

COMMUNE DE VILLENEUVE

PLAN DE QUARTIER

PRE - NEUF

APPROUVE PAR LA MUNICIPALITE
DANS SA SEANCE DU : - 4 FEV. 2003

SOUMIS A L'ENQUETE PUBLIQUE
DU : - 8 JUIL. 2003 AU : - 6 AOUT 2003

LE SYNDIC : LE SECRETAIRE :

LE SYNDIC : LE SECRETAIRE :

D. Flückiger L. Waelti

D. Flückiger L. Waelti

ADOPTÉ PAR LE CONSEIL COMMUNAL
DANS SA SEANCE DU : 18 SEP. 2003

APPROUVE PAR LE DEPARTEMENT DES
INFRASTRUCTURES : 18 NOV. 2003

LE PRESIDENT : LE SECRETAIRE :

LE CHEF DU DEPARTEMENT :

S. Favre C. Ballinari

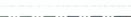
CERTIFIE CONFORME
Service de l'aménagement du territoire

arco
ARCHITECTURE & CONSEILS SA

Avenue Traméaz 29 - 1814 La Tour-de-Peilz
Tél. 021 / 977.22.22 - Fax 021 / 977.22.25
architecture@arco-management.com

JUIN 2003

LEGENDE

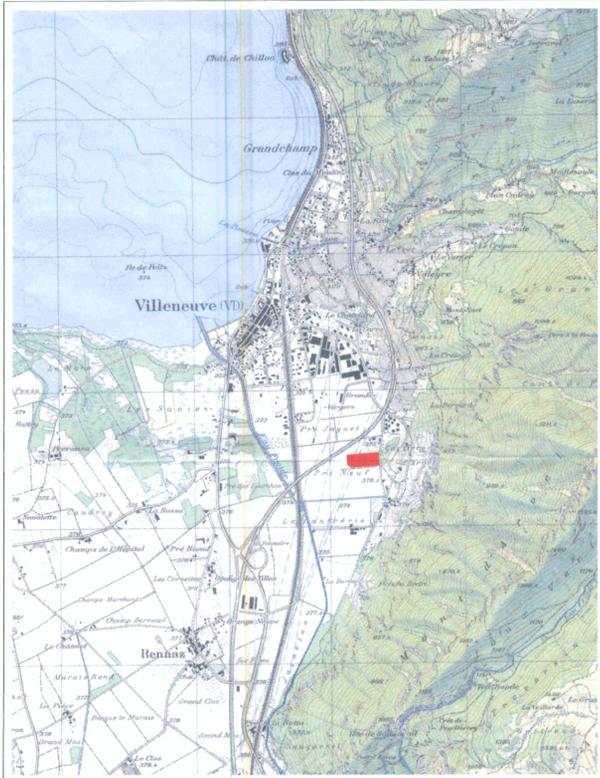
-  PERIMETRE DU PLAN DE QUARTIER
PERIMETER DES QUARTIERPLANES
-  PERIMETRE D'EVOLUTION H. 6.00 m
BAUFENSTER H=6.00 m
-  PERIMETRE D'EVOLUTION H. 14.50 m
BAUFENSTER H=14.50 m
-  PERIMETRE DE VENTE EXTERIEURE
BEREICH AUSSENVERKAUF
-  PERIMETRE DE CONSTRUCTION DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES
BAUFENSTER NEUBAUTEN
-  ENTREPOSAGE CLOTURE / H. MAX 4.00 m
UMZAUNTER DEPOTBEREICH Hmax=4.00 m
-  LIGNE HAUTE TENSION (H.T.) 380 OU 220 KV
HOCHSPANNUNGSLEITUNGEN 380 / 220 KV
-  GABARIT LIGNES H. T.
SICHERHEITSBEREICH HOCHSPANNUNGSLEITUNGEN
-  AIRE DE CIRCULATION ET STATIONNEMENT PAYSAGER AVEC PRINCIPE D'ARBORISATION
BEPLANZTER PARKPLATZ-UND FAHRBEREICH MIT PRINZIP DER BAUMBEPFLANZUNG
-  AIRE DE SERVICE
SERVICE-UND ANLIEFERUNGSZONE
-  VEGETATION STRUCTURANTE
STRUKTURIERENDE BEPFLANZUNG
-  LIAISON PIETONNIERE
FUSSGÄNGERVERBINDUNG
-  ESPACE DE VERDURE A VALORISER
AUFZUWERTENDER GRÜNBEREICH
-  SENS DE CIRCULATION
FAHRTRICHTUNG
-  ACCES DE SERVICE
ZUFAHRT SERVICE-UND ANLIEFERUNGSZONE
-  LIAISON PARKING ARTEVIL
VERBINDUNG PARKPLATZ "ARTEVIL"
-  DESSERTE PRIVEE EXISTANTE A MODIFIER
ZU VERÄNDERENDE BESTEHENDE PRIVATZUFAHRTSSTRASSE
-  BATIMENTS EXISTANTS
BESTEHENDE GEBÄUDE

