

COMMUNE DE ROMANEL-SUR-LAUSANNE



PLAN DE QUARTIER « EN REBATEREL »

COPIE

Mise à l'enquête en septembre 2002 – Modifié en janvier 2003

Approuvé par la Municipalité
Le 10 juin 2002

Soumis à l'enquête publique
Du 6 septembre au 7 octobre 2002

L'attestent, au nom de la Municipalité

M. le Syndic :

La Secrétaire :



M. le Syndic :

La Secrétaire :



Adopté par le Conseil communal
dans sa séance du 12 décembre 2002

Approuvé par le Département des
Infrastructures le 26 JUIN 2003

Le Président :

Le Secrétaire :



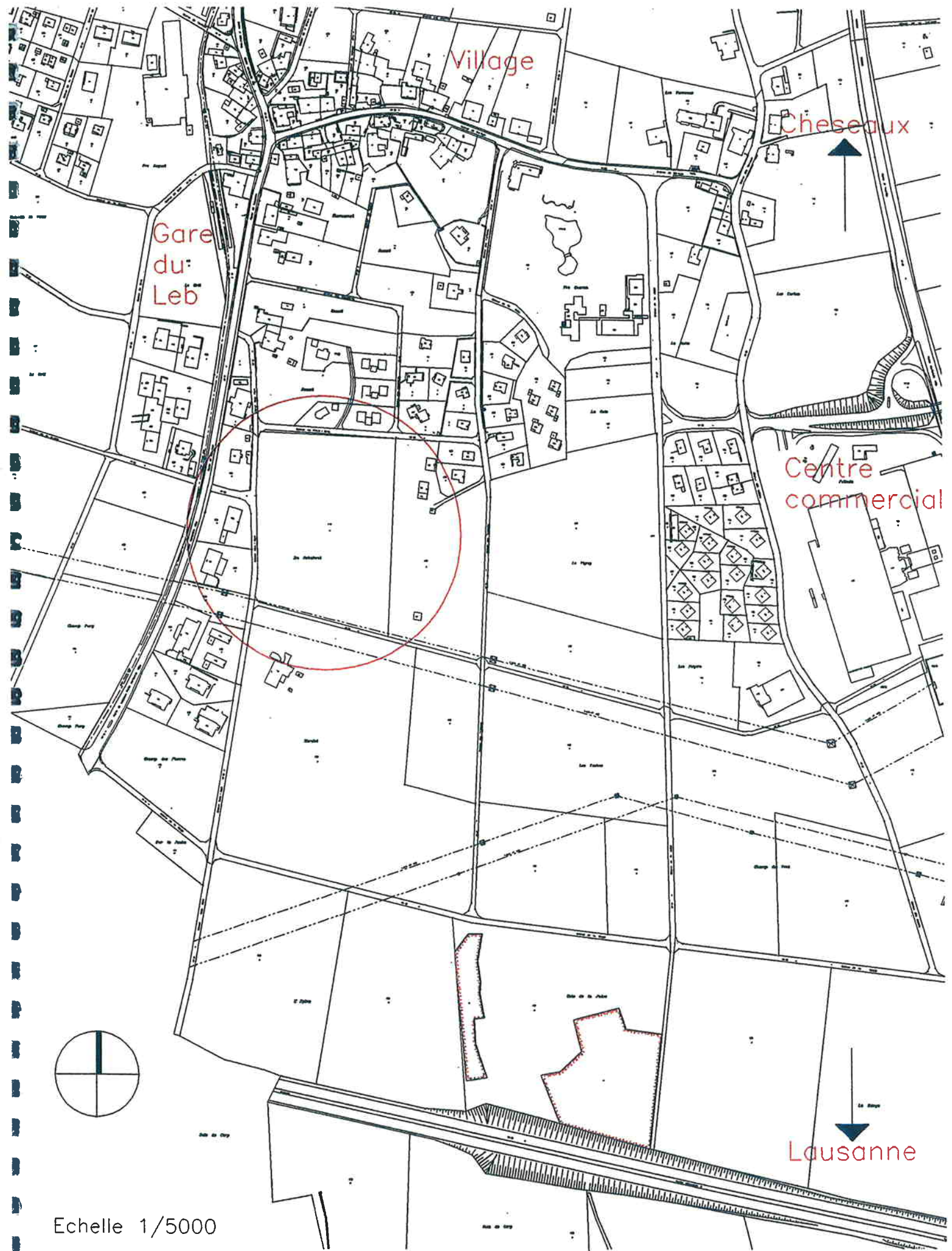
Propriétaire de la parcelle N°210
Mme Eliane Polo-Baudet
1032 Romanel

Le Chef du Département :



Promettant acquéreur
Alvazzi Immobilier SA
1350 Orbe

Surface de la parcelle N° 210 : 29'207 m2



Echelle 1/5000

Base cadastrale informatique, décembre 2000

fournie par le bureau Renaud et Burnand SA, ingénieurs géomètres à Pully

SOMMAIRE

Chap. 1.	COMPOSITION DU PLAN DE QUARTIER	p. 4
Chap. 2.	OBJECTIFS GENERAUX D'AMENAGEMENT DU PLAN DE QUARTIER	p. 4
Chap. 3.	ETAPES DE CONSTRUCTION	p. 5
Chap. 4.	PERIMETRE GENERAL	p. 5
Chap. 5.	PERIMETRE – ALIGNEMENT – LIMITE – POINT D'IMPLANTATION	p. 5
Chap. 6.	LIMITE O.R.N.I.	p. 6
Chap. 7.	ACCES	p. 6
Chap. 8.	SERVITUDE	p. 7
Chap. 9.	REPARTITION TERRITORIALE	p. 7
Chap. 10.	SECTEUR D'HABITAT FAMILIAL GROUPE	p. 7
Chap. 11.	SECTEUR D'HABITAT INDIVIDUEL	p. 9
Chap. 12.	SECTEUR DE DISTRIBUTION MULTIFONCTIONNEL	p. 11
Chap. 13.	SECTEUR D'HABITAT SEMI-INDIVIDUEL	p. 13
Chap. 14.	SECTEUR VERT	p. 15
Chap. 15.	AIRES DE STATIONNEMENT	p. 16
Chap. 16.	SERVICES	p. 16
Chap. 17.	BRUIT	p. 17
Chap. 18.	REGLES GENERALES	p. 17
Chap. 19.	DISPOSITIONS APPLICABLES	p. 18
Chap. 20.	DISPOSITION FINALE	p. 18

PLAN DE QUARTIER « EN REBATEREL » - ROMANEL-SUR-LAUSANNE



REGLEMENT

Chap. 1. COMPOSITION DU PLAN DE QUARTIER

- Art. 1.1. Le plan de quartier est composé du plan et de son règlement, et, à titre indicatif, d'une illustration et de coupes. Le rapport 47 OAT et son annexe accompagnent le plan de quartier.

