

PLAN DE QUARTIER « LES HAUSSEX »

COMMUNE DE VEROSSAZ

- Règlement du plan de quartier

Homologue par le Conseil d'Etat
en séance du **3.0 JAN. 2013**

Droit de sceau: Fr. **150.-**

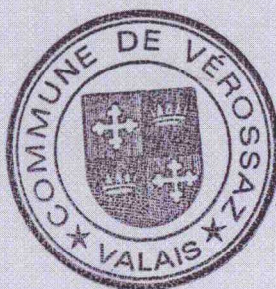
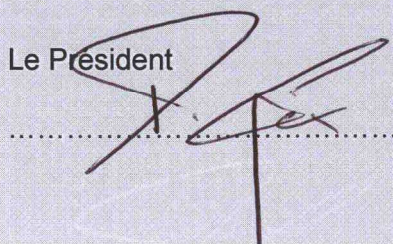
L'atteste:

Le chancelier d'Etat:

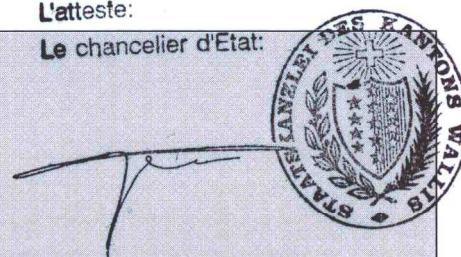
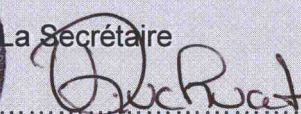
LA COMMUNE DE VEROSSAZ

Le **19.10.2012**.....

Le Président



La Secrétaire



Version 2.2. – Octobre 2012

TABLE DES MATIERES

REGLEMENT DU PLAN DE QUARTIER	3
Art. 1. Buts du règlement	3
Art. 2. Périmètre du plan de quartier	3
Art. 3. Bases légales	3
Art. 4. Compétence et procédure	4
Art. 5. Les secteurs du plan de quartier	4
Art. 6. Secteurs de constructions « A, B, C »	4
Art. 7. Secteur de circulation et parcage	5
Art. 8. Secteur d'espaces et équipements publics	6
Art. 9. Secteur d'aménagements paysagers	6
Art. 10. Alignement	6
Art. 11. Densité	6
Art. 12. Energie	7
Art. 13. Entrée en vigueur	7

REGLEMENT DU PLAN DE QUARTIER :

Art. 1. Buts du règlement :

Le présent règlement définit l'affectation détaillée du site « Les Haussex », Commune de Vérossaz, en conformité avec les objectifs généraux d'aménagement du territoire, ainsi que le PAZ et RCCZ de la Commune, homologués en 1996 par le Conseil d'Etat.

Art. 2. Périmètre du plan de quartier :

Le périmètre est défini par le PAZ, il s'agit de la zone à aménager n°3 à plan de quartier obligatoire. Une légère extension dudit périmètre est proposée au sud-ouest, elle englobe un rural à proximité de la maison de commune (parc. 165, 2757, 2758).

La surface du périmètre représente 10'740 m², routes non comprises.

Les parcelles suivantes sont concernées :

Secteur église :	96, 158, 159, 167
Secteur commune :	162, 163, 164, 165, 2733, 2757, 2758, 2949
Secteur « café-restaurant » :	160, 2875
Secteur village :	103, 107, 111, 113, 118, 119, 2741, 2870
Secteur nord :	149, 150, 152, 155
Routes communales :	154, 156, 157, 161

Art. 3. Bases légales :

Sauf indication contraire dans le présent document, les dispositions du RCCZ sont applicables. Les pièces suivantes du plan de quartier ont force légale :

- Le présent règlement ;
- Le plan n°101 « plan de quartier » ;
- Le plan n°102 « gabarits ».

Le rapport d'aménagement donne les informations nécessaires à la compréhension du plan de quartier et à son autorisation par les organes compétents, en conformité avec l'art. 47 OAT.

Le plan n°100 donne la situation existante. Les plans n°103, 104 et 105 illustrent les possibilités d'aménagement en fonction des règles du plan de quartier. Ils ne lient pas l'autorité et les propriétaires des fonds.

Les plans sont annexés pour information au rapport d'aménagement.

Art. 4. Compétence et procédure :

Les projets de construction, dans le périmètre du plan de quartier, sont subordonnés à autorisation de construire délivrée par le conseil municipal, ou la Commission Cantonale des Constructions si la Commune est requérante.

Les services cantonaux compétents seront consultés, en particulier le service de la protection de l'environnement pour la vérification de conformité à la LEaux, la LPE et à l'OPB. Un rapport de bruit accompagnera toute demande d'autorisation de bâtir.

Chaque demande d'autorisation de construire pour des bâtiments ou parkings dans le périmètre du Plan de Quartier doit être soumise au SPE via le SeCC. Elle doit contenir un rapport de bruit qui démontre que les installations fixes (places de parc, parcs à voitures, habitations, commerces, installations techniques, etc.) répondent aux exigences des art. 11 et 25 LPE et 7 OPB et que l'isolation acoustique des nouveaux bâtiments respecte les exigences de l'art. 21 LPE, 32 OPB et du chapitre 6 OPB.

Les modifications apportées aux routes cantonale et communale, ainsi qu'aux chemins pour piétons et de randonnée pédestre suivront une procédure spécifique selon la législation en la matière.

Art. 5. Les secteurs du plan de quartier :
--

Le plan de quartier se divise en 6 secteurs.

