

68779

140/07

COMMUNE D'OLLON

PLAN PARTIEL D'AFFECTATION «EN COLLONGE»

Règlement



K:\Ollon\0444_En Collonge\rapport\REGLEMENT\Règlement.indd

juin 2007

GEA Vallotton et Chanard SA - architectes - urbanistes FSU - 28, rue de Bourg - CH - 1003 Lausanne - Groupe d'Etude en Aménagement du territoire - planification et mobilité urbaine - Tél. 021 310 01 40

COMMUNE D'OLLON

REGLEMENT PLAN PARTIEL D'AFFECTATION " En Collonge "

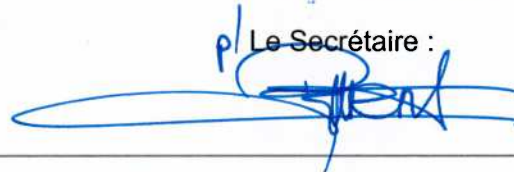
Approuvé par la Municipalité d'Ollon dans sa séance du

09 JUL. 2007

Le Syndic :



Le Secrétaire :



Soumis à l'enquête publique du

14 JUL. 2007

au

13 AOUT 2007

Le Syndic :



Le Secrétaire :



Adopté par le Conseil communal dans sa séance du

28 SEP. 2007

Le Président :



Le Secrétaire :



Approuvé préalablement par le Département compétent

Lausanne le, 30 JAN. 2008

Le chef du Département :

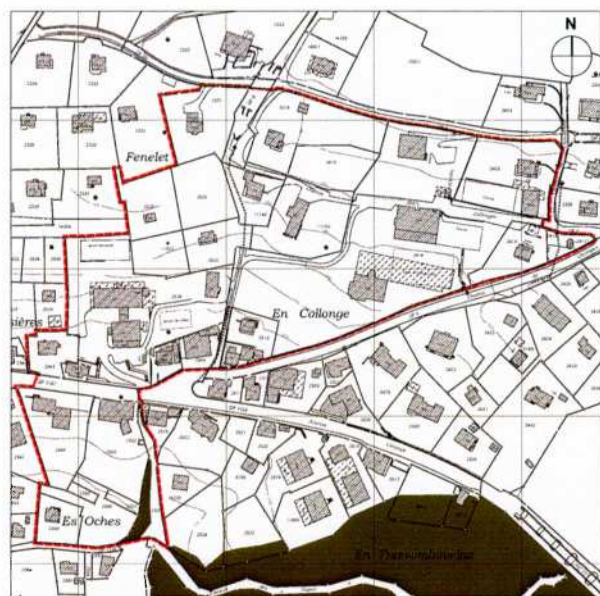
Mis en vigueur le 30 JAN. 2008



SOMMAIRE

CHAPITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	1
Article 1 : Périmètre du plan partiel d'affectation "En Collonge"	1
Article 2 : Destination du PPA.....	1
Article 3 : Contenu du dossier	1
Article 4 : Buts et fonctions du plan	1
Article 5 : Mesures de protection.....	3
Article 6 : Aspects géologiques et géotechniques.....	3
Article 7 : Degré de sensibilité au bruit.....	4
Article 8 : Surface de plancher brute (SPB).....	4
CHAPITRE II : CONSTRUCTIONS EXISTANTES.....	5
Article 9 : Périmètres constructibles	5
Article 10 : Hauteur des constructions.....	6
Article 11 : Toitures	6
CHAPITRE III : CONSTRUCTIONS NOUVELLES	7
Article 12 : Aires d'évolution des constructions	7
Article 13 : Dispositions particulières pour les aires d'évolution des constructions A et C	8
Article 14 : Hauteur des constructions.....	8
Article 15 : Distances entre bâtiments	8
Article 16 : Mouvements de terre et murs de soutènement.....	8
Article 17 : Toitures à pans	8
Article 18 : Toitures plates	9
Article 19 : Superstructures	9

