

COMMUNE DE VILLENEUVE

" CLOS DU MOULIN "

PLAN DE QUARTIER

Approuvé par la Municipalité le 23 décembre 2008

Syndic D. F. L. Cheseaux Secrétaire Y. Cheseaux

Soumis à l'enquête publique du 9 mai 2009 au 8 juin 2009

Au nom de la Municipalité Syndic D. F. L. Cheseaux Secrétaire Y. Cheseaux

Adopté par le Conseil communal le 10 septembre 2009

Président D. Paccarini Maire a. i. Baumann

Numéro 1483

Approuvé préalablement par le Département compétent du Canton de Vaud

Date 16.12.2008 11.03.2009

28 OCT. 2009 Lausanne, le Le Chef du Département

PLAREL LAUSANNE

Mis en vigueur le 28 OCT. 2009

LEGENDE

GENERALITES

- perimetre du plan de quartier
- bâtiment existant

AFFECTATION

- aire de construction
- aire de parc
- aire de circulation et de stationnement

MESURES DE CONSTRUCTION

- limite des constructions
- perimetre d'implantation des constructions enterrées ou semi-enterrées
- altitude maximum des constructions - selon points de nivellement communaux
- orientation principale des faîtes de toiture

MESURES D'ENVIRONNEMENT

- plantation existante
- plantation protégée
- plantation remplacée
- plantation supprimée
- plantation nouvelle (verger)
- mur protégé
- jardin clos protégé
- jardin anglais protégé

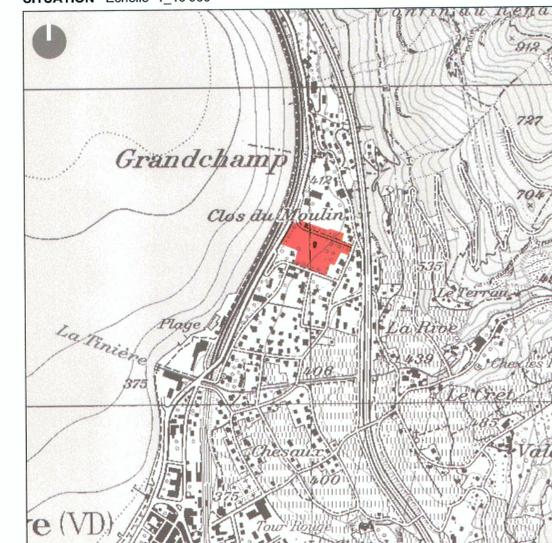
MESURES D'EQUIPEMENT

- accès de service - situation indicative
- chemin piéton - tracé indicatif
- place de stationnement à ciel ouvert - situation indicative
- canalisations EC / EU existantes

PROPRIETAIRES

Parcelles	Propriétaire	Surfaces (m2)
1073	Fondation Sylvia Waddilove	3745
1078	Fondation Sylvia Waddilove	2'006
1087	Fondation Sylvia Waddilove	12'031
3514	Fondation Sylvia Waddilove	5'171
TOTAL		22'953

