie et la performance thermique des bâtiments sont applicables.

La Municipalité incite à des objectifs de qualité élevés quant aux performances thermiques des bâtiments (valeurs cibles selon la norme en vigueur, labels Minergie, Minergie Eco ou Minergie P), ainsi qu'à l'utilisation d'agents énergétiques à faible émission de polluants atmosphériques pour satisfaire les besoins en chaleur.

3. ZONE D'INSTALLATIONS PARAPUBLIQUES

3.1 Dispositions applicables à toutes les aires

Article 3.1.1 Subdivision

La zone d'installations parapubliques est divisée en différentes aires, soit :

- > aires d'implantation des constructions à l'intérieur desquelles s'édifient impérativement les constructions.
- > aire d'accès et de stationnement;
- > aire des espaces à caractère de place et Allée des Peupliers;
- > aire de parc.

Article 3.1.2 Mesure d'utilisation du sol

La mesure d'utilisation du sol est définie par une surface de plancher déterminante (SPd) de 51'206 m² attribuée à l'ensemble de la zone.

Toute demande de permis de construire présente la portion de m² utilisée pour les nouvelles constructions et le solde de constructibilité après réalisation.

Article 3.1.3 Bâtiments à maintenir

Les bâtiments à maintenir sont figurés en plan. Ils comprennent les constructions en note 3 au recensement architectural du canton de Vaud.

Ils sont à conserver conformément à l'article 81a LATC. Ils peuvent être restaurés et transformés à l'intérieur des volumes existants, à l'exclusion de toute démolition. A l'extérieur des volumes existants, la Municipalité peut autoriser des agrandissements des bâtiments à maintenir n'impliquant pas une augmentation de plus de 10 % de la surface de plancher déterminante existante au jour de la mise en vigueur du présent plan ou déjà autorisée. Ces agrandissements sont autorisés si des raisons objectives tel qu'un besoin d'extension sont démontrées. Ces agrandissements doivent s'harmoniser avec la volumétrie et l'architecture du bâtiment et des constructions avoisinantes.

Article 3.1.4 Bâtiments ne pouvant pas être reconstruits

Pour des raisons de protection contre les rayonnements non ionisants, le plan indique les bâtiments ne pouvant pas être reconstruits, même en cas de destruction accidentelle.

Des réaménagements intérieurs n'impliquant pas une augmentation de la surface de plancher déterminante existante au moment de l'entrée en vigueur du présent PQ sont autorisés.

Article 3.1.5 Constructions basses

Le plan fixe des périmètres de constructions basses à l'intérieur desquels peuvent être édifiés des bâtiments qui n'obstruent pas la vue et dont la toiture en terrasse est accessible depuis l'Allée des Peupliers.

Article 3.1.6 Esthétique

Les bâtiments prévus par le plan forment un ensemble architectural. Leurs caractéristiques doivent être harmonisées.

Article 3.1.7 Réseaux d'accès

Le plan fixe et hiérarchise les réseaux d'accès interne à aménager impérativement à l'intérieur de la zone. Pour tous les réseaux, la voirie est aménagée de façon à assurer une mixité entre les différents modes de déplacement avec la sécurité requise (voitures, vélos, piétons) et le passage de véhicules d'urgence est garanti.

Ces réseaux sont aménagés selon les principes de la zone de rencontre.

Les réseaux de desserte se déclinent en deux types :

- > le réseau principal d'accès aux parkings ;
- > le réseau de service secondaire, exclusivement réservé à la dépose ainsi qu'aux services de livraison et d'urgence.

Article 3.1.8 Périmètres de stationnement

Le stationnement de tous les véhicules motorisés est regroupé à l'intérieur des périmètres de stationnement fixés en plan.

A l'intérieur de chaque périmètre, l'emprise des places de stationnement et des espaces de circulation qui y sont liés, est limitée au strict nécessaire. Le solde non utilisé est aménagé selon les dispositions de l'aire adjacente au périmètre de stationnement. L'organisation des cases de stationnement doit laisser la place à des aménagements paysagers structurants de qualité. L'utilisation de revêtements perméables est favorisée autant que possible.

Toute demande de permis de construire est accompagnée d'un plan d'arborisation.

Des couverts pour le stationnement vélos, d'une hauteur maximale de 3.00 m et ouverts de tous côtés, sont autorisés à l'intérieur des périmètres de stationnements fixés en plan. Ces équipements offriront des systèmes efficaces contre le vol et le vandalisme.