CHAPITRE IV : ACCÈS, CIRCULATION ET STATIONNEMENT	10
Article 20 : Accès Chemin des Collonges.....	10
Article 21 : Autres Accès.....	10
Article 22 : Parkings souterrains.....	10
Article 23 : Chemin piéton	10
CHAPITRE V : AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS.....	11
Article 24 : Espaces de verdure.....	11
Article 25 : Espace place	11
Article 26 : Espace de dégagement.....	11
Article 27 : Arborisation existante	11
Article 28 : Arborisation structurante	11
Article 29 : Plantations nouvelles.....	12
Article 30 : Clôtures et haies.....	12
CHAPITRE VI : FORÊT	13
Article 31 : Forêt	13
CHAPITRE VII :DISPOSITIONS FINALES.....	14
Article 32 : Architecture	14
Article 33 : Fractionnement.....	14
Article 34 : Dossier d'enquête.....	15
Article 35 : Dérogations	15
Article 36 : Dispositions complémentaires.....	15
Article 37 : Modifications des limites de construction	15
Article 38 : Entrée en vigueur	15



Extrait du PPA

Echelle : 1 / 5000

Légende :

- Périmètre du PPA
- Forêt

CHAPITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article 1 : Périmètre du plan partiel d'affectation "En Collonge"

Le périmètre du plan partiel d'affectation (PPA) "En Collonge" est indiqué en rouge sur le plan.

Article 2 : Destination du PPA

Le PPA "En Collonge" définit une zone mixte destinée à accueillir des constructions scolaires, des bâtiments d'hébergement liés aux constructions scolaires, des bâtiments d'habitation à caractère privatif ainsi que des activités non gênantes.

Article 3 : Contenu du dossier

Le dossier du PPA "En Collonge" est composé des éléments suivants :

- le plan partiel d'affectation;
- le règlement du PPA;
- les coupes illustratives.

Article 4 : Buts et fonctions du plan

Le PPA "En Collonge" a pour buts :

- de développer des possibilités de construction et d'assurer un développement harmonieux des constructions scolaires de l'Aiglon Collège;
- d'assurer l'insertion des constructions nouvelles dans le paysage alpin du hameau de Chesières et de garantir la qualité du tissu bâti;
- de tenir compte des zones de dangers naturels à l'intérieur du périmètre du PPA.

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

l'organisation du bâti

- prolonger et renforcer les qualités du tissu bâti environnant.
- développer les possibilités de bâtir sur l'ensemble du périmètre.
- fixer les surfaces de plancher brutes (SPB) et la hauteur maximale des bâtiments.
- adapter les nouveaux bâtiments à la configuration naturelle du terrain.

les dangers naturels

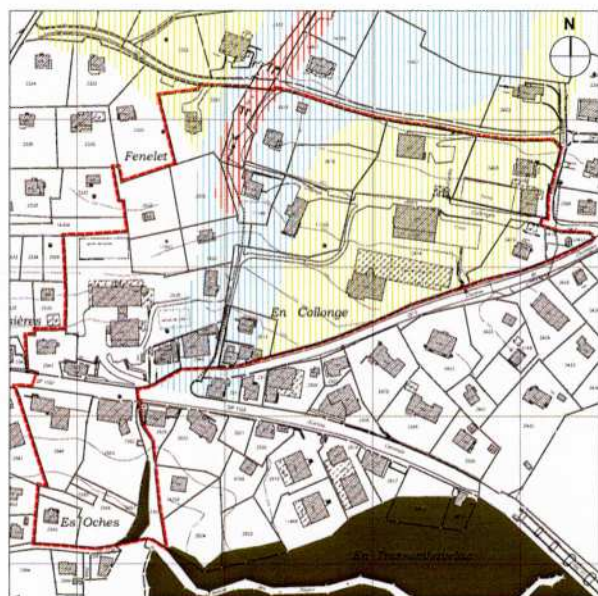
- définir des mesures de protection nécessaires à la prise en compte du degré de danger naturel.

