

COMMUNE D'ÉTAGNIÈRES

règlement

PLAN DE QUARTIER ■ "Es Brits"

En rouge : modification apportée par la municipalité et adoptée par le Conseil communal le 15 avril 2010



SCEAUX ET SIGNATURES

Approuvé par la Municipalité d'Etagnières dans sa séance du 16 novembre 2009

Le Vice-Syndic : Stéphane VOGEL

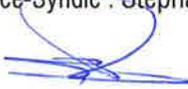


La Secrétaire : Isabelle CASALE



Soumis à l'enquête publique du 27 novembre au 28 décembre 2009

Le Vice-Syndic : Stéphane VOGEL



La Secrétaire : Isabelle CASALE



Adopté par le Conseil communal d'Etagnières dans sa séance du 15 avril 2010

Le Président : Bernard GUENZI



Le Secrétaire : Bernard CHERPIT



Approuvé préalablement par le Département compétent, Lausanne, le

20 AOUT 2010

Le Chef du Département : Jean-Claude MERMOUD



20 AOUT 2010

Mis en vigueur le

CERTIFIE CONFORME
Service du développement territorial

SOMMAIRE

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS GENERALES	1
Article 1.1 - Périmètre du plan de quartier et du plan général d'affectation	1
Article 1.2 - Buts et fonction du plan	1
Article 1.3 - Destination du plan	2
Article 1.4 - Affectations	2
Article 1.5 - Degré de sensibilité au bruit	2
Article 1.6 - Surface de plancher brute	2
Article 1.7 - Fractionnement	2
Article 1.8 - Composantes du dossier	2
CHAPITRE 2 CONSTRUCTIONS NOUVELLES	3
Article 2.1 - Aire d'évolution des constructions nouvelles	4
Article 2.2 - Distances aux limites	4
Article 2.3 - Distance entre bâtiments	4
Article 2.4 - Surface de plancher brute	4
La surface de plancher brute (SPB) pour chacune des aires d'évolution des constructions est fixée de la manière suivante:	4
Article 2.5 - Nombre de niveaux habitables	4
Article 2.6 - Césures	4
Article 2.7 - Toitures	5
Article 2.9 - Couverture	5
Article 2.10 - Hauteur des constructions	5
Article 2.11 - Etapisation	5
Article 2.12 - Constructions souterraines	5
Article 2.13 - Implantation des sous-sols	5
Article 2.14 - Couleurs et matériaux	6

CHAPITRE 3 AMENAGEMENTS EXTERIEURS	7
Article 3.1 - Structure des aménagements extérieurs	8
Article 3.2 - Espaces de prolongement de l'habitat	8
Article 3.3 - Espaces verts paysagés	8
Article 3.4 - Aire de dégagement	9
Article 3.5 - Aire de verdure	9
Article 3.6 - Aire de transition	9
CHAPITRE 4 CIRCULATION, STATIONNEMENT ET EQUIPEMENTS	10
Article 4.1 - Aire d'accès	10
Article 4.2 - Rue de quartier	10
Article 4.3 - Stationnement	11
Article 4.4 - Eaux claires et usées	11
Article 4.5 - Distribution d'eau potable	11
CHAPITRE 5 DISPOSITIONS FINALES	12
Article 5.1 - Dossier d'enquête	12
Article 5.2 - Demande préalable	12
Article 5.3 - Dérogations	13
Article 5.4 - Abrogations	13
Article 5.5 - Dispositions complémentaires	13
Article 5.6 - Entrée en vigueur	13

Article 1.1 - Périmètre du plan de quartier et du plan général d'affectation

Le périmètre du présent plan de quartier (PQ) ainsi que les modifications du plan général d'affectation (PGA) sont incluses dans le plan.

Article 1.2 - Buts et fonction du plan

Le plan de quartier (PQ) "Es Brits" a pour buts :

- de permettre la réalisation de nouveaux logements, et d'un parking public,
- de fixer les conditions d'urbanisme, d'implantation et de construction à l'intérieur du périmètre du plan,
- d'assurer un développement cohérent et équilibré des constructions et des aménagements du secteur,
- de donner une identité au quartier en relation avec les quartiers voisins et, en particulier, avec le village,
- de garantir l'occupation des périmètres d'implantation, évitant ainsi la sous-utilisation du sol.