Article 3.1.9 Emprise possible de stationnement à définir en fonction des besoins

Des emprises possibles de stationnement à définir en fonction des besoins sont fixées en plan. Elles définissent les principes d'emprises supplémentaires pour le stationnement.

Article 3.1.10 Aménagements extérieurs

Les aménagements extérieurs sont réalisés de manière à tenir compte de la topographie existante et doivent viser une insertion de qualité dans le site. Ils assurent le dégagement nécessaire aux bâtiments.

3.2 Dispositions applicables à l'aire d'implantation des constructions

Article 3.2.1 Implantation des constructions

Les constructions s'implantent obligatoirement à l'intérieur des aires d'implantation des constructions.

L'ordre des constructions est libre. En cas d'édification non contiguë des constructions, une distance minimale de 6.00 m est à respecter entre les constructions. Cette distance se mesure perpendiculairement à l'aplomb de la façade et en tous points de celle-ci.

Sont en outre autorisées en dehors des aires d'implantation des constructions :

- > des dépendances à caractère d'annexe en lien avec les activités de l'Institution pour autant qu'un soin particulier soit apporté à leur insertion dans le site ;
- > des installations de sports, de loisirs, de détente à dominante végétale ;
- > des terrasses, placettes.

Article 3.2.2 Bandes d'implantation obligatoire

Pour certaines aires d'implantation des constructions, le plan fixe des bandes d'implantation obligatoire à l'intérieur desquelles l'implantation des façades est impérative.

Article 3.2.3 Hauteur

La hauteur maximale à la corniche ou à l'acrotère est fixée en plan pour chaque aire d'implantation des constructions de la zone d'installations parapubliques.

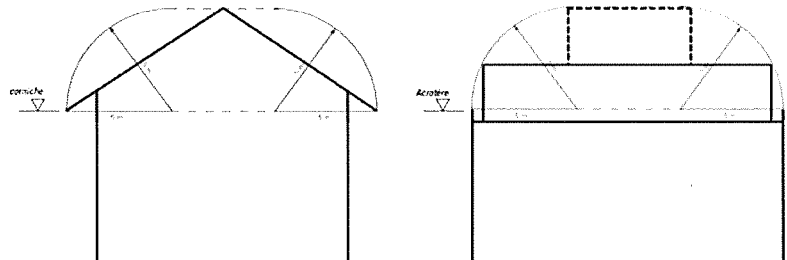
La hauteur des constructions est mesurée par rapport à l'angle sortant de la construction le plus défavorable, soit au niveau du terrain naturel, soit au niveau du terrain aménagé si celui-ci se situe en dessous du terrain naturel.

Article 3.2.4 Toiture

La toiture des bâtiments est libre à l'intérieur d'un gabarit formé à partir de deux arcs de cercle d'un rayon de 5 m chacun.

Ce gabarit est retourné sur les deux façades les plus longues uniquement. La longueur de façade est mesurée en plan aux angles sortants.

Schémas :



Article 3.2.5 Esthétique

Les bâtiments prévus par le plan forment un ensemble architectural. Leurs caractéristiques doivent être harmonisées.

3.3 Dispositions applicables à l'aire d'accès et de stationnement

Article 3.3.1 Destination

L'aire d'accès et de stationnement est destinée aux accès véhicules, à l'aménagement de places de stationnement liées aux constructions et au stationnement des vélos.

Article 3.3.2 Emprise

L'emprise des accès véhicules et des places de stationnement est limitée au strict nécessaire.

L'organisation des cases de stationnement doit laisser la place à des aménagements paysagers de qualité.

3.4 Dispositions applicables à l'aire des espaces à caractère de place et Allée des Peupliers

Article 3.4.1 Destination

L'aire des espaces à caractère de place et Allée des Peupliers est destinée à l'aménagement d'espaces ouverts.

Article 3.4.2 Aménagements extérieurs

Les aménagements extérieurs assurent le dégagement nécessaire aux bâtiments.

Notamment, les espaces extérieurs à caractère de place (places, terrasses) bénéficient d'un aménagement à dominante minérale et accueillent des équipements communs à l'ensemble du site (installation de loisirs, de détente, de sport).

L'Allée des Peupliers constitue un espace minéral et arborisé selon les principes fixés en plan.

L'emprise et la délimitation exacte de ces espaces sont présentées en plan à titre indicatif. Leur dimensionnement final sera défini en fonction des bâtiments avec lesquels ils sont en relation.

