

COMMUNE DE VILLENEUVE
direction des travaux

COMMUNE DE VILLENEUVE

PLAN DE QUARTIER DU NORD - SECTEUR II

PLAN SYNTHÈSE 1ère et 2ème ENQUÊTE PUBLIQUE.

APPROUVE PAR LA MUNICIPALITE
DANS SA SEANCE DU: 17 août 1993

LE SYNDIC SECRETAIRE:
G. Husser
LE SYNDIC CHIEF SECRETAIRE:
G. Husser

ADOPTÉ PAR LE CONSEIL COMMUNAL
DANS SA SEANCE DU: 2 décembre 1993

LE PRESIDENT: LE SECRETAIRE: LE CHANCELIER:

GEA
Groupe d'étude
en aménagement
J.-M. Vallotton et associés

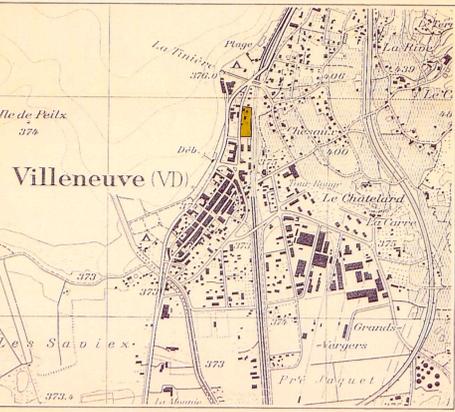
28, rue de Bourg
CH-1003 Lausanne
Tél. 021 323 53 13
Fax 021 323 14 22

LISTE DES PROPRIETAIRES

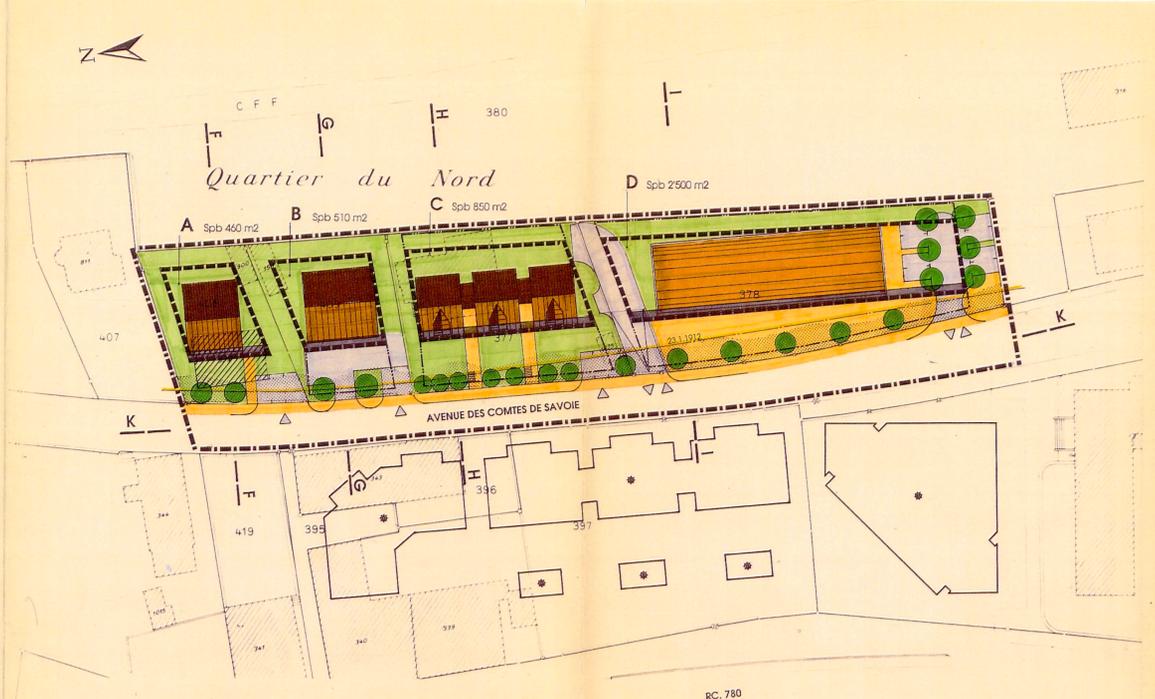
PARCELLE	PROPRIETAIRE	SURFACE
377	FINGER SA.	1'093 m ²
378	COMMUNE DE VILLENEUVE	1'789 m ²
408	JAQUIER Pierre	594 m ²
409	SOCIETE DES PROPRIETAIRES VITICULTEURS	656 m ²

