

COMMUNE D'ETAGNIERES

" A LA MELLIRE "

PLAN DE QUARTIER

REGLEMENT

Numéro 673

Date 04.12.1992
25.05.1993
C.C. 05.01.1994

PLAREL

LAUSANNE

Approuvé par la Municipalité

le 26.09.1993

Syndic

P. ISAAZ

Secrétaire

A.M. PITTET

Soumis à l'enquête publique

du 11.01.1994 au 11.02.1994

Au nom de la Municipalité

Syndic

P. ISAAZ

Secrétaire

A.M. PITTET

Adopté par le Conseil de la commune

le 16.12.1994

Président

J.D CANDAUX

Secrétaire

B. CHERPIT

Approuvé par le Conseil d'Etat
du canton de Vaud

Lausanne, le 22 FEV. 1995

L'atteste :

Le Chancelier



[Signature]

1. GENERALITES

- 1.1 Le présent document est destiné à organiser l'urbanisation d'une partie sensible du territoire communal. Les mesures proposées tendent, en particulier, à :
- promouvoir la réalisation d'un quartier réservé en priorité à l'habitation;
 - reconnaître la spécificité des quartiers limitrophes en assurant une bonne transition entre le village au nord et le secteur affecté à l'activité au sud;
 - exploiter les potentialités du terrain et notamment les orientations et les dégagements.
- 1.2 La partie du territoire communal compris 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 Aires de construction A et C

Ces surfaces sont destinées à recevoir des bâtiments affectés à l'habitation et à des activités ou usages compatibles avec l'habitation.

2.2 Aire de construction B

Cette surface est destinée à la réalisation de constructions ou parties de constructions basses formant le socle des bâtiments édifiés dans l'aire de construction A. Les bâtiments peuvent être affectés, pour une partie à l'habitation et pour l'autre à des activités ou usages compatibles avec l'habitation, à des garages pour véhicules et à des locaux de service.

Dans la mesure où les bâtiments qui peuvent être édifiés dans l'aire de construction remplissent une fonction déterminante dans l'aspect du quartier, cette aire d'affectation doit être construite, dans la règle, sur le 60 % au moins de sa superficie. Les parties non bâties doivent être aménagées sous forme de cours, patios, passages.

2.3 Aire de construction D

Cette surface constructible permet le prolongement des bâtiments implantés dans l'aire de construction C. C'est une surface de cours et de jardins qui, sur sa plus grande partie, doit être pourvue d'un revêtement végétal.

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

- des constructions enterrées à l'usage de garages collectifs pour véhicules ou de locaux de service;
- des bâtiments non habitables ayant un statut d'annexe ou de dépendance des constructions édifiées dans l'aire de construction C;
- des parties de bâtiments constituant des avant-corps réalisés en empiètement;
- des murs et autres aménagements en relation avec l'usage de cette surface;
- des clôtures;
- des voies d'accès aux bâtiments et des cheminements piétonniers.

2.4 Aire de dégagement

Cette surface est délimitée pour maintenir une relation fonctionnelle et visuelle entre le centre de la localité et le territoire agricole dont l'utilisation se répartit en usage privatif et en usage collectif conformément aux indications mentionnées sur le plan. Sur sa plus grande partie, elle a la nature d'un parc pourvu de plantations.

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

- des aménagements paysagers et des installations de jeux et de détente à ciel ouvert, y compris des petits pavillons de service nécessaires et des constructions ouvertes, type abris, couverts;
- une voie d'accès là où elle est mentionnée sur le plan;
- des cheminements piétonniers et des voies de service.

En dehors de la zone réservée à l'usage privatif, l'aire de dégagement ne peut pas être subdivisée par des clôtures.

3. CAPACITE CONSTRUCTIVE

3.1 Dans les aires de construction A et B, la capacité constructive n'est pas limitée autrement que par l'application des autres dispositions du présent document.

Dans l'aire de construction C, la capacité constructive est limitée par la surface brute de plancher habitable ou utilisable mentionnée sur le plan pour chaque fraction des aires de construction.

La surface brute de plancher habitable ou utilisable se calcule conformément à la norme 514.420 de l'Institut fédéral pour l'aménagement du territoire.

3.2 Dans les aires de construction A, B et C4, le nombre de logements est limité comme suit :

- AC A : 6 logements pour chacune des 5 fractions;
- AC B : parties de logements situés dans les niveaux inférieurs des bâtiments implantés dans l'AC A;
- AC C4 : 5 logements.

4. IMPLANTATION

- 4.1 A l'intérieur de chaque fraction des aires de construction A et B, les bâtiments doivent être édifiés en ordre contigu et être implantés de façon à ne pas compromettre l'utilisation totale des surfaces constructibles.

