

CANTON DE VAUD

COMMUNE DE COLOMBIER-SUR-MORGES

PLAN DE QUARTIER
"LES OUCHETTES"

APPROUVE PAR LA MUNICIPALITE DANS SA SEANCE du 29 mai 1995

LE SYNDIC:

LE SECRETAIRE:

Mr Ry - !

SOUMIS A L'ENQUETE PUBLIQUE du Mardi au 12 mai 1995

LE SYNDIC:

LE SECRETAIRE:

Mr Ry - !

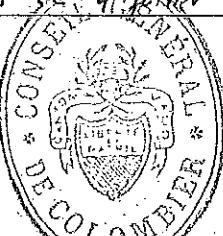
APPROUVE PAR LE CONSEIL GENERAL

DE COLOMBIER-SUR-MORGES, le 4 juillet 1995

LE PRESIDENT:

LE SECRETAIRE:

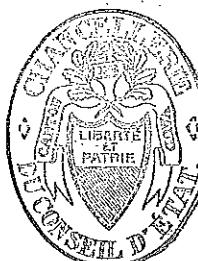
Chancelier



Mr Ry - !

APPROUVE PAR LE CONSEIL D'ETAT DU CANTON DE VAUD, le 6 MARS 1996

L'atteste, le Chancelier

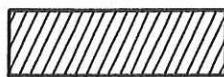


ECHELLE 1/500

COORDONNEES 526'070 - 156'600