PROPRIETAIRES :

PARCELLES	PROPRIETAIRES	SURFACES	SURFACE TOTALE
N° 3165	PIERRE-ALAIN GROSSENBACHER	26'505 m ²	33'769 m ²
N° 2837	COORDINA S.A.	6'957 m ²	
N° 2538	COORDINA S.A.	307 m ²	

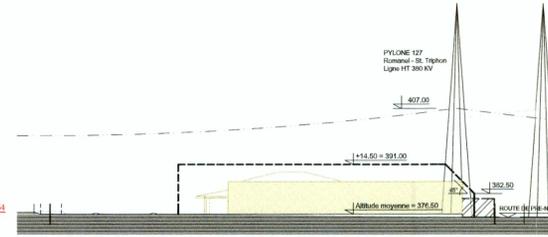
ETABLI SUR LA BASE DES DONNEES CADASTRALES
DU 24 JUILLET 2002

SITUATION - ECH. 1 / 25'000

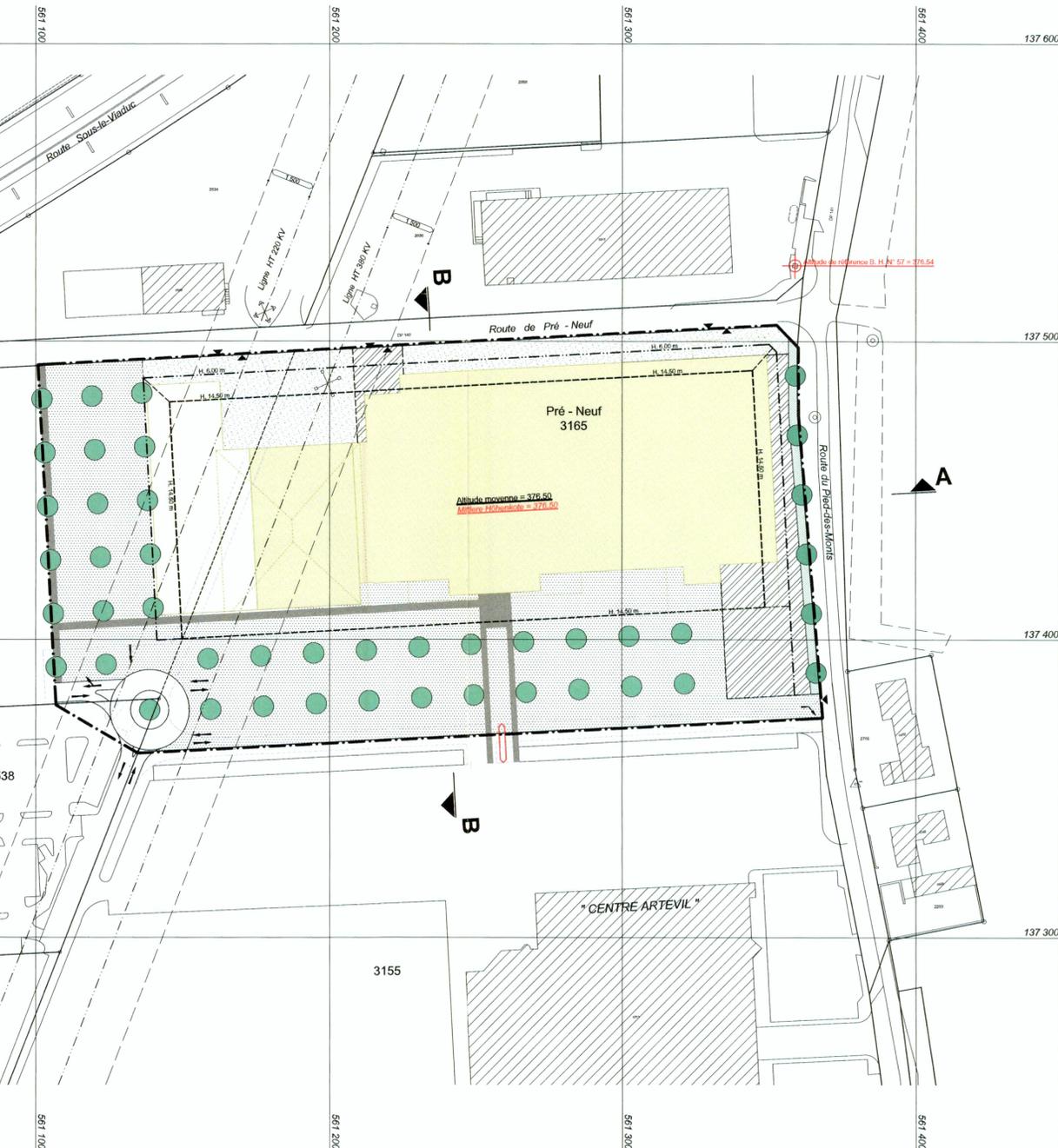


COORDONNEES GEOGRAPHIQUES : 561'260 / 137'440

COUPE A-A _ ECH. 1/1000



COUPE B-B _ ECH. 1/1000



PLAN DE SITUATION ECH. 1/1000

COMMUNE DE VILLENEUVE

PLAN DE QUARTIER "PRE-NEUF"

REGLEMENT SPECIAL

Approuvé par la Municipalité de Villeneuve

dans sa séance du

- 4 FEV. 2003

Le Syndic

Le Secrétaire

D. Flückiger
D. Flückiger

L. Waelti
L. Waelti



Soumis à l'enquête publique

du **- 8 JUIL. 2003**

du

- 6 AOUT 2003

Le Syndic

Le Secrétaire

D. Flückiger
D. Flückiger

L. Waelti
L. Waelti



Adopté par le Conseil Communal

dans sa séance du

18 SEP. 2003

La Présidente

Le Secrétaire

S. Favre
S. Favre

C. Ballinari
C. Ballinari



Approuvé par le Département des Infrastructures

dans sa séance du

18 NOV. 2003

Le Chef du Département



TABLE DES MATIERES

I.	GENERALITES	3
	Article 1 – Objet du plan de quartier	3
	Article 2 – Périmètre du plan de quartier	3
	Article 3 – Destination	3
	Article 4 – Degré de sensibilité au bruit	4
