

COMMUNE DE NOVILLE

RÈGLEMENT DU PLAN DE QUARTIER

«La Combaz»

Approuvé par la Municipalité le <u>12.10.2004</u>	
Le Syndic :	La secrétaire municipale :
	

Soumis à l'enquête publique du <u>22.10.04</u> au <u>21.11.2004</u>	
Le Syndic :	La secrétaire municipale :
	

Adopté par le Conseil général le <u>26.09.2006</u>	
Le Président :	Le Secrétaire :
	

Approuvé par le Département compétent le <u>17 AVR. 2007</u>	
Le Chef du Département:	 <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block;"> CERTIFIE CONFORME Service de l'aménagement du territoire </div>
	
Mise en vigueur le <u>17 AVR. 2007</u>	

FEVRIER 2006

DISPOSITIONS GENERALES

ART. 1 BUT

¹ Le plan de quartier « La Combaz », dont le périmètre est défini sur le plan, s'étend sur une superficie d'environ 15'700 m². Il permet un développement mesuré de la localité et marque de manière significative la fin de l'urbanisation.

² Le Plan de quartier est destiné à des équipements ou à des aménagements d'utilité publique, à l'habitation sous forme de maisons individuelles ou accolées, et à des activités liées au secteur tertiaire qui soient compatibles avec le caractère résidentiel du quartier.

ART. 2 DOSSIER DU PLAN DE QUARTIER

Le dossier du plan de quartier comprend:

- a) le règlement, qui mentionne les objectifs et définit les mesures nécessaires à l'aménagement du quartier
- b) le plan et les coupes, qui permettent de localiser des mesures et des informations complémentaires

Il est accompagné du rapport d'aménagement, qui expose les éléments de planification. Il facilite la compréhension des mesures définies dans le plan et le règlement et constitue le rapport sur le processus d'aménagement, au sens de l'art. 47 de l'Ordonnance fédérale sur l'aménagement du territoire (OAT).

ART. 3 OBJECTIFS

Les objectifs de planification qui ont présidé à l'aménagement du quartier visent les actions suivantes:

- a) inscrire les constructions projetées dans le prolongement du tissu construit villageois
- b) aménager les espaces publics afin de créer une nouvelle place de village
- c) créer la possibilité d'accueillir de nouveaux équipements publics au voisinage du bâtiment communal
- d) garantir la qualité de l'habitat par une disposition adéquate des constructions
- e) organiser le domaine bâti sous la forme d'un îlot homogène, les constructions étant groupées de part et d'autre de la voie de desserte
- f) favoriser l'utilisation de l'espace rue par les habitants du quartier
- g) réaliser une transition végétale entre l'aire des constructions et la zone agricole.

SECTEUR DE CONSTRUCTION ET D'AMENAGEMENT D'UTILITE PUBLIQUE

ART. 4 DESTINATION

Ce secteur, qui comprend actuellement le bâtiment communal, est destiné à des constructions et des aménagements d'utilité publique.

ART. 5 **PERIMETRES D'EVOLUTION DES CONSTRUCTIONS**

¹ Le bâtiment existant ECA 18 a obtenu la note *2* au recensement architectural, il est porté à l'inventaire. Tous les travaux le concernant doivent avoir l'accord préalable de la section des monuments historiques. Une autorisation spéciale doit être délivrée conformément aux dispositions prévues aux articles 17 et suivants de la LPNMS. Le bâtiment doit être conservé dans la forme et sa substance. Des transformations et des agrandissements peuvent être envisagés pour autant qu'ils n'en altèrent pas le caractère .

² Les nouvelles constructions seront érigées, en ordre contigu ou non contigu, à l'intérieur du périmètre d'évolution des constructions principales. La surface brute de plancher habitable maximale est indiquée à l'intérieur du périmètre d'évolution.

³ En dehors du gabarit défini par la construction existante et du périmètre d'évolution des constructions principales, des corps de constructions d'un seul niveau pouvant être utilisées comme halle d'entrée, préau couvert ou éléments de liaison, sont autorisés.

ART. 6 **NIVEAUX HABITABLES, HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS ET NIVEAU DE REFERENCE**

¹ Pour la construction existante, le nombre de niveaux habitables est limité à quatre dont deux niveaux partiels en sous-sol et en toiture.

² Pour la nouvelle construction, le nombre de niveaux habitables est limité à trois. Le niveau de référence permettant de régler le niveau du rez-de-chaussée est indiqué sur le plan. La toiture peut être plate ou à 2 pans. La hauteur à la corniche ou à l'acrotère de la nouvelle construction ne doit pas dépasser le niveau de référence constitué par la corniche du bâtiment existant.

³ Les corps de constructions en dehors du gabarit défini par la construction existante et du périmètre d'évolution des constructions principales ont une hauteur à la corniche qui ne devra pas dépasser le niveau de référence de 3,50 mètres.

