

dolci architectes

COMMUNE DE GRANDSON

Plan de quartier « Bellerive »

Enquête publique



Février 2016

RÈGLEMENT

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GÉNÉRALES		3
Article 1	Champ d'application	3
Article 2	Contenu	3
Article 3	Objectifs	3
AFFECTATIONS ET CONSTRUCTIONS		3
Article 4	Affectations	3
ZONE D'HABITATIONS À MOYENNE DENSITÉ		3
Article 5	Destination	3
Article 6	Degré de sensibilité	3
Article 7	Aire des constructions et périmètres d'implantation des constructions	3
Article 8	Normes dimensionnelles	4
Article 9	Conception architecturale, matériaux et couleurs	4
Article 10	Aire de prolongement des constructions	4
Article 11	Aire d'accès	4
ZONE D'INSTALLATIONS PUBLIQUES		5
Article 12	Destination	5
Article 13	Degré de sensibilité	5
Article 14	Aire des constructions et périmètres d'implantation des constructions	5
Article 15	Normes dimensionnelles	5
Article 16	Conception architecturale, matériaux et couleurs	5
Article 17	Aire d'espace public	5
Article 18	Aire d'accès et stationnement	6
ZONE DE VERDURE		6
Article 19	Destination	6
Article 20	Degré de sensibilité	6
Article 21	Aire d'espace public	6
ESPACES EXTÉRIEURS		7
Article 22	Arborisation	7
Article 23	Plan des aménagements extérieurs	7
Article 24	Cheminement piétonnier	7
Article 25	Mouvements de terrain	7
Article 26	Délais de réalisation	7
ACCÈS, STATIONNEMENT, ÉQUIPEMENT		8
Article 27	Parking souterrain	8
Article 28	Stationnement	8
DISPOSITIONS ENVIRONNEMENTALES ET PATRIMONIALES		8
Article 29	Evacuation des eaux	8
Article 30	Patrimoine archéologique	8

DISPOSITIONS FINALES		9
Article 31	Dossier d'enquête pour permis de construire	9
Article 32	Dérogation	9
Article 33	Abrogation	9
Article 34	Entrée en vigueur	9

Dispositions générales

Article 1 **Champ d'application**

¹ Le Plan de quartier "Bellerive" (ci-après PQ Bellerive) s'applique au périmètre tel que défini au plan.

Article 2 **Contenu**

¹ Le PQ Bellerive comprend les documents à valeur prescriptive suivants :

- le présent règlement;
- le plan à l'échelle 1/200;

Article 3 **Objectifs**

¹ Le présent plan de quartier a pour objectifs:

- de définir des gabarits de constructions permettant l'intégration de celles-ci dans l'environnement naturelle et paysager et garantissant un impact minimal par rapport aux valeurs patrimoniales et en particulier le Château.
- de créer une liaison mobilité douce le long de la rive ainsi qu'un espace public de détente avec accès directe au lac.
- de mettre en place des mesures favorisant une approche écologique.

Affectations et constructions

Article 4 **Affectations**

¹ Le PQ Bellerive définit trois affectations :

- zone d'habitations à moyenne densité (HMD) ;
- zone d'installations publiques (PUB) ;
- zone de verdure (VER).

² Leur situation est définie au plan.

Zone d'habitations à moyenne densité

Article 5 **Destination**

¹ Cette zone est principalement destinée à l'habitat collectif de moyenne densité.

² Des activités économiques non gênantes en lien avec l'habitat (type cabinet médical, onglerie, bureaux, ...) sont admises au rez de chaussée de tous les bâtiments.

³ Cette zone est divisée en trois aires :

- Aire des constructions
- Aire de prolongement des constructions
- Aire d'accès et stationnement

Article 6 **Degré de sensibilité**

¹ Conformément à l'article 44 de l'ordonnance sur la protection contre le bruit (OPB), le degré de sensibilité DS II est attribué à la zone d'habitation de moyenne densité.

Article 7 **Aire des constructions et périmètres d'implantation des constructions**

¹ L'aire des constructions est destinée à l'implantation des constructions principales.

² Les constructions doivent être implantées dans les périmètres d'implantation figurant sur le plan.