II.	CONDITIONS ET ARCHITECTURE DES CONSTRUCTIONS	5
	Article 5 – Périmètre d'évolution des constructions	5
	Article 6 – Hauteur et nombre de niveaux	5
	Article 7 – Toitures	5
	Article 8 – Expression architecturale et implantation	5
III.	AMENAGEMENTS EXTERIEURS / AIRE DE CIRCULATION ET DE STATIONNEMENT	6
	Article 9 – Aménagements extérieurs	6
	Article 10 – Principes de circulation	6
	Article 11 – Stationnement	6
IV.	DISPOSITIONS FINALES	8
	Article 12 – Enseignes	8
	Article 13 – Equipements	8
	Article 14 – Dérogations	8
	Article 15 – Dispositions complémentaires	8
	Article 16 – Entrée en vigueur	8

I. GENERALITES

Article 1 – Objet du plan de quartier

Le présent plan de quartier a pour buts :

- d'organiser l'aménagement et l'utilisation judicieuse et mesurée d'une portion déterminée du territoire communal,
- de définir les modalités de réalisation et d'affectation de la parcelle n° 3165, et partiellement n° 2837 et 2538,
- de réaliser un parking dans les limites définies par le rapport d'impact et le rapport technique des circulations qui accompagnent le plan de quartier,
- de prendre en compte les préoccupations environnementales (bruit, pollution de l'air, autres impacts), par la mise en œuvre de mesures d'accompagnement, notamment au niveau de l'ensemble des aménagements extérieurs.