Chap. 2. OBJECTIFS GENERAUX D'AMENAGEMENT DU PLAN DE QUARTIER

- Art. 2.1. Le plan de quartier a pour objectif d'organiser un territoire à proximité de la zone village et vise à poursuivre le développement de l'agglomération, selon le principe de cercles concentriques partant du centre du village vers l'extérieur.
- Art. 2.2. L'organisation du plan de quartier offre de l'habitat familial groupé, de l'habitat individuel et de l'habitat semi-individuel. Elle garantit une liaison avec le plan de quartier « En Rosset ». Elle assure la prolongation du cheminement piétonnier depuis le centre du village jusqu'au chemin du Mont-Blanc et propose un réseau de cheminements, en relation avec le type d'habitat et les centres de gravité du quartier. Elle répond à une densification du sol demandée en rapport avec le plan de quartier « En Rosset ». Elle propose des mesures paysagères qui mettent en valeur la mémoire du site et permettent de le caractériser. Elle utilise des composants forts du site pour structurer les espaces pleins et vides. Elle tire profit d'une surface inconstructible. Elle propose des mesures de modération de trafic.
- Art. 2.3. Ces objectifs généraux ressortent de l'Actualisation du Plan Directeur approuvé par le Conseil d'Etat du canton de Vaud le 21 mai 1997, du Schéma Directeur de Secteur « En Rosset - En Rebaterel » approuvé par la Municipalité en juin 1998 et de l'« Ordonnance sur la protection contre le rayonnement non ionisant » (O.R.N.I.) du 23 décembre 1999 (Etat le 1^{er} février 2000). Ces documents de base ont servi à la conception du plan de quartier.
-

Chap. 3. ETAPES DE CONSTRUCTION

- Art. 3.1 Le plan de quartier peut prévoir plusieurs étapes de construction partant du chemin du Petit-Bois vers le chemin du Mont-Blanc. Le nombre d'étapes est limité à quatre. Chaque étape prévoit une part proportionnelle de chaque type d'habitat, y compris une part proportionnelle d'aménagement du secteur vert et des aires de stationnement, y compris les places visiteurs. Le secteur vert (chap. 14) peut faire l'objet d'une étape à lui seul.
- Art. 3.2 La réalisation du secteur vert doit être entièrement effectuée lors de la construction de la troisième étape, afin de garantir l'unité et l'authenticité du projet.
- Art. 3.3 La plantation des arbres colonnaires de la tête d'entrée Sud, côté du chemin du Mont-Blanc, (art.12.3.2.) est demandée dès la réalisation de la première étape.
-

Chap. 4. PERIMETRE GENERAL

- Art. 4.1. Le périmètre du plan de quartier est délimité au Nord par le chemin du Petit-Bois, au Sud par le chemin du Mont-Blanc, à l'Ouest par le chemin de Sous-Mont et à l'Est par un chemin « Z » à créer dans la continuité du chemin des Ecureuils.
-

Chap. 5. PERIMETRE – ALIGNEMENT – LIMITE D'IMPLANTATION – POINT D'IMPLANTATION

- Art. 5.1. Les périmètres d'implantation sont définis par des limites fixées par le plan. Les constructions doivent s'inscrire à l'intérieur de ces périmètres.
- Art. 5.2. L'alignement obligatoire est défini par une limite fixée par le plan. Les constructions des garages doivent être alignées le long de cette limite.
- Art. 5.3. La limite d'implantation est définie par le plan. Les constructions d'habitations ne peuvent pas s'inscrire au-delà de cette limite.
- Art. 5.4. Les points d'implantation désignent l'emplacement approximatif du centre de gravité des bâtiments ou du groupe de bâtiments. Ce centre est déterminé au niveau de l'étage, différencié ou non (demi-niveau), présentant la plus grande surface en plan, dépendances comprises.
- Une seule habitation, ou un seul groupe de 2 habitations, est autorisée par point d'implantation.
-

Chap. 6. LIMITE O.R.N.I.

- Art. 6.1. Cette limite découle de l'« Ordonnance sur la protection contre le rayonnement non ionisant » du 23 décembre 1999.
- Art. 6.2. Les constructions destinées à l'habitation sont interdites au delà de la limite O.R.N.I.
- Art. 6.3. Des extensions de surfaces habitables d'une largeur maximum de 3 m et d'une hauteur maximum de 3 m à la corniche sont autorisées au delà de la limite O.R.N.I.. Elles doivent toutefois être attenantes ou contiguës au bâtiment principal.
-

Chap. 7. ACCES

- Art. 7.1. L'accès des véhicules à moteur aux différents secteurs d'habitat et aux aires de stationnement à ciel ouvert s'effectue en périphérie par le ch. de Sous-Mont, le ch. du Petit-Bois, le ch. du Mont-Blanc et le ch. « Z ». Le statut de ces voies d'accès sera déterminé par le résultat de l'étude des circulations du quartier, qui sera soumis au Conseil communal par voie de préavis.
- Art. 7.2. Le secteur d'habitat individuel est desservi, d'une part, par la rue de desserte (art. 12.3) en prolongation du ch. du Dîmoz et, d'autre part, par un chemin « Y », à construire depuis le chemin « Z ».
- Art. 7.3. Des mesures de modération du trafic sont demandées, de sorte que la circulation des véhicules à moteur soit ralentie, au point d'intersection entre le chemin du Dîmoz, la rue de desserte et le chemin du Petit-Bois, ainsi qu'au débouché des accès au quartier sur les chemins de Sous-Mont et du Petit-Bois. Ces mesures se réfèrent au plan particulier des circulations du bureau d'ingénieur-aménagiste Eric Huber.
- Art. 7.4. Les cheminements piétonniers et vélos, indiqués sur le plan, sont impératifs.
- Art. 7.5. Le cheminement piétonnier reliant les différents secteurs d'habitat à la Gare de Romanel et à la halte du Lussex sur la ligne du LEB est assuré par un trottoir le long du chemin de Sous-Mont, via le trottoir existant le long de la RC 401. Le franchissement de la RC 401 pour se rendre à la gare est ménagé par le passage sécurisé existant, situé au niveau du chemin de la Source.
- Art. 7.6. Un accès occasionnel, réservé aux véhicules d'urgence (pompiers, ambulances) doit être assuré pour toutes les unités du secteur.
-

Chap. 8. SERVITUDE

- Art. 8.1. Lors de la construction de la rue de desserte en prolongation du chemin du Dîmoz, le droit de passage assurant le cheminement piétonnier et le passage à vélos depuis le chemin du Petit-Bois doit faire l'objet d'une servitude entre les propriétaires concernés, au profit de la Commune. Cette servitude sera accompagnée d'une convention. Par analogie, des mesures identiques sont demandées lors de la réalisation du réseau piétonnier assurant la relation Est-Ouest.

Chap. 9. REPARTITION TERRITORIALE

- Art. 9.1. La surface du présent plan de quartier se divise en 5 secteurs, organisant l'espace d'Ouest en Est, du chemin de Sous-Mont au chemin « Z » :
- secteur d'habitat familial groupé
 - secteur d'habitat individuel
 - secteur de distribution multifonctionnel
 - secteur d'habitat semi-individuel
 - secteur vert
- Chaque secteur fait l'objet d'un chapitre. (voir chapitres 10 à 14)

Chap. 10. SECTEUR D'HABITAT FAMILIAL GROUPE

- Art. 10.1. Ce secteur est destiné à la construction d'habitations familiales groupées. Par cette dénomination, on entend des bâtiments abritant chacun plusieurs logements. Les logements sont organisés sur un seul niveau. Les bâtiments doivent avoir une architecture unitaire sur l'ensemble du secteur.
- Art. 10.2. La construction des bâtiments est autorisée dans les périmètres d'implantation indiqués sur le plan. Le nombre de bâtiments est limité à huit.
- Art. 10.3. Le nombre de logements par bâtiment est limité à 3 logements. Toutefois, 1 logement supplémentaire par bâtiment est autorisé dans 4 bâtiments. Un logement orienté uniquement au Nord est interdit.
- Art. 10.4. Le nombre de niveaux habitables est limité à trois : deux niveaux sur rez.
- Art. 10.5. La surface brute de plancher habitable ne doit pas excéder 450 m² par bâtiment, répartis sur 3 niveaux. Elle est déterminée sur la base des Directives provisoires pour l'aménagement local, régional et national « L'indice d'utilisation et son application », feuille 514-420.

