COMMUNE DE ST-LEGIER

" LES GRANDS PLANTAZ "

PLAN DE QUARTIER

Coordonnées	147'000 / 556'300
Numéro	1021
Date	20.12.2000 14.02.2001 CC 01.07.2002
PLAREL	LAUSANNE

Approuvé par la Municipalité

le 12 février 2001

Le Syndic — Le Secrétaire

E. Cardis — J. Steiner

Soumis à l'enquête publique

du 6 avril 2001 au 7 mai 2001

Au nom de la Municipalité

Le Syndic — Le Secrétaire

E. Cardis — J. Steiner

Adopté par le Conseil de la Commune

le 1er juillet 2002

Le Président — Le Secrétaire

D. Rubli — A. Siffert

Approuvé par le Département des infrastructures du canton de Vaud

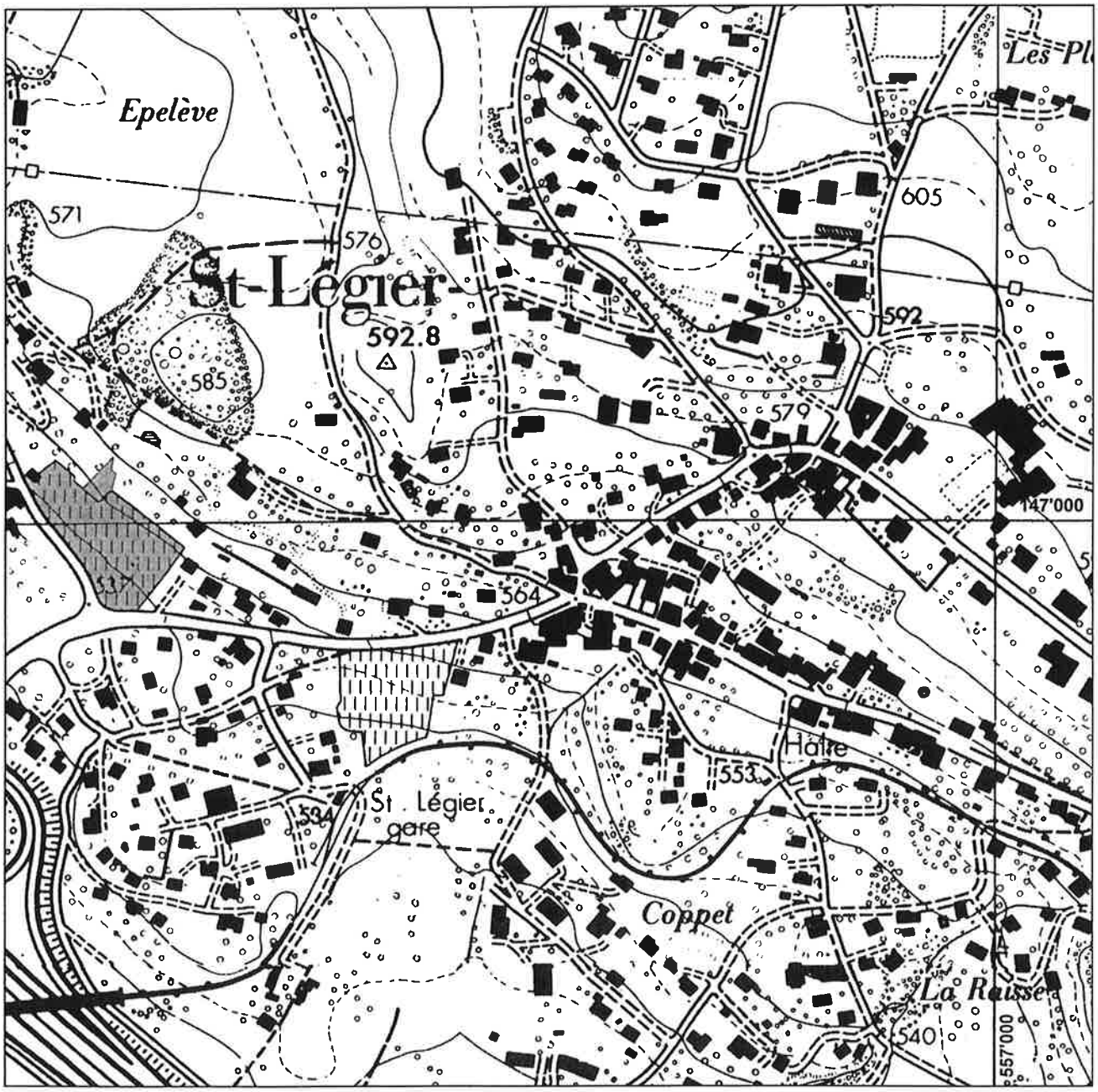
Lausanne, le 25 OCT. 2002

Le Chef du Département

* Modifications apportées par le Conseil communal

SITUATION

Echelle 1 / 5'000



PROPRIETAIRE

Parcelle n°	Propriétaire	Surface m2
1196	Jean - Daniel VUADENS	7'129

LEGENDE

PERIMETRE DU PLAN DE QUARTIER

BATIMENT EXISTANT