la gestion du paysage

- respecter les qualités paysagères du lieu en étant attentif aux espaces intermédiaires et aux aménagements extérieurs.
- créer des aires de dégagement inconstructibles qui permettent d'aménager des espaces extérieurs de qualité.
- maintenir les arbres existants de valeur et créer les nouvelles plantations à l'aide d'espèces indigènes.

l'accessibilité

- utiliser ou prolonger, autant que possible, les dessertes existantes pour l'accessibilité aux futurs bâtiments.
- structurer le chemin des Collonges par des plantations nouvelles.
- maintenir un chemin piéton traversant le site.



Extrait du PPA

Echelle : 1 / 5000

Légende :

- Périmètre du PPA
- Secteur de danger rouge
- Secteur de danger bleu
- Secteur de danger jaune

Article 5 : Mesures de protection

Le cours d'eau qui traverse le périmètre du PPA "En Collonge" présente un risque de débordement de laves torrentielles et d'inondation.

Les trois différents secteurs de dangers naturels (rouge, bleu et jaune) sont indiqués sur le plan. Les mesures générales suivantes doivent être prises en compte pour chacun des trois secteurs de danger :

Dans le **secteur de danger rouge**, tout développement du bâti est interdit sans la mise en place de mesures actives en amont du PPA. Elles doivent être attestées par un rapport d'expertise.

Dans les secteurs de danger bleu et jaune, tout développement du bâti n'est autorisé que sous réserve de l'application de mesures, préconisées par les recommandations de l'AEAI (Association des établissements cantonaux d'assurance incendie), et attestées par un rapport d'expertise. Ces mesures incluent notamment :

- entrées réhaussées;
- aucune fenêtre ni saut-de-loup dans la zone de dépôt des alluvions;
- dispositions constructives conçues contre les effets de poussée;
- gestion des occupations des bâtiments (pas d'habitation ou d'hébergement au rez-de-chaussée), système d'alerte des usagers et plan d'évacuation.
- fenêtres de caves résistantes;
- étanchéité des accès aux parkings souterrains.

Article 6 : Aspects géologiques et géotechniques

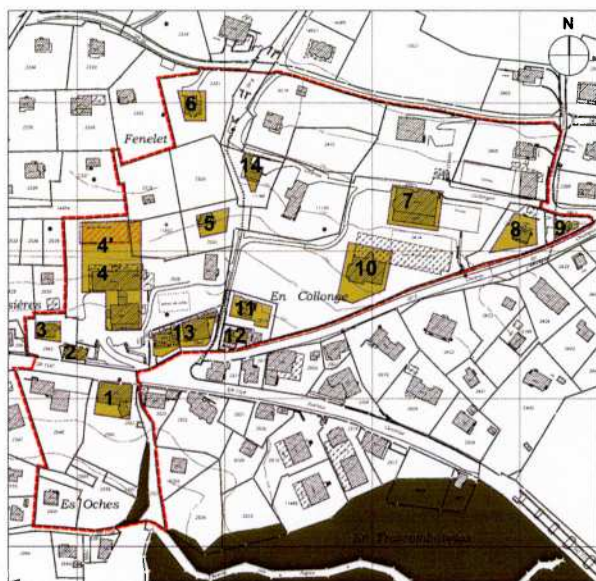
Dans les secteurs localisés en zone de danger de glissement, la Municipalité exige, lors d'une demande de permis de construire, une expertise géologique et cas échéant, géotechnique accompagnée des mesures de protection à mettre en oeuvre lors de la construction d'un nouveau bâtiment.

Article 7 : Degré de sensibilité au bruit

Conformément à l'art. 43 de l'Ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit (OPB) du 15 décembre 1986, le degré de sensibilité au bruit attribué au périmètre du PPA "En Collonge" est de II (DS II).