- Art. 10.6. Des constructions en saillie telles que balcons, « bow-windows », cages d'escaliers, porches d'entrée, etc... peuvent anticiper sur les périmètres d'implantation des constructions. Elles s'inscrivent alors obligatoirement dans les périmètres d'implantation des balcons et cages d'escaliers indiqués sur le plan.
- Les balcons saillants ne peuvent être ni couverts, ni fermés. Tous les balcons ou « bow-windows » d'un même bâtiment sont construits sur la même façade et ont une unité architecturale.
- Art. 10.7. Les accès principaux aux bâtiments sont indiqués sur le plan. Ils s'effectuent depuis les chemins de Sous-Mont, du Petit Bois et les cours d'entrée. Celles-ci sont minéralisées et le stationnement de véhicules à moteur y est interdit. L'aménagement des cours doit permettre l'accès et le rebroussement des véhicules d'urgence (pompiers, ambulances,...).
- Art. 10.8. La topographie naturelle du secteur présente une légère cuvette. Cette dernière peut être remblayée au maximum de $\pm 0,5$ m, de manière à rendre plate toute la surface du secteur. Une fois le terrain remblayé, les mouvements de terre de plus de $\pm 0,7$ m et les murs de soutènement de plus de $\pm 0,5$ m ne sont pas autorisés.
- Art. 10.9. Les toitures sont pyramidales à 4 pans, recouvertes de tuiles, avec avant-toits. La hauteur mesurée à la corniche est limitée à 9,5 m et celle du faite à 11,5 m, à l'endroit où le terrain n'a pas été remblayé. Dans le cas du terrain remblayé selon l'art. 10.8., la hauteur mesurée à la corniche est limitée à 10 m et celle du faite à 12 m. Les hauteurs sont mesurées aux 4 angles principaux de la construction d'après le terrain naturel. Lors de la mise à l'enquête publique, les cotes d'altitude du terrain naturel aux angles sortant du bâtiment seront indiquées par un géomètre officiel pour contrôle selon l'art. 88 du RCPC. La pente du toit est comprise entre 35 et 65 %.
- Art. 10.10. Les jardins privatifs attenants aux bâtiments et les jardins collectifs indiqués sur le plan sont impératifs. Leur aménagement est autorisé dans les périmètres d'implantation indiqués sur le plan. L'aménagement de surfaces de jeu et de détente pour enfants est préconisé dans les jardins collectifs. Une surface minimum par jardin est demandée à raison de :
- 100 m² par jardin privatif
 - 200 m² par jardin collectif
 - 100 m² pour le jardin collectif à l'angle du ch. de Sous-Mont et du ch. du Petit-Bois
- Un passage piéton d'une largeur maximum de 1,80 m doit être aménagé sur le pourtour des jardins privés et collectifs.
- Art. 10.11. La plantation d'un arbre au minimum par jardin privatif et collectif est obligatoire. Les éléments de cloisonnement, tels que haies, murs, parois légères, plantation dense, etc., qui coupent le dégagement visuel entre les habitations ne sont pas autorisés. La plantation de clôture, comme un treillis ou une barrière en bois d'une hauteur maximale de 1,2 m, n'entre pas dans cette restriction.
- Des éléments de séparation construits simultanément à l'unité d'habitat et formant un ensemble harmonieux avec le volume principal sont autorisés. Leur longueur ne doit pas excéder 3 m, leur largeur 0,5 m et leur hauteur 2 m. Le type et leur traitement doivent être identiques pour tous les périmètres d'implantation.

Art. 10.12. Deux places de stationnement par appartement ou studio doivent être aménagées. Une place visiteur par trois logements doit être assurée. La deuxième place de stationnement par appartement ou studio, ainsi que les places visiteurs, sont regroupées sur des aires de stationnement. Leur emplacement est indiqué sur le plan (voir chap. 15).

Les aires de stationnement sont définies par des périmètres d'implantation indiqués sur le plan. Seules des places de parc abritées par un couvert ou des garages peuvent être construites dans ces périmètres d'implantation. Ces périmètres sont attenants aux jardins privatifs et collectifs. Le type d'architecture et le traitement des constructions doivent être identiques pour tout le secteur.

La construction d'un garage ou d'un couvert est obligatoire, à raison d'une place de parc couverte par logement. Le nombre de places de stationnement juxtaposées, garages et places couvertes comprises, est limité à 4 places. Lors de la construction de plusieurs garages, l'ordre contigu est obligatoire et les garages doivent être abrités par la même toiture.

La toiture de la construction est plate. La hauteur de la construction est limitée à 2,7 m. La conception des couverts et/ou des garages doit assurer une visibilité suffisante sur le trafic du chemin de Sous-Mont et sur le chemin du Petit-Bois.

Chap. 11. SECTEUR D'HABITAT INDIVIDUEL

Art. 11.1. Ce secteur est réservé à la construction d'habitations individuelles. On entend par habitation individuelle, une habitation familiale comptant un seul logement par bâtiment.

On distingue deux groupes de villas :

- Le premier a) organise des habitations ponctuelles en alternance de part et d'autre le long de la rue de desserte (art. 12.3).
- Le second b) autorise, en deuxième plan, à l'Est de la rue de desserte, la construction de couples de villas individuelles. Les deux unités d'un couple sont implantées perpendiculairement l'une à l'autre et sont distantes de 2 m au minimum. Elles sont reliées par un couvert dont la toiture est à un pan ou plate. Les deux unités d'un couple de villas doivent être construites simultanément et avoir une architecture unitaire.

- Art. 11.2. L'implantation et le nombre d'habitations sont définis par des points d'implantation indiqués sur le plan (art. 5.4)
- Les distances suivantes sont à respecter :
- une distance minimum de 10 m entre les façades et les façades du même secteur,
 - une distance minimum de 10 m entre les façades et les périmètres du secteur d'habitat familial groupé. Lorsque les façades se présentent obliquement par rapport à une autre façade, la distance réglementaire est mesurée à partir du milieu de la façade, perpendiculairement à l'autre façade. A l'angle le plus rapproché, la distance réglementaire peut être diminuée de 1 m au maximum,
 - une distance minimum de 18 m entre les façades et les façades du secteur d'habitat semi-individuel,
 - une distance minimum de 5 m entre les façades et le domaine public.
- Art. 11.3. Le nombre de niveaux habitables est limité à deux : un niveau sur rez.
- Art. 11.4. La surface brute de plancher habitable par habitation ne doit pas excéder :
- pour le groupe a) 204 m² répartis sur deux niveaux. La longueur des façades est limitée à 12,5 m.
 - pour le groupe b) 165 m² répartis sur deux niveaux. La longueur des façades est limitée à 11 m.
- Pour les groupes a) et b), l'extension d'habitation selon l'art. 6.3. n'est pas comprise dans les surfaces.
- La surface brute de plancher habitable est déterminée sur la base des Directives provisoires pour l'aménagement local, régional et national « L'indice d'utilisation et son application », feuille 514-420.
- Art. 11.5. Des constructions en saillie telles que balcons, « bow-windows », porches d'entrées, cages d'escalier, etc., peuvent anticiper au maximum de 1,5 m sur les espaces de non bâtir.
- Art. 11.6. De manière générale, l'orientation du faîte doit être parallèle à la longue façade.
- Pour les habitations du groupe a), l'orientation du faîte indiqué sur le plan doit être respecté. Le faîte est parallèle ou perpendiculaire à la rue de desserte.
- Pour les habitations du groupe b), l'orientation du faîte respecte la direction Nord-Sud ou Est-Ouest.
- Art. 11.7. Les mouvements de terre de plus de $\pm 0,7$ m et les murs de soutènement de plus de $\pm 0,5$ m ne sont pas autorisés.
- Art. 11.8. Les toits sont à deux pans, avec avant-toits. Le pan brisé (croupe) est interdit. La hauteur est limitée à 6 m à la comiche et à 8,5 m au faîte. Les hauteurs sont mesurées aux 4 angles principaux du bâtiment d'après le terrain naturel. Lors de la mise à l'enquête publique, les cotes d'altitude du terrain naturel aux angles sortant du bâtiment seront indiquées par un géomètre officiel pour contrôle selon l'art. 88 du RCPC. La pente du toit est comprise entre 35 et 65%.