Article 2 – Périmètre du plan de quartier

Le périmètre du plan de quartier est délimité au Nord par la route de Pré-Neuf, au Sud par un chemin de desserte privé, à l'Ouest par la parcelle n° 2837 ainsi qu'à l'Est par la route du Pied-des-Monts.

Article 3 – Destination

Le plan de quartier est destiné aux activités commerciales respectant les conditions de génération de trafic ¹⁾ décrites aux alinéas 2 et 3 .

Le trafic généré par le plan de quartier ne devra pas excéder 3'500 véhicules motorisés par jour en moyenne annuelle ²⁾.

La génération de trafic horaire totale du plan de quartier ne devra pas non plus excéder 600 véhicules motorisés par heure (total du trafic dans les deux sens) excepté les cas de manifestations exceptionnelles et les 10 jours d'exploitations les plus forts de l'année.

Le respect de ces limites devra être démontré par une étude de trafic préalable à l'octroi du permis de construire ou du permis d'exploiter. Tout changement d'affectation ou d'usage sensible de tout ou partie des bâtiments compris dans le périmètre du plan de quartier est également soumis à cette règle.

Les centres commerciaux « alimentaires » ne sont pas admis.

Le programme maximal admissible est de 15'000 m² de surface de vente y comprises les surfaces de vente extérieures.

Ces surfaces peuvent se répartir indifféremment dans le périmètre d'évolution. Toutefois, les surfaces de dépôt et d'entreposage extérieures ne seront pas prises en compte.

¹⁾ La génération de trafic s'entend en nombre de mouvement de véhicules motorisés en échanges entre le plan de quartier et l'extérieur de la zone d'activités du secteur Pré-Neuf desservi par le chemin de la Confrérie. En cas de complémentarité du trafic généré avec d'autres activités du secteur, il pourra en tenu compte.

²⁾ Le trafic journalier moyen (TJM) correspond à la moyenne de trafic sur tous les jours de l'année en heure de pointe « normale ».

Article 4 – Degré de sensibilité au bruit

En application de l'article 43 de l'Ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit du 15 décembre 1986, le degré de sensibilité au bruit III est attribué à l'ensemble du plan.

II. CONDITIONS ET ARCHITECTURE DES CONSTRUCTIONS

Article 5 – Périmètre d'évolution des constructions

Le plan définit des périmètres à l'intérieur desquels peuvent librement s'implanter de nouvelles constructions.

A l'intérieur du périmètre d'implantation et d'entreposage, l'aire de service figure à titre indicatif. Sur l'aire de service, le stationnement du personnel est admis.

Au surplus, des éléments de structures liés aux bâtiments (avant-toits etc.) peuvent s'implanter en anticipation des périmètres d'évolution pour autant que celle-ci soit limitée à 2.00 m.

Un logement pour le personnel ou pour des besoins de gardiennage est admis. Il doit être incorporé aux bâtiments d'exploitation.

Article 6 – Hauteur et nombre de niveaux

Les bâtiments nouveaux doivent s'inscrire dans les gabarits définis par les coupes (non inclus les superstructures et les éléments ponctuels tels que des mâts liés à la construction ou à la publicité).

L'altitude de référence correspond au niveau 376.54, à savoir l'altitude de la borne hydrante n° 57 se trouvant à l'angle Nord-Est de la route de Pré-Neuf.

Les hauteurs sont mesurées par rapport à l'altitude moyenne de 376.50.

A l'intérieur des gabarits fixés par les coupes, le nombre de niveaux n'est pas limité.

Article 7 – Toitures

Les toitures sont plates, cintrées ou en pente et réalisées dans un matériau adapté à leur forme. Les toitures végétalisées sont autorisées.

Article 8 – Expression architecturale et implantation

Les constructions ainsi que les aménagements qui leur sont liés doivent garantir une intégration dans leur environnement et un aspect architectural satisfaisant.

Le choix de la polychromie des façades doit être soumis à la municipalité pour approbation lors de la mise à l'enquête.

La contiguïté est autorisée à l'intérieur des périmètres définis par le plan.

Les volumes d'expression architecturale différente à l'intérieur du même périmètre sont autorisés.

Les superstructures doivent s'intégrer à l'architecture des constructions. Elles seront réduites au minimum indispensable et feront l'objet d'un traitement architectural soigné.