Il a pour fonction de permettre la réalisation des objectifs majeurs relatifs à :

L'organisation du bâti

- mettre en oeuvre un programme de construction qui s'inscrive dans une utilisation du sol mesurée et adéquate par rapport à la proximité du quartier au centre d'Etagnières,
- assurer la qualité urbanistique et architecturale du/des projet(s).

L'organisation des espaces non bâtis

- contribuer à la qualité de l'aménagement des espaces non construits,
- proposer différents types d'espaces non bâtis,
- créer des espaces paysagés communs (verdure, délassement).

Les déplacements et le stationnement

- coordonner les aménagements du carrefour de la route cantonale avec la desserte d'accès au nouveau quartier,
- aménager une rue de quartier de qualité, qui desserve l'ensemble des nouvelles constructions,
- organiser de manière rationnelle les places de stationnement des résidents et des visiteurs,
- aménager un parking public à proximité de la gare LEB,
- traiter la desserte de quartier comme un espace-rue convivial principalement destiné aux piétons.

Article 1.3 - Destination du plan

Le présent PQ destine le secteur à l'habitation et aux aires de verdure et de dégagement.

Article 1.4 - Affectations

Les bâtiments prévus dans le présent PQ sont destinés à l'habitation. Toutefois, des activités professionnelles non gênantes pour les logements sont admises.

Article 1.5 - Degré de sensibilité au bruit

Conformément à l'article 43 de l'Ordonnance sur la protection contre le bruit (OPB) du 15 décembre 1986, le degré de sensibilité au bruit II (DS II) est attribué au plan de quartier.

Article 1.6 - Surface de plancher brute

Les SPB sont attribuées pour chaque aire d'évolution des constructions, elles sont calculées selon la norme ORL n°514420, édition de l'EPFZ-1996 (cf.art 2.4).

Article 1.7 - Fractionnement

Le fractionnement parcellaire doit être conforme aux dispositions de l'article 83 de la Loi sur l'aménagement du territoire et des constructions (LATC). Il ne peut pas compromettre les objectifs du plan.

Article 1.8 - Composantes du dossier

Le plan de quartier est structuré de la manière suivante:

- le plan
- le règlement



figure I
Article 2.1
Aire d'évolution
des constructions
nouvelles

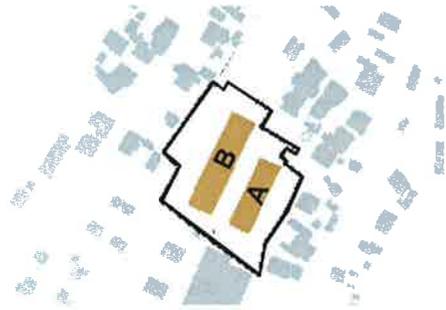


figure IV
Article 2.12
Constructions
souterraines

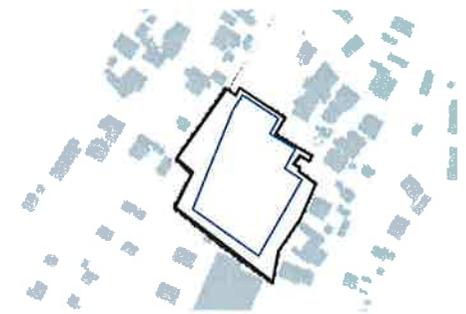


figure II
Article 2.5
Nombre de niveaux
habitables

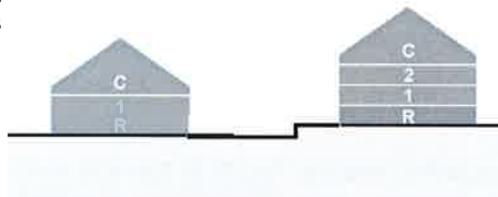


figure V
Article 2.13
Implantation
des sous-sols



figure III
Article 2.6
Césures



Article 2.1 - Aire d'évolution des constructions nouvelles

Les constructions nouvelles doivent s'implanter dans les aires d'évolution des constructions **A** et **B** fixées par le plan. (cf. figure I).