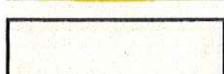
----- PERIMETRE DU PLAN DE QUARTIER

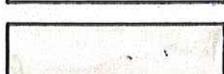
OOOOOO CHEMINEMENT PIETONS

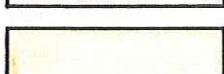
 BATIMENTS EXISTANTS

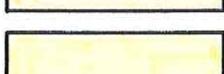
 AIRES DE CONSTRUCTION

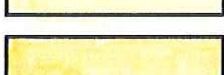
 AIRES D'AGRANDISSEMENT

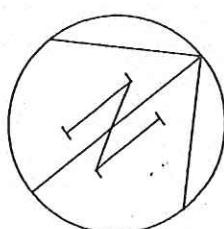
 AIRES D'ACCES

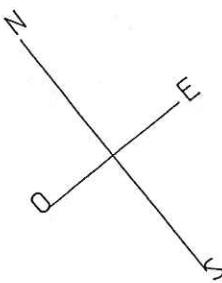
 AIRES D'ELARGISSEMENT POUR LA CHAUSSEE

 AIRES DE MOUVEMENTS

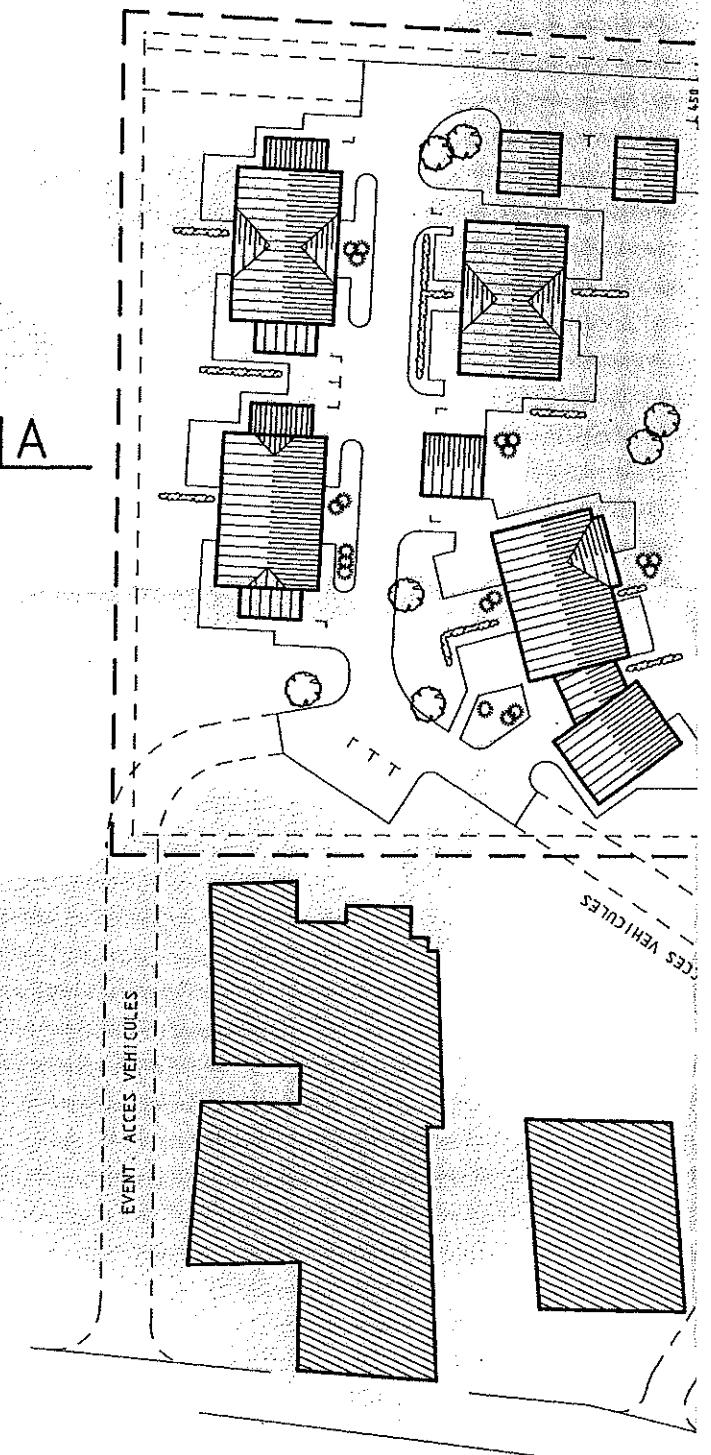
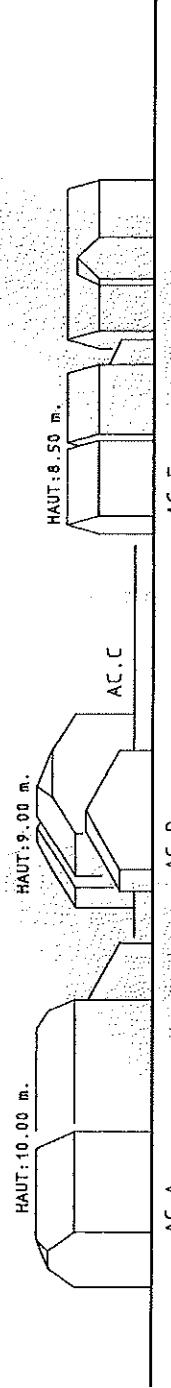
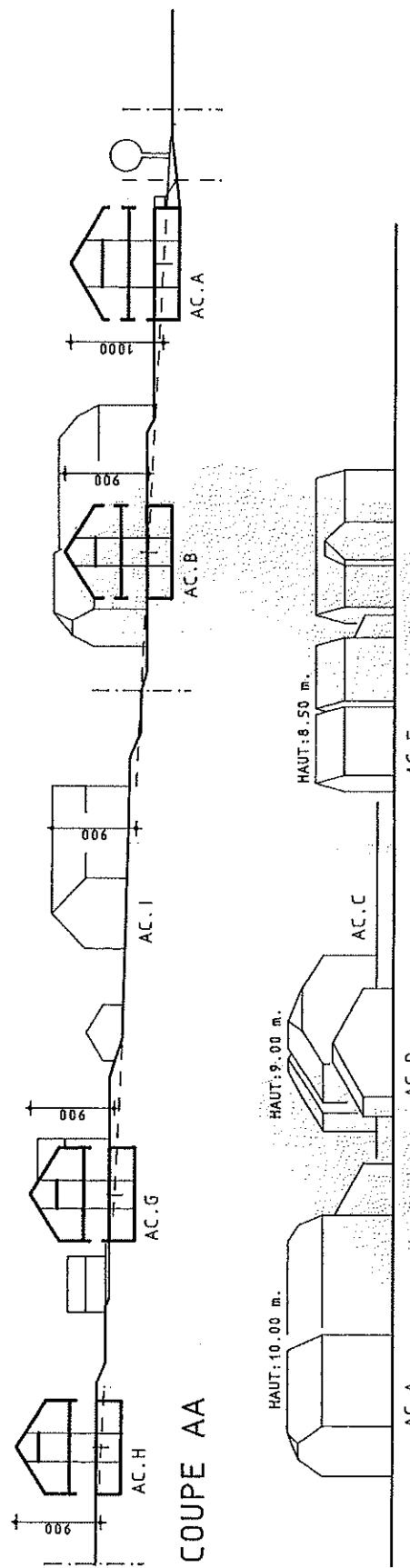
 AIRES DE DEGAGEMENTS

