

# PLAN DE QUARTIER "VERS LA PIECE"

## Règlement

### **1. GENERALITES**

1.1 Le présent règlement avec le plan de quartier auquel il est attaché est destiné à assurer l'urbanisation des terrains situés au nord-ouest de la localité, entre l'autoroute (RN 1) et la route de l'Etraz (RC 30), au lieu dit "Vers la Pièce". Il tend en particulier à :

- promouvoir la réalisation d'un secteur affecté aux activités du secondaire et du tertiaire
- reconnaître la morphologie spécifique du terrain, sa situation géographique en bordure d'un site classé d'intérêt national, et la fonction qui lui est attribuée dans le cadre du programme d'urbanisation du territoire communal
- mettre en place les accès de manière à faciliter la liaison avec l'autoroute et la relation au système de circulation élaboré pour la partie ouest du territoire communal (RODEO), ainsi qu'un réseau de cheminement cycliste en direction des quartiers ouest et de la ville
- exploiter de façon rationnelle les potentialités des terrains disponibles tout en assurant une bonne relation avec l'environnement limitrophe de grande qualité paysagère (La Côte)
- définir les vides de manière à assurer une transparence depuis le coteau
- assurer une implantation contrôlée tout en permettant une souplesse vis-à-vis de programmes inconnus à ce jour
- mettre en place un principe d'aménagement sur l'ensemble des parcelles vierges situées dans cette entité territoriale délimitée dans le PGA comme zone à traiter par plan de quartier D.

### **2. LES DIFFERENTES AIRES**

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

2.2 Le périmètre du plan de quartier comprend :

- les aires A voisines de la route de l'Etraz (RC 30)
- les aires B dans la partie centrale
- les aires C comprenant les bâtiments existants
- les aires interstitielles
- l'aire D comprenant le parking
- les aires de mouvement comprenant les circulations et les accès
- les aménagements extérieurs

- 2.3 Les aires A, B et C délimitées sur le plan sont destinées à recevoir les bâtiments qui peuvent être édifiés à l'intérieur du périmètre du plan de quartier. Il s'agit des aires de constructions.

### 3. AIRES DE CONSTRUCTION

#### 3.1 AFFECTATIONS

Les affectations des bâtiments sont réglées comme suit :

Aire de construction A et B sous-sol, rez et étages : activité du secondaire et du tertiaire à l'exclusion de grands centres commerciaux<sup>1</sup> ou de halles de stockage de grandes dimensions.

Aire de construction A dernier étage : l'habitation peut y être autorisée pour des nécessités de gardiennage à raison de 2 logements au plus pour chacune des fractions de l'aire de construction.

Aire de construction C **C 1 :** habitation existante affectation maintenue + entreprises moyennement gênantes compatibles avec l'habitation. Affectations applicables pour des transformations futures.

**C 2 :** activité du secondaire et du tertiaire à l'exclusion de grandes surfaces commerciales ou de halles de stockage de grandes dimensions.

Aire D parcage des véhicules, y compris véhicules lourds. En cas de sous occupation du parking, le stockage du matériel est autorisé pour autant qu'il ne se trouve pas dans une zone située sous les lignes à haute tension augmentée d'une largeur de 5 mètres de part et d'autre

<sup>1</sup> **Amendement du Conseil communal du 01.07.1997** : Sont définis comme grands centres commerciaux ceux dont la surface de vente excède du C.C. du 1.7.97 1000 m<sup>2</sup> de plancher. L'addition de petits ou moyens centres commerciaux doit répondre aux mêmes critères que ceux des grands centres commerciaux. Pour faire face à des nécessités non prévues lors de l'élaboration du plan de quartier, la Municipalité peut octroyer une dérogation à cette règle.

## 3.2 ORDRE DES CONSTRUCTIONS

3.2.1 Tout bâtiment situé à proximité des fronts obligatoires mentionnés au plan sera implanté sur cet alignement.

3.2.2 Dans les aires A et B, l'implantation des bâtiments se fera dans la géométrie donnée par les fronts obligatoires.

3.2.3 A l'intérieur de chaque fraction de l'aire de construction les bâtiments peuvent être édifiés en ordre mitoyen ou non contigu. Les bâtiments, y compris les avant-corps, doivent être implantés de façon à ne pas compromettre l'utilisation totale des surfaces constructibles.