Article 2.2 - Distances aux limites

En cas de fractionnement, la distance du bâtiment aux limites de parcelles ne sera pas inférieure à 3 mètres, l'art. 2.3 est réservé.

Article 2.3 - Distance entre bâtiments

La distance minimale entre bâtiments, dans les aires *A* et *B*, est de 10 mètres au minimum.

Article 2.4 - Surface de plancher brute

La surface de plancher brute (SPB) pour chacune des aires d'évolution des constructions est fixée de la manière suivante:

Aire d'évolution A : 3'360 m², 24 logements maximum.

Aire d'évolution B : 3'360 m², 24 logements maximum.

La SPB fixée prend en compte la surface affectée en aire de verdure. En aucun cas cette surface ne peut être réutilisée pour l'octroi de nouveaux droits à bâtir.

Le nombre de bâtiments est fixé obligatoirement à sept.

Article 2.5 - Nombre de niveaux habitables

Le nombre de niveaux pour chacune des aires d'évolution des constructions est fixé de la manière suivante :

(cf. figure II)

Aire d'évolution A :

Rez-de-chaussée + 2 étages + combles.

Aire d'évolution B :

Rez-de-chaussée + 1 étage + combles.

Dans les deux aires d'évolution des constructions, les surcombles habitables ne sont pas autorisés.

Article 2.6 - Césures

Les césures sont obligatoires. Leur positionnement sur le plan est obligatoire (cf. figure III).

Article 2.7 - Toitures

Les toitures sont à deux pans avec un avant-toit (sur quatre façades). Leur traitement architectural doit être particulièrement soigné.

Elles ont une pente de 70% (35°) au maximum. L'embouchature est à une hauteur maximale de 1.30 mètres.

L'orientation des faîtes est fixée sur le plan.

Article 2.8 - Ouvertures en toiture

Les locaux habitables aménagés dans les combles peuvent être éclairés par les fenêtres situées sur les façades pignons. Au surplus, les lucarnes en saillie sont autorisées.

Leurs dimensions et leur positionnement doivent prendre en compte le rythme des pleins et des vides des façades correspondantes. Les avant-toits ne doivent pas être interrompus. Les châssis rampants ne sont pas autorisés. Les tabatières sont autorisées, leurs dimensions maximales est de 55 / 78 cm. Les exutoires de fumée sont d'une dimension de 94 / 114 cm.

Article 2.9 - Couverture

La couverture des toitures est obligatoirement en petites tuiles plates non mécaniques, en terre cuite de couleur naturelle.

Article 2.10 - Hauteur des constructions

La hauteur maximale aux faîtes des constructions est calculée à partir du terrain aménagé, à l'axe de la façade attenante à la future rue de quartier (cf. art.4.2).

Aire d'évolution A : 17.50 mètres maximum *Aire d'évolution B :* 14.50 mètres maximum

Dans tous les cas, la hauteur maximale aux faîtes ne doit pas dépasser 638.90 mètres pour l'aire d'évolution A et 634.60 mètres pour l'aire d'évolution B.

Article 2.11 - Etapisation

L'ordre des étapes de réalisation doit être soumis pour accord à la Municipalité.

Article 2.12 - Constructions souterraines

Les constructions souterraines et/ou sous-sols nouveaux doivent s'implanter dans l'aire d'évolution fixée par le plan. (cf. figure IV).

Article 2.13 - Implantation des sous-sols

Le nombre de niveaux souterrain est libre.

L'altitude de la dalle supérieure (niveau fini) du parking souterrain est fixée au maximum à 1.50 mètre au-dessus du niveau de la rue de quartier (cf. figure V).