 AIRE DE DETENTE

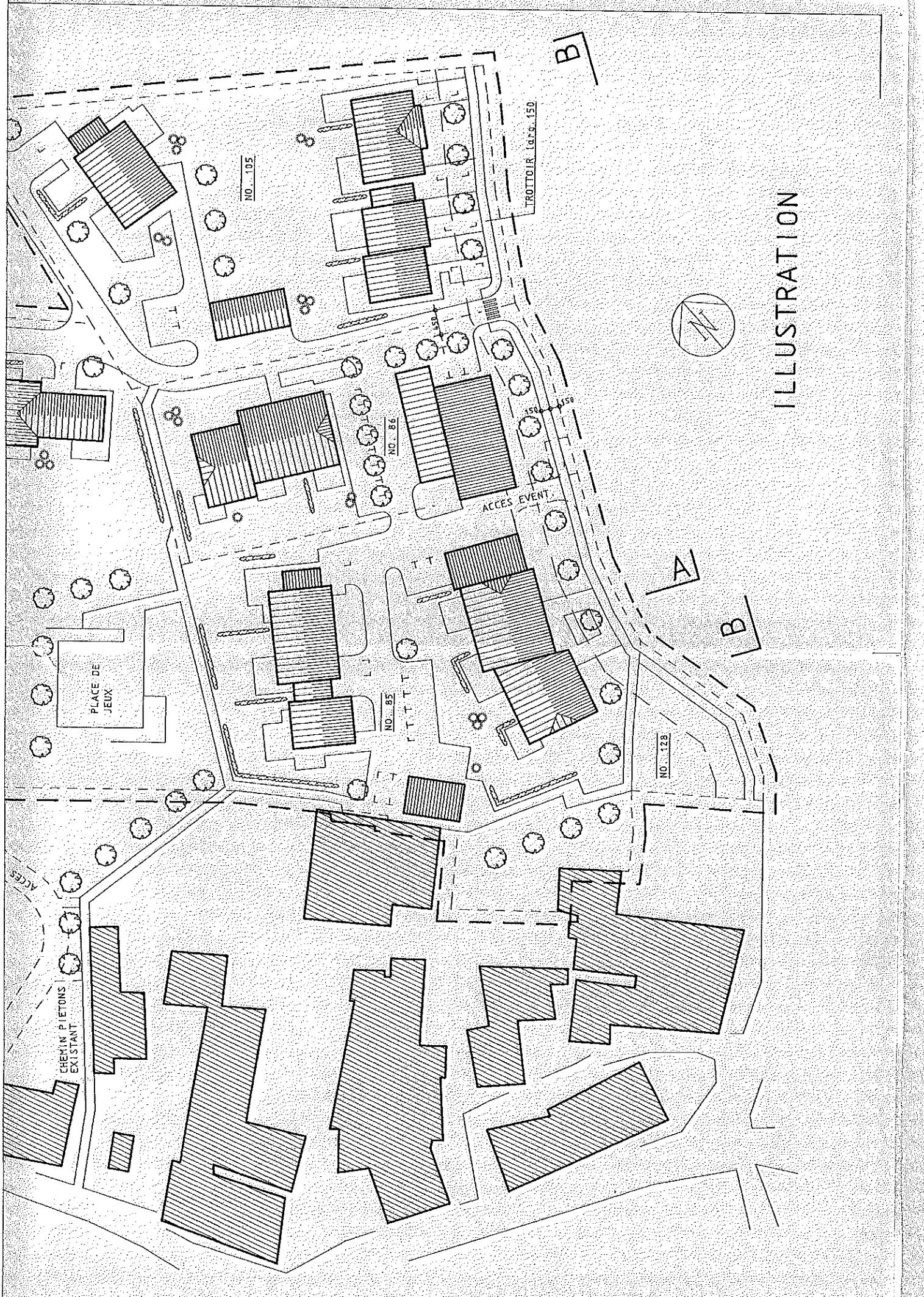








ILLUSTRATION



1 GENERALITES:

1.1 Le présent document est établi conformément au plan des zones de la commune de Colombier-sur-Morges.

L'intention des autorités est d'assurer le développement de la localité par la réalisation contrôlée d'un quartier harmonieux dans le prolongement du bourg.