Les clôtures des aires d'entreposage extérieures le long des voies publiques feront l'objet d'un traitement particulier.

III. AMENAGEMENTS EXTERIEURS / AIRE DE CIRCULATION ET DE STATIONNEMENT

Article 9 – Aménagements extérieurs

Les espaces non construits dans le périmètre du plan forment l'ensemble des aménagements extérieurs. Ils sont destinés notamment aux aires de verdure et de plantations, aux voies de circulation des véhicules, aux parkings extérieurs.

Le principe d'arborisation sur l'aire de circulation et de stationnement paysager figurant sur le plan est obligatoire.

La route du Pied-des-Monts est délimitée par une végétation structurante obligatoire, avec arborisation. Elle sera traitée comme espace de verdure à valoriser. Un choix soigné s'effectuera au niveau de la composition des arbres, arbustes et autres plantes herbacées indigènes en accord avec les conditions locales afin de contribuer à agrémenter et varier l'environnement non bâti de la zone « Pré Neuf ».

L'ensemble de ces aménagements ainsi que le choix des essences et leur emplacement définitif devra faire l'objet d'un plan spécial à l'échelle d'au moins 1:200 et sera soumis à l'approbation de la Municipalité.

Une compensation de caractère écologique est prévue sous forme de participation financière au programme de revitalisation du marais de l'Aulagniez, bas-marais d'importance nationale n°1378, situé sur la parcelle n° 272 dans la région des Grangettes et appartenant à la Commune de Villeneuve.

Le montant unique de cette participation financière sera défini par l'Etat de Vaud, Service des forêts, de la faune et de la nature.

Article 10 – Principes de circulation

Les accès destinés aux livraisons et à la circulation des véhicules de service s'effectueront exclusivement depuis la Route de Pré-Neuf.

L'ensemble des accès au plan de quartier doit respecter les principes indiqués sur le plan. Leur assiette définitive ainsi que l'aménagement du réseau d'accès seront fixés d'entente avec la Municipalité dans le plan des aménagements conformément aux dispositions de l'article 11.

Les axes piétonniers à l'intérieur de l'aire de circulation et de stationnement seront prioritaires par rapport à celles des véhicules.

Article 11 – Stationnement

Le stationnement s'organise principalement à l'intérieur de l'aire définie par le plan.

Il comporte exclusivement des places en surface. Cependant, des places de stationnement peuvent être implantées à l'intérieur des périmètres d'évolution.

Une liaison directe avec le parking du centre « Artevil » est souhaitable.

Les besoins en places de stationnement sont définis, d'une part, sur la base des normes VSS en vigueur au moment du dépôt des demandes de permis de construire et, d'autre part, sur la base d'évaluation d'experts démontrant que les charges de trafic résultantes sur le réseau routier sont gérables dans le cadre des données du rapport d'impact.

Les besoins nécessaires au projet peuvent cas échéant être en complémentarité avec les parkings voisins.

L'aménagement des places de stationnement devra faire l'objet d'un soin particulier permettant la rétention des eaux pluviales. Il devra être conforme aux dispositions de l'article 10.

IV. DISPOSITIONS FINALES

Article 12 – Enseignes

La pose d'enseignes, lumineuses ou non, fait l'objet d'une demande de permis de construire. Pour des enseignes de petites dimensions, la municipalité est compétente pour octroyer une dispense au sens de l'art. 111 LATC, après avoir reçu l'aval des autorités cantonales compétentes.

Article 13 – Equipements

Conformément à l'article 47, lettre "m" de la LATC, les propriétaires assument les frais des équipements publics et privés nécessités par les constructions ainsi que par l'entretien des équipements.

L'exécution et la répartition de ces frais d'équipement s'effectueront par le biais de conventions établies entre la Municipalité et les propriétaires concernés.

Article 14 – Dérogations

La Municipalité peut accorder des dérogations aux dispositions du présent règlement dans les limites de l'article 85 LATC.

Article 15 – Dispositions complémentaires

Pour tout ce qui n'est pas prévu dans le présent règlement, et pour autant qu'elles ne lui soient pas contraires, les dispositions communales et cantonales en la matière sont au surplus applicables.

Article 16 – Entrée en vigueur

Le présent plan de quartier et son règlement d'application entrent en vigueur dès leur approbation par le Département des infrastructures.