



PLAN DE QUARTIER (PQ) « LES FLEURETTES »

REGLEMENT

Approuvé par la Municipalité

le 12.09.2012

Attesté par le Syndic

Secrétaire

Soumis à l'enquête publique

du 07.12.2013 au 10.01.2014

Attesté par le Syndic

Secrétaire

Soumis à l'enquête publique complémentaire

du 13.02.2016 au 13.03.2016

Syndic

Secrétaire

Adopté par le Conseil communal

le 06.10.2016

Président

Secrétaire

Approuvé préalablement par le Département
compétent

Lausanne, le 21 FEV. 2017

La Cheffe du Département

Mis en vigueur le 19 AVR. 2017

Service de l'urbanisme et des bâtiments (URBAT)
URBAPLAN SA urbanistes, Lausanne
FEHLMAN ARCHITECTES SA, Morges
PROFIL PAYSAGE Sàrl arch.-pays., Yverdon-les-Bains
GÉOCONSEILS SA, géomètres, Grandson

SOMMAIRE

1.	GENERALITES	p. 5
	Objectifs	Art. 1.1
	Périmètre et affectation	Art. 1.2
	Capacité constructive	Art. 1.3
	Degré de sensibilité au bruit	Art. 1.4
	Contenu	Art. 1.5
2.	DEFINITIONS	p. 5 - 6
	Surface de plancher déterminante (SPd)	Art. 2.1
	Stationnement	Art. 2.2
	Hauteur	Art. 2.3
	Attiques	Art. 2.4
	Constructions enterrées	Art. 2.5
	Arbres majeurs	Art. 2.6
3.	QUALITES ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE	p. 6
	Qualité globale	Art. 3.1
	Mesures d'encouragement	Art. 3.2
4.	PERMIS DE CONSTRUIRE	p. 6
	Dossier d'enquête	Art. 4.1
5.	MISE EN OEUVRE	p. 6
	Aménagements	Art. 5.1
6.	ZONE CENTRALE A FORTE DENSITE	p. 6 - 7
	Aires	Art. 6.1
	Stationnement voitures	Art. 6.2
	Accès	Art. 6.3
	Stationnement deux-roues légers	Art. 6.4
	Espaces libres	Art. 6.5
	Mouvements de terrain	Art. 6.6
	Arborisation obligatoire	Art. 6.7
	Edicules techniques et mobiliers	Art. 6.8
	Clôtures	Art. 6.9
7.	ZONE RESIDENTIELLE 1	p. 7 - 8
	Parcelle 642	Art. 7.1
	Destination	Art. 7.2

8.	AIRE DE CONSTRUCTION	p. 8
	Aire de construction	Art. 8.1
	Implantation des constructions	Art. 8.2
	Front d'implantation	Art. 8.3
	Ordre des constructions	Art. 8.4
	Hauteur	Art. 8.5
	Attiques	Art. 8.6
	Toiture	Art. 8.7
9.	AIRE DE VERDURE	p. 8
	Aire de verdure	Art. 9.1
	Accès pompier	Art. 9.2
10.	AIRE DE CIRCULATION	p. 8
	Aire de circulation	Art. 10.1
11.	AIRE D'ACCES AUX CONSTRUCTIONS	p. 9
	Aire d'accès aux constructions	Art. 11.1
12.	DISPOSITIONS FINALES	p. 9
	Dérogations	Art. 12.1
	Prescriptions complémentaires	Art. 12.2
	Abrogation et mise en vigueur	Art. 12.3