Article 8 Normes dimensionnelles

¹ La surface brute de plancher (SBP) ainsi que l'altitude maximale des constructions pour chacun des périmètres d'implantation sont indiquées au plan.

² Les superstructures à fonction technique telles que cages d'escaliers, d'ascenseurs, tour de ventilation et cheminée seront dans la mesure du possible regroupées et traitées d'une manière esthétique.

³ Ces éléments peuvent dépasser les gabarits définis pour les constructions principales pour autant que leur surface ne dépasse pas les dimensions nécessaires à leur fonction. Toutefois, ils ne dépasseront pas de plus de 2.00 m les altitudes maximales prescrites pour chacun des périmètres d'implantation.

⁴ Les panneaux solaires seront implantés en retrait du nu de la façade.

Article 9 Conception architecturale, matériaux et couleurs

¹ De par leur esthétique, le choix des matériaux et des coloris des éléments de façade, les constructions nouvelles devront s'intégrer au contexte bâti et environnemental existant.

² Les couleurs criardes sont interdites pour les façades.

³ Les toits plats sont obligatoires. Ils sont végétalisés et contribuent à la rétention des eaux de pluie.

⁴ En prévention des risques liés aux accidents majeurs, les façades côté voies CFF ne pourront être réalisées au moyen de matériaux combustibles. Les ouvertures sur cette façade seront réduites au minimum.

Article 10 Aire de prolongement des constructions

¹ L'aire de prolongement des constructions est destinée aux aménagements extérieurs, terrasses, accès piétons et jardins à l'usage des habitants et utilisateurs des bâtiments.

² Elle est traitée de manière à assurer le maximum d'espace ouvert. Les aménagements doivent être traités de manière à assurer une homogénéité dans le quartier.

³ Seuls les aménagements du terrain modérés, les terrasses, bassins et jardins y sont autorisés.

⁴ Dans l'espace entre les bâtiments et le chemin de Bellerive, des aménagements permettant le stationnement et l'abri des deux-roues pourront être réalisés.

Article 11 Aire d'accès

¹ L'aire d'accès et stationnement est destinée à l'aménagement des accès au parking souterrain.

Zone d'installations publiques

Article 12

Destination

¹ Cette zone est destinée à la construction de bâtiments et installations d'utilité publique.

² Cette zone est divisée en trois aires :

- Aire des constructions
- Aire d'espace public
- Aire d'accès et stationnement

Article 13

Degré de sensibilité

¹ Conformément à l'article 44 de l'ordonnance sur la protection contre le bruit (OPB), le degré de sensibilité DS III est attribué à la zone d'installations publiques.

Article 14

Aire des constructions et périmètres d'implantation des constructions

¹ L'aire des constructions est destinée à l'implantation des constructions principales.

² Les constructions doivent être implantées dans le périmètre d'implantation figurant sur le plan.

Article 15

Normes dimensionnelles

¹ La surface brute de plancher (SBP) ainsi que l'altitude maximale du périmètre d'implantation sont indiqués au plan.

² Les superstructures à fonction technique telles que cages d'escaliers, d'ascenseurs, tour de ventilation et cheminée seront dans la mesure du possible regroupées et traitées d'une manière esthétique.

³ Ces éléments peuvent dépasser les gabarits définis pour les constructions principales pour autant que leur surface ne dépasse pas les dimensions nécessaires à leur fonction. Toutefois, ils ne dépasseront pas de plus de 2.00 m les altitudes maximales prescrites pour chacun des périmètres d'implantation.

⁴ Les panneaux solaires seront implantés en retrait du nu de la façade.

Article 16

Conception architecturale, matériaux et couleurs

¹ De par leur esthétique, le choix des matériaux et des coloris des éléments de façade, les constructions nouvelles devront s'intégrer au contexte bâti et environnemental existant.

² Les couleurs criardes sont interdites pour les façades.

³ Les toits plats sont obligatoires. Ils sont végétalisés et contribuent à la rétention des eaux de pluie.

⁴ En prévention des risques liés aux accidents majeurs, les façades côté voies CFF ne pourront être réalisées au moyen de matériaux combustibles. Les ouvertures sur cette façade seront réduites au minimum.

