

COMMUNE DE POLIEZ-PITTET

" FLAMY "

REGLEMENT DU PLAN DE QUARTIER (PQ)

Numéro 1267

Date 05.06.2007
16.05.2008

PLAREL LAUSANNE

Approuvé par la Municipalité

le 20

Syndic

Secrétaire

Soumis à l'enquête publique

du 10 08 07 au 06 08 07

Au nom de la Municipalité

Syndic

Secrétaire

Adopté par le Conseil de la Commune

le

Président

Secrétaire

Approuvé préalablement par le Département
compétent du Canton de Vaud

Lausanne, le

Le Chef du Département

Mis en vigueur le

1. GENERALITES

BUT	1.1	Le présent plan de quartier (PQ) s'inscrit dans le cadre des travaux de planification entrepris lors de l'élaboration du plan directeur communal. Il est conçu, notamment, pour organiser le domaine bâti dans le prolongement du noyau historique de Poliez-Pittet et promouvoir le développement d'un quartier destiné en priorité à l'habitation dans le respect de la typologie des constructions existantes environnantes.
REFERENCES	1.2	Le présent document est sans préjudice des dispositions du règlement général sur les constructions et l'aménagement du territoire qui demeure applicable sous réserve des dispositions qui suivent.

2. AFFECTATION DES SURFACES

ZONE VILLAGE		Cette zone est fractionnée en 5 aires définies ci-après.
AIRE DE CONSTRUCTION A	2.1	L'aire de construction A est une surface constructible subdivisée en 8 fractions, affectée aux bâtiments, installations et aménagements qui sont en relation avec l'habitation et les activités socio-économiques réputées moyennement gênantes au sens des dispositions de l'Ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit.
AIRE DE CONSTRUCTION B	2.2	L'aire de construction B est destinée à la réalisation d'un petit bâtiment de service non habitable comportant 1 seul niveau au-dessus du terrain aménagé tels que couvert, pavillon à l'usage du quartier.
AIRE DE PROLONGEMENT	2.3	<p>L'aire de prolongement est une surface à prédominance végétale en nature de pré, de jardin ou de verger. Les constructions, installations et aménagements qui peuvent être autorisés sont :</p> <ul style="list-style-type: none">- des petites constructions nécessaires à un service public lorsque leur implantation à un endroit déterminé se justifie en raison de leur destination- des constructions enterrées à l'usage de locaux de service ou de garages pour véhicules dans la mesure où elles s'inscrivent dans le prolongement des niveaux inférieurs des bâtiments édifiés dans l'aire de construction- des aménagements paysagers, des terrasses et des équipements de jeux, de sport ou de loisirs à ciel ouvert y compris des petits pavillons de jardin non habitables- des voies d'accès, des cheminements piétonniers et des places de stationnement situés aux emplacements mentionnés sur le plan- des parties de bâtiments constituant des avant-corps réalisés en empiètement, par exemple : avant-toits, porches d'entrée, galeries, balcons.- dans la partie hachurée de l'aire de prolongement, des bâtiments de service non habitables destinés au stationnement des véhicules et à d'autres équipements et aménagements propres au mode de vie au milieu rural, par exemple : remise, réduit, bûcher, dépendances. <p>Ces constructions ne peuvent comporter qu'un seul niveau au-dessus du terrain aménagé. Les toitures sont à pan(s) compris entre 50% et 80%.</p>
AIRE DE MOUVEMENT	2.4	<p>L'aire de mouvement est une surface à prédominance minérale en nature de voies de circulation, de cours et de place réservées à la circulation des véhicules et des piétons. Les constructions, installations et aménagements qui peuvent être autorisés sont :</p> <ul style="list-style-type: none">- des places de stationnement pour véhicules- des aménagements de surface ou équipements à ciel ouvert correspondant à l'usage collectif de cette aire d'affectation.