1. GENERALITES

Objectifs	1.1	al. 1	Le plan de quartier (PQ) « Fleurettes » est conçu pour : ▪ autoriser une densification du site ; ▪ garantir des aménagements paysagers de qualité.
Périmètre et affectation	1.2	al. 1	Le PQ régit le secteur délimité par le périmètre du plan. Il définit une zone centrale à forte densité et une zone résidentielle 1 au sens du plan général d'affectation (PGA).
		al. 2	La zone centrale à forte densité comprend : ▪ l'aire de construction ; ▪ l'aire de verdure ; ▪ l'aire de circulation ; ▪ l'aire d'accès aux constructions.
		al. 3	La zone résidentielle 1 comprend : ▪ l'aire de verdure ; ▪ l'aire de circulation.
Capacité constructive	1.3	al. 1	La SPd maximale par aire de construction est indiquée sur le plan.
Degré de sensibilité au bruit	1.4	al. 1	Le degré de sensibilité II, tel que défini par l'OPB, est attribué à tout le périmètre du PQ.
		al. 2	L'art. 105 RPGA est réservé.
Contenu	1.5	al. 1	Le PQ comprend : ▪ le Plan à l'échelle 1/500 avec coupe, qui fixe les aires de constructions et d'aménagement, les accès carrossables et l'arborisation obligatoire ; ▪ le Règlement, qui spécifie l'affectation et les mesures de construction ou d'aménagement.

2. DEFINITIONS

SPd	2.1	al. 1	La surface de plancher déterminante (SPd) est calculée au moyen de la dernière version de la norme SIA applicable (SIA 504.416 et 504.421).
Stationnement	2.2	al. 1	Les besoins en stationnement voitures et deux-roues légers sont calculés au moyen de la dernière version de la norme VSS applicable.
		al. 2	Les équipements collectifs liés au deux-roues mentionnés à l'art. 32 RLATC sont dimensionnés au moyen de la dernière version de la norme VSS applicable.
Hauteur	2.3	al. 1	La hauteur maximale des bâtiments correspond au niveau de la dernière dalle brute.
Attiques	2.4	al. 1	L'attique est un étage implanté sur un toit plat qui ne dépasse pas la hauteur maximale autorisée.
		al. 2	Les superstructures techniques d'une hauteur de 1 m au plus ne sont pas considérées comme attique.
Constructions enterrées	2.5	al. 1	Les constructions enterrées sont des bâtiments ou des parties de bâtiments qui ne dépassent pas, couverture comprise, le terrain aménagé (TA) ou le terrain naturel (TN) si celui-ci est conservé.
		al. 2	Dans les aires de verdure et de circulation, l'épaisseur de matériaux entre la dalle brute et le TA doit garantir le bon développement des plantations.

Arbres majeurs	2.6	al. 1	Les arbres majeurs sont des arbres d'essence indigène destinés à un fort développement (15 à 20 m de hauteur à l'âge adulte).
----------------	-----	-------	---

3. QUALITÉS ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE

Qualité globale	3.1	al. 1	Les constructions et installations sont conçues de telle sorte qu'elles forment avec leurs abords un ensemble de qualité (art. 86 LATC).
		al. 2	Pour apprécier la qualité de l'ensemble, il y a lieu de tenir compte notamment : ▪ de l'organisation d'un concours de projet ; ▪ de la conception des espaces libres par un bureau de conception du paysage ; ▪ de l'écocertification de la construction ou des espaces libres.
Mesures d'encouragement	3.2	al. 1	La Municipalité peut accorder, en sus du bonus prévu à l'art. 97 al. 4 LATC, un bonus d'utilisation du sol au plus de 3% de la SPd en compensation de prestations d'intérêt public en rapport avec l'aménagement du territoire.

4. PERMIS DE CONSTRUIRE

Dossier d'enquête	4.1	al. 1	La demande de permis de construire comprend notamment : ▪ le calcul de l'offre en cases de stationnement pour voitures et deux-roues légers conformément aux normes VSS ;
		al. 2	Le plan des aménagements extérieurs, à une échelle comprise entre 1/50 et 1/500, comporte tous les éléments nécessaires à la compréhension du projet, notamment : ▪ les accès et les voies carrossables ; ▪ l'organisation et l'aménagement du parking ; ▪ les liaisons pour la mobilité douce ; ▪ les revêtements de sols, notamment la nature des surfaces minérales et des transitions entre surfaces (ex. bordures) ; ▪ le profil du TN (cotes avant travaux) et celui du TA (cotes après travaux), les mouvements de terrain et les murs de soutènements (matériau) ; ▪ la localisation des plantations et leur essence (plan de plantation) ; ▪ la gestion des eaux de pluie ; ▪ le mobilier et l'éclairage.
		al. 3	Le règlement communal sur la protection des arbres est réservé.