Les façades non mitoyennes doivent être implantées à une distance minimum de 6.00 m. l'une de l'autre.

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

En cas de divisions des fractions, l'accès aux véhicules du feu doit être garanti entre chaque parcelle.

3.2.4 Les avant-corps de bâtiments (corniches, quais, marquises) peuvent empiéter sur les espaces limitrophes des aires de construction et par conséquent sur les fronts de construction, sur une profondeur maximale de 2 m.

3.2.5 Dans la fraction C 1 de l'aire C, le bâtiment existant sera maintenu dans son implantation actuelle. Son agrandissement est possible selon les règles énoncées aux points 3.3 et 3.5.4.

## 3.3 SURFACES CONSTRUCTIBLES AUTORISEES

La capacité constructive d'une parcelle est définie par les surfaces maximales suivantes :

Les surfaces d'occupation du sol maximales sont définies pour chaque fraction des aires A, B et C 2 par les périmètres des dites fractions définies au plan.

Pour l'aire C 1 : la surface bâtie existante peut être agrandie au maximum de 10 %. En cas de démolition, la nouvelle construction devra reprendre l'implantation existante et la volumétrie définie par le présent règlement, à l'exception de l'annexe en bois (actuellement au nord du bâtiment) qui sera prise en compte dans la comptabilisation des surfaces et qui pourra prendre une autre forme et une autre implantation.

## 3.4 DISTANCE A LA LIMITE

Les distances aux limites sont définies par les fractions des aires de construction mentionnées au plan.

### 3.5 HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS

- 3.5.1 **Amendement du Conseil communal du 01.07.1997** : Dans les aires A, B et C 2, le gabarit maximal est fixé par la hauteur de 12 mètres, au faîte pour l'aire C 2. Dans les fractions A et B, la hauteur est mesurée sur l'axe de la desserte située entre les fractions A et B d'une part et dans l'axe des fronts des fractions sur cette même desserte. Dans la fraction C 2, la hauteur est mesurée dans l'axe du front sur la route de l'Etraz sur le terrain naturel.
- 3.5.2 **Amendement du Conseil communal du 01.07.1997** : Quelle que soit la forme de la toiture, elle doit être totalement contenue dans le gabarit. Ce gabarit ne peut être dépassé que par des superstructures qui ne peuvent impérativement pas y être intégrées. Les structures porteuses, les sheds, les panneaux solaires, etc., seront dans le gabarit.
- 3.5.3 Le nombre de niveaux enterrés n'est pas limité.
- 3.5.4 La hauteur du bâtiment existant, situé dans l'aire C, pourra être augmentée de 1,5 m. au maximum, à la corniche (mesurée au point le plus haut), afin de permettre la création d'un étage habitable dans les combles actuelles.
- 3.5.5 Une tolérance de  $\pm 30$  cm sera admise pour répondre à des exigences non prévues.

### 3.6 ASPECT ARCHITECTURAL **Amendement du Conseil communal du 01.07.1997** :

L'architecture des bâtiments doit être significative du moment et du lieu de la réalisation. Cette architecture doit être harmonisée entre les différents secteurs.

Les toits plats sont admis à l'exception des bâtiments situés dans l'aire C1 et C2. Les combles seront utilisables. Les ouvertures en toitures ne seront pas limitées.

La forme des toitures doit être adaptée à l'architecture des bâtiments. La nature et la couleur des matériaux de couverture doivent être choisis en accord avec la Municipalité. Ils ne seront dans tous les cas pas réfléchissants. Les panneaux solaires sont admis. Dans la mesure du possible, les toits plats seront traités en toiture verte sous forme de végétation extensive.

Les enseignes lumineuses ou éclairées sur les toitures sont interdites.

La Municipalité veillera à ce que tout projet ne gêne pas la vue depuis et sur le site "La Côte" d'importance nationale selon l'inventaire fédéral des paysages, sites et monuments naturels (OIFP).

