

COMMUNE D'ETAGNIERES

" EN RAMBUZ - ES BRITS "

PLAN DE QUARTIER

REGLEMENT

Numéro 667

Date 19.11.1992
25.03.1993
20.04.1993
07.05.1993
25.05.1993
05.01.1994
C.C. 25.03.1994

PLAREL

LAUSANNE

Approuvé par la Municipalité

le 26.09.1993

Syndic



P. ISAAZ

Secrétaire



M. PITTET

Soumis à l'enquête publique

du 11.01.1994 au 11.02.1994

Au nom de la Municipalité

Syndic



P. ISAAZ

Secrétaire



M. PITTET

Adopté par le Conseil de la commune

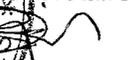
le 16.12.1994

Président



J.D. CANDAU

Secrétaire



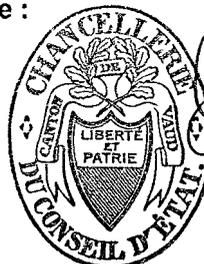
B. CHERPIT

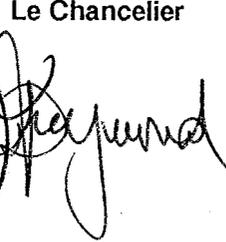
Approuvé par le Conseil d'Etat
du canton de Vaud

Lausanne, le 22 FEV. 1995

L'atteste :

Le Chancelier





1. GENERALITES

1.1 Le présent document est conçu de façon à :

- organiser l'urbanisation d'une partie importante du territoire communal située dans la partie sud de la localité;
- favoriser le développement de l'activité professionnelle pour améliorer le rapport population active et population résidante;
- reconnaître et exploiter rationnellement les potentialités de la situation géographique, de la configuration générale des terrains et des équipements existants;
- inscrire dans le paysage la volumétrie du domaine bâti tout en assurant une bonne transition avec l'espace agricole.

1.2 La partie du territoire communal comprise à l'intérieur du périmètre du plan est subdivisée en un certain nombre d'aires d'affectation dont les caractéristiques sont définies ci-après.

1.3 Pour ce qui n'est pas prévu dans le présent document, les dispositions du règlement général sur les constructions et l'aménagement du territoire d'Etagnières sont applicables.

2. DEFINITION DES AIRES D'AFFECTION

2.1 L'aire de construction est destinée aux constructions, installations et aménagements qui sont en relation avec une activité professionnelle de type artisanal, commercial ou administratif ainsi que pour la petite industrie.

Les constructions qui peuvent être autorisées sont :

- dans les aires de construction 1 à 8, des bâtiments affectés au travail tels que, par exemple : fabriques, ateliers, laboratoires, locaux d'exploitation, locaux commerciaux ou administratifs;
- dans les aires de construction 9 à 11, des bâtiments affectés au travail tels que, par exemple : laboratoires, locaux commerciaux ou administratifs;
- des locaux et des installations de service attachés aux constructions ci-dessus mentionnées;
- des équipements d'intérêt local ou régional;
- des installations et des aménagements à ciel ouvert, y compris des aires de stockage ayant un statut de dépendance ou d'annexe à une entreprise exerçant son activité principale dans un bâtiment implanté sur le même bien-fonds;
- des locaux habitables correspondant au besoin de gardiennage à raison de 2 logements au plus par entreprise ou groupe d'entreprises pour autant qu'ils constituent un ensemble architectural avec les bâtiments d'exploitation.

La surface de vente des établissements affectés au commerce de détail est limitée à 1'000 m².

Les activités qui sont de nature à provoquer de notables inconvénients au-delà des limites du plan ne sont pas autorisées.

- 2.2 L'aire de mouvement est destinée principalement à la circulation des véhicules et à l'usage des piétons. Sur sa plus grande partie, cette surface est pourvue d'un revêtement.

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

- des constructions entièrement enterrées à l'usage de garages collectifs pour véhicules ou de locaux de service;
- des places de stationnement pour véhicules;
- des installations et des aménagements à ciel ouvert ayant un statut de dépendance ou d'annexe à une entreprise qui exerce son activité principale dans un bâtiment situé à proximité;
- des murs et autres aménagements en relation avec l'usage de cette surface;
- des parties de bâtiment constituant des avant-corps réalisés en empiètement.

Dans la règle, cette surface ne peut pas être fractionnée par des clôtures.

- 2.3 L'aire de dégagement recouvre les terrains qui doivent rester peu ou pas bâtis. Cette surface est destinée principalement à assurer une bonne transition entre les constructions prévues par le présent document et l'espace agricole. A ce titre, elle doit être engazonnée sur sa plus grande partie et pourvue de plantations.

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

- des murs, terrasses et autres aménagements paysagers;
- des voies d'accès pour les véhicules et les piétons;
- quelques places de stationnement sous réserve de l'accord de la municipalité;
- des installations techniques et des clôtures.

A proximité de l'aire forestière, les dispositions de la législation forestière sont applicables.