5. MISE EN ŒUVRE

Lots	5.1	al. 1	Le PQ est réalisable en 3 lots (A1, A2 et A3) composés d'aires de construction et d'aménagement : ▪ les lots sont indépendants ; ▪ l'aménagement des espaces libres (art. 6.5) est impératif, y compris sur la parcelle 642 ; ▪ chaque lot est réalisé en une étape avec les aménagements qu'il contient.
------	-----	-------	---

6. ZONE CENTRALE A FORTE DENSITE

Aires	6.1	al. 1	La zone centrale à forte densité est divisée en aires de construction et en aires de verdure, de circulation et d'accès aux constructions.
-------	-----	-------	--

		al. 2	Les aires de verdure, de circulation et d'accès aux constructions sont inconstructibles, sous réserve des équipements auxquels elles sont destinées et des périmètres des constructions enterrées figurant sur le plan.
		al. 3	Les dépendances de peu d'importance au sens de l'art. 39 RLATC ne sont pas autorisées, sous réserve des couverts pour deux-roues.
Stationnement voitures	6.2	al. 1	Le stationnement est exclusivement localisé dans le parking enterré, sous réserve des places visiteurs.
Accès	6.3	al. 1	L'accès au parking enterré figurant sur le plan est obligatoire.
Stationnement deux-roues légers	6.4	al. 1	Le besoin en stationnement deux-roues légers tient au moins compte de la classe C.
		al. 2	Les bâtiments doivent être pourvus de garage pour deux-roues légers motorisés, ainsi que d'un local ou d'un couvert adapté aux deux-roues légers non motorisés (art. 32 RLATC).
Espaces libres	6.5	al. 1	Les espaces libres sont constitués des aires de verdure, de circulation et d'accès aux constructions.
		al. 2	Ils sont ouverts, dégagés et accessibles.
		al. 3	Leur réalisation est homogène et de haute qualité. Sont notamment recherchées : ▪ l'unité des matériaux, du mobilier et des plantations ; ▪ les surfaces perméables ; ▪ les essences indigènes en station, essentiellement feuillues, sur la base de critères d'entretien extensif et écologique.
		al. 4	Le développement des végétaux sera libre et les travaux d'entretien ultérieurs respecteront cette caractéristique, sans nécessiter de taille autre qu'une taille d'entretien ou de formation.
		al. 5	Les essences exotiques invasives figurant sur les listes noires ou grises officielles ne sont pas autorisées.
Mouvements de terrain	6.6	al. 1	Les remblais ou les déblais, ainsi que les murs de soutènement ou les talus sont interdits.
		al. 2	Les équipements liés à la gestion de l'eau à ciel ouvert sont réservés.
Arborisation obligatoire	6.7	al. 1	L'arborisation figurant sur le plan indique le nombre d'arbres majeurs obligatoires.
		al. 2	L'emplacement définitif sera fixé par le plan d'enquête.
Edicules techniques et mobiliers	6.8	al. 1	Les édicules techniques et les mobiliers tels qu'armoires électriques, cabines téléphoniques, boîtes aux lettres, signalisations, etc. sont choisis et implantés de manière à ne pas nuire à la qualité des aménagements.
Clôtures	6.9	al. 1	Les clôtures sont interdites.

7. ZONE RÉSIDENTIELLE 1

Parcelle 642	7.1	al. 1	La part de la parcelle 642 située au sein du PQ est destinée à la zone résidentielle 1 du PGA. Elle est divisée en aires de verdure et de circulation.
Destination	7.2	al. 1	La part de la parcelle 642 située au sein du PQ est destinée à un parking de 28 places lié au besoin de la parcelle 3618.
		al. 2	Ces places de stationnement sont localisées alternativement sur l'aire de circulation B3 ou dans le parking enterré délimité par le périmètre des constructions enterrées.
		al. 3	En cas de réalisation du parking enterré, la portion de la parcelle 642 comprise dans le périmètre du PQ est entièrement aménagée en parc.