#### 4. AIRES INTERSTITIELLES

- 4.1 Cette surface assure la transparence visuelle entre les bâtiments situés dans les aires A et B.
- 4.2 Dans l'aire A, elle est inconstructible à l'exception de constructions souterraines.
- 4.3 Dans les aires A et B, les dalles situées au-dessus des sous-sols en dehors de l'emprise des bâtiments seront carrossables pour tous les véhicules.
- 4.4 Dans l'aire B, elles sont constructibles en sous-sol et en rez sauf entre les fractions B 2 et B 3 où elles ne seront constructibles qu'en sous-sol afin d'assurer un passage piétons entre les aires D et A. Par analogie l'article 4.3 est applicable.

Pour des raisons non prévues dans le présent règlement, la Municipalité peut autoriser la construction en rez entre les fractions B 2 et B 3.

Dans l'aire B, les constructions dans les aires interstitielles ne seront autorisées que dans le cas d'un projet d'ensemble sur les fractions réunies, ce pour garantir l'accessibilité des différentes entités.

Ces constructions seront contenues dans un gabarit dont la hauteur est de 4,5 mètres, ce gabarit répondra aux exigences des articles 3.5.1, 3.5.2 et 3.5.5.

- 4.5 Les constructions, installations et aménagements qui peuvent être autorisés sont :
- des places de parc extérieures, non couvertes, à l'usage exclusif des visiteurs, aux emplacements signalés sur le plan
  - des passerelles
  - des murs et autres aménagements en relation avec l'usage de cette surface
  - la circulation des véhicules

#### 5. AIRE DE MOUVEMENT

- 5.1 L'aire de mouvement est destinée principalement à la circulation des véhicules et à l'usage des piétons. Sur sa plus grande partie, l'aire de mouvement est pourvue d'un revêtement et éclairée la nuit de façon suffisante.
- 5.2 Le système de circulation défini par le plan de quartier est impératif
- 5.3 Tous les accès aux aires de construction et aux parkings se feront obligatoirement depuis l'intérieur du périmètre du plan de quartier. Dans ce sens le seul accès autorisé sur la route de l'Etraz (RC 30) pour les nouvelles constructions est celui mentionné au plan.

Les accès actuels aux bâtiments existants sont maintenus.

- 5.4 Les accès véhicules aux différents bâtiments se situeront obligatoirement à partir des deux axes routiers internes au périmètre, parallèles à l'autoroute (RN 1). Aucun accès depuis le chemin du Langollioux vers le parking ne sera autorisé.
- 5.5 La circulation vers RODEO depuis le parking sera autorisée dans le sens descendant du chemin du Langollioux avec l'obligation de tourner à gauche à la sortie du périmètre du plan de quartier.
- 5.6 L'accès au chemin du Langollioux depuis le bas (carrefour avec RODEO) vers la route de l'Etraz sera limité par le panneau 2.02 ACCES INTERDIT (cf. ordonnance sur la signalisation routière) avec exception pour le trafic agricole.
- 5.7 Les accès depuis RODEO vers le chemin du Langollioux seront favorisés pour les cyclistes et les piétons.
- 5.8 De part et d'autre de la route de l'Etraz l'espace suffisant pour deux bandes cyclables (1 côté coteau, 1 côté lac) sera réservé.
- 5.9 Les circulations piétonnes sont mentionnées à titre indicatif sur le plan sous forme de trottoirs. Elles accompagnent les voies de circulations motorisées. Une liaison piétonne relie l'aire D à l'aire A entre les fractions B 2 et B 3.
- 5.10 Entre les fractions A et B se faisant face, il est possible de construire des passerelles pour autant qu'elles n'entravent pas le passage de l'ensemble des véhicules.
- 5.11 **Amendement du Conseil communal du 01.07.1997** : Une voie d'accès pour les véhicules reliera l'aire C à la desserte située entre les fractions A et B. Cette voie sera exclusivement réservée aux usagers de l'aire C désirant rejoindre la route cantonale par le nouveau carrefour. Une signalisation sera apposée à cette fin.

Dès que les accès au plan de quartier seront réalisés, l'accès direct de l'aire C à la route cantonale RC 30 sera supprimé.