Dans les autres aires de construction, les bâtiments peuvent être édifiés, soit en ordre contigu, soit en ordre non contigu. L'ordre contigu ne peut toutefois être réalisé que moyennant accord des propriétaires des biens-fonds où s'exerce la contiguïté.

- 4.2 Les façades non mitoyennes doivent être implantées à une distance minimum de 3.00 m de la limite de la propriété, sous réserve des servitudes de droit de vue qui peuvent être consenties par les propriétaires concernés.

Entre façades aveugles ou entre parties aveugles de façades, la distance entre 2 bâtiments ou parties de bâtiments non mitoyens peut être réduite à 3.00 m pour autant que les prescriptions concernant la protection contre l'incendie soient respectées.

- 4.3 Les avant-corps de bâtiment, par exemple : corniches, marquises, balcons, loggias, peuvent empiéter de 2.00 m au plus sur les espaces limitrophes des aires de construction pour autant que l'usage de ces surfaces ne soit pas compromis.

- 4.4 Les fronts obligatoires d'implantation mentionnés sur le plan sont impératifs .

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

5. HAUTEURS

- 5.1 Dans les aires de construction A et C, la hauteur maximum des bâtiments est limitée par le nombre de niveaux habitables ou utilisables mentionné sur le plan et sur les coupes.

Dans les autres aires de construction, les bâtiments ne peuvent comprendre qu'un seul niveau au-dessus du terrain aménagé.

Le nombre de niveaux se mesure sur la façade la plus haute. Si un étage est dégagé de plus de 1.20 m, il compte pour un niveau.

- 5.2 Dans l'aire de construction B, les bâtiments doivent obligatoirement être élevés jusqu'à la cote 623.50. Ils peuvent toutefois être élevés jusqu'à la cote 624.50. Les parapets et les superstructures notamment les ouvrages destinés à assurer l'éclairage zénithal de locaux peuvent dépasser la cote d'altitude maximum.

6. ARCHITECTURE

- 6.1 L'architecture des bâtiments doit être harmonisée par groupes de constructions appartenant à la même entité urbanistique.

Pour atteindre cet objectif, les moyens suivants sont engagés :

- 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;
- le choix des matériaux apparents en façade et en toiture s'effectue en accord avec la municipalité.

- 6.2 La forme des toitures à pans mentionnées sur le plan est impérative. La pente de ces toitures doit être comprise entre 40 et 60 %.

- 6.3 Dans l'aire de construction A, les toitures ne peuvent être pourvues de lucarnes. Les locaux utilisables dans les combles ne peuvent prendre jour que sur les façades pignons ou par des baies rampantes réalisées sur le pan des toitures.

Dans l'aire de construction B, les toitures sont plates. Elles doivent être aménagées en terrasses accessibles.

7. AMENAGEMENTS EXTERIEURS

- 7.1 La municipalité peut imposer la cote d'altitude du terrain aménagé à respecter le long de chaque limite de propriété.

- 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.

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 du rond-point tel qu'il est mentionné sur le plan sont indicatifs.

L'accès véhicules des bâtiments qui peuvent être réalisés dans les aires de construction A et B doit être organisé de façon à se raccorder à la RC 401b au sud de la localité, soit par le chemin public existant, soit par la voie de circulation prévue par le plan de quartier "En Rambuz - Es Brits".

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 Tout propriétaire est tenu de mettre à la disposition des usagers de son bien-fonds des garages et des places de stationnement pour véhicules. Ces réalisations ne peuvent être implantées que dans les aires de construction. La capacité de ces équipements doit correspondre aux besoins effectifs ou présumés des constructions, soit au minimum :

- pour les habitants : 1 place pour 60 m² de surface brute de plancher habitable;
- pour les visiteurs : 1 place pour 5 logements, mais au minimum 2 places par bâtiment;
- pour les autres affectations : selon norme de l'Union suisse des professionnels de la route.

Sauf convention contraire, les places de stationnement nécessaires doivent être implantées en arrière de la limite des constructions fixée le long des voies de circulation.

8.3 Une place de jeux, de loisirs et de détente réservée aux habitants du quartier et au public en général doit être aménagée à l'emplacement mentionné sur le plan. La surface minimum de cet équipement est fixée à 1500 m².

8.4 Dans l'aire de dégagement, l'exécution de tous travaux ou aménagements est subordonnée à la réalisation d'une étude d'ensemble de la surface mise en oeuvre par les propriétaires d'entente avec la municipalité qui peut fixer toutes mesures propres à assurer une exécution homogène et harmonieuse de cette partie du quartier.

8.5 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. DISPOSITIONS FINALES

- 10.1 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.

- 10.2 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.

- 10.3 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.