Article 17

Aire d'espace public

¹ L'aire d'espace public est destinée aux aménagements extérieurs et à la création d'un espace public de détente en lien avec le lac.

² Elle est traitée de manière à assurer le maximum d'espace ouvert.

³ Seuls les aménagements du terrain modérés, les terrasses, espace de jeux et le mobilier correspondant y sont autorisés.

⁴ Les liaisons pour la mobilité douce y sont aménagées.

⁵ Le Plan des aménagements dans l'aire d'espaces publics sera soumis à la CRL pour approbation avant sa mise à l'enquête.

Article 18 Aire d'accès et stationnement

¹ L'aire d'accès et stationnement est destinée à l'aménagement d'un accès et du stationnement extérieur à l'usage des visiteurs et du public.

² Le revêtement des places de stationnement sera réalisé au moyen de matériaux perméables.

³ Les places de stationnement extérieures seront arborisées à raison d'un arbre pour 4 places.

Zone de verdure

Article 19 Destination

¹ Cette zone est destinée à la sauvegarde des sites et à la création d'îlots de verdure au sens de la Loi sur la protection de la nature, des monuments et des sites (LPNMS).

² Elle est inconstructible à l'exception de l'aménagement d'un sentier public et d'installations en lien avec l'utilisation du lac (accès vers la rampe de mise à l'eau, etc...).

³ Les mouvements de terrain mineurs sont autorisés.

Article 20 Degré de sensibilité

¹ Conformément à l'article 44 de l'ordonnance sur la protection contre le bruit (OPB), le degré de sensibilité DS III est attribué à la zone de verdure.

Article 21 Aire d'espace public

¹ L'aire d'espace public est destinée aux aménagements extérieurs et à la création d'un espace public de détente en lien avec le lac.

² Elle est traitée de manière à assurer le maximum d'espace ouvert.

³ Seuls les aménagements du terrain modérés, les terrasses, espace de jeux et le mobilier correspondant y sont autorisés.

⁴ Les liaisons pour la mobilité douce y sont aménagées.

⁵ Le Plan des aménagements dans l'aire d'espaces publics sera soumis à la CRL pour approbation avant sa mise à l'enquête.

Espaces extérieurs

Article 22 Arborisation

¹ Les arbres indigènes existants figurant au plan sont à conserver dans la mesure où leur état phytosanitaire le permet et s'ils sont compatibles avec le projet de construction. En cas d'abattage, ils seront remplacés par des sujets de développement et d'essence similaires.

² L'arborisation majeure (arbres) à créer figurée au plan est obligatoire. Sa situation est indicative. Les essences seront choisies parmi les essences indigènes et de station.

³ Pour les haies, les essences indigènes sont à privilégier. Le thuya et les essences figurant sur la liste noire et la liste d'observation des plantes exotiques envahissantes sont interdits.

⁴ La hauteur maximale des haies à créer figurant au plan sera de 1.20 m.

Article 23 Plan des aménagements extérieurs

¹ Un plan des aménagements extérieurs à l'échelle 1/200 élaboré par un mandataire-spécialisé accompagnera obligatoirement toute demande de permis de construire

² Ce plan contiendra au minimum les indications suivantes :

- l'implantation et l'aménagement des accès véhicules, des accès au parking souterrain ;
- l'emplacement des places de stationnement extérieur et leurs aménagements;
- les altitudes de raccordement des bâtiments aux aménagements extérieurs;
- l'emplacement de l'arborisation et le choix des essences;
- le traitement des espaces de prolongement des constructions.
- le traitement des transitions entre les différents espaces du quartier tels que mentionnés à l'art. 25.

Article 24 Cheminement piétonnier

¹ Un cheminement sera aménagé le long de la rive du lac afin de garantir l'accès du public.

² Il devra permettre la cohabitation des différents utilisateurs.

³ Le tracé figurant au plan est indicatif. Il sera adapté en fonction des contraintes locales, notamment la présence d'arbres indigènes existants mentionné à l'art. 22 al.1. L'assiette de la servitude de passage public à pied sera adaptée en conséquence.