## **6. PLACES DE PARC**

- 6.1 Les places de stationnement nécessaires pour les utilisateurs seront aménagées dans le périmètre d'évolution prévu à cet effet, soit l'aire D, à l'exception de celles nécessaires à l'aire C.
- 6.2 Seules les places réservées aux visiteurs peuvent être implantées à l'extérieur de l'aire D, aux emplacements mentionnés au plan.

Pour faire face à des nécessités non prévues lors de l'élaboration du plan de quartier, la Municipalité peut admettre la réalisation de places de stationnement à d'autres emplacements.

- 6.3 La Municipalité, d'entente avec les constructeurs, déterminera pour chaque demande de permis le nombre de places de parc nécessaires. Elle tiendra compte des places pour visiteurs nécessaires à l'exploitation normale des différentes activités. Le besoin en nombre de places de parc doit satisfaire les exigences des normes VSS.

## **7. AMENAGEMENTS EXTERIEURS**

- 7.1 L'aire D comprenant le parking sera planté d'arbres. Le prolongement des aires interstitielles sera libre de toute plantation.
- 7.2 Le front sur la route de l'Etraz (RC 30) sera souligné ponctuellement, aux endroits mentionnés au plan, par l'implantation d'arbres reprenant la notion de limite végétale située au droit du complexe CVE et de la ferme voisine située sur la commune de Gilly. L'arborisation devra se composer d'essences indigènes. A titre d'exemple sur le parking : cytise ou aubépine, en limite de la route de l'Etraz : peupliers, érables, puis devant tilleul, sorbier des oiseleurs ou bouleau, puis devant cerisier ou pommier sauvage.

## **8. ENVIRONNEMENT**

- 8.1 Conformément aux dispositions de la législation sur la protection de l'environnement, le degré de sensibilité au bruit III (valeurs de planification) est attribué à l'ensemble du plan de quartier. Pour le bâtiment existant les valeurs limites d'immission sont applicables.
- 8.2 L'affectation et la conception des façades pignons sud-est de l'aire B tiendront compte des valeurs limites fixées.

## **9. EQUIPEMENTS DES PARCELLES**

- 9.1 L'évacuation des eaux claires de l'ensemble du périmètre à traiter par plan de quartier se fera vers le nouveau collecteur prévu (point 301, voir plan).
- 9.2 Dans la première étape (présent plan de quartier) touchant les parcelles 1334 et 351 une rétention totale des eaux pluviales sera exigée (débit 20 l/s/ha). L'aire D de parcage sera aménagée sous forme de plates-formes horizontales de manière à permettre cette rétention totale.
- 9.3 L'évacuation des eaux usées se fera vers la canalisation prévue à cet effet, ce conformément au PALT (voir plan).

- 9.4 La distribution d'eau brute et d'eau de boisson se fera conformément au plan directeur de la distribution d'eau ainsi que selon le plan annexé.

## **10 AUTRES REFERENCES LEGALES**

- 10.1 Les dispositions du règlement communal sur le plan général d'affectation et de la police des constructions du 6 novembre 1992 restent applicables dans la mesure où il n'y est pas dérogé par les prescriptions spéciales ci-dessus, de même que les dispositions de la LATC et son règlement d'application.
- 10.2 La Municipalité peut accorder des dérogations dans les limites fixées par l'article 85 LATC.
- 10.3 Le présent plan de quartier entre en vigueur dès son approbation par le Chef du Département des travaux publics, de l'aménagement et des transports. Il abroge toutes dispositions antérieures contraires.

Approuvé par la Municipalité dans sa séance du 13 mai 1996

Le syndic :	(LS)	Le secrétaire :
F. Baudraz		J.-R. Meylan

Règlement soumis à l'enquête publique du 17 mai au 17 juin 1996

Le syndic :	(LS)	Le secrétaire :
F. Baudraz		J.-R. Meylan

Adopté par le Conseil communal dans sa séance du 1<sup>er</sup> juillet 1997

Le président :	(LS)	La secrétaire :
D. Belotti		L. Hemund

Approuvé par le Département des travaux publics, de l'aménagement et des transports le 8 décembre 1997

le Chef du Département (LS)