Article 8 : Surface de plancher brute (SPB)

Le plan définit la surface de plancher brute (SPB) maximale autorisée pour chaque périmètre constructible. Elle se calcule conformément à la norme ORL 514'420 de l'EPFZ (1966).



Extrait du PPA

Echelle : 1 / 5000

Légende :

- Périmètre du PPA
- Périmètres constructibles
- Forêt

CHAPITRE II : CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Article 9 : Périmètres constructibles

Les bâtiments existants peuvent être maintenus, transformés, agrandis ou démolis dans les limites des périmètres constructibles fixées à cet effet.

En cas de démolition, fortuite ou volontaire, ils peuvent être reconstruits à l'intérieur de leurs gabarits initiaux ou dans les périmètres constructibles fixés par le plan.

Les surfaces de plancher brutes (Spb) indiquées dans le tableau représentent des maximums.

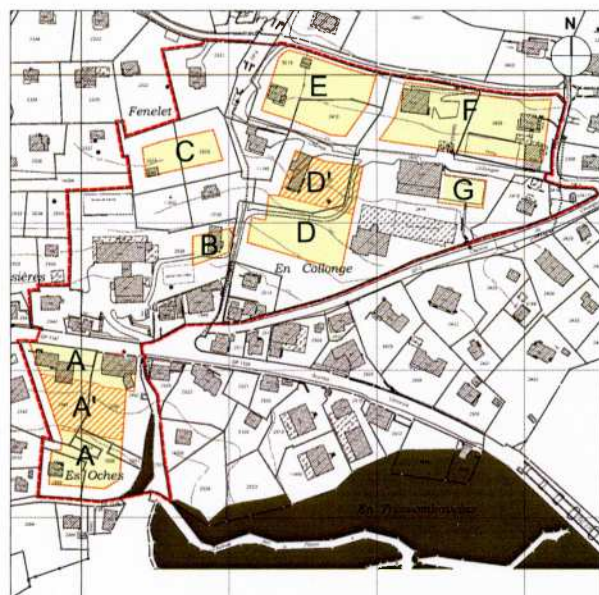
Périmètres constructibles	Spb	Hauteur max. au faîte	Hauteur max. à la corniche	Toitures à pans ou forme/pente initiales	Toitures plates
1	2'000 m ²	gabarit initial		+	
2	300 m ²	10.80		+	
3	450 m ²	13.20		+	
4	3'000 m ²	gabarit initial		+	
4'	960 m ²		6.00		+
5	420 m ²	10.80		+	
6	400 m ²	10.80		+	
7	2'300 m ²	gabarit initial		+	
8	630 m ²	13.20		+	
9	140 m ²	10.80		+	
10	2'000 m ²	gabarit initial		+	
11	740 m ²	13.20		+	
12	280 m ²	13.20		+	
13	920 m ²	13.20		+	
14	420 m ²	10.80		+	

Article 10 : Hauteur des constructions

En cas de reconstruction des constructions se situant dans les périmètres constructibles 1/4/7/10, la hauteur au faîte des bâtiments ne doit pas dépasser celle de la construction initiale/démolie.

Article 11 : Toitures

Les toitures sont soit reconstruites avec les formes et les pentes des bâtiments initiaux soit selon les dispositions des constructions nouvelles.



Extrait du PPA

Echelle : 1 / 5000

Légende :

- Périmètre du PPA
- Périmètres constructibles
- Forêt

CHAPITRE III : CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Article 12 : Aires d'évolution des constructions

Le plan définit les aires d'évolution des constructions à l'intérieur desquelles doivent s'implanter les constructions nouvelles.

Les surfaces de plancher brutes (Spb) indiquées dans le tableau représentent des maximums.