Article 2.14 - Couleurs et matériaux

Le choix des couleurs ainsi que les matériaux de façades pour la construction doivent être soumis préalablement à la Municipalité.
Un échantillonnage peut être exigé par la Municipalité.



figure
Article 3.
Structure de
aménagement
extérieur



figure IV
Article 3.4
Aire
de dégagement

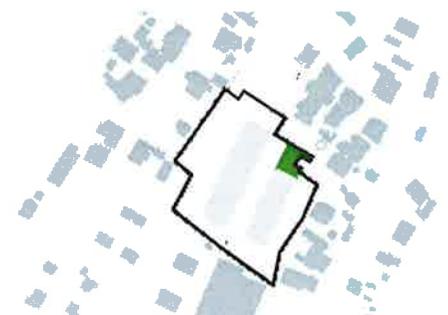


figure II
Article 3.2
Espaces de
prolongements
de l'habitat

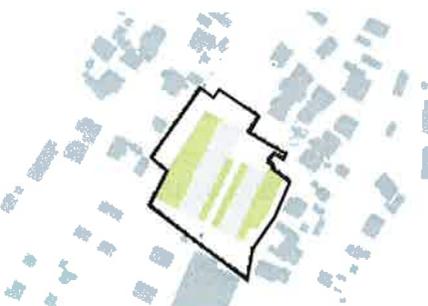


figure V
Article 3.5
Aire
de verdure

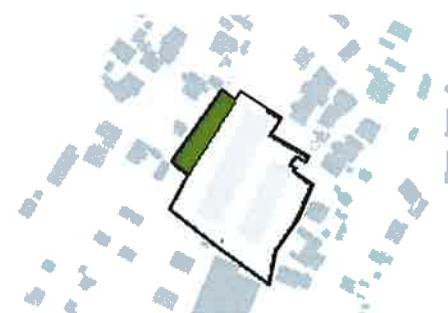


figure III
Article 3.3
Espaces verts
paysagés

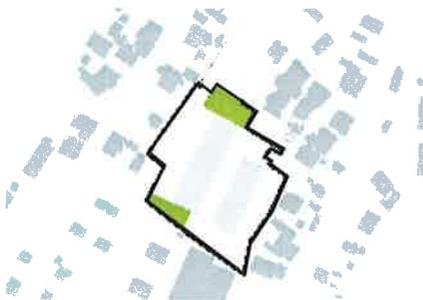
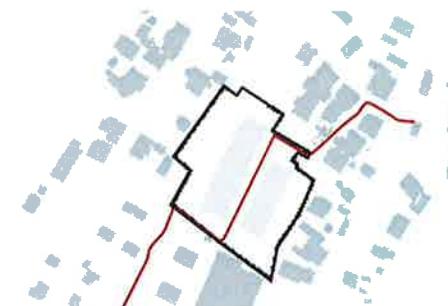


figure VI
Article 3.7
Cheminement
piéton



Article 3.1 - Structure des aménagements extérieurs

Les espaces non construits à l'intérieur du périmètre du présent PQ constituent l'ensemble des aménagements extérieurs (cf. figure I).

Ils sont composés :

- d'espaces de prolongement de l'habitat,
- d'espaces verts paysagés,
- d'une aire de dégagement,
- d'une aire de verdure,
- d'une aire de transition,
- d'arbres structurants à planter.

L'arborisation existante sera conservée autant que possible et intégrée dans les aménagements extérieurs.

Article 3.2 - Espaces de prolongement de l'habitat

Ils sont destinés aux jardins privatifs et terrasses (cf. figure II).

Les espaces de prolongements de l'habitat forment une bande inconstructible réservée uniquement aux prolongements extérieurs des bâtiments.

Ces espaces ne peuvent pas être cloisonnés par des haies.

Seules sont autorisées des séparations végétalisées, composées de plantations, arbustes, etc., d'une longueur de 8 mètres au maximum mesurée depuis le nu de la façade.

Article 3.3 - Espaces verts paysagés

Les espaces verts paysagés sont destinés aux parcours piéton, places de jeux, ainsi qu'à la réalisation d'aménagements verts paysagés (cf. figure III).

Ils sont arborés et restent à usage commun pour les habitants du quartier.

Ces espaces sont inconstructibles et le stationnement y est interdit.

Article 3.4 - Aire de dégagement

Cette aire assure un espace de dégagement entre la Place du Motty et le futur quartier «Es Brits» (cf. figure IV).