Certaines indications d'aménagements extérieurs peuvent se trouver à l'intérieur des aires d'implantation des constructions. Le cas échéant, leur emprise est figurée à titre indicatif.

Toute demande de permis de construire est accompagnée d'un concept paysager avec arborisation.

3.5 Dispositions applicables à l'aire de parc

Article 3.5.1 Destination

Cette aire est destinée à l'aménagement des espaces extérieurs à caractère du parc ainsi qu'aux activités et constructions à caractère agricoles, para-agricoles et hypothérapeutiques.

Des places de stationnement vélos peuvent être aménagées à l'intérieur de l'aire.

Article 3.5.2 Périmètre d'implantation des constructions agricoles, para-agricoles et hypothérapeutiques

La plan fixe un périmètre d'implantation des constructions agricoles, para-agricoles et hypothérapeutiques à l'intérieur duquel seules les constructions en lien avec la dénomination du périmètre sont autorisées.

La constructibilité de ce périmètre est déterminée par une emprise au sol de maximum 180 m² et une hauteur au faite de 6.00 m. Les toitures ont un pan ou plus.

Ces volumes ne sont pas pris en compte dans le calcul de la mesure d'utilisation du sol de la zone.

Article 3.5.3 Aménagements extérieurs

Les aménagements extérieurs assurent le dégagement nécessaire aux bâtiments. Ces espaces sont principalement aménagés en prairies et plantés. Ces aménagements contribuent à la valorisation des qualités paysagère du site.

Article 3.5.4 Accès et cheminements piétons

Les cheminements piétons, le réseau de service et le réseau d'accès aux parkings sont aménagés à l'intérieur de cette aire. Le réseau de service et le réseau d'accès aux parkings doivent impérativement être réalisés conformément au plan. L'emprise des surfaces de circulation (chaussée) est limitée au strict nécessaire.

4. ZONE D'HABITATIONS DE FAIBLE DENSITE

4.1 Dispositions applicables à toutes les aires

Article 4.1.1 Subdivision

La zone d'habitations de faible densité est divisée plusieurs aires :

- > l'aire de verdure;
- > l'aire d'implantation des constructions ;
- > l'aire d'accès et de stationnement.

Article 4.1.2 Aménagements extérieurs

Les aménagements extérieurs sont réalisés de manière à respecter la topographie naturelle. Les déblais, les remblais et les murs de soutènement n'excéderont pas 1.50 m de hauteur par rapport au terrain naturel, à l'exception de ceux nécessaires pour l'aménagement de rampes d'accès et de constructions souterraines, sous réserve de l'accord de la Municipalité. Ces hauteurs seront indiquées sur le plan des aménagements extérieurs.

Le choix des essences à utiliser est déterminé d'entente avec la Municipalité. La préférence ira à des essences indigènes adaptées en station. Les aménagements extérieurs sont réalisés de manière à tenir compte de la topographie existante et doivent viser une insertion de qualité dans le site.

Toute demande de permis de construire est accompagnée d'un plan des aménagements extérieurs.

Article 4.1.3 Participation financières des propriétaires

Equipements techniques

Conformément à l'article 50 LATC, les propriétaires contribuent financièrement à l'adaptation des réseaux routiers cantonal et communal, du réseau d'évacuation et d'épuration des eaux que nécessite la réalisation du plan. Cette contribution s'élève à 25.-/m² de surface de la parcelle.

Equipements internes au quartier

Les propriétaires assument la réalisation et l'entretien des équipements collectifs, des espaces communs et des éventuels aménagements liés à la protection contre le bruit. L'entretien et la gestion sont organisés par le biais de servitudes, syndicats AF d'entretien, règlements de copropriété, ou autre forme juridique.

4.2 Disposition applicables à l'aire de verdure

Article 4.2.1 Destination

Cette aire est destinée à l'aménagement d'espaces extérieurs principalement aménagés en prairie et plantés, assurant le dégagement nécessaire aux bâtiments tels que :

- > aménagements extérieurs collectifs (jeux pour enfants, détente, loisirs, etc.) ;
- > jardins privés.

L'aménagement de rampes d'accès pour véhicule en continuité des aires d'implantation des constructions et des aires d'accès et mouvement est autorisé. Leur emprise est limitée au strict nécessaire.

4.3 Dispositions applicables à l'aire d'implantation des constructions

Article 4.3.1 Destination

Cette aire est destinée à l'édification de bâtiments conformes à l'affectation de la zone.