Aires d'évolution des constructions	Spb	Volume construit	Hauteur max. au faite	Hauteur max. à l'acrotère	Longueur des façades max.	Toitures à pans	Toitures plates
A	2'900 m ²		13.20 m.		22 m.	+	
				4.50 m.	12 m.		+
A'		16'000 m ³		11.50 m.			+
B	780 m ²		13.20		18 m.	+	
C	1'300 m ²		10.80		18 m.	+	
D'	1'100 m ²		10.80		18 m.	+	
D	2'000 m ²		13.20		30 m.	+	
		16'000 m ³		11.50 m.	30 m.		+
E	1'200 m ²		10.80		18 m.	+	
F	2'400 m ²		10.80		18 m.	+	
G	500 m ²			4.50 m.			+

Article 13 : Dispositions particulières pour les aires d'évolution des constructions A et C

Pour l'aire d'évolution des constructions A, le bâtiment d'accès à l'aire d'évolution des constructions A est d'une hauteur maximale de 4.50 mètres à l'acrotère.

Pour l'aire d'évolution des constructions C, les bâtiments peuvent être reliés entre eux par un corps de bâtiment sur un seul niveau et s'insérant dans le terrain naturel.

Article 14 : Hauteur des constructions

La hauteur maximale des façades est fixée pour chaque aire d'évolution des constructions. Elle se calcule au faîte, pour les toitures à pans, ou à l'acrotère, pour les toitures plates, depuis l'altitude moyenne. L'altitude moyenne est définie par la moyenne des altitudes des quatre angles du rectangle dans lequel le bâtiment principal est inscrit. Elle est calculée par rapport au terrain naturel ou par rapport au terrain aménagé, si celui-ci se situe en-dessous du terrain naturel.

Article 15 : Distances entre bâtiments

La distance entre les bâtiments est de 10 mètres au minimum.

Article 16 : Mouvements de terre et murs de soutènement

Les déblais, remblais et murs de soutènement sont limités à 1.60 mètres à partir du terrain naturel.

Article 17 : Toitures à pans

Pour les bâtiments destinés au logement, les toitures sont à 2 pans.

Leur pente est comprise entre 32 % et 45 %.

Le faîte est orienté perpendiculairement aux courbes de niveaux.

Les ouvertures en toiture doivent s'harmoniser avec le caractère général du bâtiment.

L'embouchature, hauteur entre le niveau du 1er étage des combles et l'arête supérieure de la sablière, est au maximum de 1.50 mètres.

Article 18 : Toitures plates

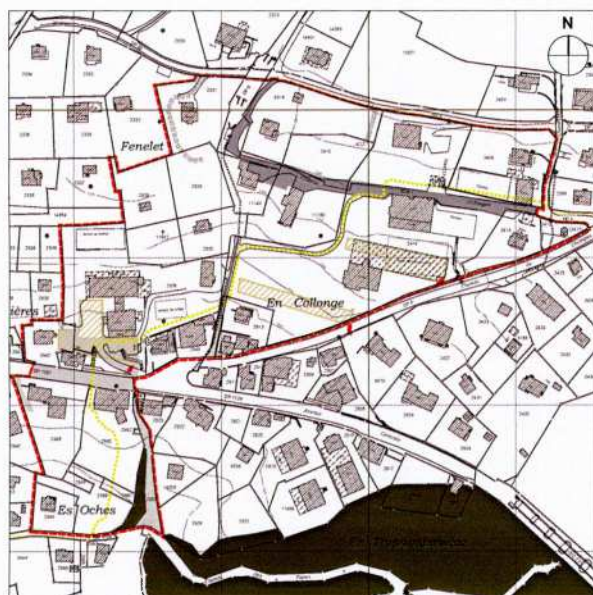
Pour les bâtiments destinés à accueillir des infrastructures scolaires (telles que salle de gymnastique), les toitures peuvent être plates ou à plusieurs pans, seulement si elles sont à faible pente (5% max.).

Leur traitement est soigné et considéré comme une 5ème façade. Leur traitement doit être végétalisé à 60% au minimum.

