67576

02.19.1

CANTON DE VAUD
COMMUNE DE BEX

PLAN DE QUARTIER "LE CHATEL"

ECHELLE 1:500

APPROUVE PAR LA MUNICIPALITE DANS SA SEANCE DU 12 septembre 2005

LE SYNDIC: LE SECRETAIRE:

SOUMIS A L'ENQUETE PUBLIQUE DU 6 décembre 05 AU 16 janvier 2006

LE SYNDIC: LE SECRETAIRE:

ADOPTE PAR LE CONSEIL COMMUNAL DANS SA SEANCE DU 26 AVR. 2006

LE PRESIDENT: LE SECRETAIRE:

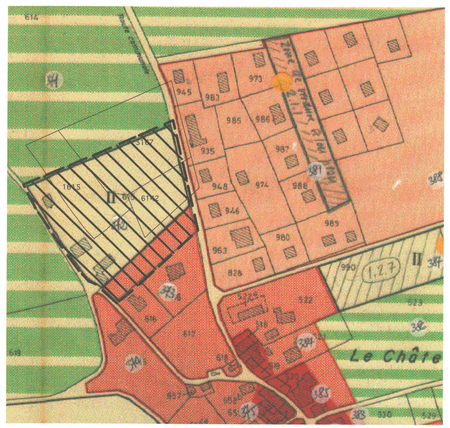
APPROUVE PREALABLEMENT PAR LE CHEF DU DEPARTEMENT COMPETENT LE 6 JUIN 2006

LE CHEF DU DEPARTEMENT :

MIS EN VIGUEUR LE 6 JUIN 2006

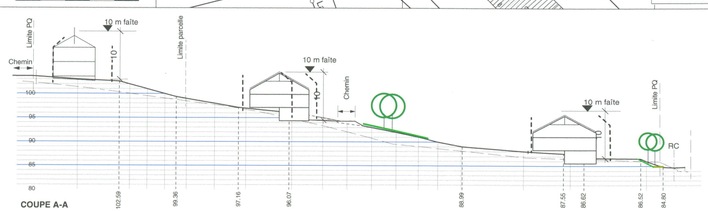
ATAU
ATELIER D'ARCHITECTURE ET D'URBANISME
CLOS-DE-BULLE 7 CH 1004 LAUSANNE
TEL: 021/323.93.94 FAX: 021/320.70.06
PHILIPPE CORNU
ARCHITECTE EPFL / SIA
URBANISTE REG A / FUS

septembre 2005

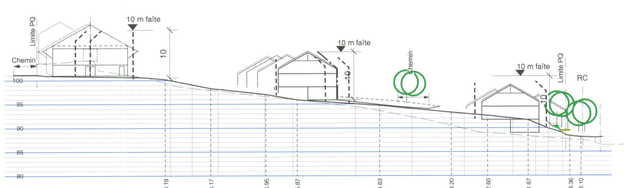


- zone de hameau A
- zone de hameau B
- zone intermédiaire II
- zone d'habitat individuel
- périmètre du Plan de Quartier
- zone agricole de plaine A
- zone agricole de plaine B
- ~~zone de forêt des forestière~~ (délision du C.C. -20 à. ~~1988~~)
- zone intermédiaire V

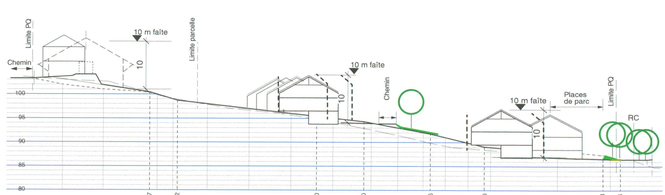




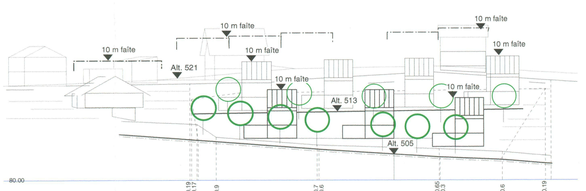
COUPE A-A



COUPE C-C



COUPE B-B



ELEVATION EST

LEGENDE :

