

COMMUNE DE COSSONAY

PLAN DE QUARTIER « LA CONDÉMINE - STAND »

REGLEMENT

Dossier technique n° 1837

Version du (enquête publique) 08.01.2016

PLAREL Lausanne

Approuvé par la Municipalité

le

Syndic
G. Rime

Secrétaire
T. Zito

Soumis à l'enquête publique

du au

Au nom de la Municipalité

Syndic

Secrétaire

Adopté par le Conseil communal

le

Président

Secrétaire

Approuvé préalablement par le Département
compétent du canton de Vaud

Lausanne, le

La Cheffe du Département

Mis en vigueur le

ABREVIATIONS

DS	Degré de sensibilité au bruit
LATC	Loi (cantonale) sur l'aménagement du territoire et les constructions
LVLEne	Loi (cantonale) sur l'énergie
OSol	Ordonnance sur les atteintes portées aux sols
PQ	Plan de quartier
SBd	Surface bâtie déterminante
SIA	Société suisse des ingénieurs et des architectes
SN	Normes suisses
SPd	Surface de plancher déterminante
VSA	Association suisse des professionnels de la protection des eaux

I. DISPOSITIONS GENERALES

1. GENERALITES

BUTS	1.1	<p>Le plan de quartier «La Condémine-Stand», dit ci-après PQ, est conçu en particulier pour :</p> <ul style="list-style-type: none">- assurer une bonne intégration des nouveaux bâtiments au regard du tissu bâti avoisinant par des principes urbains et architecturaux adaptés;- porter une attention particulière au traitement paysager du quartier compte tenu de son rôle de transition paysagère entre l'entité urbanisée et la zone agricole;- définir les modalités d'accès et de stationnement à l'intérieur du site ;- assurer la mise en œuvre des objectifs du développement durable, notamment en matière de construction et d'utilisation des énergies renouvelables.
REFERENCES	1.2	<p><i>al. 1</i> Le PQ est établi conformément aux dispositions de la Loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC).</p> <p><i>al. 2</i> Pour tout ce qui n'est pas prévu dans le présent règlement, les autres dispositions communales et cantonales demeurent applicables.</p>

2. DEFINITIONS

CAPACITE CONSTRUCTIVE	2.1	<p>La capacité constructive est limitée au moyen d'une surface de plancher déterminante (SPd). Ces capacités sont calculées conformément à la norme suisse applicable en vigueur (SIA 421 : 2004, SN 504.421).</p>
DEGRE DE SENSIBILITE AU BRUIT	2.2	<p>Conformément à l'ordonnance relative à la protection contre le bruit, un degré de sensibilité au bruit (DS) est attribué aux différentes zones d'affectation comprises à l'intérieur du périmètre du plan de quartier.</p>
LIMITE DES CONSTRUCTIONS	2.3	<p>Seuls les ouvrages suivants peuvent empiéter sur la limite des constructions située en bordure du domaine public communal et pour autant que l'usage de cette surface n'en soit pas réduit :</p> <ul style="list-style-type: none">- les murs,- les places de parc à ciel ouvert,- les couverts à vélos et à ordures ménagères, les constructions souterraines pour autant que ces ouvrages soient implantés à une distance de 3 m au moins du bord de la chaussée.