Les toits plats doivent avoir une fonction de rétention des eaux de pluie (surélévation des naissances de trop plein). Les recommandations en la matière sont notamment contenues dans les cahiers de l'environnement de l'OFEFP, Berne 1995.

Article 19 : Superstructures

Les éléments de construction émergeant de la toiture (cheminées, bouches de ventilation, cages d'escaliers, etc.) doivent être réduits au minimum nécessaire et ils doivent faire l'objet d'une étude architecturale appropriée.



Extrait du PPA

Echelle : 1 / 5000

Légende :

-  Périmètre du PPA
-  Accès Chemin des Collonges
-  Autres Accès
-  Nouveaux accès véhicules
-  Accès (entrée/sortie) parkings souterrains
-  Aires d'implantation des parkings souterrains
-  Chemin piéton
-  Forêt

CHAPITRE IV : ACCÈS, CIRCULATION ET STATIONNEMENT

Article 20 : Accès Chemin des Collonges

Cet accès est destiné à desservir les différentes constructions qui bordent sur les deux côtés le Chemin des Collonges. Le stationnement extérieur y est autorisé de même que le rebroussement des véhicules.

Article 21 : Autres Accès

Le principe et l'assiette des autres accès peuvent être modifiés en fonction des différents projets qui s'y rattachent.

Le principe des nouveaux accès véhicules est obligatoire. Leur assiette est figurée à titre indicatif sur le PPA.

Les accès véhicules aux parkings souterrains sont figurés à titre indicatif sur le plan. Ils doivent être fixés de façon à ne pas compromettre les aménagements extérieurs.

L'accès à l'aire d'évolution des constructions nouvelles C doit être garanti et maintenu, il est au bénéfice de la servitude n°231945.

Article 22 : Parkings souterrains

Les parkings souterrains doivent s'implanter dans les aires d'évolution des constructions et dans les périmètres constructibles, jusqu'en limite des aires d'implantation des parkings souterrains fixés à cet effet par le plan. Ils doivent être entièrement souterrains.

Leurs toitures peuvent être accessibles et accueillir des aménagements extérieurs. Leur traitement peut être minéral ou végétal.

Article 23 : Chemin piéton

Le chemin piéton est exclusivement destiné aux liaisons internes du Campus de l'Aiglon College. Sa réalisation est obligatoire. Son tracé est indicatif et peut être modifié au fur et à mesure de la réalisation des constructions du PPA "En Collonge".



Extrait du PPA

Echelle : 1 / 5000

Légende :

-  Périmètre du PPA
-  Arbres de valeur élevée
-  Arborisation existante
-  Arborisation structurante
-  Aire d'arborisation nouvelle
-  Forêt
-  Lisière forestière

CHAPITRE V : AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS

Article 24 : Espaces de verdure

Les espaces de verdure sont destinés à l'aménagement d'espaces verts tels que prairies, pelouses, haies. Ils sont inconstructibles, à l'exception d'aménagements paysagers tels que cheminement piéton, mobilier urbain, espaces de sport et détente.

Les accès véhicules aux aires des constructions nouvelles y sont exceptionnellement autorisés si aucune autre possibilité d'accès n'est réalisable dans les aires prévues à cet usage. Ils doivent être traités de manière à être intégrés dans le paysage.

Des constructions souterraines peuvent également y prendre place à condition qu'il n'en résulte aucune nuisance pour les aménagements paysagers.

Article 25 : Espace place

Cet espace est destiné à assurer le dégagement sur le paysage. Il est inconstructible au-dessus du niveau de l'Avenue centrale Chesières et peut accueillir du mobilier urbain.

Article 26 : Espace de dégagement

L'espace de dégagement, indiqué sur le plan, est un espace minéral destiné au prolongement de l'espace-rue.

Article 27 : Arborisation existante

L'arborisation située à l'intérieur du périmètre du PPA "En Collonge" est régie par le règlement communal sur la protection des arbres.

Les arbres de valeur indiqués sur le PPA doivent être conservés, à défaut, ils doivent être compensés dans les aires d'arborisation nouvelles fixées par le PPA.

