

COMMUNE DE PREVERENGES

AMENAGEMENT DU TERRITOIRE COMMUNAL

PLAN DE QUARTIER « PETIT-BÂLE »

REGLEMENT

Approuvé par la Municipalité de Préverenges

le ... **1.0. SEP. 2012**

Le Syndic

Le Syndic :

G. Delacrétaz



Le Secrétaire

Le Secrétaire :

P. Crausaz

Adopté par le Conseil Communal de Préverenges

le ... **1.8. AVR. 2013**

Le Président

La Secrétaire



Soumis à l'enquête publique

du **30 OCT. 2012** au **29 NOV. 2012**

Le Syndic

Le Syndic :

G. Delacrétaz



Le Secrétaire

Le Secrétaire :

P. Crausaz

Approbation par le Département compétent

le ... **27 JUIN 2013**

La Cheffe du Département



Mise en vigueur le **27. SEP. 2013**

Version du 29.08.2012

Auteur du plan de quartier :
Bureau Plarel SA, Lausanne

CERTIFIÉ CONFORME

Service du développement territorial

COMMUNE DE PREVERENGES

PLAN DE QUARTIER « PETIT-BÂLE »

SOMMAIRE

Chapitre 1 Dispositions généralesPage 4

- Art. 1.1 Buts
- Art. 1.2 Références
- Art. 1.3 Etapes et réalisation
- Art. 1.4 Permis d'habiter/d'utiliser
- Art. 1.5 Affectation
- Art. 1.6 Zone d'habitations de moyenne densité
- Art. 1.7 Degré de sensibilité au bruit
- Art. 1.8 Implantations
- Art. 1.9 Altitudes
- Art. 1.10 Périmètre des constructions souterraines
- Art. 1.11 Mobilité douce : stationnement deux roues légers
- Art. 1.12 Mobilité douce : accès piétonniers
- Art. 1.13 Parking
- Art. 1.14 Energie
- Art. 1.15 Panneaux solaires
- Art. 1.16 Avant-toits, balcons, coursives, etc.
- Art. 1.17 Façades
- Art. 1.18 Gestion des déchets
- Art. 1.19 Locaux collectifs
- Art. 1.20 Dépendances
- Art. 1.21 Plantations nouvelles
- Art. 1.22 Aménagements extérieurs

Chapitre 2 Aire de mouvementPage 7

- Art. 2.1 Définition

Chapitre 3 Aire de constructionPage 8

Aires de construction n° 1 et 2

- Art. 3.1 Accès
- Art. 3.2.1 Surface bâtie déterminante
- Art. 3.2.2 Surface de plancher déterminante
- Art. 3.2.3 Hauteur
- Art. 3.2.4 Embouchatures
- Art. 3.2.5 Toiture
- Art. 3.3 Esthétique des constructions

Aire de construction n° 3

- Art. 3.4 Accès
- Art. 3.5.1 Surface de plancher déterminante
- Art. 3.5.2 Hauteur
- Art. 3.5.3 Toiture

Chapitre 4 Aire de dégagementPage 10

- Art. 4.1 Définition

Chapitre 5 Dispositions finalesPage 10

- Art. 5.1 Dérogations
- Art. 5.2 Constructions non conformes
- Art. 5.3 Mise en vigueur

COMMUNE DE PREVERENGES

PLAN DE QUARTIER «PETIT BÂLE»

RÈGLEMENT

Chapitre 1 Dispositions générales

Art. 1.1 Buts

Le plan de quartier « Petit-Bâle », dit ci-après PQ, est conçu en particulier pour :

- définir les principes d'aménagement – en matière d'urbanisme, de mobilité et d'espaces publics – d'un nouveau quartier situé au cœur de la localité de Préverenges,
- garantir la coordination entre les aspects fonciers et les principes d'aménagement proposés,
- assurer la mise en œuvre des objectifs de développement durable, notamment en matière de construction et d'utilisation des énergies renouvelables.

Art. 1.2 Références

Le PQ est établi conformément aux dispositions de la Loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC).