Article 25 Mouvements de terrain

¹ L'altitude maximale du terrain aménagé (remblais) dans la zone d'habitation de moyenne densité est indiquée en coupe.

² L'aménagement des transitions entre les différents espaces, notamment entre les espaces publics et privés, feront l'objet d'une attention particulière. Il figurera sur le plan des aménagements extérieurs.

Article 26 Délais de réalisation

¹ Les aménagements dans l'aire d'espace public et notamment le cheminement riverain jusqu'au port devront être réalisés au plus tard simultanément aux constructions projetées dans la zone d'habitation de moyenne densité.

² Le tronçon du cheminement lacustre entre le port et la limite nord-est du PQ sera réalisé lorsque la continuité sur les parcelles voisines sera possible.

Accès, stationnement, équipement

Article 27 Parking souterrain

¹ La construction d'un parking souterrain d'un niveau desservant les périmètres d'implantations des constructions 2 et 3 est obligatoire. Il prendra place à l'intérieur du périmètre d'implantation des constructions souterraines.

Article 28 Stationnement

¹ Les besoins en stationnement doivent être assurés à l'intérieur du périmètre du plan de quartier. Ils sont définis sur la base des normes VSS en vigueur au moment du dépôt des demandes de permis de construire.

² Les besoins en places de stationnement vélos doivent être garantis conformément à la norme VSS SN 640 065.

³ Des équipements abrités et situés proches des entrées principales des bâtiments seront réalisés pour les vélos.

Dispositions environnementales et patrimoniales

Article 29 Evacuation des eaux

¹ La rétention des eaux pluviales collectées sur les surfaces étanches (toits, places, routes, etc.) est obligatoire.

² Les eaux récoltées pourront être utilisées pour l'eau sanitaire et l'arrosage.

³ En outre, toutes les mesures permettant de limiter les surfaces imperméables devront être mise en place.

⁴ L'évacuation des eaux usées et des eaux claires doit être conforme au PGEE communal.

Article 30 Patrimoine archéologique

¹ Des sondages archéologiques de diagnostic seront effectués avant tout travaux de terrassement, dans l'emprise des constructions projetées et des aménagements ayant un impact dans le sol. Le cas échéant, des fouilles archéologiques pourront être prescrites par le service de l'Etat en charge de l'archéologie cantonale.

Dispositions finales

Article 31 Dossier d'enquête pour permis de construire

- ¹ Le dossier d'enquête comprend, outre les pièces énumérées à l'article 69 RLATC:
 - les calculs et les plans justificatifs de la détermination de la surface brute de plancher utile (SPBU);
 - le plan des aménagements extérieurs à l'échelle 1:200.

² La Municipalité peut exiger la présentation d'une maquette de masse du projet et/ou la pose de gabarits ou encore des photos-montages, montrant l'insertion des constructions dans l'environnement construit et paysager.

Article 32 Dérogation

¹ La Municipalité peut accorder des dérogations aux présents plans et règlements dans les limites fixées par les articles 85 et 85a de la loi sur l'aménagement du territoire et des constructions (LATC).

Article 33 Abrogation

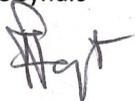
¹ Les présents plans et règlements abrogent à l'intérieur du périmètre du PQ toutes dispositions contraires antérieures, notamment le Plan Général d'Affectation.

Article 34 Entrée en vigueur

¹ Le présent Plan de quartier entre en vigueur par décision du département compétent.

APPROUVE PAR LA MUNICIPALITE DE GRANDSON

dans sa séance du 01.02.2016

Le Syndic  Le Secrétaire 

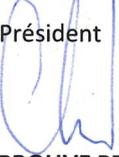
SOU MIS A L'ENQUETE PUBLIQUE

du 10.02 au 10.03.2016

Le Syndic  Le Secrétaire 

ADOPTÉ PAR LE CONSEIL COMMUNAL

dans sa séance du 06.10.2016

Le Président  La Secrétaire 

APPROUVE PREALABLEMENT PAR LE DEPARTEMENT COMPETENT

Lausanne, le : 21 DEC. 2016

La Cheffe du Département : 

MIS EN VIGUEUR LE : 14.FEV.2017