SITUATION Echelle 1_10'000



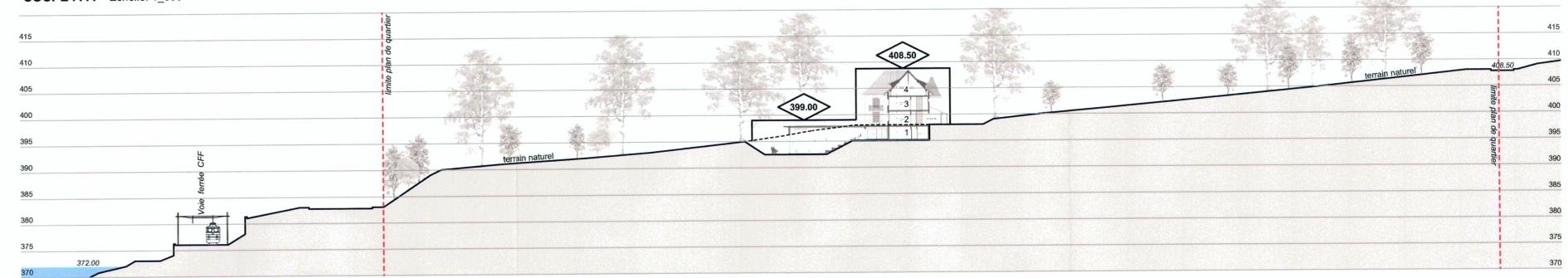
PLAN Echelle 1_500



Plan de base établi à partir de données informatiques fournies par Richard & Cardinaux S.A., Ing. géomètres officiels à Vevey.

Authentifié le 30 AVR. 2009 Signature: MICHEL CARDINAUX Ing. Géomètre officiel 1800 VEVEY

COUPE A-A Echelle: 1_500



COMMUNE DE VILLENEUVE

" CLOS DU MOULIN "

REGLEMENT DU PLAN DE QUARTIER

Approuvé par la Municipalité

le 23 décembre 2008

Syndic
D. Flückiger

Secrétaire
Cheseaux



Soumis à l'enquête publique

du 9 mai 2009 au 8 juin 2009

Au nom de la Municipalité
Syndic

D. Flückiger

Secrétaire
Cheseaux



Adopté par le Conseil de la Commune

le 10 septembre 2009

Président
D. Paccard

Secrétaire a. i.
J. Baumann



Numéro 1483

Date 16.12.2008

11.03.2009

PLAREL LAUSANNE

Approuvé préalablement par le Département
compétent du Canton de Vaud

Lausanne, le 28 OCT. 2009

Le Chef du Département

Mis en vigueur le 28 OCT. 2009



CERTIFIÉ CONFORME
Service du développement territorial

1. GENERALITES

- BUTS
- 1.1 Le présent plan de quartier (PQ) est établi conformément aux dispositions de la Loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC). Il est conçu pour organiser le développement d'une zone d'installations para-publiques et tend en particulier à :
- permettre l'exercice d'une institution d'intérêt public
 - restaurer et agrandir le bâtiment existant
 - mettre en valeur le patrimoine naturel du parc.

2. AFFECTATION

PRINCIPES

La partie du territoire comprise à l'intérieur du PQ est subdivisée en trois aires d'affectation régies par les dispositions exposées ci-dessous.

- 2.1 L'aire de construction, est une surface affectée aux bâtiments, installations et aménagements qui sont en relation avec :
- une institution à but humanitaire ou caritatif dont la règle ou les statuts sont reconnus d'utilité publique
 - un établissement d'intérêt général de type culturel, éducatif ou social y compris l'hébergement de personnes
 - l'habitation, les activités socio-économiques et les équipements qui ont un rapport étroit avec les réalisations ci-dessus mentionnées.

- 2.2 L'aire de parc, est une surface à prédominance végétale affectée, pour l'essentiel, à la sauvegarde du parc arboré. Les objectifs et les mesures de mise en valeur de l'aire de parc sont représentés sur le plan paysage par la mise en valeur du jardin de la Fondation figuré en annexe au présent règlement.

Les jardins clos et anglais, en particulier, sont protégés et entretenus dans leur composition actuelle. Ces jardins sont inconstructibles.

Excepté dans les jardins clos et anglais, les constructions, installations et aménagements qui peuvent être autorisés sont :

- des constructions enterrées ou semi-enterrées implantées à l'intérieur du périmètre mentionné sur le plan
- des aménagements paysagers en relation avec l'usage du parc, par exemple, murs, clôtures, terrasses, escaliers, etc.
- des chemins piétons situés, en priorité, aux emplacements mentionnés sur le plan
- des équipements de sport et loisirs à ciel ouvert, par exemple, terrain de jeux, court de tennis, piscine, etc.
- des accès de service et des places de stationnement occasionnelles à ciel ouvert situées à l'emplacement mentionné sur le plan
- au maximum deux dépendances non habitables d'un seul niveau au-dessus du sol et d'une superficie de 50.00 m² chacune au maximum.