Les notions et méthodes de mesures utiles à l'application du présent règlement, qui ne sont pas définies dans celui-ci ou qui ne font pas référence à la norme SIA 504 421, se font selon les définitions de l'Accord inter-cantonal harmonisant la terminologie dans le domaine des constructions (AIHC), version en vigueur au moment de l'enquête.

Pour tout ce qui n'est pas prévu dans le présent règlement, les autres dispositions communales et cantonales demeurent applicables.

Art. 1.3 Etapas de réalisation

Les étapes de réalisation sont les suivantes :

1. Construction d'un accès de chantier
2. Démolition des bâtiments ECA n° 10 et 12
3. Construction des bâtiments implantés dans les aires de construction n° 1 et 2 et de leurs infrastructures incluant notamment
 - les accès
 - les raccordements des services
 - les espaces verts
4. Le bâtiment 3 pourra être réalisé en tout temps, dès que la construction des autres bâtiments aura débuté.

Art. 1.4 Permis d'habiter/d'utiliser

L'aire de mouvement et les constructions souterraines nécessaires à l'utilisation des locaux devront être achevées avant l'octroi de tout permis d'habiter/d'utiliser.

Art. 1.5 Affectation

La zone d'habitation de moyenne densité est destinée à l'habitat collectif et à des activités non gênantes pour celui-ci.

Au minimum, 80 % de la surface de plancher déterminante de chaque bâtiment seront attribués au logement.

Des locaux collectifs peuvent être autorisés dans le solde de la surface de plancher déterminante non attribué au logement.

Art. 1.6 Zone d'habitations de moyenne densité

Le plan de quartier est divisé en 3 aires distinctes :

- Aire de mouvement
- Aire de construction
- Aire de dégagement

Art. 1.7 Degré de sensibilité au bruit

En application des articles 43 et 44 de l'Ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit du 15.12.1986, le degré de sensibilité DS II est attribué à l'ensemble de la surface comprise à l'intérieur du périmètre du plan de quartier. Seules des activités non gênantes sont autorisées.

Art. 1.8 Implantations

Les constructions seront impérativement implantées à l'intérieur des aires de construction définies sur le plan.

Art. 1.9 Altitudes

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

Art. 1.10 Périmètre des constructions souterraines

Les constructions souterraines sont obligatoirement comprises à l'intérieur du périmètre des constructions souterraines défini sur le plan. A l'exception de leurs accès, les constructions souterraines ne peuvent dépasser en aucun point le niveau du terrain aménagé défini sur le plan. Le nombre de niveaux n'est pas limité en sous-sol.

Art. 1.11 Mobilité douce : stationnement deux roues légers

Des parcs à vélo seront aménagés, selon la norme VSS SN 640.065, classe D, et ses adaptations ultérieures.

Ces places seront couvertes et $\frac{3}{4}$ au moins situées dans des locaux fermés, placés dans les bâtiments principaux ou des dépendances. Elles seront situées au rez ou facilement accessibles.

Un plan démontrant leur organisation figurera dans le dossier d'enquête.

A défaut de supports installés, elles seront marquées au sol.