SITUATION

COORDONNEES CARTOGRAPHIQUES MOYENNES: 560 640 / 138 900



PLAN DE QUARTIER - SECTEUR II



PLAN DE QUARTIER ECHELLE 1: 500

LEGENDE DU PLAN

- PERIMETRE DU PLAN DE QUARTIER
- PERIMETRE D'IMPLANTATION DES BATIMENTS NOUVEAUX
- BANDE D'IMPLANTATION OBLIGATOIRE
- AIRE DE TRANSITION
- AIRE DES AMENAGEMENTS EXTERIEURS
- BATIMENTS EXISTANTS

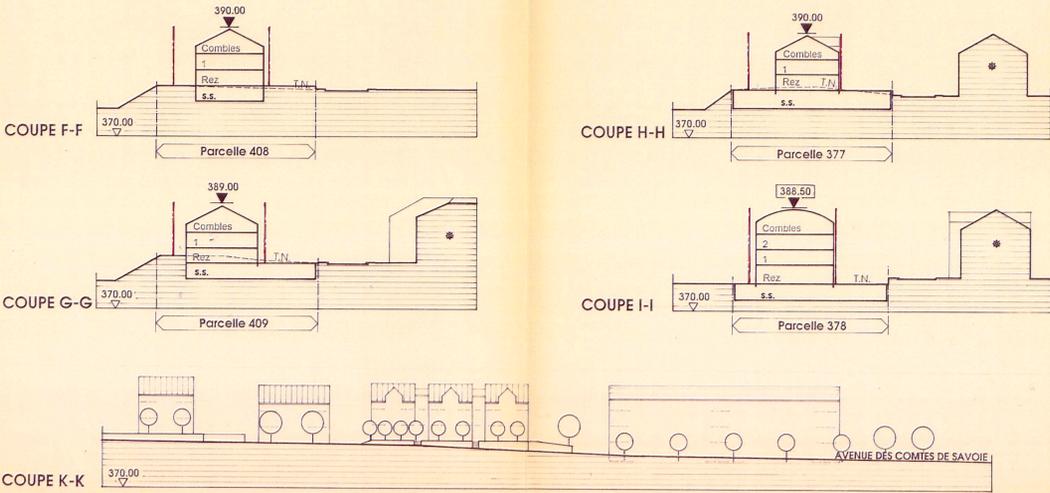
A TITRE INDICATIF :

- TROTTOIR, ACCES PIETON
- ACCES VEHICULES, PARKING
- BATIMENTS FIGURANT DANS LES PERIMETRES D'IMPLANTATION
- PLANTATION
- LIMITE DES CONSTRUCTIONS MAINTENUE
- PERIMETRE PARKING SOUTERRAIN
- ILLUSTRATION DES BATIMENTS SELON PQ. LEGALISE PAR LE CONSEIL D'ETAT LE 22.8.1990

COUPES ECHELLE 1: 500

LEGENDE DES COUPES

- TERRAIN NATUREL
- GABARITS
- NIVEAUX AUTORISES
- ALTITUDES MAXIMALES



REGLEMENT

BUT DU PLAN

Article 1
Le présent plan de quartier du Nord, secteur II, a pour but d'assurer un développement cohérent et équilibrer des constructions, des circulations, des aménagements et des activités du secteur auquel il s'applique.

AFFECTATION DU SOL ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article 2

Les constructions et aménagements prévus par le plan de quartier comprennent :

- des bâtiments à affectations mixtes : logements, petits commerces, bureaux, hôtellerie, para-hôtellerie et artisanat non gênants pour le voisinage (périmètres d'implantation A-B-C);
- un ou des bâtiments destinés à l'exploitation d'un service public et de locaux à activités tertiaires (périmètre d'implantation D).

La construction de logements incorporés aux bâtiments d'exploitation peut être admise si elle est nécessaire par un besoin de gardiennage.

IMPLANTATION ET GABARITS DES CONSTRUCTIONS

Article 3

Les bâtiments doivent obligatoirement s'inscrire dans les périmètres d'implantation fixés par le plan et dans les gabarits fixés par les coupes.

Le plan de quartier fixe une bande d'implantation obligatoire, de 3 m. de largeur, à l'ouest des périmètres d'implantation. Celle-ci est destinée à assurer la cohérence d'implantation des façades côté Rue du Nord.