1.2 La partie de territoire comprise à l'intérieur du périmètre du plan de quartier est divisée en aires d'affectation dont la réglementation est définie ci-après.

1.3 Pour toutes situations imprévues dans le présent document, les dispositions du règlement communal du plan d'extension partiel de Colombier-Village, sont applicables.

1.4 Les propriétaires des parcelles comprises dans le périmètre du plan de quartier, accepteront la création de toutes les servitudes nécessaires à la dévestiture, soit au passage des dessertes et de toutes conduites utiles.

2 CHEMINEMENTS PIETONS:

2.1 Les cheminements réservés pour les piétons sont précisés sur le plan et feront l'objet d'une servitude d'utilisation de la part des propriétaires concernés en faveur de la commune.

2.2 Les servitudes à légaliser seront prévues avec une largeur minimum de 1,30 m' (un-mètre-trente), les travaux de création des chemins ainsi que les frais inhérents à l'inscription des servitudes nécessaires seront à la charge de tous les propriétaires au prorata de la surface de leurs parcelles, excepté le propriétaire de la parcelle n°. 128 .

3 AIRES DE CONSTRUCTION:

3.1 Les aires de construction sont réservées aux bâtiments importants du quartier, soit les bâtiments affectés principalement au logement (sauf AC.D, voir art. 3.2 et 3.7 ci-après); l'implantation d'activités artisanales et commerciales, d'une occupation raisonnable pour le quartier, peut être autorisée par la Municipalité.

En application des articles 43 et 44 de l'OPB, le degré de sensibilité (DS) III est appliqué à l'ensemble du plan de quartier.

3.2 Pour chaque aire de construction, sont fixés la surface bâtie (SB), la surface plancher (SP) calculée selon les normes ORL, la hauteur au faîte et le nombre de niveaux habitables y compris rez et combles.

La hauteur au faîte est mesurée sur le terrain naturel moyen occupé par la construction.

AC.A - surface bâtie 280,00 m² (deux-cent-quatre-vingts)
- surf. plancher 530,00 m² (cinq-cent-trente)
- hauteur faîte 10,00 m' (dix-mètres)
- 2 niveaux habitables, 4 logements

AC.B - surface bâtie 260,00 m² (deux-cent-soixante)
- surf. plancher 450,00 m² (quatre-cent-cinquante)
- hauteur faîte 9,00 m' (neuf-mètres)
- 2 niveaux habitables, 3 logements

AC.C - surface bâtie 290,00 m² (deux-cent-nonante)
- surf. plancher 520,00 m² (cinq-cent-vingt)
- hauteur faîte 9,00 m' (neuf-mètres)
- 2 niveaux habitables, 4 logements

AC.D1	- surface bâtie 130,00 m ² (cent-trente) - hauteur faite 6,50 m' (six-mètres-cinquante) - pour la construction de 6 garages (voir pos. 3.7)
AC.D2	- surface bâtie 150,00 m ² (cent-cinquante) - hauteur faite 6,50 m' (six-mètres-cinquante) - pour des activités d'utilité publique (voir pos. 3.7)
AC.E	- surface bâtie 340,00 m ² (trois-cent-quarante) - surf. plancher 620,00 m ² (six-cent-vingt) - hauteur faite 8,50 m' (huit-mètres-cinquante) - 2 niveaux habitables, 4 logements
AC.F	- surface bâtie 150,00 m ² (cent-cinquante) - surf. plancher 280,00 m ² (deux-cent-quatre-vingts) - hauteur faite 9,00 m' (neuf-mètres) - 2 niveaux habitables, 2 logements
AC.G	- surface bâtie 250,00 m ² (deux-cent-cinquante) - surf. plancher 450,00 m ² (quatre-cent-cinquante) - hauteur faite 9,00 m' (neuf-mètres) - 2 niveaux habitables, 2 logements
AC.H	- surface bâtie 330,00 m ² (trois-cent-trente) - surf. plancher 610,00 m ² (six-cents-dix) - hauteur faite 9,00 m' (neuf-mètres) - 2 niveaux habitables, 4 logements
AC.I	- surface bâtie 330,00 m ² (trois-cent-trente) - surf. plancher 610,00 m ² (six-cents-dix) - hauteur faite 9,00 m' (neuf-mètres) - 2 niveaux habitables, 4 logements

3.3 Sur la base d'un avant-projet de construction, la Municipalité est compétente pour autoriser que les surfaces mentionnées pour chaque aire de construction d'une même propriété soient modifiées pour autant que le total des surfaces permises sur cette propriété, soit respecté.