- 2.4 L'aire forestière est régie et définie par les dispositions de la législation forestière fédérale et cantonale.

Il est notamment interdit, sans autorisation préalable du Service forestier, d'abattre des arbres, de faire des dépôts, d'ériger des clôtures et de bâtir en forêt et à moins de 10.00 m des lisières.

Le présent plan de quartier constitue le document formel de constatation de nature forestière et de limite des forêts au terme de la législation forestière fédérale, dans les zones à bâtir et dans la bande de 10.00 m confinant celles-ci.

Hors des zones à bâtir et de la bande de 10.00 m qui les confine, l'aire forestière est figurée sur le plan à titre indicatif. Elle est déterminée par l'état des lieux; son statut est prépondérant sur celui prévu par le zonage.

3. CAPACITE CONSTRUCTIVE

- 3.1 La capacité constructive de chaque bien-fonds se calcule sur la base de la surface cadastrale du bien-fonds ou partie de bien-fonds comprise à l'intérieur du périmètre du plan de quartier. Elle est limitée par un coefficient de masse (CMA) fixé à 3 m³/m².

Les surfaces de terrain cédées pour la réalisation d'ouvrages ou d'équipements publics sont prises en compte pour le calcul de la capacité constructive d'un bien-fonds.

L'aire forestière n'est pas prise en compte dans le calcul de la capacité constructive.

4. IMPLANTATION

- 4.1 A l'intérieur et entre chaque fraction de l'aire de construction et de l'aire de mouvement, 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 édifiés en limite de propriété doivent être traités de façon à présenter un aspect correct.

- 4.2 Les distances minima à respecter entre bâtiments (D) et entre bâtiment et limite de propriété (d), sous réserve des limites de construction qui figurent sur le plan, sont les suivantes :

d : 6.00 m

D : 6.00 m

La distance D 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.

- 4.3 Les avant-corps de bâtiments, par exemple : corniches, portiques, marquise, peuvent empiéter sur les espaces limitrophes de l'aire 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.

5. HAUTEURS

- 5.1 La hauteur maximum des constructions qui peuvent être édifiées à l'intérieur de l'aire de construction est limitée par les cotes d'altitude mentionnées sur le plan.

- 5.2 Le nombre de niveaux édifiés 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.
- 5.3 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, il s'agit :
- des superstructures à fonction technique;
 - des ouvrages servant à l'éclairage zénithal des locaux.
- 5.4 Pour sauvegarder l'unité d'un ensemble de bâtiments, la municipalité peut imposer une cote d'altitude A inférieure à celle qui est fixée par la présente réglementation.

6. ARCHITECTURE

- 6.1 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 de l'aire de construction;
 - le plan d'aménagement annexé au présent document constitue un principe qui doit impérativement être respecté; toutefois, l'implantation des bâtiments ainsi que le traitement des aménagements mentionnés sur le plan sont indicatifs;
 - les bâtiments nouveaux sont pourvus d'une toiture plate ou de forme légèrement cintrée;
 - 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.
- 6.2 La réalisation d'enseignes ou autres supports publicitaires est subordonnée à l'autorisation de l'autorité compétente. Dans la règle, ces installations ne peuvent mentionner que les raisons sociales et les activités des entreprises implantées à l'intérieur du périmètre du plan de quartier.

Ces installations ne peuvent être situées à une hauteur supérieure à celle du bâtiment le plus proche.

Les dispositions de la loi cantonale sur les procédés de réclame sont applicables.

7. AMENAGEMENTS EXTERIEURS

- 7.1 L'aménagement de l'aire de dégagement doit être conçu de façon à inscrire les réalisations dans le paysage. Pour atteindre cet objectif, un soin particulier doit être apporté au choix des plantations et à leur densité. La municipalité fixe, dans chaque cas, les dispositions à prendre en vue de sauvegarder le bon aspect des lieux.

Les mouvements de terre, remblais et déblais doivent reconnaître la configuration naturelle du terrain.

- 7.2 Les plantations qui figurent sur le plan constituent un principe dont le respect est obligatoire. L'implantation des arbres est indicative. Elle doit être définie en accord avec la municipalité qui peut fixer les essences et la hauteur minimum des plants lors de la plantation.

- 7.3 Les cotes d'altitude du terrain aménagé mentionnées sur le plan doivent être respectées avec une tolérance de +/- 50 cm.

- 7.4 Les installations, exploitations et expositions à ciel ouvert ainsi que tout dépôt extérieur doivent être soumis à l'autorisation de la municipalité. Ces réalisations doivent être implantées et conçues de façon à sauvegarder le bon aspect du paysage et les intérêts du voisinage.

La municipalité peut imposer toute mesure propre à atteindre ces objectifs.

8. EQUIPEMENTS

- 8.1 Le système de circulation et d'accès mentionné sur le plan est impératif. Toutefois, le tracé et la largeur des voies d'accès, la nature et la forme des carrefours tels qu'ils sont mentionnés sur le plan sont indicatifs.