- al. 4 Les dépendances de peu d'importance au sens de l'art. 39 RLATC ne sont pas autorisées, sous réserve des couverts pour deux-roues.

8. AIRE DE CONSTRUCTION

Aire de construction	8.1	al. 1	L'aire de construction est destinée à l'habitation et à des activités non gênantes selon les SPd indiquées sur le plan.
		al. 2	Les activités sont admises à raison d'un niveau par bâtiment au maximum.
Implantation des constructions	8.2	al. 1	Les bâtiments sont implantés à l'intérieur des aires de construction A1, A2 et A3 indiquées sur le plan.
		al. 2	Les couverts d'entrée aux cages d'escalier peuvent émerger des aires de construction, à l'exclusion de tout autre élément.
		al. 3	Les bâtiments enterrés sont implantés à l'intérieur du périmètre d'implantation des constructions enterrées indiqué sur le plan.
Front d'implantation	8.3	al. 1	Le front d'implantation figurant sur le plan est obligatoire.
Ordre des constructions	8.4	al. 1	A l'intérieur des aires de construction, les constructions sont édifiées selon l'ordre contigu.
Hauteur	8.5	al. 1	La coupe indique, par aire de construction, la hauteur maximale des bâtiments mesurée depuis le TN. Modifié suite à l'enquête publique du 7 décembre 2013 au 10 janvier 2014 (*) .
		al. 2	La hauteur maximale de l'acrotère est de 35 cm mesurée depuis le fini de la toiture.
		al. 3	Le garde-corps des toitures est transparent.
Attiques	8.6	al. 1	Le dernier niveau est traité en attique.
		al. 2	Les attiques sont implantés en retrait à 1.50 m au moins de chacune des façades.
Toiture	8.7	al. 1	Les toitures plates ou dont la pente est inférieure à 5° sont végétalisées. Les terrasses des attiques sont réservées.

9. AIRE DE VERDURE

Aire de verdure	9.1	al. 1	L'aire de verdure est destinée à un parc collectif, à une place de jeu, à la mobilité douce et à des noues de récolte des eaux de pluie.
		al. 2	Le stationnement voitures n'est pas autorisé.
		al. 3	Les jardins privatifs sont admis au pied des bâtiments sur une profondeur de 7 m au maximum mesurée perpendiculairement à la façade.
		al. 4	Des terrasses minérales et homogènes sont admises dans les jardins privatifs sur une surface de 6 m ² au maximum.
Accès pompier	9.2	al. 1	Un accès pompier peut être réalisé dans l'aire de verdure, moyennant une bonne intégration et un revêtement perméable.

10. AIRE DE CIRCULATION

Aire de circulation	10.1	al. 1	L'aire B1 est destinée à l'accès au parking enterré, ainsi qu'aux places visiteurs.
		al. 2	L'aire B2 est destinée aux places visiteurs.
		al. 3	L'aire B3 est destinée aux places mentionnées à l'art. 7.2.
		al. 4	Sous réserve des accès carrossables de l'aire B3, le revêtement des aires B2 et B3 est perméable ou semi-perméable.

11. AIRE D'ACCÈS AUX CONSTRUCTIONS

Aire d'accès aux constructions	11.1	al. 1	L'aire d'accès aux constructions est destinée à la mobilité douce.
		al. 2	Le stationnement voitures n'est pas autorisé.
		al. 3	Au contact avec le domaine public de l'avenue de Grandson, les aménagements sont particulièrement soignés pour garantir une transition de qualité.

12. DISPOSITIONS FINALES

Dérogations	12.1	al. 1	La Municipalité peut accorder des dérogations au présent règlement dans le cadre fixé par l'art. 85 LATC.
Prescriptions complémentaires	12.2	al. 1	Le plan général d'affectation (PGA) s'applique à titre supplétif.
		al. 2	Le droit fédéral et le droit cantonal sont réservés.
Abrogation et mise en vigueur	12.3	al. 1	Le PQ déploie ses effets dès sa mise en vigueur par le Département compétent.
		al. 2	Il abroge toutes les dispositions antérieures à sa mise en vigueur.