- Art. 11.9. Deux places de stationnement par habitation doivent être aménagées. Une place visiteur par trois habitations doit être assurée. Les places visiteurs sont regroupées sur les aires de stationnement indiquées sur le plan.
- Art. 11.10. L'art. 12.4.2. régit le stationnement attenant aux habitations du groupe a) qui sont implantées le long de la rue de desserte.
- Art. 11.11. Les propriétaires des villas du groupe b) ont la possibilité de construire un garage ou un couvert d'une surface maximum de 20 m² par habitation. Cette construction est attenante à la cour d'accès et s'inscrit dans les périmètres indiqués sur le plan. Elle ne peut en aucun cas servir à l'habitation. La hauteur à la corniche est limitée à 2,7 m et le faite à 3,5 m. La toiture est à un pan ou plate.
- Art. 11.12. L'aménagement d'une place de stationnement à ciel ouvert est demandée, attenante aux cours d'accès pour les villas du groupe b).
- Art. 11.13. Un accès occasionnel, non minéralisé, réservé aux véhicules d'urgence (pompiers, ambulances) doit être assuré pour toutes les unités du groupe b). Leurs emplacements sont indiqués sur le plan.
- Art. 11.14. La plantation d'un arbre par 200 m² est obligatoire. Les éléments de cloisonnement, tels que haies, murs, parois légères, plantation dense, etc., qui coupent le dégagement visuel entre les habitations ne sont pas autorisés. La plantation de clôture, comme un treillis ou une barrière en bois d'une hauteur maximale de 1,2 m, n'entre pas dans cette restriction. Des éléments de séparation construits simultanément à l'unité d'habitat et formant un ensemble harmonieux avec le volume principal sont autorisés. Leur longueur ne doit pas excéder 3 m, leur largeur 0,5 m et leur hauteur 2 m.
- Art. 11.15. La place collective indiquée sur le plan est impérative. Son aménagement ludique doit répondre aux besoins et à la sécurité des enfants. Une surface minéralisée de 50 m² au maximum est autorisée.

Chap. 12. SECTEUR DE DISTRIBUTION MULTIFONCTIONNEL

- Art. 12.1. Ce secteur est constitué d'une rue de desserte distribuant le secteur d'habitat individuel et d'un espace tampon, se situant de part et d'autre de la route. Il est destiné à favoriser la convivialité et à donner le caractère unitaire à la rue. Il assure la continuité du cheminement piétonnier et du passage vélos à travers le secteur. La largeur totale du secteur est de 11m.
- Art. 12.2. Lors de la première demande de permis de construire, la Municipalité demande l'élaboration d'un projet d'aménagement de la totalité de la rue de desserte.

- Art. 12.3. Rue de desserte
- Art. 12.3.1. La rue de desserte d'une largeur d'environ 4 m, est une voie privée. L'axe de la rue indiqué sur le plan général doit être respecté. Sa construction, ainsi que son entretien, sont à la charge des propriétaires. Cette rue utilisant ponctuellement l'espace tampon de part et d'autre (art. 12.4.) doit assurer le rebroussement des véhicules et permettre l'accès aux véhicules d'urgence (pompiers, ambulances, ...). Son aménagement doit y pourvoir.
- Art. 12.3.2. La rue d'accès est ponctuée de deux têtes, celle d'entrée au Nord se situant côté du ch. du Petit-Bois, l'autre au Sud du côté du ch. du Mont-Blanc.
- La première tête d'entrée au Nord est définie par l'aménagement d'une place ponctuée par le maintien du noyer existant. Cet aménagement est réalisé, au plus tard, à la délivrance du premier permis d'habiter.
- La réalisation de la deuxième tête d'entrée au Sud fait partie intégrante du secteur vert (chap.14). Elle est destinée à accueillir la construction d'un couvert abritant les équipements techniques communs du secteur d'habitat individuel, tels que armoire électrique, collecte de déchets (ordures, déchets végétaux, etc...). La plantation d'une rangée d'arbres feuillus * et d'un groupement de conifères colonnaires à feuillage persistant y sont obligatoires. Leurs emplacements sont indiqués sur le plan.
- Art. 12.3.3. L'éclairage public, la signalisation, le mobilier urbain sont à la charge des propriétaires, selon une clé de répartition. Ils sont laissés libres, pour autant qu'une unité soit garantie tout au long de cette voie. Préalablement à la construction partielle ou totale de la route, un plan de ces aménagements doit être soumis à la Municipalité.
- Art. 12.4. Espace tampon
- Art. 12.4.1. Cet espace tampon est destiné à structurer la rue de desserte. Il appartient aux propriétaires selon la clé de répartition du terrain. L'entretien est à la charge de chaque bordier. La largeur de chaque tranche, se situant de part et d'autre de la rue, est de 3,5 m.
- Art. 12.4.2. Par point d'implantation, le propriétaire du groupe a) a la possibilité de construire un garage ou un couvert d'une surface maximum de 30 m². Cette construction doit être attenante à l'habitation mais ne peut en aucun cas servir à l'habitation ou à l'activité professionnelle. La longueur des façades est limitée à 7 m. La distance minimale de la construction par rapport à la rue est de 0,5 m.
- La hauteur à la corniche est limitée à 2,7 m et celle du faîte à 3,5 m. La toiture à un pan ou plate est obligatoire. Son orientation est parallèle à la rue.
- Art. 12.4.3. L'aménagement d'une place de stationnement à ciel ouvert, ainsi que la plantation d'un arbre feuillu * par habitation individuelle, sont obligatoires. Les éléments de cloisonnement, tels que haies, murs, parois légère, plantation dense, etc., coupant le dégagement visuel, ne sont pas autorisés le long de la rue de desserte. La plantation de clôture, comme un treillis ou une barrière en bois d'une hauteur maximale de 1,2 m, n'entre pas dans cette restriction.

Chap. 13. SECTEUR D'HABITAT SEMI-INDIVIDUEL

Art. 13.1. Ce secteur est réservé à la construction d'habitations semi-individuelles.

On entend par habitations semi-individuelles, des habitations contiguës, séparées par un garage ou un couvert. Un seul logement par bâtiment est autorisé. Les habitations sont organisées par groupe, à l'exception de l'unité située à l'extrémité Sud. Le nombre d'unités reliées par des garages ou des couverts est limité à trois.