- Art. 1.12 Mobilité douce : accès piétonniers
Les accès piétonniers mentionnés sur le plan assurent la desserte au quartier pour les habitants. Toutefois, le tracé exact de ces cheminements est indicatif.
- Art. 1.13 Parking
Les places de parc pour les voitures sont toutes situées en sous-sol à l'exception des places handicapés qui peuvent être implantées à ciel ouvert.
La norme VSS SN 640.281 en vigueur et ses adaptations ultérieures s'appliquent.
- Art. 1.14 Energie
Les constructions doivent obtenir l'étiquette énergétique A.
Les bâtiments implantés dans les aires de construction n° 1 et 2 seront desservis par une chaufferie centralisée. La Municipalité peut accepter une autre solution justifiée permettant une utilisation rationnelle de l'énergie. Le document d'enquête devra obligatoirement contenir cette justification.
- Art. 1.15 Panneaux solaires
L'art. 18a LAT est applicable.
- Art. 1.16 Avant-toits, balcons, coursives, etc.
Les avant-toits, balcons, coursives, porches d'entrée ou vérandas peuvent s'avancer au-delà de l'aire de construction de 2,50 mètres au maximum. Ils peuvent être fermés par des systèmes de vitrages non hermétiques, mais ils ne devront pas être chauffés.
Les balcons en saillie seront couverts par les avant-toits sur au moins 60% de leur surface.
- Art. 1.17 Façades
Les percements de fenêtres sur les façades pignons sont obligatoires.
La nature et la couleur des matériaux apparents en façades et en toitures sont soumises à l'autorisation préalable de la Municipalité.
Pour les couleurs, la gamme devrait être limitée aux nuances claires.
- Art. 1.18 Gestion des déchets
L'emplacement pour la collecte des déchets est prévu dans l'aire de mouvement et défini en accord avec la Municipalité.
La Municipalité peut demander, en tout temps, la modification de leur emplacement en raison d'impératifs liés à la technique du ramassage, notamment.
Dans chaque logement figure un volume séparé, indépendant du mobilier, d'au moins 0,5 m³ permettant le tri d'au moins 6 matières distinctes.
La Municipalité peut approuver d'autres solutions jugées plus fonctionnelles.

Art. 1.19 Locaux collectifs

Les bâtiments d'habitation sont pourvus de locaux de rangement collectifs pour les landaus, trottinettes ou autres objets assimilés. Ces locaux devront être abrités, sécurisés, situés à proximité des entrées principales des bâtiments et offriront des systèmes efficaces contre le vol et le vandalisme.

Il y aura au minimum une place de 2 m² par appartement. Elles peuvent être situées dans les mêmes locaux que les vélos.

Un plan démontrant leur organisation figurera dans le dossier d'enquête.

Art. 1.20 Dépendances

L'art. 39 RLATC est applicable.

La construction existante ECA n° 14 peut être maintenue tant qu'elle n'est pas destinée à l'habitation. Elle est considérée comme une dépendance au sens de la loi (art. 39 RLATC).

Art. 1.21 Plantations nouvelles

Les plantations nouvelles seront choisies parmi les essences indigènes, afin de favoriser la diversité floristique et faunistique (petite faune).

Art. 1.22 Aménagements extérieurs

Les aménagements extérieurs doivent faire l'objet d'une étude d'ensemble soumise à la Municipalité, établie simultanément à l'enquête publique des premières constructions nouvelles.

Chapitre 2 Aire de mouvement

Art. 2.1 Définition

Cette zone est destinée aux aménagements permettant l'accès des piétons, des vélos, des voitures et des véhicules de services aux bâtiments érigés dans le périmètre du plan de quartier et aux constructions souterraines tels qu'indiqués sur le plan.

De petites constructions, abris à vélos par exemple, en liaison avec l'utilisation de cette aire peuvent être autorisées.

Chapitre 3 Aire de construction

Aires de construction n° 1 et 2

Art. 3.1 Accès

L'accès principal aux bâtiments s'effectue par la façade Nord.
Un deuxième accès est autorisé par la façade Ouest (pignon).

Art. 3.2.1 Surface bâtie déterminante (calculée selon la norme SIA 504 421)

La surface bâtie déterminante (SBd) maximum est de 420 m² pour chacun des bâtiments projetés dans les aires de construction n° 1 et 2.

Sous réserve du respect de la SBd et d'une distance minimum de 3.00 m aux limites de propriété, des décrochements sont autorisés en plan sur les façades Nord-Est et Sud-Ouest, débordant au maximum de 1.00 m des aires de construction n° 1 et 2.

Art. 3.2.2 Surface de plancher déterminante (calculée selon la norme SIA 504 421)

En fonction de la capacité constructive, la surface de plancher déterminante (SPd) est de 1'500 m² pour chacune des aires de construction n° 1 et 2.

Art. 3.2.3 Hauteur

Pour le bâtiment projeté dans l'aire de construction n° 1, la hauteur au faite ne dépassera pas la cote d'altitude de 424.00 m.

Pour le bâtiment projeté dans l'aire de construction n° 2, la hauteur au faite ne dépassera pas la cote d'altitude de 423.00 m.