ART. 7 **TOITURES**

¹ Si la toiture des nouvelles constructions est à 2 pans, ceux-ci sont de longueur sensiblement égale; la toiture est recouverte d'ardoises ou de tuiles naturelles. La pente des pans de toiture est similaire à celle du bâtiment existant.

² La toiture des parties construites servant de liaison entre constructions ou des constructions basses ou secondaires peut être à un seul pan incliné.

ART. 8 **AMENAGEMENTS EXTERIEURS**

¹ Cette partie du secteur est destinée à une aire d'aménagement à caractère public, aux prolongements extérieurs des constructions d'utilité publique, au stationnement des véhicules **et à l'aire de manoeuvre du bus scolaire. Le stationnement des véhicules en surface sera limité à une aire d'une vingtaine de places pour les véhicules motorisés.** ~~Le stationnement des véhicules devra être organisé en aires limitées à une douzaine de véhicules et localisées au voisinage immédiat des voies publiques.~~

² Les mouvements de terre, nécessaires à la réalisation des aménagements extérieurs, sont autorisés. Les murs et les murets seront limités au strict nécessaire.

³ **Un emplacement pour le tri des déchets est prévu sur le plan.**

SECTEUR D'HABITATIONS GROUPEES

ART. 9 DESTINATION

Ce secteur sert à l'édification de maisons familiales. Il devra être occupé progressivement en fonction des équipements réalisés.

ART. 10 PERIMETRES D'EVOLUTION DES CONSTRUCTIONS ET CONSTRUCTIONS SECONDAIRES

¹ Les périmètres d'évolution des constructions principales sont destinés à des maisons familiales de 1 logement, et à des activités liées au secteur tertiaire. Les périmètres d'évolution I sont destinés à des maisons individuelles. Les périmètres d'évolution A sont destinés à des maisons accolées. Ils autorisent les possibilités de construire suivantes:

- les périmètres d'évolution I, destinés à des maisons individuelles, autorisent une surface brute de plancher habitable totale de 500 m²
- les périmètres d'évolution A, destinés à des maisons accolées (2 maisons), autorisent une surface brute de plancher habitable totale de 800 m².

² Un sous-périmètre d'évolution de constructions basses est défini pour **certains** périmètres d'évolution des constructions principales. À cet emplacement, la contiguïté peut être réalisée seulement au niveau du sous-sol et du niveau du rez-de-chaussée.

³ Le périmètre d'évolution de la construction secondaire est destiné à des locaux d'activités ou de bricolage ou au stationnement des véhicules sous un couvert ou dans une construction. ~~Une interruption de contiguïté doit être réalisée à l'intérieur du périmètre.~~

⁴ ~~Des constructions secondaires destinées à des activités liées au secteur tertiaire d'un seul niveau et d'une superficie ne dépassant pas 40 m² destinées à des activités, peuvent être édifiées aux emplacements définis en plan.~~

ART. 11 NIVEAUX HABITABLES, HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS ET NIVEAU DE REFERENCE

¹ Pour la construction existante, le nombre de niveaux habitables est limité à trois dont un niveau partiel en sous-sol ou dans le comble.

² Pour les nouvelles constructions, le nombre de niveaux habitables est limité à deux.

³ Hormis pour la construction existante, le niveau de référence de chaque groupe de constructions est indiqué sur le plan; il correspond à l'altitude moyenne des rez-de-chaussée. Il doit permettre de régler le niveau de la corniche des constructions, qui ne doit pas dépasser de 5,60 m le niveau de référence.

ART. 12 AMENAGEMENTS EXTERIEURS

¹ Le prolongement des logements est assuré par le solde non construit ou aménagé en voie de desserte du secteur. Cette partie du secteur est destinée aux aménagements à caractère privé et à de petites constructions telles que pergolas et cabanes de jardin.

² Cette partie du secteur comprend également les parties semi-publiques d'accès et de stationnement.

³ Les mouvements de terre devront être inférieurs à 1,50 m du terrain naturel ou aménagé au moment de l'entrée en vigueur du plan. En limite de propriété, ils doivent s'inscrire en continuité de ceux réalisés sur les parcelles voisines.

ART. 13 **AIRE DE TRANSITION VEGETALE**

Cette aire doit assurer une transition végétale avec la zone agricole par des plantations de basse futaie, formant un cordon discontinu. Ces plantations compenseront la végétation supprimée sur les parcelles 169 et 172 **lors de leur mise en valeur.**

AUTRES DISPOSITIONS

ART. 14 **SURFACE DE PLANCHER HABITABLE**

¹ La surface brute maximale de plancher habitable est indiquée à l'intérieur de chaque périmètre d'évolution. Un quota de cette surface ne dépassant pas 5 % peut être transféré d'un périmètre à l'autre, sans être cumulé dans un seul périmètre d'évolution.