3.4 Le présent règlement prévoit 27 logements pour l'ensemble du quartier, nombre à comprendre surtout comme un ordre de grandeur envisagé aujourd'hui afin d'assurer la bonne intégration des futurs occupants.

En fonction du développement du village et des projets de construction présentés, la Municipalité est compétente pour autoriser la création d'appartements supplémentaires dans la limite des surfaces de plancher: par exemple, un grand logement peut éventuellement être divisé pour mieux répondre au besoin du propriétaire concerné.

En accord avec la Municipalité, les propriétaires peuvent établir entre eux les accords nécessaires à modifier la répartition des logements entre les aires de construction.

3.5 A l'intérieur des aires de construction, les bâtiments principaux, soit les bâtiments qui abritent les surfaces habitables, seront construits en ordre contigu ou non-contigu; une distance minimum de 3 mètres (trois) séparera 2 bâtiments principaux non-contigus dans une même aire de construction. Cette distance est portée à 6 mètres (six) pour l'aire de construction I (AC.I).

La longueur maximum d'un bâtiment principal ou de plusieurs bâtiments principaux en ordre contigu est de 32 mètres (trente-deux).

La Municipalité est compétente pour imposer des corrections à la

volumétrie des projets de construction afin d'en assurer la bonne

intégration; des hauteurs variées pour les faîtes et des plans qui

s'écartent d'une géométrie trop rigide sont souhaités. (voir pos. 10).

Chaque bâtiment principal présentera une surface bâtie minimum de 150 m² (cent-cinquante).

Pour les façades sous chéneaux des bâtiments principaux, un décrochement minimum de 70 cm. (septante) est imposé après une longueur de 16,00 m' (seize), il est alors souhaitable que la volumétrie de la toiture marque aussi cette coupure.

Les avant-corps pour les bâtiments principaux (avant-toits, corniches, balcons, porches, perrons, etc ...) peuvent déborder des aires de construction dans les zones adjacentes, au maximum de 1,30 m' (un-mètre-trente) et pour autant que l'usage de ces zones ne soit pas compromis.

La présence de bâtiments secondaires, soit des annexes non habitables, est souhaitée; ces annexes ne sont pas prises en compte pour le calcul des surfaces bâties, elles seront liées aux bâtiments principaux (accolées ou interposées) ou séparées de ces derniers.

3.6 Le faîte des bâtiments principaux respectera la direction générale des grandes longueurs des aires de construction; le faîte du bâtiment principal construit à l'est de AC.I pourra être parallèle à AC.H
Pour les annexes, la direction des faîtes est libre.

Les toitures répondront aux caractéristiques suivantes:

- Toitures à 2 pans, de pente égale, les réveillonages sont admis.
- Pentes comprises entre 28 et 40 degrés, soit entre 53 et 84 %
- Pour l'éclairage des combles, des retours de pignon, des lucarnes et des tabatières peu importantes sont admis.
- Couverture avec tuiles plates en terre-cuite, les teintes seront en harmonie avec les toitures du vieux village; le choix sera soumis pour approbation à la Municipalité.
- Pour les bâtiments principaux, avant-toit minimum 90 cm. pour berceaux, 50 cm. pour pignons.
- Pour les annexes, avant-toit minimum 40 cm. pour berceaux, 15 cm. pour pignons.

3.7 L'aire de construction AC.D est divisée en 2 zones: AC.D1 destinée à recevoir un bâtiment de garages et AC.D2 un bâtiment pour abriter des activités d'utilité publique.
La Municipalité souhaite que les bâtiments de AC.D1 et AC.D2 soient réalisés en ordre contigu.

4 AIRE D'AGRANDISSEMENT:

Cette zone est une frange de 4 mètres (quatre) contre le bâtiment existant sur la parcelle no. 128, afin de permettre l'agrandissement éventuel de ce dernier selon les règles de la zone du village; cet éventuel agrandissement ne sera autorisé qu'après cession en faveur de la commune d'une bande de terrain pour l'élargissement de la voie publique, voir pos. 9 ci-après.