Art. 3.2.4 Embouchatures

La hauteur maximum des embouchatures est de 1.40 m.

Art. 3.2.5 Toiture

La toiture est à 2 pans.

Le faite est orienté conformément aux indications qui figurent sur le plan.

Des surfaces vitrées, des fenêtres rampantes, des lucarnes saillantes ou des balcons baignoires sont autorisés. Cependant, la surface vitrée des fenêtres rampantes n'excèdera pas 15 % de la surface du pan concerné.

La largeur hors tout additionnée des lucarnes ou des balcons baignoires est inférieure ou égale à 40% de la longueur de la corniche correspondante.

La distance entre les surfaces vitrées est libre.

Les avant-toits ne peuvent pas être interrompus au droit des lucarnes ou des balcons baignoires.

Les pignons secondaires sont interdits.

S'il y a plusieurs lucarnes ou balcons baignoires, ils sont obligatoirement distincts les uns des autres.

Les lucarnes ou les balcons baignoires doivent être placés en retrait de l'aplomb du mur de façade extérieur et sur une seule rangée.

Les ouvertures en toitures destinées à l'éclairage du niveau supérieur (surcombles) seront de plus petites dimensions et alignées sur le même niveau.

Les superstructures à fonction technique, par exemple, installation de ventilation,

cheminées, sont réduites au minimum nécessaire et correctement intégrées.

La couverture des toitures est réalisée au moyen de tuiles de terre cuite naturelle d'un ton correspondant aux toitures traditionnelles de la région.

Art. 3.3 Esthétique des constructions

La forme architecturale et les matériaux utilisés doivent être identiques pour les aires de construction n° 1 et n° 2.

Aire de construction n° 3

Art. 3.4 Accès

L'accès principal au bâtiment s'effectue par la façade Nord ou Est.

Art. 3.5.1 Surface de plancher déterminante

En fonction de la capacité constructive, la surface de plancher déterminante (SPd) est de 100 m² pour le bâtiment implanté dans l'aire de construction n° 3, pour la partie incluse dans le PQ.

Art. 3.5.2 Hauteur

La hauteur au faîte ne dépassera pas la cote d'altitude de 422.00 m.

Art. 3.5.3 Toiture

La toiture est à 2 pans.

L'orientation du faîte doit respecter celle du bâtiment existant n° ECA 13.

Des surfaces vitrées, des fenêtres rampantes ou des lucarnes saillantes sont autorisées. Cependant, la surface vitrée des fenêtres rampantes n'excèdera pas 15 % de la surface du pan concerné.

La largeur hors tout additionnée des lucarnes est inférieure ou égale à 40% de la longueur de la corniche correspondante.

La distance entre les surfaces vitrées est libre.

Les avant-toits ne peuvent pas être interrompus au droit des lucarnes.

Les pignons secondaires sont interdits.

S'il y a plusieurs lucarnes, elles sont obligatoirement distinctes les unes des autres.

Les lucarnes doivent être placées en retrait de l'aplomb du mur de façade extérieur et sur une seule rangée.

Les ouvertures en toitures destinées à l'éclairage du niveau supérieur (surcombles) seront de plus petites dimensions et alignées sur le même niveau.

La couverture des toitures est réalisée au moyen de tuiles de terre cuite naturelle d'un ton correspondant aux toitures traditionnelles de la région.

Chapitre 4 Aire de dégagement

Art. 4.1 Définition

Cette zone est destinée à l'aménagement de jardins et/ou de terrasses à usage privé.
65 % au moins de sa surface devront être végétalisés.
Les haies et les clôtures opaques ne dépasseront pas 1,50 m de hauteur.

Chapitre 5 Dispositions finales

Art. 5.1 Dérogations

Les dispositions de l'art. 85 LATC sont applicables.

Art. 5.2 Constructions non conformes

Pour les cas non prévus par le présent règlement, sont applicables les dispositions du droit cantonal, conformément à l'art. 80 LATC.

Art. 5.3 Mise en vigueur

La mise en vigueur du plan sera décidée par le Département compétent, conformément à l'art. 61a LATC.