Le 80 % au minimum, de la façade doit être implanté dans la bande d'implantation.

Peuvent être construits hors des périmètres d'implantation :

- les constructions souterraines,
- les couverts de liaison entre bâtiments,
- les sauts-de-loups, les sorties de secours (parkings, abris),
- les ouvertures d'entrée, quai de déchargement, avant-toits.

L'empiètement autorisé est limité à 2.0 m. au maximum.

Pour des raisons objectivement fondées, liées au fonctionnement et à l'exploitation d'un bâtiment, des empiètements plus importants peuvent être autorisés par la Municipalité, dans la mesure où la cohérence du plan est respectée.

Peuvent être construits hors des gabarits : les lucarnes, les couverts de balcons, les avant-toits, les lanternes ainsi que les superstructures au sens des dispositions de l'article 9.

Article 4

Les surfaces de plancher brutes sont calculées conformément à la norme EPF ORL 514420 édition 1966. Ces surfaces figurent dans le tableau ci-dessous :

TABLEAU DES DONNEES QUANTITATIVES

PERIMETRE	NOMBRE DE NIVEAUX AUTORISES	SPB
A	R + 1 + C	460 m ²
B	R + 1 + C	510 m ²
C	R + 1 + C	850 m ²
D	R + 2 + C	2'500 m ²

R = rez
E = étage
C = comble

Les balcons, balcons-loggias, vérandas, auvents, marquises, ne sont pas pris en compte dans le calcul de la surface de plancher brute.

Article 5

Le nombre de niveaux des bâtiments indiqué dans le tableau des données quantitatives ne peut être dépassé même si l'altitude maximum prévue par les gabarits n'est pas atteinte.

La division en demi-niveaux est autorisée. L'aménagement intérieur de galeries ouvertes dans les combles est autorisé. Elles ne sont pas prises en compte dans le calcul de la surface de plancher brute.

Il n'est autorisé qu'un seul niveau partiellement enterré (une face visible au maximum). Ce niveau n'est pas pris en compte pour le calcul de surface de plancher brute, ni pour la détermination du nombre de niveaux autorisés.

ARCHITECTURE DES CONSTRUCTIONS

Article 6

La Municipalité peut refuser le permis de construire pour tout projet qui, bien que conforme aux plans et règlements, ne respecte pas l'intégration dans le site des constructions prévues par les plans de quartier - secteurs I et II.

Article 7

Les périmètres d'implantation constituent chacun une unité de réalisation qui ne peut être fractionnée.

Article 8

Les bâtiments des périmètres d'implantation A-B-C auront une pente de toiture comprise entre 25° et 35° (46.6% et 70%).

Compte tenu du caractère particulier de l'affectation du périmètre d'implantation D, et lorsqu'il s'agit de favoriser une solution architecturale intéressante à dire d'expert, d'autres types de toiture sont autorisés, d'entente avec la Municipalité. Dans ces cas, les matériaux de toiture seront adaptés à la forme de toiture choisie.

Les toitures plates sont interdites pour les toitures principales.

A l'exception des éléments mentionnés à l'article 9, premier alinéa, les matériaux de toiture suivants sont seuls autorisés :

- pour les toitures en pente :
la tuile de terre cuite, ou autre tuile d'aspect similaire. Ces matériaux seront de couleur jaune nuancé ou rose très clair.
- pour les toitures en lucarnes :
le cuivre ou matériaux d'aspect équivalent.

L'ensemble des lucarnes en saillie ne peut dépasser la moitié de la longueur totale du pan de toit considéré. Les lucarnes encaissées dans la toiture et les fenêtres de toitures sont autorisées aux mêmes conditions que les lucarnes en saillie.

Les lucarnes à un pan sont interdites.

Les avant-toits peuvent être interrompus.

Article 9

Sont seules autorisées sur les toitures, les superstructures telles que : ventilation mécanique, machinerie d'ascenseurs, éclairage zénithal, canaux de fumée, etc.

Elles devront s'intégrer à l'architecture du bâtiment et être regroupées dans des volumes compacts de dimensions réduites au minimum techniquement indispensable. Elles feront l'objet d'un traitement architectural particulièrement soigné.

Article 10

Des annexes de petites dimensions sont autorisées. Celles-ci ne comptent qu'un seul niveau et leur hauteur à la corniche est limitée à 2.50 m., dès le niveau du terrain naturel ou aménagé en déblai.