II. AFFECTATION

3. ZONE D'HABITATION DE FORTE DENSITE

AFFECTATION	3.1	La zone d'habitation de forte densité est affectée au logement et aux activités professionnelles non gênantes compatibles avec l'habitation au sens des dispositions de la Loi fédérale sur la protection de l'environnement et de ses Ordonnances.
CAPACITE CONSTRUCTIVE	3.2	<p>La capacité constructive est fixée au moyen d'une surface de plancher déterminante (SPd) pour chaque périmètre d'implantation des constructions mentionné sur le plan et répartie de la manière suivante :</p> <ul style="list-style-type: none">- périmètre d'implantation des constructions A: 2'460 m² de SPd- périmètre d'implantation des constructions B: 2'460 m² de SPd- périmètre d'implantation des constructions C: 2'460 m² de SPd- périmètre d'implantation des constructions D: 2'460 m² de SPd- périmètre d'implantation des constructions E: 1'200 m² de SPd- périmètre d'implantation des constructions F: 1'200 m² de SPd- périmètre d'implantation des constructions G: 1'200 m² de SPd
IMPLANTATION	3.3	<p><i>al. 1</i> Les bâtiments doivent être implantés à l'intérieur des périmètres d'implantation mentionnés sur le plan et les coupes.</p> <p><i>al. 2</i> Un périmètre d'implantation peut accueillir un ou plusieurs bâtiments. Cependant, l'occupation partielle d'un périmètre d'implantation est admise à condition que la situation de l'ouvrage n'hypothèque pas l'occupation optimum du périmètre.</p>
NIVEAUX	3.4	<p><i>al. 1</i> Le nombre maximum de niveaux habitables ou utilisables, mentionnés sur le plan et les coupes, est limité comme suit :</p> <ul style="list-style-type: none">- périmètre d'implantation des constructions A: 4 niveaux +attique- périmètre d'implantation des constructions B: 4 niveaux +attique- périmètre d'implantation des constructions C: 4 niveaux +attique- périmètre d'implantation des constructions D: 4 niveaux +attique- périmètre d'implantation des constructions E: 4 niveaux +attique- périmètre d'implantation des constructions F: 4 niveaux +attique- périmètre d'implantation des constructions G: 4 niveaux +attique <p><i>al. 2</i> La surface des attiques ne peut pas excéder 75 % de la surface de l'étage inférieur.</p>
AIRE DE MOUVEMENT	3.5	<p><i>al. 1</i> L'aire de mouvement est une surface dévolue en priorité à la circulation des véhicules, des cycles et des piétons ainsi qu'au stationnement des véhicules pour visiteurs. Elle doit être pourvue, sur sa plus grande partie, d'un revêtement minéral et aménagée de manière à assurer la transition avec le domaine public adjacent.</p>

al. 2 Les constructions et aménagements qui peuvent être autorisés sont :

- des aménagements de surface conformes à la destination de ce secteur, par exemple : mur, mobilier urbain, éclairage public, etc. ;
- des places de stationnement pour visiteurs ;
- une rampe d'accès au parking collectif souterrain ;
- des constructions souterraines telles que parking collectif souterrain, centrale de chauffage collectif, etc. ainsi que tous les accès nécessaires à ces équipements ;
- des plantations et du mobilier urbain destinés à l'agrément et à la vie sociale.

AIRE DE
DEGAGEMENT

3.6 al.1 L'aire de dégagement est une surface à prédominance végétale aménagée en jardin et parc arboré, destinée en priorité à la détente en plein air.

al.2 Les constructions et aménagements qui peuvent être autorisés sont :

- des cheminements pour piétons et modes doux ainsi que des parvis d'accueil aux bâtiments ;
- des aménagements paysagers tels que murs, terrasses, jardins ;
- des équipements de loisirs à ciel ouvert et places de jeux ;
- des petites dépendances non habitables telles que, par exemple, sorties de parking pour les personnes, pergolas, couverts à vélos ou à ordures ménagères, etc. d'une surface bâtie déterminante (SBd) limitée à 15.00 m² par dépendance et d'une hauteur maximum de 3.5 m;
- des constructions enterrées non habitables, par exemple parking collectif souterrain, locaux de services, etc., situées à l'intérieur du périmètre des constructions souterraines.

AIRE DE VERDURE

3.7 al.1 L'aire de verdure est une surface à dominante végétale destinée à assurer un espace de transition paysager entre les surfaces constructibles et le tissu avoisinant à l'est et la zone agricole à l'ouest.

al.2 L'aire de verdure est inconstructible, à l'exception d'aménagements paysagers tels que du mobilier urbain. L'entretien des surfaces herbeuses se fait de manière extensive.

DEGRE DE
SENSIBILITE AU BRUIT

3.8 DS II.

4. ZONE DE VERDURE

AFFECTATION

4.1 al. 1 La zone de verdure est une surface à dominante végétale destinée à assurer un espace de transition paysager entre les surfaces constructibles et le tissu avoisinant au sud du quartier.

al. 2 La zone de verdure est inconstructible, à l'exception d'aménagements paysagers tels que du mobilier urbain. L'entretien des surfaces herbeuses se fait de manière extensive.