- PERIMETRE DU PLAN DE QUARTIER
- AIRE D' IMPLANTATION DES HABITATIONS
- AIRE D' IMPLANTATION DES ANNEXES
- AIRE DE PROLONGEMENT DE L'HABITAT
- AIRE DE DEGAGEMNENT / STATIONNEMENT PRIVE
- AIRE DE CIRCULATION ET D'ACCES
- AIRE DE VERDURE
- BANDE D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS
- RUPTURE DE CONTIGUITE
- PARKING EXTERIEUR (VISITEURS)
- ARBRES, ALLEE ARBORISEE OBLIGATOIRE
- HAUTEUR MAXIMALE AU FAITE (10 m faîte)
- GABARIT
- TROTTOIR
- LIMITE DES CONSTRUCTIONS
- ALTITUDE DES ACCES (à titre indicatif) (ALT. 521)
- PASSE DE LA ZONE DE HAMEAU B EN ZONE A PLAN DE QUARTIER

REGLEMENT

CHAPITRE I DISPOSITIONS GENERALES

Art. 1 DESTINATION
Le Plan de Quartier (PQ) "Le Châtel" est destiné à l'habitation villageoise, à ses prolongements, ainsi qu'à l'aménagement d'un espace de dégagement.
Des activités moyennement gênantes sont autorisées, pour autant qu'elles ne compromettent pas le caractère architectural de l'ensemble.

Art. 2 DEGRE DE SENSIBILITE AU BRUIT
Conformément à l'art. 44 de l'OPB, le degré III de sensibilité au bruit est attribué au PPA "Le Châtel".

CHAPITRE II PERIMETRE DU PLAN DE QUARTIER

Art. 3 DESTINATION
Ce périmètre est réservé à la construction de maisons individuelles ou groupées.
Il comprend 6 aires :

1 AIRE D'IMPLANTATION DES HABITATIONS
2 AIRE D'IMPLANTATION DES ANNEXES
3 AIRE DE PROLONGEMENT DE L'HABITAT
4 AIRE DE DEGAGEMENT / STATIONNEMENT PRIVE
5 AIRE DE CIRCULATION ET D'ACCES
6 AIRE DE VERDURE

AIRE D'HABITATION

Art. 4 SURFACE DE PLANCHER HABITABLE
Le coefficient d'utilisation du sol (CUS), soit le rapport entre la surface de plancher habitable et la surface de la parcelle CUS = 0.25.

Art. 5 IMPLANTATION
Les constructions s'érigeront obligatoirement à l'intérieur des aires d'implantation indiquées en plan. Ces aires indiquent les surfaces dans lesquelles peuvent s'étendre les constructions. En présence d'une bande d'implantation, l'une des façades s'y implantera obligatoirement. Des dépassements de faible importance sont toutefois admis pour autant qu'ils n'excèdent pas le 10 % de la surface au sol de la construction.

Art. 6 ORDRE DES CONSTRUCTIONS
A l'intérieur d'une même aire, les constructions seront en ordre contigu ou non contigu. Si l'ordre est contigu, les constructions s'érigeront simultanément. Lorsque les constructions sont en ordre non contigu la distance entre les constructions sera de 6m au minimum.

Art. 7 DISTANCE A LA LIMITE
La distance entre les bâtiments et la limite de la propriété voisine ou du domaine public, s'il n'y a pas de plan fixant la limite des constructions, est de 3m au minimum.

Art. 8 VOLUMETRIE
Toute construction est interdite sur une parcelle n'ayant pas une superficie de 700 m2. En cas de maisons groupées, la surface de la parcelle sera de 500 m2 au minimum par unité d'habitation. Les bâtiments d'habitation auront une superficie d'au moins 75 m2 au sol. La hauteur maximale au faîte n'excédera pas 10m et le nombre de niveaux habitables est limité à deux étages plus combles. Le rez inférieur est habitable et compte pour un niveau. La hauteur sera mesurée sur la façade se trouvant en aval, à partir du terrain naturel ou aménagé en déblais.

Art. 9 TOITURES
Les toitures auront une pente comprise entre 45 et 80%. La couverture se fera en tuiles, le choix de la couleur doit être soumis à la Municipalité pour approbation.