Dans la mesure où ces annexes sont enterrées, ou partiellement enterrées (maximum une face visible), elles ne comptent pas dans le calcul de la surface de plancher brute.

VOIES DE CIRCULATIONS ET AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Article 11

Les voies d'accès au quartier, les trémies, les aires de stationnements extérieurs, etc. sont soumises à l'approbation de la Municipalité.

Ces éléments sont assimilés aux aménagements extérieurs et feront partie intégrante du plan spécial mentionné à l'article 12.

Article 12

Les aménagements extérieurs figurés sur le plan sont indicatifs. Les espaces verts qui seront engazonnés et plantés ainsi que les espaces places, accès, etc. devront faire l'objet d'un plan spécial à l'échelle de 1:200 soumis à l'approbation préalable de la Municipalité.

Les espaces laissés libres à l'intérieur des périmètres d'implantation sont assimilés aux aménagements extérieurs.

Des annexes, au sens de l'article 10 sont autorisées dans les aménagements extérieurs.

On veillera à garantir une aire de transition entre le domaine public (rue et trottoir) et l'aire des aménagements extérieurs des bâtiments (plantations, escaliers, murs, places de stationnement, etc.).

L'espace compris entre la façade rue des bâtiments et l'aire de transition sera caractérisé par l'affectation des bâtiments qu'il prolonge (par exemple : espace public, jardin privé, etc.).

STATIONNEMENT DES VEHICULES

Article 13

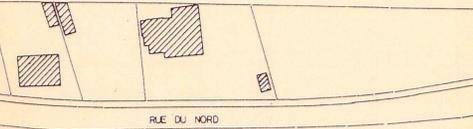
Le nombre d'emplacements de stationnement pour véhicules est le suivant :

- pour les bâtiments d'habitations : trois places pour deux logements avec un supplément de 10 % pour les visiteurs.
- pour les autres activités, le nombre de places est fixé en fonction de la norme éditée par l'Union Suisse des Professionnels de la Route (USPR), édition en vigueur lors du dépôt de la demande du permis de construire.

DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Article 14

Les constructions existantes figurées ci-dessous lors de l'entrée en vigueur du plan, peuvent être maintenues jusqu'à la réalisation des nouvelles constructions prévues.



Ces bâtiments peuvent être transformés et agrandis dans les limites fixées par les périmètres d'implantation, les gabarits et les surfaces de plancher brutes prévues.

En cas de démolition fortuite ou volontaire, les bâtiments seront reconstruits selon les dispositions prévues par le plan et le règlement.

Les dispositions des articles 80 et 82 LATC sont applicables sur tous les bâtiments en empiètement du périmètre d'implantation.

ENVIRONNEMENT - LUTTE CONTRE LE BRUIT

Article 15

Les exigences en matière de lutte contre le bruit de la loi fédérale sur la protection de l'environnement (LPE) décrites dans l'ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit du 15 décembre 1986 (OPB) sont applicables.

Le degré de sensibilité est de III.

DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVES AUX DEMANDES DE PERMIS DE CONSTRUIRE

Article 16

Lors de la mise à l'enquête de tout projet de construction, le constructeur fournira :

- les calculs et les plans justificatifs de la détermination de la surface de plancher brute,
- le plan général des aménagements à l'échelle 1:200 avec indication des matériaux utilisés.

DEROGATIONS

Article 17

La Municipalité peut autoriser des dérogations de peu d'importance aux dispositions du présent plan, à condition que les principes ne soient pas compromis et qu'il n'en résulte pas de préjudice sensible pour l'esthétique et les voisins.

DISPOSITIONS FINALES

Article 18

Pour tout ce qui n'est pas prévu par le présent règlement et dans la mesure où elles ne lui sont pas contraires, les dispositions de la Loi Cantonale et du règlement d'application sur les constructions et l'aménagement du territoire, du règlement communal sur le plan d'extension et la police des constructions sont applicables.

ENTREE EN VIGUEUR

Article 19

Le présent plan de quartier entre en vigueur dès son approbation par le Conseil d'Etat.

~~Les dispositions du plan et du règlement spécial légalisé par le Conseil d'Etat le 22 août 1990 sont partiellement modifiées. Elles sont remplacées par les présentes dispositions complémentaires qui entrent en vigueur dès leur approbation par le Conseil d'Etat.~~

Modifications apportées par le Conseil d'Etat le 23.2.1994

"Il abroge les dispositions du plan de quartier le Nord - Secteur II et de son règlement, approuvés par le Conseil d'Etat le 22 août 1990".