² Seuls les locaux non fermés et non chauffés ne sont pas pris en considération dans le calcul de la surface brute de plancher habitable.

ART. 15 **ESTHETIQUE DES CONSTRUCTIONS**

¹ Les constructions doivent composer un ensemble architectural cohérent par le traitement des volumes et l'aménagement des espaces extérieurs, plus particulièrement de la partie semi-publique d'accès et de stationnement.

² La Municipalité veille à la cohérence architecturale de l'ensemble du quartier. Elle se détermine sur le choix des matériaux et des teintes de façade et le mode de clôture des jardins.

ART. 16 **STATIONNEMENT**

¹ Le nombre de places de stationnement requis dans le secteur de construction et d'aménagement d'utilité publique pour les véhicules motorisés et pour les cycles se définit en tenant compte des normes de l'Union suisse des professionnels de la route (USPR) ou par analogie avec des programmes similaires.

² Le nombre de places de stationnement par logement principal requis les véhicules motorisés est fixé à deux places, dont au moins une dans un garage ou sous un couvert.

ART. 17 **~~DOMAINE PUBLIC,~~ VOIE PRINCIPALE, LIAISON PIETONNE ET ARRET DE BUS**

~~¹ L'emprise du domaine public est mentionnée en plan.~~

¹ La voie principale d'accès pour les véhicules doit être aménagée en favorisant la convivialité entre tous les usagers. Son tracé est défini en accord avec la Municipalité.

² La liaison piétonne existante doit être maintenue.

~~³ L'aménagement du carrefour principal sera mis au point en collaboration avec le Service des routes et autoroutes et soumis à son approbation.~~

³ La voie de desserte située au sud du collège sera maintenue jusqu'à la réalisation de l'aire de manoeuvre et du nouvel arrêt pour le bus scolaire.

ART. 18 ALIGNEMENTS ET LIMITES DES CONSTRUCTIONS

En application de la Loi sur les routes, les alignements maintenus ou radiés et la limite des constructions nouvelles sont indiqués sur le plan.

ART. 19 ELEMENTS VEGETAUX

¹ Les éléments végétaux qui ont un rôle déterminant sur le plan paysager sont protégés par le règlement communal de protection des arbres, du 5 novembre 1976.

² Les arbres supprimés sont indiqués sur le plan. Ils feront l'objet d'une compensation, dans l'aire de transition, en bordure sud du plan de quartier.

³ L'arborisation prévue dans le secteur de construction et d'aménagement d'utilité publique devra renforcer le caractère de place formée par les constructions limitrophes.

⁴ L'arborisation prévue dans l'aire de transition végétale devra être réalisée avec des essences majeures.

ART. 20 EQUIPEMENT

¹ Le tracé des équipements est défini en accord avec la Municipalité.

² D'une manière générale, les équipements du quartier sont réalisés aux frais des propriétaires. Une charge foncière est constituée pour garantir la réalisation des équipements.

³ Les eaux claires recueillies par la couverture des parties construites devront être infiltrées dans le sol. Une expertise hydrogéologique fixera les modalités d'exécution des puits filtrants.

ART. 21 CLOTURE

La disposition et la hauteur des clôtures au bordure des voies publiques devront être définies en tenant compte des exigences de sécurité de la circulation.

ART. 22 DEGRE DE SENSIBILITE AU BRUIT

Conformément à l'OPB, le degré de sensibilité II est attribué à l'ensemble du périmètre du plan.

ART. 23 CONSTRUCTIONS NON CONFORMES

Les constructions existantes non conformes aux mesures du Plan de quartier peuvent être maintenues, transformées voire légèrement agrandies dans les limites de l'art. 80 LATC.

EN VIGUEUR - DROIT SUBSIDIAIRE

ART. 24 EN VIGUEUR

¹ Le présent plan de quartier entre en vigueur dès son approbation par le Département compétent aux conditions de l'art. 61a LATC.

² L'entrée en vigueur du plan de quartier a, pour effet, le transfert de la zone intermédiaire en zone à bâtir dans le périmètre concerné.

ART. 25 DROIT SUBSIDIAIRE

¹ Le plan de quartier abroge les dispositions de la zone de village A du Plan des zones approuvé le 14 mai 1982 par le Conseil d'Etat dans le secteur où est édifié le Collège.

² Pour tout ce qui ne figure pas dans le présent règlement, demeurent applicables:

a) les articles 28, 34 à 38, 40 à 42 et 44 du règlement communal du plan d'extension du 14 mai 1982, révisé le 4 février 1987 et le 2 novembre 1988.

b) les règles des législations fédérales et cantonales, notamment celles en matière d'aménagement du territoire et de protection contre le bruit.