Elle peut être arborée.

Une place de jeux à l'échelle du quartier est intégrée dans cette aire à court terme. Elle comprend au minimum trois jeux ainsi que le mobilier urbain adéquat. Les frais liés à cet aménagement sont à la charge des promoteurs, constructeurs ou propriétaires concernés.

Un accès pour véhicules occasionnels (service du feu, urgence, etc.) peut être aménagé raccordant la rue de quartier à la Place du Motty.

Une coordination doit être assurée entre cette aire de dégagement et les espaces verts d'aménagements paysagés.

De plus, l'aménagement de ce secteur doit tenir compte du concept d'aménagement des abords de la chapelle, cahier d'étude disponible à la Municipalité.

Article 3.5 - Aire de verdure

L'aire de verdure assure un espace de transition entre le futur quartier «Es Brits» et les habitations existantes. Il prolonge visuellement les dégagements privés des habitants riverains actuels et futurs (cf. figure V).

Cette aire est inconstructible excepté un bassin d'agrément et une piscine (enterrée ou démontable uniquement).

Le stationnement y est interdit.

De petits groupes d'arbres et/ou jardins potagers peuvent y être plantés.

Article 3.6 - Aire de transition

Cette aire est inconstructible. Les arbres existants peuvent être maintenus et/ou remplacés.

Article 3.7 - Cheminement piéton

L'extension du cheminement piéton existant «Promenade de la Mellire» doit se raccorder à la Place du Motty (cf. figure VI).

Article 3.8 - Arbres structurants

Les plantations d'arbres structurants indigènes ou en station prévues par le plan sont obligatoires.

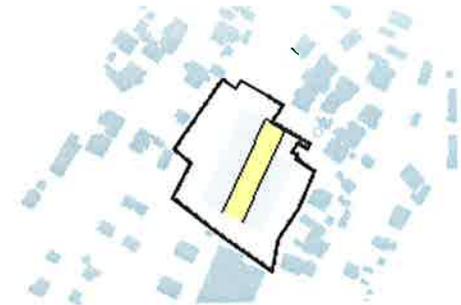
Le nombre d'arbres ainsi que le choix des essences doivent être décidés d'entente avec la Municipalité.



figure I
Article 4.1
Aire d'accès



figure II
Article 4.2
Rue de quartier



Article 4.1 - Aire d'accès

Cette aire est réservée à l'organisation des accès au parking souterrain, au bâtiment ECA n°61 (parcelle 10), ainsi qu'à la rue de quartier pour les cyclistes et véhicules de services (ambulances, services du feu, etc.) (cf. figure I).

Quelques places de stationnement extérieures peuvent être organisées sur cette aire.

Un système de conteneurs enterrés adaptés aux besoins du quartier doit être organisé dans cette aire. Les frais relatifs à cette installation sont pris en charge par les promoteurs, constructeurs ou propriétaires concernés.

Les abords non utilisés pour les accès ou le stationnement sont assimilés aux espaces verts paysagés.

Article 4.2 - Rue de quartier

Un espace de rencontre convivial et principalement piéton doit être aménagé aux conditions suivantes (cf. figure II) :

- prolonger le cheminement piéton «Promenade de la Mellire»,
- aménager les espaces d'entrée des bâtiments,
- créer un espace-rue destiné aux piétons, cyclistes et véhicules de services (ambulances, services du feu, etc.),
- terminer la rue de quartier par une place de quartier au Nord-Est du périmètre,
- intégrer les espaces de prolongement de l'habitat à la rue de quartier, dès lors l'article 3.2 est applicable,
- paysager l'espace-rue (plantations d'arbustes, surfaces engazonnées, petites places de quartier),
- prévoir des espaces (abris / placettes) de stationnement destinés aux cycles.

Afin de garantir une unité de traitement, le choix des matériaux, du mobilier urbain et des éclairages ainsi que leur concept d'aménagement doivent être pensés pour l'ensemble de la rue de quartier.

Cette composition sera fixée d'entente avec la Municipalité.