Art. 13.2. La construction des habitations doit respecter les limites d'implantation indiquées sur le plan. Le nombre d'unités d'habitation est limité à douze. Les distances suivantes sont à respecter :

- une distance minimum de 4 m entre les façades et les façades du même secteur,
- une distance minimum de 18 m entre les façades et les façades du secteur d'habitat individuel,
- une distance minimum de 5 m entre les façades et le chemin du Petit-Bois
- une distance minimum de 5 m entre les façades et le chemin « Y »

Art. 13.3. Le nombre de niveaux habitables est limité à deux : un niveau sur rez. En cas de construction à niveaux décalés (voir coupes indicatives), le nombre de niveaux est limité à deux et demi.

Art. 13.4. Les chemins « Z » et « Y » sont des voies privées d'une largeur de 4 m environ. Leur construction, ainsi que leur entretien, sont à la charge des propriétaires. Ces chemins doivent assurer l'accès des véhicules d'urgence (pompiers, ambulances...), leur aménagement doit y pourvoir.

La construction du chemin « Z » peut être réalisée par tronçons pour autant que ces derniers assurent l'accès des unités d'habitation qu'ils desservent et qu'ils garantissent la liaison avec le réseau communal.

La construction du chemin « Y » indiqué sur le plan est obligatoire. Il doit assurer l'accès véhicules à moteur aux habitations du groupe b) du secteur d'habitat individuel (art.11.1.).

Art. 13.5. L'éclairage public, la signalisation, le mobilier urbain des chemins sont à la charge des propriétaires, selon une clé de répartition. Ils sont laissés libres, pour autant qu'une unité soit garantie tout au long de ces voies. Préalablement à la construction partielle ou totale du chemin, un plan des aménagements doit être soumis à la Municipalité.

Art. 13.6. Les mouvements de terre de plus de $\pm 1,5$ m et les murs de soutènement de plus de $\pm 0,7$ m ne sont pas autorisés. La création de murs de soutènement le long du ch. « Z » est interdite. La conception d'habitations sur demi-niveaux (niveaux décalés) est préconisée pour la totalité du secteur, afin d'exploiter la topographie du site et limiter les mouvements de terre.

- Art. 13.7. Les toits sont à deux pans, recouverts de tuiles, avec avant-toits Le pan brisé (croupe) est interdit. L'orientation des faites Est-Ouest est obligatoire. Les hauteurs sont mesurées aux 4 angles principaux du bâtiment d'après le terrain naturel. Elles sont limitées à 6,5 m à la comiche et à 9 m au faite. Lors de la mise à l'enquête publique, les cotes d'altitude du terrain naturel aux angles sortant du bâtiment seront indiquées par un géomètre officiel pour contrôle selon l'art. 88 du RCPC. La pente du toit doit être comprise entre 35 et 65 %.

La façade pignon est parallèle au chemin « Z ».
La longueur des façades est limitée à 11 m.

- Art. 13.8. La surface brute de plancher habitable par habitation ne doit pas excéder 190 m², répartis sur deux niveaux et demi. Elle est déterminée sur la base des Directives provisoires pour l'aménagement local, régional et national « L'indice d'utilisation et son application » feuille 514-420.

Pour l'unité d'habitation située en limite de la zone O.R.N.I. l'extension d'habitation selon l'art. 6.3. n'est pas comprise dans la surface brute de plancher habitable.

- Art. 13.9. Les constructions en saillie telles que balcons, « bow-windows », porches d'entrées, cages d'escalier etc., peuvent anticiper au maximum de 1,5 m sur les espaces de non bâtir.

- Art. 13.10. Deux places de stationnement par habitation doivent être aménagées. Une place visiteur par trois habitations doit être assurée. La seconde place de stationnement et les places visiteurs sont regroupées sur des aires de stationnement. Leur emplacement est indiqué sur le plan (voir chap. 15).

La construction d'un garage ou d'un couvert par logement est autorisée, pour autant que celle-ci soit entièrement attenante à l'habitation. La surface maximale est de 24 m² par habitation. La hauteur de la construction est limitée à 2,7 m. La toiture plate est obligatoire.

La construction des garages doit respecter l'alignement obligatoire indiqué sur le plan. L'accès des garages depuis le chemin « Z » est obligatoire. Les distances suivantes sont à respecter :

- une distance minimum de 0,5 m entre la façade et le chemin « Y »
- une distance minimum de 5 m entre la façade et le chemin du Petit-Bois.

- Art. 13.11. La plantation d'un arbre feuillu * est obligatoire sur toute la parcelle constructible, ceci par unité d'habitation. La plantation supplémentaire d'un arbre par 200 m² par parcelle est demandée.

Les éléments de cloisonnement, tels que haies, murs, parois légères, plantation dense, etc..., coupant le dégagement visuel, ne sont pas autorisés. La plantation de clôture, comme un treillis ou une barrière en bois d'une hauteur maximale de 1,2 m, n'entre pas dans cette restriction.

Des éléments de séparation construits simultanément à l'unité d'habitat et formant un ensemble harmonieux avec le volume principal sont autorisés. Leur longueur ne doit pas excéder 3 m, leur largeur 0,5 m et leur hauteur 2 m. Le type et leur traitement doivent être identiques pour l'ensemble des unités du secteur.

Chap. 14. SECTEUR VERT

- Art. 14.1. Ce secteur est destiné à accueillir diverses activités récréatives respectant les exigences de l'O.R.N.I. et la tête d'entrée du secteur de distribution multifonctionnel (art. 12.3.2) . La limite indiquée sur le plan entre le secteur vert et les autres secteurs est à respecter.
- Art. 14.2. Seules les places de stationnement le long de la rue de desserte indiquées sur le plan sont autorisées dans ce secteur.
- Art. 14.3. La construction de bâtiments de minime importance y est autorisée. La fonction de ces bâtiments doit être compatible avec les destinations ou l'entretien du secteur. La surface totale construite peut être de 200 m² dont 30 m² maximum par volume. La hauteur au faite est de 3,5 m. La toiture est à un, deux ou quatre pans. La longueur de façade maximale est de 10 m.
- Art. 14.4. Une surface de 350 m² au maximum peut être minéralisée.
- Art. 14.5. Les arbres indiqués sur le plan général sont obligatoires. La plantation d'un arbre par 150 m² est obligatoire. Une plantation « sauvage » du type bosquet est préconisée. Cette dernière devrait être constituée de buissons et d'essences arbustives champêtres de la région.
- Art. 14.6. Un remodelage du terrain du secteur, en harmonie avec les activités proposées, est demandé de manière à utiliser une partie des excédents de terre issus des excavations des bâtiments des différents secteurs.
-

Chap. 15. AIRES DE STATIONNEMENT

- Art. 15.1. Les aires de stationnement et leurs accès sont indiqués sur le plan. Ces surfaces sont destinées à concentrer en deux pôles les secondes places de stationnement par logement ainsi que les places visiteurs des secteurs d'habitat familial groupé et d'habitat semi-individuel. Une partie des places de stationnement devra être réalisée en matériaux perméables.
- Art. 15.2. Des places de parc abritées par un couvert peuvent être construites, à raison de un tiers des places exigées. Le nombre de places de stationnement et places visiteurs comprises doivent répondre aux besoins des logements construits. La longueur maximale du couvert est de 12 m. Le type d'architecture et le traitement de celui-ci doivent être identiques pour la totalité des places couvertes. Les places à ciel ouvert sont ombragées par des arbres.