Art. 10 PERCEMENT DANS LES TOITURES
Les percements en toiture, châssis rampants, lucarnes, sont autorisés à condition que l'addition de leur largeur des jours n'excède pas, par étage, le 1/3 de la longueur de la toiture mesurée au niveau de la corniche. Une distance égale à la largeur du plus grand percement sera respectée entre deux éléments voisins. Une distance de 1.5m au minimum est respectée entre les percements et le faîte, les murs mitoyens pignons et les chéneaux. Ces distances sont mesurées dans le plan de la toiture.

AIRE DES ANNEXES

Art. 11 DESTINATION
Ces aires sont réservées à la construction des annexes, dépendances, garages et couverts (non habitables).

Art. 12 IMPLANTATION
Ces constructions s'implanteront obligatoirement à l'intérieur des aires indiquées en plan.

Art. 13 VOLUMETRIE
La hauteur des annexes n'excédera pas 3m. à la corniche, la pente du toit est comprise entre 45 et 80 %. Les toitures plates (terrasses) sont autorisées.

AIRE DE PROLONGEMENT DE L'HABITAT

Art. 14 Destination
Ces surfaces situées hors des aires d'implantation des habitations, destinées à l'aménagement de jardins se caractérisent par l'interdiction de construire. Des piscines non couvertes d'au maximum 50m2, ainsi que des couverts, pergolas, barbecues non fermés, d'une surface de 15m2 maximum, sont toutefois autorisés.

AIRE DE DEGAGEMENT / STATIONNEMENT PRIVE

Art. 15 Destination
« L'aire de dégagement /stationnement privé », indiquée en plan en limite de chaque parcelle le long de l'aire de circulation, est réservée à l'accès et au stationnement privé. Ces aires devront rester libres de clôtures.
« Stationnement » : le nombre de places de stationnement est fixé à deux places par logement individuel, dont la moitié au moins sera à l'intérieur du bâtiment ou d'un garage. Les places visiteurs, au nombre d'une demi-place par logement, peuvent être prévues dans l'aire de circulation et d'accès.

AIRE DE CIRCULATION / STATIONNEMENT

Art. 16 Destination
L'accès dans la partie supérieure du périmètre du PQ se fait par une voie de circulation à partir de la route du Châtel et dans la partie inférieure par une place située le long de la dite route comprenant quelques places de stationnement et au Sud, en haut du terrain, par le DP 226.

AIRE DE VERDURE

Art. 17 Destination
Cette aire de verdure assure la sauvegarde du site et réserve des dégagements à caractère collectif en tant que telle, elle est inconstructible. Des essences indigènes adaptées à la station seront plantées dans la zone de verdure (par exemple arbres fruitiers). La zone de verdure sera entretenue en prairies extensives (au maximum deux fauches par années).

CHAPITRE III REGLES GENERALES

Art. 18 AMENAGEMENTS EXTERIEURS
La réalisation des aménagements extérieurs tels qu'accès, cheminement piétonnier, places de stationnement, arborisation, est obligatoire. La position des aménagements est donnée à titre indicatif, leur position définitive accompagnera le dossier de mise à l'enquête des constructions. La liste des essences à planter et le mode d'entretien des zones de verdure devront y figurer.

Art 19 ARBORISATION
La plantation d'arbres indiqués en plan le long de la route doit être réalisée. Elle sera constituée par une plantation d'essences choisies parmi les essences indigènes au moins à grand écartement. (15-20m).

Art. 20 MOUVEMENTS DE TERRE, TALUS
Aucun mouvement de terre ne pourra être supérieur à plus ou moins 1 m du terrain naturel. En cas de forte pente, l'implantation des constructions se fera par palier. Dans tous les cas, le terrain fini doit être en continuité avec les parcelles voisines.

CHAPITRE IV DISPOSITIONS FINALES

Art. 21 Pour tout ce qui n'est pas prévu dans le présent règlement, les dispositions ordinaires du règlement sur le plan d'affectation communal, la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions, ainsi que son règlement d'application sont applicables.

Art. 22 ENTREE EN VIGUEUR
Le plan partiel d'affectation entre en vigueur dès son approbation par le Département compétent.