III. MESURES

5. MESURES DE CONSTRUCTION

ARCHITECTURE	5.1	<p><i>al. 1</i> Les bâtiments réalisés à l'intérieur du périmètre du PQ doivent constituer un ensemble architectural et paysager de qualité.</p> <p><i>al. 2</i> Les teintes des matériaux apparents doivent être choisies parmi des nuances de couleurs qui se fondent dans l'environnement.</p> <p><i>al. 3</i> Les garde-corps des attiques doivent être situés en retrait de la façade ou traités de manière transparente ou légère de façon à ne pas accroître visuellement la hauteur de la corniche.</p>
TOITURE	5.2	<p><i>al. 1</i> Les toitures sont plates ou à très faible pente, pourvues des mesures de gestion des eaux pluviales.</p> <p><i>al. 2</i> Les toitures plates sont végétalisées. La couche supérieure des surfaces de sols décapées est réutilisée sur ces toitures (max 5 cm d'épaisseur). Le substrat peut être interrompu au droit des installations techniques telles que panneaux solaires, cheminées, blocs de ventilation, etc.</p> <p><i>al. 3</i> Seules les parties de toitures situées dans le prolongement d'un niveau habitable peuvent être aménagées sous forme de terrasse accessible.</p> <p><i>al. 4</i> Les superstructures à fonction technique (cage d'escalier / ascenseur, ventilation, cheminées, exutoires, etc.) ou les ouvrages servant à l'éclairage zénithal seront regroupés et conçus de façon à limiter leur impact sur la toiture. Toutefois, les éléments destinés aux énergies renouvelables (panneaux solaires, etc.) échappent à cette contrainte. Pour les installations solaires, l'article 18a LAT s'applique.</p>
DISTANCES	5.3	<p><i>al. 1</i> En cas de fractionnement du bien-fonds, la nouvelle limite de parcelle doit être implantée à une distance d'au minimum 5.00 m du gabarit du bâtiment mesurée au point le plus défavorable.</p> <p><i>al. 2</i> La distance entre bâtiments ou parties de bâtiments non accolés doit être conforme aux prescriptions de protection contre l'incendie.</p>
CONSTRUCTIONS SOUTERRAINES	5.4	Les constructions souterraines prennent place à l'intérieur du périmètre de constructions souterraines mentionné sur le plan.

6. MESURES D'AMENAGEMENTS EXTERIEURS

AMENAGEMENTS EXTERIEURS	6.1	Les aménagements extérieurs et, d'une façon générale, le traitement des surfaces libres de construction sont réalisés sur la base d'un projet d'ensemble tenant compte de la topographie du terrain naturel, des plantations nouvelles, de l'architecture et de la destination des constructions auxquelles ils sont attachés.
-------------------------	-----	--

ARBRES	6.2	<p><i>al. 1</i> Les arbres nouveaux qui figurent sur le plan sont obligatoires. Toutefois, leur nombre et leur situation exacte sont indicatifs.</p> <p><i>al. 2</i> Les arbres nouveaux doivent être choisis parmi des essences fruitières à haute tige ou des essences indigènes communes en milieu campagnard, par exemple tilleul, chêne, érable, alisier, sorbier, etc. (voir la liste d'essences annexée à la notice d'impact sur l'environnement NIE).</p>
HAIES	6.3	Les haies nouvelles doivent être composées d'un mélange d'essences arbustives indigènes.
PLACES DE JEUX	6.4	Des places de jeux doivent être prévues dans le périmètre du plan de quartier pour l'usage des habitants. A ce titre, elles doivent être pourvues d'équipements tels que, par exemple, jeux pour enfants, bancs, aire de pétanque, etc.
SURFACES ETANCHES	6.5	Les surfaces étanches aux eaux de pluie doivent être réduites au minimum nécessaire. L'infiltration des eaux superficielles doit être assurée partout où cela est techniquement faisable.
MOUVEMENTS DE TERRE	6.6	<p><i>al. 1</i> Sous réserve des nécessités liées aux rampes d'accès au parking collectif souterrain, les mouvements de terre sont limités avec une tolérance de +/- 1.00 m par rapport au terrain naturel.</p> <p><i>al. 2</i> Toute demande de permis de construire doit contenir une description détaillée des mesures préventives de protection définies par les articles 6 et 7 de l'Ordonnance sur les atteintes portées aux sols (OSol, 814.12).</p>
PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE	6.7	Des sondages archéologiques préalables à tous travaux de terrassement seront effectués sur l'ensemble des surfaces touchées par des constructions, des aménagements extérieurs et des équipements.
ECLAIRAGE	6.8	L'éclairage des voies de circulation doit être conçu de manière à assurer la sécurité des usagers tout en offrant des ambiances lumineuses discrètes, compatibles avec le caractère du site. Les éclairages orientés en direction du ciel et favorisant la « pollution lumineuse » sont interdits.