- 2.3 L'aire de circulation et de stationnement est une surface à prédominance minérale affectée à la circulation des véhicules et des piétons. Les installations et aménagements qui peuvent être autorisés sont :

- des voies de circulation
- des aménagements en relation avec l'usage de cette surface, par exemple, place de stationnement à ciel ouvert, rampes d'accès, murs, etc.
- au maximum une dépendance non habitable d'un seul niveau au-dessus du sol et d'une superficie de 50.00 m² au maximum
- des constructions enterrées dans le prolongement direct de l'aire de construction.

Cette surface ne peut pas être subdivisée par des clôtures.

3. MESURES D'UTILISATION DU SOL

- PRINCIPES 3.1 Les bâtiments forment ensemble une entité bâtie harmonieuse et la Municipalité peut imposer toute mesure propre à atteindre cet objectif. Elle peut notamment fixer l'implantation et l'orientation des dépendances sises dans l'aire de parc.
- CAPACITE CONSTRUCTIVE 3.2 La capacité constructive est fixée par une surface de plancher déterminante (SPd) limitée à 3'200 m² au maximum pour l'ensemble de la zone d'installations para-publiques. Cette surface est calculée conformément à la norme suisse SN 504.421.

4. MESURES DE CONSTRUCTION

- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS 4.1 Dans toutes les aires, les bâtiments peuvent être accolés ou non.
- DISTANCES 4.2 Les bâtiments ou parties de bâtiments non mitoyens sont implantés à une distance minimum de 6.00 m de la limite du bien-fonds. Cette distance se mesure perpendiculairement à la limite jusqu'à la partie du bâtiment la plus proche de la limite. Cette distance est doublée entre bâtiments non accolés et implantés sur le même bien-fonds. Les prescriptions de la directive de l'Association des Etablissements cantonaux d'Assurance Incendie demeurent réservées.
- HAUTEURS 4.3 La hauteur des bâtiments est limitée par les cotes d'altitude qui figurent sur le plan. Cette cote correspond, soit au faite des toitures à pan(s), soit à l'arête supérieure de la corniche ou de l'acrotère d'une toiture plate ou à très faible pente.
- Les superstructures à fonction technique (capteurs solaires, cages d'ascenseur, lanterneaux, etc.) peuvent ponctuellement dépasser de 2.00 m au maximum les altitudes maximum attribuées lorsqu'elles sont jugées indispensables et que leur importance est réduite au minimum nécessaire.
- NOMBRE DE NIVEAUX 4.4 Dans l'aire de construction, le nombre de niveaux superposés habitables ou utilisables d'un bâtiment est limité à 4 niveaux maximum, y compris les combles.
- Dans le périmètre d'implantation des constructions enterrées ou semi-enterrées situé dans l'aire de parc, un seul niveau enterré ou semi-enterré est autorisé.
- ARCHITECTURE 4.5 Les bâtiments nouveaux sont conçus de manière à s'inscrire correctement dans leur milieu. Les toitures plates non accessibles ou à très faible pente doivent être pourvues d'un revêtement végétal.
- La nature et la couleur des matériaux apparents en façade sont choisies en accord avec la Municipalité.