5 AIRE D'ACCÈS:

5.1 Cette zone précise l'emplacement de la desserte principale pour le quartier. La desserte est prévue avec une largeur de 4,50 m', l'assiette de la servitude présentera une largeur de 5,50 m', la desserte fera l'objet d'une servitude d'utilisation de la part des propriétaires concernés en faveur de la commune.

5.2 Les travaux de création des chemins de desserte ainsi que les frais inhérents à l'inscription des servitudes nécessaires seront à la charge de tous les propriétaires au prorata de la surface de leurs parcelles, excepté le propriétaire de la parcelle no. 128.

5.3 Les constructions prévues sur les parcelles no. 85, 86 et 105 pourront être érigées sans que la desserte soit prolongée à l'ouest sur la parcelle no. 66.

limite ouest de la parcelle n°. 66; la construction des bâtiments prévus dans les aires de construction restantes AC.G et AC.I, imposera la réalisation complète de la desserte.

6 AIRE DE MOUVEMENTS:

- 6.1 Zone réservée aux accès pour les piétons et les véhicules ainsi qu'au partage de ces derniers; cette zone est composée de places, de cours et d'accès, son aménagement général assurera aussi le bon voisinage des bâtiments.
- 6.2 Les constructions et équipements suivants sont admis:
- 6.2.1 - Garages, couverts pour voitures ou annexes non habitables, chaque bâtiment aura une surface maximum de 80 m²; ils seront accolés aux bâtiments principaux ou distants au minimum de 3 mètres (trois) de ces derniers, les art. 39 - RATC et 3.5 ci-avant sont applicables.
- Pour une même propriété, la surface bâtie totale de ces bâtiments représentera au maximum le 28,5 % de la surface bâtie totale offerte par les aires de construction.
- En fonction des projets présentés, la Municipalité est compétente pour autoriser le dépassement raisonnable de ces limitations.
- 6.2.2 - En plus des annexes selon art. 6.2.1, dépendances non habitables, surface au sol maximum 12 m², hauteur corniche 2,50 m' en tous points sur le terrain naturel, toitures à 2 pans, pentes entre 20 et 30 degrés (entre 36 et 57 %), au maximum 1 dépendance pour 1 aire de construction.
- 6.2.3 - Parkings souterrains extérieurs aux bâtiments avec leurs accès, la hauteur des constructions ou des remblayages ne dépassera pas 150 cm en tous points sur le terrain naturel.
La Municipalité est compétente pour autoriser une dérogation peu importante quant à cette hauteur afin de permettre une meilleure solution d'implantation et d'intégration.
- 6.2.4 - Cheminements piétons, voies d'accès, places de parc, murets et aménagements de jardin.
- 6.2.5 - Les éventuelles prolongations de la desserte du quartier.

7 AIRE DE DEGAGEMENTS:

- 7.1 L'aire de dégagement est une zone de tranquillité qui accueille surtout les terrasses et les jardins prolongeant les constructions principales.

7.2 Les constructions et équipements suivants sont admis:

- 7.2.1 - Dépendances non habitables qui répondront à l'art. 6.2.2.
- 7.2.2 - Murs, terrasses et aménagements de jardin, équipements de jeux pour enfants, chemins pour piétons.
- 7.2.3 - Des accès et places pour véhicules peuvent être admis exceptionnellement par la Municipalité, ces équipements seront peu importants et ne devront pas modifier le caractère de la zone.

8 AIRE DE DETENTE:

- 8.1 L'aire de détente est une extension de la zone de dégagements dont elle respectera les règles, elle est réservée à un équipement collectif pour le jeu et la rencontre.

8.2 Cette zone sera aménagée selon les instructions des autorités communales, à la charge des propriétaires au prorata de leurs surfaces; cet emplacement sera accessible à l'ensemble de la population du village.

8.3 En fonction de la réalisation par étapes des constructions prévues (voir art. 15 ci-après), une place de jeux pour enfants sera aménagée dès la 1 ère. étape, à l'emplacement de l'aire de construction AC-B. En 2 ème. étape, la place de jeux sera placée dans l'aire de détente dont l'aménagement complet sera réalisé avec la 3 ème. étape.