AIRE DE VERDURE 2.5 L'aire de verdure est une surface en nature de prairie naturelle et de plantations buissonnantes d'essences indigènes variées. Cette surface est inconstructible sous réserve d'équipements et d'aménagements en relation avec l'évacuation des eaux claires qui ne doivent pas compromettre une éventuelle mise à ciel ouvert du ruisseau de Poliez-Pittet.

AIRE FORESTIERE 2.6 L'aire forestière est régie et définie par les dispositions de la législation forestière fédérale et cantonale.

Il est notamment interdit, sans autorisation préalable du service forestier, d'abattre des arbres, de faire des dépôts, d'ériger des clôtures et de bâtir en forêt et à moins de dix mètres des lisières.

L'aire forestière figurée en limite sud-est du plan de quartier et dans les dix mètres confinant celle-ci est définitive (elle a fait l'objet d'une constatation de nature forestière approuvée lors de la révision du PGA communal de 1995).

3. MESURES D'UTILISATION DU SOL

CAPACITE CONSTRUCTIVE 3.1 La capacité constructive est définie par la surface brute de plancher habitable et le nombre de logements maximum autorisés dans chacun des périmètres de construction mentionnés sur le plan. Ces valeurs sont les suivantes :

Fraction de l'aire de construction A	Surface brute de plancher habitable maximum (m2)	Nombre de logements maximum
1	700	4
2	700	4
3	700	4
4	400	2
5	700	4
6	900	5
7	350	2
8	550	3
total	5'000	28

La surface brute de plancher habitable se calcule conformément à la norme suisse SN 504.421.

4. MESURES DE CONSTRUCTION

IMPLANTATION 4.1 A l'intérieur de chaque fraction de l'aire de construction A, l'ordre contigu est obligatoire.

Pour des raisons d'unité ou d'harmonie ou pour tenir compte d'un état futur, la situation d'un ouvrage, tant en ce qui concerne son implantation que les altitudes à respecter en périphérie, peut être imposée au propriétaire d'une construction projetée.

DISTANCES 4.2 Les façades ou parties de façades non mitoyennes doivent être implantées à une distance de 3.00 m au minimum de la limite de la propriété. La distance totale entre bâtiments peut être diminuée jusqu'à 3.00 m entre les parties de façades aveugles respectant les dispositions de la police du feu.

HAUTEURS 4.3 Dans l'aire de construction A, la hauteur maximum des constructions est limitée par l'altitude maximum au faite des constructions et par le nombre maximum de niveaux figurant sur la coupe-type annexée au plan. Le nombre de niveaux situés en dessous du terrain aménagé n'est pas limité.

ARCHITECTURE 4.4 L'architecture des bâtiments doit être harmonisée sur l'ensemble du plan de quartier et la Municipalité est compétente pour prendre toute mesure propre à atteindre cet objectif. Elle peut notamment imposer des décrochements en plan et en élévation pour respecter l'échelle des bâtiments traditionnels du village.

Le plan d'aménagement annexé au présent document constitue un principe qui doit être respecté, toutefois, l'implantation des bâtiments ainsi que le traitement des aménagements mentionnés sur le plan sont indicatifs.

Les toitures sont à pans d'une pente comprise entre 50 % et 80 %. Dans l'aire de construction A, l'orientation du faite est imposée conformément aux indications mentionnées sur le plan.

La couverture est réalisée au moyen de tuiles plates de terre cuite de couleur naturelle. Les tuiles engobées et vernissées ne sont pas autorisées.

Les locaux aménagés dans les combles prennent jour sur les façades pignons, sur des parties de façades dégagées et par des fenêtres rampantes dont le nombre et la dimension doivent être adaptés à l'importance du pan sur lequel elles sont situées. A titre exceptionnel et pour tenir compte de situations particulières, la Municipalité peut autoriser la réalisation de lucarnes et de balcons encaissés à condition que la corniche soit continue.

5. MESURES D'ENVIRONNEMENT ET D'EQUIPEMENT

AMENAGEMENTS EXTERIEURS 5.1 Les aménagements extérieurs et, de façon générale, le traitement des surfaces libres de construction doivent être conçus en fonction de leur destination et de l'architecture des bâtiments dans le prolongement desquels ils s'inscrivent.