Chap. 16. LES SERVICES

- Art. 16.1. La rue de desserte (art. 12.3.) et le chemin « Z » sont équipés des différents services techniques nécessaires à la construction des habitations.
- Art. 16.2. Eaux usées
Les nouvelles constructions se raccordent sur le réseau d'eaux usées communal. Les collecteurs sont réalisés par les propriétaires des parcelles, à leurs frais, selon une clé de répartition.
- Art. 16.3. Eau potable
Les nouvelles constructions se raccordent sur le réseau communal d'eau potable.
- Art. 16.4. Prévention des incendies et éléments naturels
Selon les dispositions cantonales de prévention des incendies, la distance entre bâtiments doit être de 10 m si les revêtements des façades qui se font face sont en matériaux combustibles. Cette distance peut être réduite à 7,5 m si une seule de ces façades est en matériaux combustibles et à 5 m si les deux façades sont en matériaux incombustibles .
Pour moins de 5 m des dispositions particulières doivent être prises.

Les dispositions cantonales en matière de prévention des incendies sont réservées.
- Art. 16.5. Défense incendie
Le réseau de défense incendie doit être conforme aux prescriptions de l'E.C.A.
- Art. 16.6. Electricité, gaz, téléphone, teleréseau
Les raccordements aux immeubles doivent être prévus conformément aux directives des organismes compétents et aux frais des propriétaires.

- Art. 16.7. Ordures ménagères
Les emplacements des déchets pour les ramassages hebdomadaires des différents secteurs d'habitat et leur organisation doivent s'adapter à l'évolution des moyens de ramassage prévus par la Commune.
- Art. 16.8. Abris P.C.
Cet équipement doit être conforme à la loi fédérale sur les constructions de protection civile, loi sur les abris, LCPCi2.
- Art. 16.9. Taxes
Les taxes réglementaires de construction et de raccordement aux services (eau potable, égouts, électricité) sont assumées par les requérants, selon les tarifs communaux. La participation aux frais d'équipements publics et techniques fait l'objet d'une convention signée avant l'approbation du Plan de quartier par le Conseil communal.
- Art. 16.10. Eclairage
La consommation électrique pour l'éclairage de la rue de desserte et du réseau de cheminement assurant la relation Est-Ouest est à la charge des propriétaires.

Chap. 17. BRUIT

- Art. 17.1. En application de l'ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit (O.P.B.),
Le degré de sensibilité pour tous les secteurs d'habitat dont l'activité est considérée comme non gênante est : DS II

Chap. 18. REGLES GENERALES

- Art. 18.1. La construction de garages souterrains est interdite sur l'ensemble du périmètre du plan de quartier.
- Art. 18.2. Les façades borgnes, à l'exception des garages, sont interdites.
- Art. 18.3. Au droit des accès privés et publics, la visibilité doit être assurée.
- Art. 18.4. Les combles ne sont pas habitables. La construction de fenêtres rampantes et de lucarnes n'est pas autorisée sur l'ensemble du périmètre du plan de quartier.
- Art. 18.5. Un espace de rangement de 8 m² au minimum doit être assuré par logement et par 70 m² de surface habitable brute. L'utilisation de la surface des combles est préconisée.
- Art. 18.6. Les vérandas sont autorisées dans la mesure où elles sont comprises dans la surface brute de plancher habitable de chaque secteur.

- Art. 18.7. La construction de piscines enterrées non couvertes est autorisée uniquement dans le secteur d'habitat individuel et le secteur vert. Les jacuzzi, cabanon de jardin, pergola, sont autorisés dans tous les secteurs. Toutes ces constructions feront l'objet d'une enquête publique et seront permises sous réserve de l'approbation de tous les voisins concernés.
- Art. 18.8. Toutes les surfaces minéralisées, stationnement, chemin, cour ou autres, doivent assurer une bonne infiltration des eaux météoriques.
- Art. 18.9. La plantation d'essences typiques de la région sont préconisées. Les arbres fruitiers seront avant tout des hautes tiges.
- Art. 18.10. Lors de la mise à l'enquête de tout projet, outre les pièces exigées par la LATC, la Municipalité se réserve le droit de demander une image de la réalisation, accompagnée des aménagements extérieurs, sous forme de : perspective, image 3 D ou autre procédé (maquette, gabarit) permettant une bonne compréhension de la proposition.

Chap. 19. DISPOSITIONS APPLICABLES

- Art. 19.1. Le présent plan de quartier est soumis aux dispositions fédérales, cantonales et communales relatives à l'aménagement du territoire; le règlement communal sur le plan d'extension et la police des constructions de la Commune de Romanel restent applicables pour tout ce qui ne figure pas dans le présent règlement.
- Art. 19.2. Le présent règlement et le plan sont les dispositions applicables aux constructions et aménagements projetés dans le périmètre du plan de quartier. Ils ont une valeur contraignante.

Chap. 20. DISPOSITION FINALE

- Art. 20.1. Le présent plan de quartier et son règlement du lieu dit « En Rebaterel » entre en vigueur dès son approbation par le Département des Infrastructures.

Remarque :

*** A la demande de la Municipalité, suite à la décision du Conseil communal lors de la séance du 12 décembre 2002, le terme « arbre fruitier » est remplacé par « arbre feuillu »**

Cugy, janvier 2003



- — — — — périmètre du plan de quartier
- — — — — périmètre d'implantation des constructions
- - - - - périmètre d'implantation des balcons et cages d'escalier
- — — — — alignement obligatoire
- - - - - limite d'implantation des constructions
- - - - - limite O.R.N.I.
- - - - - périmètre des jardins privatifs
- - - - - périmètre des jardins collectifs
- accès véhicules d'urgence
- accès véhicules
- cheminement piétonnier et vélo
- — — — — cheminement piétonnier
- ▶ accès bâtiment
- aire de stationnement
- surface minérale
- surface d'entrée
- surface végétale
- rue de desserte
- axe rue de desserte
- secteur d'habitat familial groupé
- secteur d'habitat individuel
- secteur de distribution multifonctionnel
- secteur d'habitat semi-individuel
- secteur vert
- arbres à abattre
- arbre à conserver
- arbres à planter
- point d'implantation
- orientation du faite

Marielle Auberson
 Claire Bertusi
 Architectes dipl. EFL SIA Sàrl
 Rue de Montheron 8A - 1053 Cugy
 Tél. 021 7315950 - fax 021 7315952 - ab.arch@bluewin.ch

Base cadastrale informatique fournie par le bureau Renaud et Burnand SA, ingénieurs géomètres à Pully