5. MESURES D'ENVIRONNEMENT

PRINCIPES	5.1	<p>La Municipalité veille à la sauvegarde de la qualité du site. Dans ce cadre, elle est compétente pour refuser le permis de construire pour une réalisation qui en raison de son usage ou de son apparence va à l'encontre de cet objectif.</p>
AMENAGEMENTS EXTERIEURS	5.2	<p>Les surfaces libres de constructions ont le statut d'un parc d'agrément arboré. Les aménagements extérieurs aux bâtiments doivent être au bénéfice d'une autorisation. Ils sont réalisés sur la base d'un projet d'ensemble tenant compte :</p> <ul style="list-style-type: none">- des caractéristiques du lieu et en particulier de la topographie du terrain naturel- des plantations- de l'architecture et de la destination de la construction à laquelle ils sont attachés. <p>La différence de niveau entre le terrain naturel et le terrain aménagé en remblais est limitée à 1.00 m. La Municipalité peut imposer une cote d'altitude à respecter en limite de propriété ou en périphérie d'une construction.</p> <p>Dans l'aire de parc, les places de stationnement à ciel ouvert doivent être aménagées sous la forme d'un parking paysager pourvu d'un revêtement perméable aux eaux météoriques.</p>
PLANTATIONS	5.3	<p>Les <u>plantations protégées</u> qui figurent sur le plan doivent être maintenues, entretenues et si nécessaire remplacées. Pour permettre la réalisation de nouveaux bâtiments ou équipements, ou assurer le dégagement d'une construction, la Municipalité peut autoriser la suppression de plantations protégées. Dans ce cas, elle fixe les conditions de leur remplacement.</p> <p>Les <u>plantations remplacées</u> mentionnées sur le plan indiquent des arbres sénescents. A ce titre, elles doivent être coupées au profit de la mise en place de plantations plus jeunes.</p> <p>Les <u>plantations supprimées</u> identifiées sur le plan sont, soit composées d'essences colonisatrices sans relation avec l'identité originelle du parc, soit localisées dans des secteurs dévolus à de nouvelles constructions. A ce titre, elles doivent, dans la règle, être coupées.</p> <p>Le nombre et la situation des <u>plantations nouvelles</u> mentionnées sur le plan possèdent un caractère indicatif. Ces plantations doivent prendre la forme d'un verger constitué de variétés anciennes à haute tige, par exemple, pommiers, poiriers, cerisiers, etc.</p>
CLOTURES ET MURS	5.4	<p>Seules les clôtures dont la réalisation s'impose pour des raisons de sécurité sont autorisées. Ces clôtures prennent la forme de haies vives constituées d'un mélange d'essences arbustives indigènes doublées, si nécessaire, d'une barrière ou d'un treillis métallique.</p> <p>Les murs à protéger mentionnés sur le plan participent à la qualité spatiale du lieu. A ce titre, ils doivent être maintenus, entretenus et, au besoin, reconstruits.</p> <p>Les dispositions du code rural et foncier sont réservées.</p>
BRUIT	5.5	<p>Conformément aux dispositions de la législation sur la protection de l'environnement, un degré de sensibilité au bruit - DS II - est attribué à l'ensemble de la surface comprise à l'intérieur du périmètre du PQ.</p> <p>Toute demande de permis de construire un bâtiment doit être accompagnée d'une étude acoustique démontrant le respect des niveaux sonores fixés par l'Ordonnance fédérale contre le bruit (OPB). Cette étude, qui doit être soumise au Service cantonal de l'environnement et de l'énergie, doit comprendre un rapport d'expert confirmant le respect des valeurs limites.</p>