L'aménagement de cours intérieures, cours anglaises, de places de stationnements et de couverts à voiture en structure légère y est autorisé.

Article 4.3.2 Mesure d'utilisation du sol

La mesure d'utilisation du sol est définie par une surface de plancher déterminante (SPd) attribuée par aire d'implantation des constructions et calculée conformément à la norme en vigueur.

En cas de fractionnement parcellaire, la répartition de la surface de plancher déterminante (SPd) sera traitée dans le cadre de conventions et fera l'objet d'une inscription au registre foncier.

Article 4.3.3 Implantation des constructions

L'édification de bâtiments se réalise impérativement à l'intérieur des aires d'implantation des constructions telles que fixées en plan.

A l'intérieur des aires d'implantation des constructions, la contiguïté est privilégiée. La non-contiguïté est autorisée pour autant qu'elle soit justifiée par des raisons objectives liées au projet de construction.

En cas d'édification non contiguë des constructions, une distance minimale de 6,00 m est à respecter entre les constructions. Cette distance se mesure perpendiculairement à l'aplomb de la façade et en tous points de celle-ci.

Article 4.3.4 Hauteur

La hauteur maximale à la corniche est fixée à 8.00 m et la hauteur maximale hors tout est fixée à 13.00 m.

La hauteur des constructions est mesurée depuis le niveau moyen du terrain naturel, calculé en prenant la moyenne des cotes aux angles extrêmes du bâtiment.

Article 4.3.5 Toiture

En règle générale les toitures seront à deux pans inclinées vers l'extérieur. La pente des toitures a un minimum de 30°. Les faîtes sont parallèles aux courbes de niveaux. La dimension des avant-toits est au minimum de 0.60 m sauf sur les façades-pignon.

La couverture est obligatoirement réalisée en tuiles plates du pays de couleur naturelle ou au moyen d'un autre modèle de tuiles plates d'apparence semblable.

Pour des raisons d'unité, d'esthétique ou d'intégration, la Municipalité peut imposer une autre orientation des faîtes, un autre type de toiture (nombre de pans) et une autre dimension des avant-toits.

Article 4.3.6 Dépendances à caractère d'annexe

L'implantation de dépendances à caractère d'annexes est autorisée en dehors des aires d'implantation de la zone d'habitations de faible densité pour autant que:

- > leur surface soit limitée à 20 m² par logement ayant un accès direct aux espaces extérieurs ;
- > un soin particulier soit apporté à leur insertion dans le site.

4.4 Dispositions applicables à l'aire d'accès et de stationnement

Article 4.4.1 Destination

L'aire d'accès et de stationnement est destinée aux accès véhicules, à l'aménagement de places de stationnement liées aux constructions et au stationnement vélos. Des couverts à voiture en structure légère y sont autorisés.

Des couverts pour le stationnement des deux-roues peuvent être édifiés. Ils sont par définition ouverts de tout côté et auront une hauteur maximale de 3.00 m.

Article 4.4.2 Emprise

L'emprise des accès véhicules et des places de stationnement est limitée au strict nécessaire.

L'organisation des cases de stationnement doit laisser la place à des aménagements paysagers de qualité.

5. ZONE AGRICOLE

Article 5.1 Destination

Cette zone est destinée à l'exploitation agricole liée au sol ainsi qu'aux activités et bâtiments reconnus conforme à cette zone par le droit fédéral

Article 5.2 Constructions autorisées

Seules la construction de bâtiments n'abritant aucun local habitable (p. ex. hangar) est autorisée dans le respect des exigences de l'Ordonnance fédérale sur la protection contre le rayonnement non ionisant.

6. DISPOSITIONS FINALES

Article 6.1 Dispositions subsidiaires

Pour tout ce qui ne figure pas dans le présent règlement, le règlement communal en vigueur est applicable.

Les lois fédérales et cantonales demeurent réservées.

Article 6.2 Entrée en vigueur

Le présent PQ entre en vigueur dès son approbation par le département compétent. Il abroge le plan de quartier l'Oche et la Combe approuvé le 12.09.1975.

APPROBATION

1. Approuvé par la Municipalité d'Etoy

dans sa séance du _____

Le Syndic

La Secrétaire

2. Soumis à l'enquête publique

du _____

au _____

Le Syndic

La Secrétaire

3. Adopté par le Conseil communal

dans sa séance du _____

Le Président

Le Secrétaire

4. Approuvé préalablement par le Département compétent

Le _____

La Cheffe du département

Mis en vigueur le _____