COMMUNE DE ROMANEL S/LAUSANNE

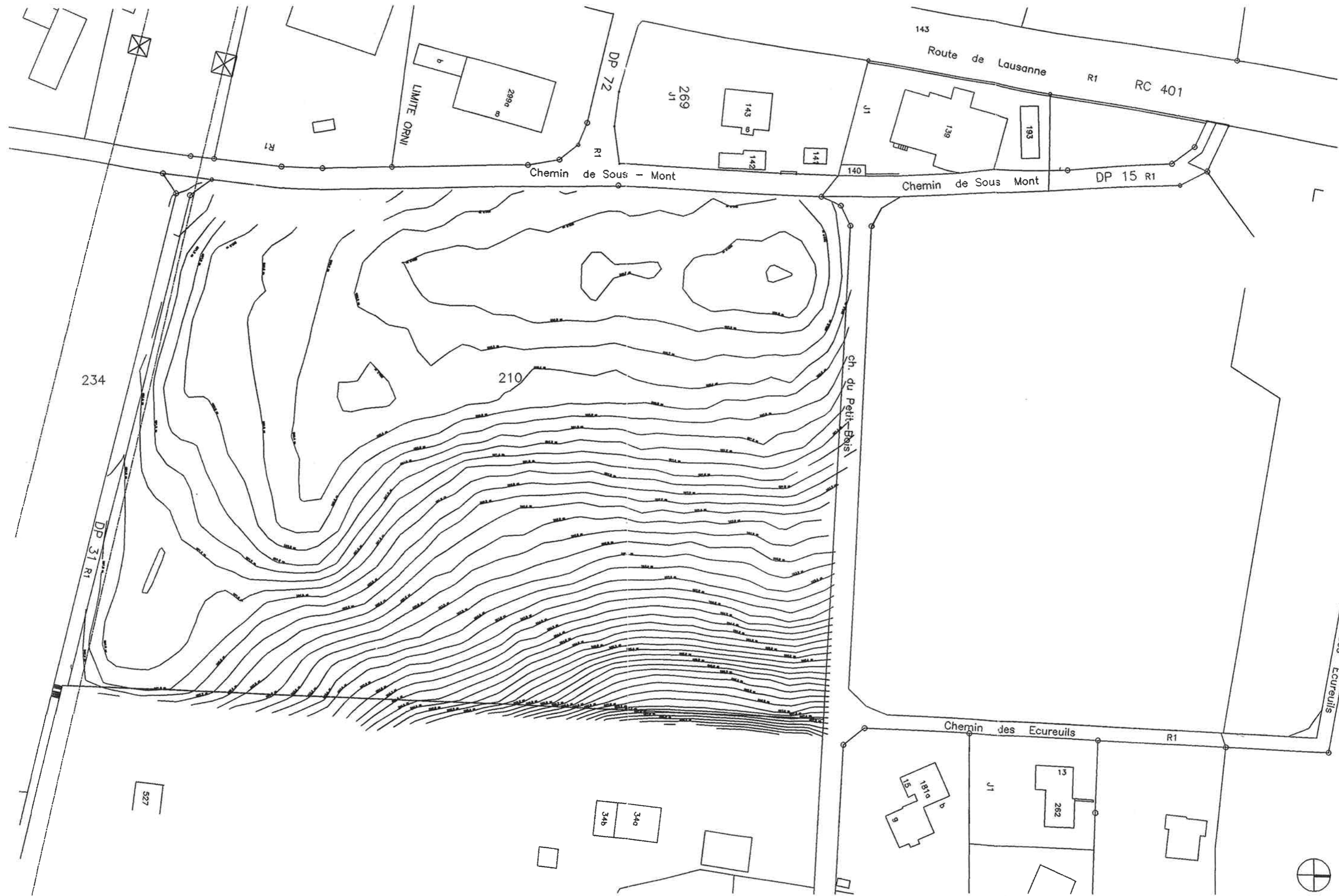
PLAN ECH. 1/1000

Mise à l'enquête en septembre 2002

Modifié en janvier 2003

PLAN DE QUARTIER "EN REBATEREL"





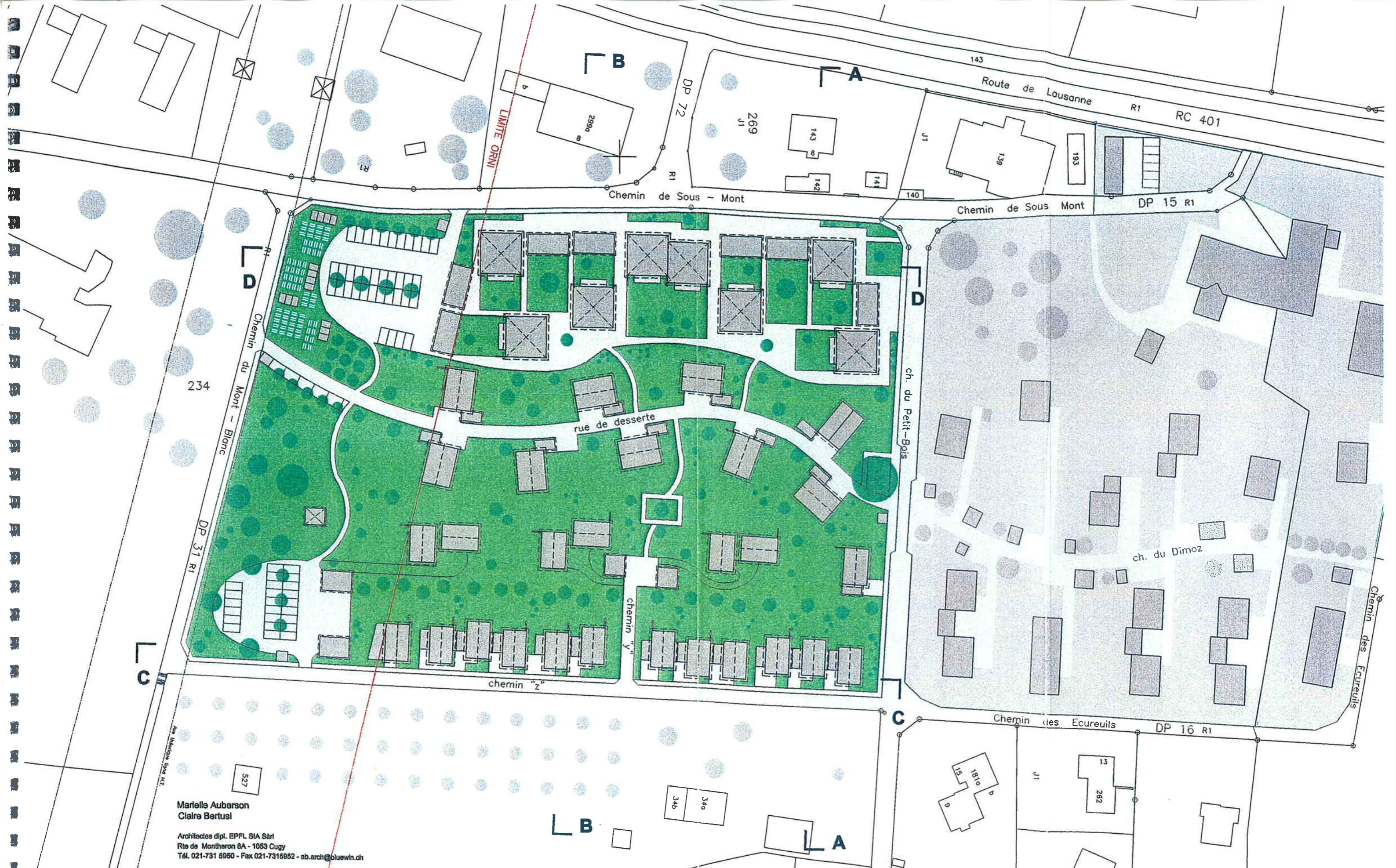
Courbes de niveau indiquées tous les 20 cm

COMMUNE DE ROMANEL S/LAUSANNE

COURBES DE NIVEAU ECH. 1/1000

Mise à l'enquête en septembre 2002

PLAN DE QUARTIER "EN REBATEREL"



Marielle Auberson
 Claire Bertusi
 Architectes dipl. EPFL SIA Sàrl
 Rte de Montheron 8A - 1053 Cugy
 Tél. 021-731 5950 - Fax 021-731 5952 - ab.arch@bluewin.ch

Base cadastrale informatique fournie par le bureau Renaud et Burnand SA, ingénieurs géomètres à Pully