Article 4.3 - Stationnement

Le nombre, de places de stationnement "résidents" et "visiteurs" relatives au quartier "Es Brits", est fixé selon la norme VSS SN 640 281.

Les places de stationnement s'organisent d'une part, en surface dans l'aire d'accès et d'autre part, dans l'aire d'évolution des constructions souterraines. Ces aires sont fixées par le plan.

Les projets de construction prévoient un nombre de places adéquat pour les cycles et motocycles, conformément à la norme VSS en vigueur lors de la demande de permis de construire. Les aménagements du stationnement cycles et motocycles sont sécurisés, abrités et aisément accessibles (situés proches des entrées). Ils peuvent être aménagés dans la rue de quartier.

Article 4.4 - Eaux claires et usées

Les eaux usées sont évacuées vers la STEP centrale.

Les eaux claires (EC) doivent être raccordées sur le réseau EC existant se déversant dans le bassin de rétention du Bois-André ou infiltrées.

Les plans des équipements de rétention et d'évacuation des eaux doivent être soumis pour approbation à la section "assainissement urbain et rural" du Service cantonal des eaux, sols et assainissement (SESA).

Article 4.5 - Distribution d'eau potable

L'alimentation en eau potable du quartier est assurée conformément à la convention entre les Communes d'Etagnières et de Lausanne.

CHAPITRE 5 DISPOSITIONS FINALES

Article 5.1 - Dossier d'enquête

Le dossier d'enquête doit présenter les pièces exigées par l'article 69 du règlement d'application de la RLATC.

Lors de tout projet de construction, un plan des aménagements extérieurs à l'échelle 1:200 est soumis à l'approbation de la Municipalité, préalablement au dossier d'enquête publique.

Ce plan contient au minimum les indications suivantes :

- les altitudes des différents rez-de-chaussées,
- l'altitude de référence du terrain naturel et aménagé sur l'aire d'accès, la rue de quartier, les césures, chaque type d'espace vert et au minimum deux points d'altitude pour les espaces de prolongement de l'habitat par logement,
- les canalisations d'eaux claires, eaux usées, gaz, TT, télé-réseau, etc. et leurs principes de raccordement au collecteur communal,
- l'implantation et l'aménagement des accès véhicules,
- l'emplacement des places de stationnement et leurs aménagements,
- les liaisons et cheminements piétons,
- le traitement des espaces verts,
- l'emplacement de l'arborisation et le choix des essences, celles-ci sont indigènes et adaptées à la station,
- l'emplacement des terrasses, places et aires de jeux,
- le mobilier urbain et l'éclairage.

Article 5.2 - Demande préalable

Préalablement au dépôt d'une demande de permis de construire, le propriétaire adresse à la Municipalité et à la Section Monuments et sites de l'Etat de Vaud un avant-projet du ou des bâtiments, des aménagements extérieurs ou des équipements comprenant l'étude architecturale de détail (cf. art. 5.1)

A ce stade, la Municipalité préavise sur la nature des travaux projetés et sur les moyens de coordination à engager pour assurer la cohérence de l'ensemble.

La Section Monuments et sites de l'Etat de Vaud préavise sur la compatibilité du projet avec la sauvegarde du Bourg et de la Chapelle.

L'avis préalable de la Municipalité ne préjuge pas de sa décision au moment de l'octroi du permis de construire.

Article 5.3 - Dérogations

La Municipalité est compétente pour accorder des dérogations aux dispositions des présents plan et règlement, dans les limites fixées par les articles 85 et 85a LATC.

Article 5.4 - Abrogations

A l'intérieur du présent plan de quartier, les dispositions du plan général d'affectation (PGA) et de son règlement approuvés par le Conseil d'Etat dans sa séance du 5 septembre 1986, sont abrogées.

Article 5.5 - Dispositions complémentaires

Pour tout ce qui n'est pas prévu par le présent règlement, les dispositions fédérales, cantonales et communales en la matière sont applicables.

Article 5.6 - Entrée en vigueur

Les présents plan et règlement sont approuvés préalablement, puis mis en vigueur par le Département compétent, conformément aux articles 61 et 61a LATC.