9 AIRE D'ELARGISSEMENT POUR LA CHAUSSEE:

9.1 Cette zone est destinée à l'élargissement du chemin public et à la création d'un trottoir; les servitudes à légaliser présenteront une largeur maximum de 3.00 m' (trois-mètres).

9.2 Les autorités communales pourront mettre à charge des propriétaires au maximum les travaux nécessaires à la création d'un cheminement pour piéton d'une largeur de 1,50 mètre (un-mètre-cinquante).

9.3 Les surfaces de terrain seront cédées gratuitement à la commune; les travaux et l'établissement de tous les documents nécessaires seront à la charge de la commune. L'éclairage public sera réalisé par la commune.

10 ARCHITECTURE:

L'architecture des constructions nouvelles composera un ensemble cohérent qui respectera les caractéristiques des bâtiments existants soit:

- Murs lourds, avec des décrochements mesurés, crépis peints ou rustics fin, teintes calmes.
- Toitures " travaillées ", les pans sont assouplis par des réveillons et des appentis asymétriques, les virevents sont de hauteur minimum.
- Les ouvertures seront de proportions verticales, les " pleins " sont plus importants que les " vides ", embrasures profondes, " 2 petites fenêtres plutôt qu'une grande ", encadrements marqués, les contrevents sont souhaités.

11 PLACES DE PARC POUR VEHICULES:

En complément à l'art. 59 du RPE, le nombre de place de stationnement est fixé comme suit:

- 1 place couverte et 1 place extérieure pour 1 logement.
- En plus, 1 place visiteurs pour 2 logements.
- Pour l'artisanat, 1 place au minimum ou selon les normes suisses des professionnels de la route.
- La construction d'un parking collectif et souterrain est souhaitée.
- La Municipalité encourage dans la mesure du possible, la réalisation de places de parc enterrées.

12 PLANTATIONS:

Les aménagements extérieurs respecteront les intentions mentionnées sur le plan d'illustration; les surfaces " dures " soit les accès et les terrasses seront limitées, les haies sont souhaitées plutôt que des clôtures. Pour les plantations, le choix se portera sur les essences indigènes et traditionnelles dans la région.

Au minimum 8 conteneurs seront nécessaires pour l'ensemble du quartier, ils seront répartis en accord avec les autorités.

14 RESEAU D'EAU:

Afin d'assurer une distribution correcte de l'eau potable, un bouclage du réseau existant sera réalisé sur les parcelles concernées par le plan de quartier; ces travaux seront à charge des propriétaires au prorata de la surface de leurs parcelles.

15 REALISATION PAR ETAPES:

- 15.1 La réalisation des constructions permises par le présent document sera divisée en 3 étapes dans l'espace et dans le temps.
- 15.2 1 ère. étape, dès l'adoption du plan de quartier par le Conseil d'Etat, les constructions prévues dans les aires de construction AC.A, AC.C + AC.D et AC.E pourront être réalisées.
- 15.3 2 ème. étape, au plus tôt 4 ans après l'adoption du plan de quartier par le Conseil d'Etat, les constructions prévues dans les aires de construction AC.B, AC.F et AC.H pourront être réalisées.
- 15.4 3 ème. étape, au plus tôt 8 ans après l'adoption du plan de quartier par le Conseil d'Etat, les constructions prévues dans les aires de construction AC.G et AC.I pourront être réalisées.
- 15.5 Les constructions prévues dans AC.I pourront éventuellement être réalisées lors de la 2 ème. étape, les constructions prévues dans AC.H seront alors réalisée lors de la 3 ème. étape.

16 DISPOSITIONS FINALES:

- 16.1 L'approbation du présent plan de quartier impose aux propriétaires concernés d'accepter l'inscription des servitudes nécessaires aux accès des véhicules et des piétons ainsi qu'au passage des conduites souterraines.
- 16.2 Les autorités communales pourront imposer aux propriétaires concernés, l'inscription d'une charge foncière pour se garantir le financement des équipements prévus.
- 16.3 La Municipalité peut accorder des dérogations de peu d'importance par rapport au règlement communal, ceci dans le but de respecter au mieux l'esprit du présent document.
- 16.4 Le présent plan de quartier entre en vigueur dès son adoption par Conseil d'Etat du Canton de Vaud, il abrogera ainsi toutes dispositions contraires antérieures.