Les aménagements extérieurs font l'objet d'un projet détaillé qui doit être annexé à toute demande de permis de construire.

PLANTATIONS 5.2 Les plantations nouvelles ainsi que les boqueteaux et buissons qui figurent sur le plan constituent un principe dont il importe de s'inspirer lors de la réalisation des aménagements extérieurs. Ces plantations sont constituées d'essences indigènes adaptées à la station.

CLOTURES 5.3 En limite de propriété, les clôtures permanentes sont réalisées en maçonnerie ou en bois ou sous forme de haies constituées d'essences mélangées doublées, si nécessaire, d'un treillis métallique. La plantation de haies de thuyas, lauriers et autres espèces formant un écran opaque est interdite en bordure de la zone agricole, ailleurs elle est déconseillée.

BRUIT 5.4 Conformément aux dispositions de la loi fédérale sur la protection de l'environnement, le degré de sensibilité au bruit III est attribué à l'ensemble des terrains compris à l'intérieur du périmètre du plan de quartier.

EVACUATION DES EAUX 5.5 Les eaux usées et les eaux météoriques sont évacuées séparément. Les eaux usées sont raccordées au réseau communal existant à l'intérieur du périmètre du PQ. Les eaux météoriques sont raccordées au réseau communal.

EQUIPEMENTS 5.6 Les équipements nécessaires aux constructions privées, notamment cour, voie d'accès, cheminement piétonnier, infrastructures, sont définis lors de chaque demande de permis de construire par la Municipalité ou les services publics concernés. L'octroi d'un permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'équipements obligatoires.

Les équipements nécessaires sont réalisés de façon à répondre aux exigences applicables aux ouvrages publics de même nature.

Le système de circulation et d'accès défini par le plan de quartier est impératif.

Les besoins en places de stationnement nécessaires aux habitants et usagers des bâtiments implantés dans les aires d'affectation sont calculés conformément aux normes de l'Association suisse des professionnels de la route et des transports (VSS). La moitié au moins des places nécessaires pour les réalisations privées doit être aménagée en sous-sol, dans des bâtiments ou des couverts. Les places de stationnement réalisées à ciel ouvert doivent, dans la règle, être réalisées sous forme de revêtement perméable mixte (par exemple : grille – gazon).

CIRCULATION DES PIETONS	5.7	Le cheminement piétonnier qui figure sur le plan constitue un principe dont le respect est obligatoire. Il est conçu pour garantir une liaison piétonnière directe entre le quartier et l'arrêt de car postal. La largeur utile de ce cheminement est de 1.50 m au minimum. Son usage doit être garanti par servitudes inscrites au Registre foncier au bénéfice du public en général.
-------------------------	-----	--

6. DISPOSITIONS FINALES

AVANT - PROJET	6.1	Avant de présenter une demande de permis de construire, le propriétaire adresse à la Municipalité une esquisse de ses intentions ou un avant-projet. A ce stade, la Municipalité se détermine sans attendre sur le principe des travaux projetés, l'implantation et le gabarit des constructions. La détermination de la Municipalité est sans préjudice de sa décision quant à l'octroi du permis de construire lorsque celui-ci est requis.
----------------	-----	---

DEROGATIONS	6.2	A titre exceptionnel et dans les limites de la législation cantonale, la Municipalité peut déroger aux dispositions du présent PPA (article 85 LATC). En particulier, les délimitations des aires d'affectation et des périmètres de construction peuvent subir de petites modifications de forme et d'implantation pour s'adapter à l'évolution de l'état cadastral ou au résultat des études de détail réalisées lors des demandes de permis de construire.
-------------	-----	--

APPROBATION	6.3	Le présent plan de quartier entre en vigueur par décision du Département compétent du Canton de Vaud. Il abroge toutes dispositions antérieures contraires.
-------------	-----	---