6. MESURES D'EQUIPEMENT

OBLIGATIONS	6.1	Les équipements attachés à une construction sont fonction de leur importance et de leur destination. Les équipements privés nécessaires sont définis lors d'une construction nouvelle, de la transformation d'un ouvrage existant ou du changement de destination d'un bâtiment. L'octroi d'un permis de construire, d'habiter ou d'utiliser peut être subordonné à la réalisation d'équipements obligatoires.
CONDITIONS DE REALISATION	6.2	Les équipements privés sont réalisés de façon à répondre aux exigences applicables aux ouvrages publics de même nature pour ce qui concerne l'implantation, leurs dimensions, leur mise en œuvre et leur niveau de qualité.
EVACUATION DES EAUX	6.3	<p>Les eaux usées et les eaux météoriques sont évacuées séparément.</p> <p>Les eaux usées sont récoltées et raccordées au réseau public d'évacuation qui aboutit à la station d'épuration des eaux.</p> <p>Les eaux météoriques qui ne sont pas récoltées pour utilisation sont évacuées par infiltration. Le débit maximum des eaux météoriques rejeté à l'exutoire est limité par le Service cantonal des eaux, sol et assainissement. Les conditions d'évacuation des eaux claires sont fixées par les directives de l'Association suisse des professionnels de la protection des eaux (VSA) et par les dispositions légales applicables en la matière.</p>
EQUIPEMENTS DE SERVICE	6.4	Les petites constructions ou installations techniques nécessaires à un service public peuvent être autorisées sur l'ensemble des terrains compris à l'intérieur du périmètre du PQ lorsque leur emplacement est imposé en raison de leur destination.
STATIONNEMENT DES VEHICULES	6.5	<p>Toute construction générant du trafic doit être pourvue de places de stationnement pour véhicules réservées à ses usagers. La capacité de cet équipement doit répondre aux exigences suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none">- véhicules automobiles : norme suisse SN 640.281- véhicules "deux-roues" : norme suisse SN 640.065. <p>Le stationnement des « deux-roues » est assuré par la création d'équipements qui doivent être abrités, sécurisés et situés proches des entrées du bâtiment en offrant des systèmes efficaces contre le vol et le vandalisme.</p>

7. DISPOSTIONS FINALES

AUTORISATIONS	7.1	<p>La Municipalité peut subordonner l'octroi de tout permis de construire, d'habiter ou d'utiliser à la mise en œuvre des mesures d'aménagements, d'équipements et d'environnement prévues par le PQ notamment en ce qui concerne :</p> <ul style="list-style-type: none">- l'exécution d'équipements obligatoires- l'application de mesures de protection adaptées au lieu- la réalisation de plantations nouvelles.
DEROGATIONS	7.2	Conformément aux dispositions de l'article 85 LATC, la Municipalité est compétente pour accorder des dérogations au présent document pour autant que des motifs d'intérêt public ou des circonstances objectivement fondées le justifient.
ABROGATION, MISE EN VIGUEUR	7.3	Le présent PQ avec le règlement qui lui est attaché entre en vigueur par décision du Département compétent du Canton de Vaud. Il abroge à l'intérieur de son périmètre toutes les dispositions antérieures qui lui sont contraires.

8. ANNEXE

- Plan paysage pour la mise en valeur du jardin de la Fondation, L'Atelier du Paysage Jean-Yves Le Baron Sàrl, décembre 2008



1 Parc paysager

- conserver le caractère ouvert
- maintenir un entretien différencié
- préserver les vues sur le lac et les Alpes
- conserver les murs le long de la frange arborée, à l'est de la parcelle



2 Jardin anglais

- conserver la qualité paysagère de ce jardin
- conserver et soigner les arbres majeurs et symboliques
- apporter des soins urgents au chêne rouge
- maintenir le caractère diversifié de la végétation arbustive
- assurer le renouvellement des arbres sénescents



3 Jardins de fleurs et de vivaces

- conserver l'esprit et la composition des jardins de fleurs
- établir un plan de gestion / floraison pour les annuelles



4 Jardin clos

- conserver le jardin clos dans sa composition et son organisation
- conserver les murs existants
- renouveler le verger sénescant
- maintenir la culture des fleurs et le jardin utilitaire



5 Cour jardin

- conserver le caractère paysager de cette cour
- maintenir un sol perméable
- éclaircir et mettre en valeur la végétation arborée
- renouveler la végétation arbustive sénescante
- conserver le caractère clos de cet espace



6 Verger

- conserver, valoriser et réhabiliter le verger sénescant
- reconstituer un nouveau verger avec des variétés anciennes sur haute tige



7 Bosquet et filtre paysager

- éclaircir la frange arborée pour la mise en valeur des arbres et des sujets intéressants
- éliminer les peupliers et les bouleaux
- travailler la frange arborée et paysagère au contact de l'avenue des Châtaigniers (élagage, utilisation d'essences appropriées)

Fondation Waddilove

Plan paysage pour la mise en valeur du jardin de la Fondation

Objectifs généraux et mesures