Article 28 : Arborisation structurante

L'arborisation structurante est destinée à structurer le chemin des Collonges. Elle est obligatoire et doit être réalisée au plus tard lors de l'implantation de nouvelles constructions dans l'aire d'évolution des constructions F.

Article 29 : Plantations nouvelles

Les nouvelles plantations d'arbres et d'arbustes doivent être exclusivement composées d'espèces indigènes adaptées aux conditions locales.

Les espèces suivantes sont recommandées :

Arbres

Fraxinus excelsior
Acer pseudoplatanus
Acer campestre
Betula pendula
Sorbus mougeotti
Sorbus aucuparia
Salix pentandra
Fagus sylvatica
Larix decidua
Picea abies

Frêne commun
Erable sycomore
Erable champêtre
Bouleau pendant
Sorbier de Mougeot
Sorbier des oiseleurs
Saule laurier
Hêtre
Mélèze
Epicéa

Arbustes

Prunus spinosa
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Sambucus nigra

Epine noire
Cornouiller sanguin
Noisetier
Sureau noir

Article 30 : Clôtures et haies

Les aménagements des espaces privés doivent éviter de cloisonner la propriété par des clôtures marquantes ou des plantations de haies de thuyas ou autres espèces formant un écran opaque.

CHAPITRE VI : FORÊT

Article 31 : Forêt

L'aire forestière est régie et définie par les dispositions des législations forestières fédérales et cantonales. Il est notamment interdit, sans autorisation préalable du service forestier, d'abattre des arbres, de faire des dépôts, d'ériger des clôtures et de bâtir en forêt à moins de 10 mètres des lisières.

Le présent PPA constitue le document formel de constatation de nature forestière du 8 décembre 2004 et de limite des forêts en terme de législation forestière fédérale, dans la zone à bâtir et dans la bande de 10 mètres confinante celle-ci.

CHAPITRE VII : DISPOSITIONS FINALES

Article 32 : Architecture

La Municipalité doit veiller à la qualité intrinsèque des bâtiments ainsi qu'à leur insertion dans la topographie du lieu.

Elle prend toutes les mesures utiles pour éviter l'enlaidissement du territoire, conformément aux art. 86 et 87 de la Loi vaudoise sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC) du 4 décembre 1985.

Article 33 : Fractionnement

Le fractionnement est autorisé pour autant qu'il ne compromette pas les objectifs mentionnés à l'art. 4 du présent règlement ainsi que la réalisation par étape du secteur.

Au surplus, l'art.83 de la Loi vaudoise sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC) du 4 décembre 1985 est applicable.

Article 34 : Dossier d'enquête

Outre les pièces mentionnées aux art.108 de la Loi vaudoise sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC) du 4 décembre 1985 et 69 de son règlement d'application (RLATC) du 19 septembre 1986, le dossier d'enquête doit présenter les documents suivants :

- l'indication de toutes les cotes d'altitude du terrain naturel aux angles du bâtiment ainsi que l'altitude moyenne;
- les calculs et les plans justificatifs de la détermination de la surface de plancher brute;
- la justification des éventuels abattages des arbres de valeur;
- un plan des aménagements extérieurs à l'échelle 1: 200;
- une étude des mesures de protection et géotechniques.

Article 35 : Dérogations

La Municipalité peut accorder des dérogations aux présents plan et règlement dans les limites fixées par les art. 85 et 85a de la Loi vaudoise sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC) du 4 décembre 1985.

Article 36 : Dispositions complémentaires

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

Article 37 : Modifications des limites de construction

Les modifications des limites de construction en vigueur figurent sur le plan.

Article 38 : Entrée en vigueur

Les présents plan et règlement du PPA "En Collonge" sont approuvés préalablement, puis mis en vigueur par le Département compétent conformément l'art. 61a de la Loi vaudoise sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC) du 4 décembre 1985.