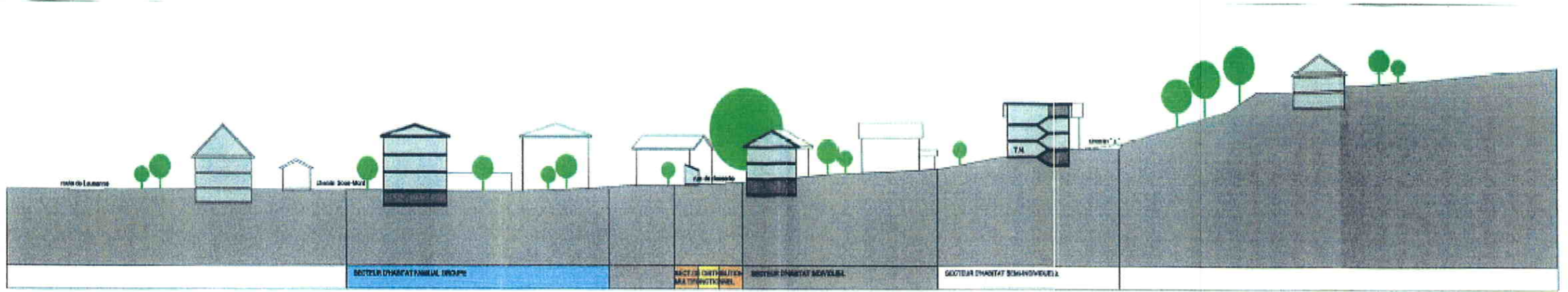


COMMUNE DE ROMANEL S/LAUSANNE

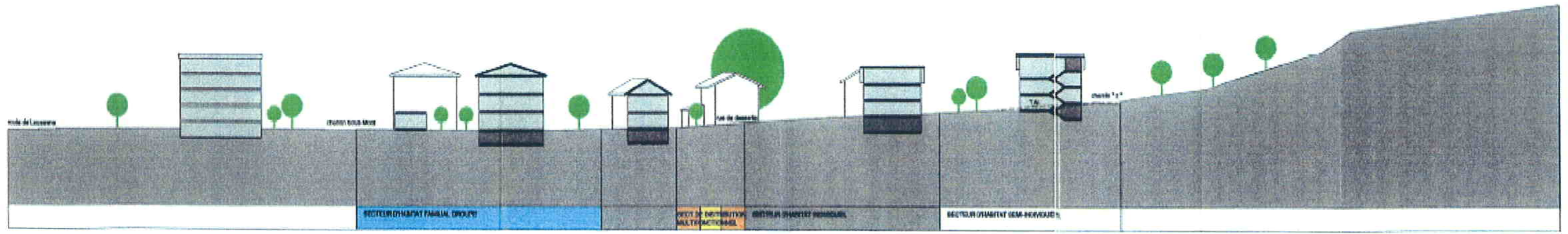
ILLUSTRATION ECH. 1/1000
 Mise à l'enquête en septembre 2002 - Modifié en janvier 2003

PLAN DE QUARTIER "EN REBATEREL"





COUPE A-A



COUPE B-B

Mairie Administrative
 Centre Urbain
 Promenade de la Vallée 100.000
 Rue de la Vallée 100.000
 Tél. 021 734 8800 / Fax 021 734 8801 - info@romanel.ch

Tous renseignements fournis par le Bureau d'Urbanisme de Romanel SA, signataires géométriques à l'échelle.



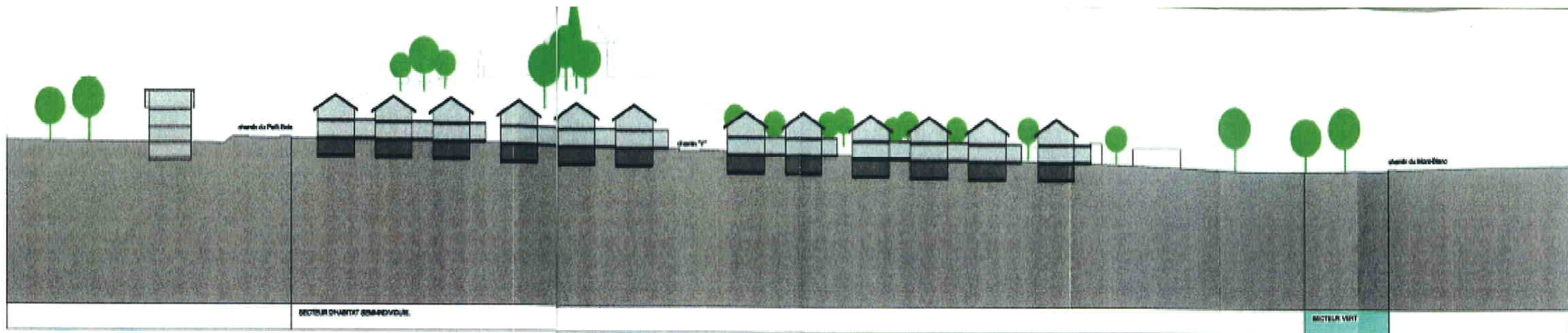
COMMUNE DE ROMANEL S/LAUSANNE

COUPES AA-BB ÉCH. 1/500

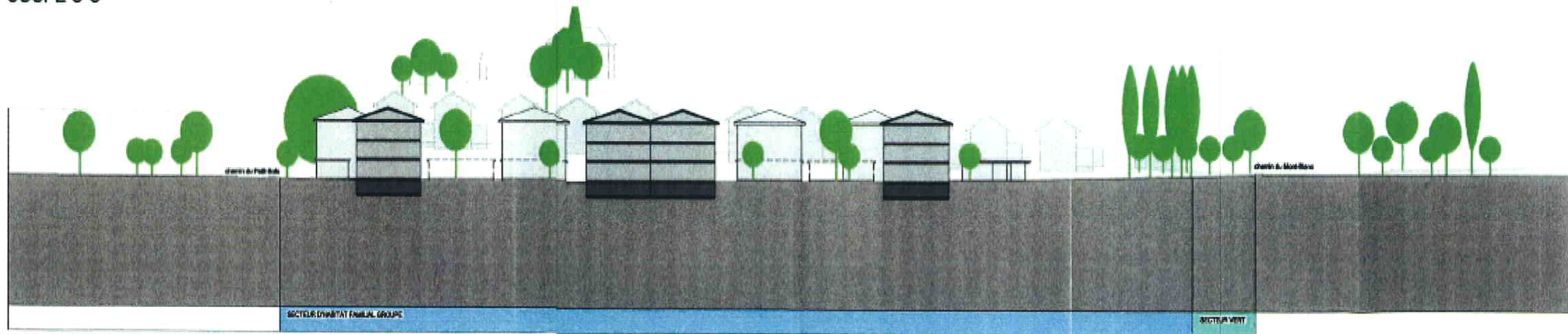
Mise à l'enquête en septembre 2002

Modifié en janvier 2003

PLAN DE QUARTIER "EN REBATEREL"



COUPE C-C



COUPE D-D

Murielle Auberson
 Claire Barthelemy
 Architectes SA, S.A. 1000, St. Louis
 Rue de Wolfen 10 - 1000 Lausanne
 Tél. 021-751 0000 - Fax 021-751 0007 - ma@maarchitectes.ch

Sur la base des données fournies par le Service Technique de l'Urbanisme, les données géométriques à l'échelle 1/500.



COMMUNE DE ROMANEL S/LAUSANNE

COUPES CC-DD ECH. 1/500

Mise à l'enquête en septembre 2002

Modifié en janvier 2003

PLAN DE QUARTIER "EN REBATEREL"