7. MESURES D'EQUIPEMENT

VOIE DE SERVICE	7.1	<p><i>al. 1</i> Les accès véhicules aux bâtiments s'organisent à partir du domaine public communal par une voie de service d'une largeur d'au minimum 4.50 m.</p> <p><i>al. 2</i> Les voies d'accès à l'ensemble du site doivent tenir compte des caractéristiques, des gabarits de travail et de circulation des véhicules pompiers. Le réseau des voies et des chemins devra donc être adapté en conséquence.</p>
-----------------	-----	---

CHEMINEMENTS PIETONNIERS	7.2	<p><i>al. 1</i> Les cheminements piétonniers mentionnés sur le plan sont obligatoires. Ils assurent la desserte des bâtiments pour les piétons et les modes doux. Toutefois, le tracé exact de ces cheminements est indicatif.</p> <p><i>al. 2</i> Les cheminements piétonniers doivent, dans la mesure du possible, être pourvus d'un revêtement perméable.</p>
STATIONNEMENT DES VEHICULES AUTOMOBILES	7.3	<p><i>al. 1</i> Les besoins en places de stationnement nécessaires aux bâtiments sont calculés conformément à la norme suisse applicable en vigueur.</p> <p><i>al. 2</i> Sous réserve des places de stationnement à ciel ouvert (visiteurs) mentionnées sur le plan et les coupes, toutes les places de parc doivent être disposées à l'intérieur du parking collectif souterrain. A ce titre, les places de stationnement à ciel ouvert doivent être pourvues, dans la mesure du possible, d'un revêtement de sol perméable.</p>
STATIONNEMENT DES VELOS	7.4	<p><i>al. 1</i> Les bâtiments et équipements collectifs nouveaux doivent être pourvus de places de stationnement pour les vélos. Les besoins en places de parc sont calculés conformément à la norme suisse applicable.</p> <p><i>al. 2</i> Les places extérieures doivent être couvertes et munies de dispositifs antivol.</p>
EVACUATION DES EAUX	7.5	<p><i>al. 1</i> Les eaux usées et les eaux météoriques sont évacuées séparément. Les eaux usées sont récoltées et raccordées au réseau public d'évacuation.</p> <p><i>al. 2</i> Les directives de l'Association suisse des professionnels de la protection des eaux (VSA) sont applicables.</p>
RESEAU D'EAU	7.6	Le réseau d'eau doit permettre l'alimentation des futures bornes hydrantes et des éventuelles installations d'extinction automatiques pour assurer une défense incendie appropriée.
EQUIPEMENTS DE SERVICE PUBLIC	7.7	Toutes constructions et installations nécessaires à un service public (par exemple transformateur électrique, station de pompage,...) peuvent être autorisées à l'intérieur du périmètre du PQ lorsque ces réalisations sont d'une importance limitée et que leur implantation à un endroit déterminé s'impose en raison de leur destination.

8. MESURES D'ECONOMIE D'ENERGIES

ECONOMIE D'ENERGIE	8.1	<p><i>al. 1</i> Les bâtiments nouveaux doivent être conçus conformément aux dispositions de la Loi cantonale sur l'énergie (LVLEne) et de son règlement d'application de manière à économiser les énergies et à utiliser des agents énergétiques faiblement polluants.</p> <p><i>al. 2</i> Dans les limites de ses prérogatives, la Municipalité prend toutes les mesures pour encourager la réalisation de bâtiments atteignant des performances énergétiques sensiblement supérieures aux normes en vigueur.</p>
MODE DE CHAUFFAGE	8.2	Si les conditions technico-économiques le permettent, les bâtiments nouveaux devront être raccordés à une centrale de chauffage collectif.

IV. DISPOSITIONS FINALES

9. CAS PARTICULIERS ET MISE EN VIGUEUR

DEROGATIONS	9.1	A titre exceptionnel et dans les limites du Droit cantonal (LATC, art. 85), la Municipalité peut déroger aux dispositions du présent PQ.
ABROGATION ET MISE EN VIGUEUR	9.2	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.