Art. 6. Secteurs de constructions A, B, C :

Article 6 a) Secteur de constructions « A » :

- a) Ce secteur est destiné à maintenir le caractère existant du village. Sont encouragés la protection, l'entretien, la rénovation des bâtiments existants et les nouvelles constructions.
- b) Ce secteur de constructions « A » est affecté à l'habitation, aux chambres d'hôtes, aux commerces, bureaux et aux services publics d'intérêt général.
- c) Les constructions agricoles nouvelles sont interdites.
- d) La hauteur maximum des constructions est de 10.00 mètres.
- e) Le nombre de niveaux maximum n'est pas prescrit.
- f) Les distances aux limites sont celles fixées par le RCCZ pour la zone de village : minimum 3.00 mètres, normale 1/3 H.
- g) Les toitures seront à pans.
- h) Le degré de sensibilité (DS) au bruit est fixé à III selon l'article 43 OPB, conformément au DS de la zone village.

Article 6 b) Secteur de constructions « B » :

a) Ce secteur de constructions « B » est affecté aux services publics d'intérêt général tels que home pour personnes âgées et appartements protégés, à l'hôtellerie, aux maisons d'hôtes, ainsi qu'à l'habitation, aux commerces et bureaux.

b) La hauteur maximum des constructions admise dans le secteur « B » est de 12.00 mètres.

Les gabarits et hauteurs des constructions sont déterminés par le plan des gabarits n°102 qui fixe notamment à l'ouest du quartier la hauteur maximum des constructions à 10.00 mètres au droit de la route supérieure n°156 et à 12.00 mètres sur l'aval.

c) Le nombre de niveaux maximum n'est pas prescrit.

d) Les distances aux limites sont celles fixées par le RCCZ pour la zone de village : minimum 3.00 mètres, normale 1/3 H.

e) Les toitures seront à pans.

f) Le rez-de-chaussée peut être contigu et l'espace de constructions du secteur « B » peut être subdivisé en plusieurs volumes.

g) Toute demande d'autorisation de construire dans ce secteur consistera à présenter un projet d'ensemble. Il définira les gabarits (hauteurs et forme de toiture), les circulations et parkings ainsi que le cas échéant les étapes de réalisation.

h) Le degré de sensibilité (DS) au bruit est fixé à III selon l'article 43 OPB, conformément au DS de la zone village.

Article 6 c) Secteur de constructions « C » :

a) Ce secteur de constructions « C » au Sud du parvis de l'église est affecté aux équipements d'intérêt général en lien avec l'église et la paroisse telles que crypte et salles d'accueil.

b) La hauteur maximum des constructions admise dans le secteur « C » est de 8.00 mètres.

c) Le nombre de niveaux maximum n'est pas prescrit.

d) Les distances aux limites sont celles fixées par le RCCZ pour la zone de village : minimum 3.00 mètres, normale 1/3 H.

e) Les toitures seront à pans.

f) Le degré de sensibilité (DS) au bruit est fixé à II selon l'article 43 OPB et le DS II fixé pour la zone d'intérêt public.

Art. 7. Secteur de circulation et parcage :

Ce secteur sert à la circulation des piétons et véhicules, transports publics, ainsi qu'au parcage.

Le traitement de la voirie sera le suivant :

- Sur le chemin entre la maison de commune et l'église, parcelle 161 : rue piétonne ;
- Sur la route cantonale sise à l'ouest (parcelle 156) : zone 30km/h ;
- Sur les autres rues du quartier : zone de rencontre 20km/h.

La demande d'autorisation suivra la procédure spécifique selon la Loi sur les routes. Il en va de même pour la cancellation partielle de la route communale, parcelle 154.

Art. 8. Secteur d'espaces et équipements publics :

Ce secteur est mis à la disposition de la collectivité comme espace public. Les constructions en sous-sol sont autorisées ainsi que les aménagements paysagers liés à l'église (parc, jardin du souvenir, extension du cimetière, etc.).

Un stationnement « courte durée » est admis en surface pour la « Place de la Commune » ;

La place de l'église sert exclusivement d'espace public d'accueil, de recueillement et de cérémonies liées à l'église, ainsi que de zone d'entrée au bâtiment proposé en fond de place.

Degré de sensibilité (DS) : II pour les espaces autour de l'église, III pour les places du Village et de la commune.

Art. 9. Secteur d'aménagements paysagers :

L'affectation de ce secteur sera fonction des projets individuels, mais elle n'accueillera pas de construction hors sol.

Le long des voiries, le type d'aménagement sera à caractère urbain : trottoirs, allées d'arbres, mobilier urbain. Ailleurs, il sera à caractère paysager : jardin, espace d'agrément.

Degré de sensibilité (DS) : II

Art. 10. Alignements :

Sur la route parcelle 156, l'alignement est obligatoire côté ouest, à 6m de l'axe, conformément à la Loi Cantonale sur les Routes.

Le plan de quartier définit également un alignement des constructions non obligatoire.

Art.11. Densité :

La densité maximum autorisée est de 0.8, sous réserve du bonus de l'art. 12 ci-dessous

Art. 12. Energie :

Le respect des exigences énergétiques renforcées et le recours à des énergies renouvelables doit être favorisé pour le secteur de construction B en particulier. Le conseil municipal pourra accorder un bonus de densité de 15%, conformément à la loi sur l'énergie, pour des projets conformes auxdites exigences.

Art. 13. Entrée en vigueur :
--

Le présent plan de quartier entre en vigueur dès son approbation par l'autorité compétente. Toutes les dispositions antérieures allant à l'encontre du présent plan de quartier sont abrogées.