La réalisation de tous accès à une voie de circulation est subordonnée à l'autorisation de l'autorité compétente qui fixe, dans chaque cas, les conditions de réalisation.

- 8.2 Les eaux usées et les eaux pluviales doivent être raccordées au réseau communal d'évacuation selon les conditions fixées par la municipalité.

- 8.3 Tout propriétaire est tenu de mettre à la disposition des usagers de son bien-fonds des places de stationnement pour véhicules. La capacité de ces équipements doit correspondre aux besoins effectifs ou présumés de la construction. Dans la règle, les normes de l'Union suisse des professionnels de la route sont applicables.

- 8.4 Les équipements prévus par le plan de quartier notamment les accès, les places de stationnement et les canalisations doivent être réalisés de façon à répondre aux exigences applicables aux ouvrages publics de même nature, en particulier en ce qui concerne les tracés, les sections, les gabarits, les fondations et les revêtements.

Les équipements doivent être réalisés au fur et à mesure de l'édification de nouveaux bâtiments dans les aires de construction et la municipalité peut subordonner l'octroi d'un permis de construire à la réalisation simultanée d'une partie correspondante des équipements prévus.

9. ENVIRONNEMENT

Conformément aux dispositions de la législation sur la protection de l'environnement, le degré de sensibilité III est attribué à l'ensemble des terrains compris à l'intérieur du plan de quartier.

10. ETAPES DE REALISATION

Dans la règle, l'édification des bâtiments doit s'effectuer selon les étapes de réalisation suivantes :

- | | |
|---------|--|
| Etape 1 | Aires de construction 3, 4 et 7 à 11

peuvent être utilisées à quelque moment que ce soit après la mise en vigueur du plan de quartier. |
| Etape 2 | Aires de construction 5 et 6

peuvent être utilisées après la mise en vigueur des présentes dispositions et la mise en service des équipements nécessaires, notamment la nouvelle voie de circulation prévue par le plan de quartier. |
| Etape 3 | Aires de construction 1 et 2

peuvent être utilisées après la mise en vigueur des présentes dispositions, à partir du nord en direction du sud lorsque les parcelles constructibles correspondant aux aires de construction 5 et 6 seront bâties, hormis les réserves d'extension de chaque parcelle.

Ces réalisations ne peuvent toutefois pas être entreprises avant le 01.02.2005 (soit 10 ans). |

En dérogation aux alinéas qui précèdent, la municipalité pourra délivrer un permis de construire dans les aires de construction 1 et 2 avant les échéances ci-dessus, s'il s'agit d'un projet présentant un intérêt particulier pour l'économie locale ou régionale et avec l'accord du Conseil communal.

11. DISPOSITIONS FINALES

- 11.1 La délimitation des aires d'affectation peut subir de petites modifications de forme et d'implantation pour s'adapter aux nécessités.

De plus, la municipalité peut accorder, dans les limites de la législation cantonale, des dérogations aux dispositions du présent document :

- lorsqu'il s'agit de tenir compte de situations existantes et de cas non prévus par le présent document;
- lorsqu'il importe de régler le cas d'un statut provisoire;
- lorsque l'application stricte d'une mesure d'aménagement résultant du plan et du règlement empêche la réalisation d'une solution architecturale intéressante à dire d'expert;
- lorsque la réalisation d'une installation d'intérêt public ou nécessaire à un service public exige des dispositions particulières.

- 11.2 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.

- 11.3 Le présent plan de quartier entre en vigueur dès son approbation par le Conseil d'Etat du canton de Vaud. Il abroge toutes dispositions antérieures contraires.

ANNEXE

Répartition des capacités constructives par propriétaires selon l'état cadastral du jour pour l'élaboration du plan de quartier (à titre indicatif).

No parcelle	Propriétaire	Surface parcelle prise en compte pour le calcul	Volume des constructions
du 270	PITTET Jean-Luc	2'570 m2	7'710 m3
du 275) 295) du 482)	GIANADDA Bernard	27'742 m2	83'226 m3
284	METRAUX & Cie	6'665 m2	19'995 m3
du 285	METRAUX & Cie	1'092 m2	3'276 m3
286	BORGEAUD Raymonde, femme de Gaston	1'068 m2	3'204 m3
du 291) 294) 534) 535)	PARCS ET BATIMENTS SA	11'419 m2	34'257 m3
292	HUILES MINERALES S.A	9'860 m2	29'580 m3
293	METRAUX Odette, femme de Michel	5'762 m2	17'286 m3
296	HAGENBUCH Otto	3'953 m2	11'859 m3
du 305) du 306)	ETAT DE VAUD	240 m2	---
du 311	MARTIN Roger	320 m2	---
313) du 314)	COMMUNE D'ETAGNIERES	2'178 m2	6'534 m3
479	PPE adm. Willy STETTLER	3'185 m2	9'555 m3
483	BANTAM CAMPING	5'000 m2	15'000 m3
484	ETRAMA S.A.	4'515 m2	13'545 m3
502	C.V.E	28 m2	84 m3