AIRE DE CONSTRUCTION , numéro d'identification

AIRE DE PROLONGEMENT

AIRE DE VERDURE

AIRE DE MOUVEMENT

ACCES PRINCIPAUX DES VEHICULES, situation indicative

PLACE DE STATIONNEMENT DES VEHICULES

CHEMINEMENT PIETONNIER

LIMITE DES CONSTRUCTIONS EXISTANTE MAINTENUE

ORIENTATION DES FAITES DE TOITURES

ALTITUDE MAXIMUM DES FAITES DE TOITURES

ALTITUDE DU TERRAIN AMENAGE

CANALISATIONS EXISTANTES, eaux claires / eaux usées

CANALISATIONS PROJETEES, eaux claires / eaux usées

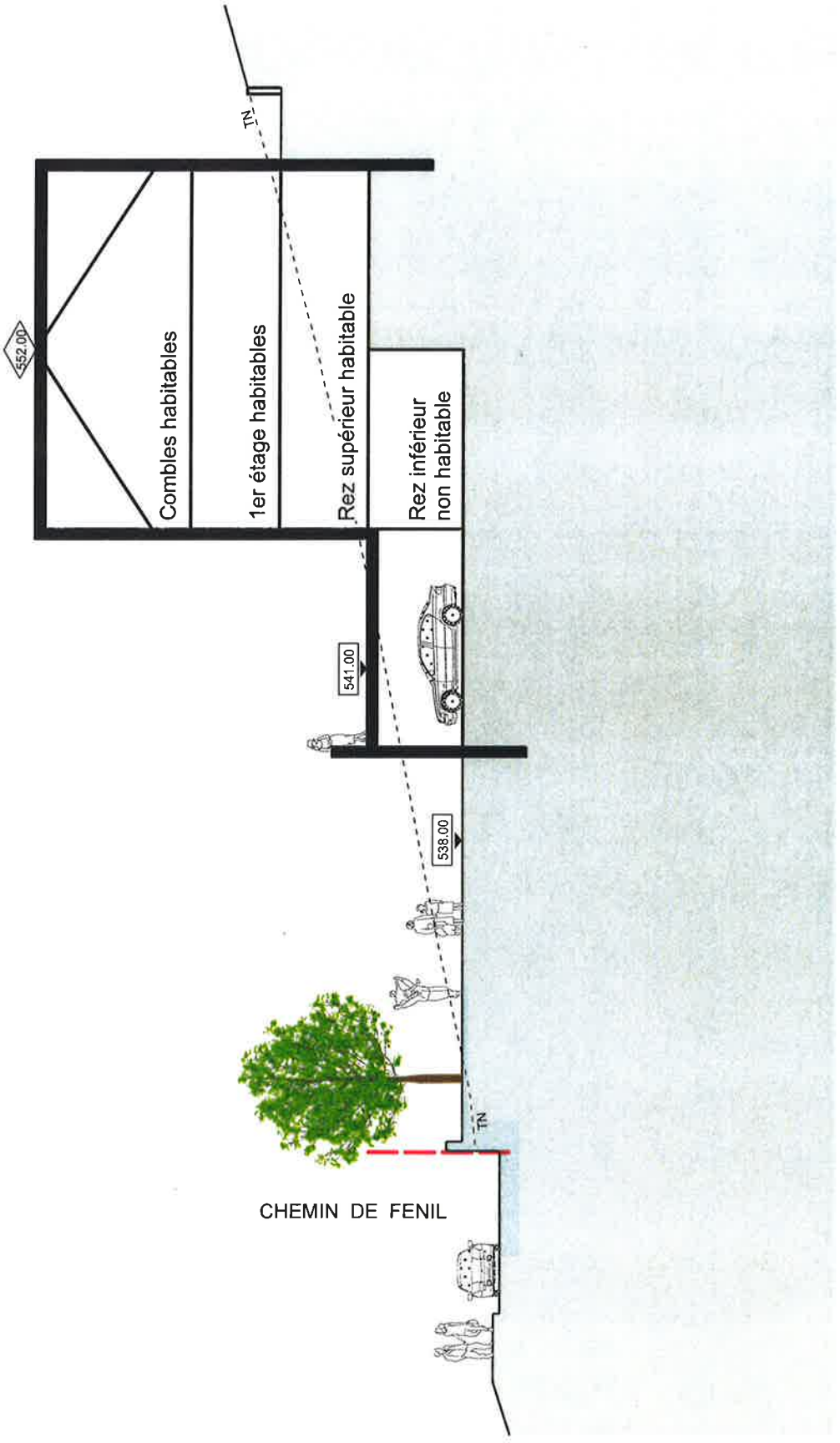
PLANTATION

Plan de base établi à partir de données informatiques fournies par ETTER, FRUND, ANSERMOT, ing. géomètres à Vevey

PLAN
Echelle 1:500
N
1663
1195
1009
1204
1186
1196
1199
1821
199
198
DP 25
Piscine
Limite du 01 octobre 1969
Limite du 01 octobre 1969
1
2
3
4
A
A
B
B
P
P
552.00
541.50
538.00
550.50
549.00
550
545
540
836
926
1811
1310
1605
1615
1209
2047
1100
144a
144b
145
1802a
1802b
1800
1798
B86

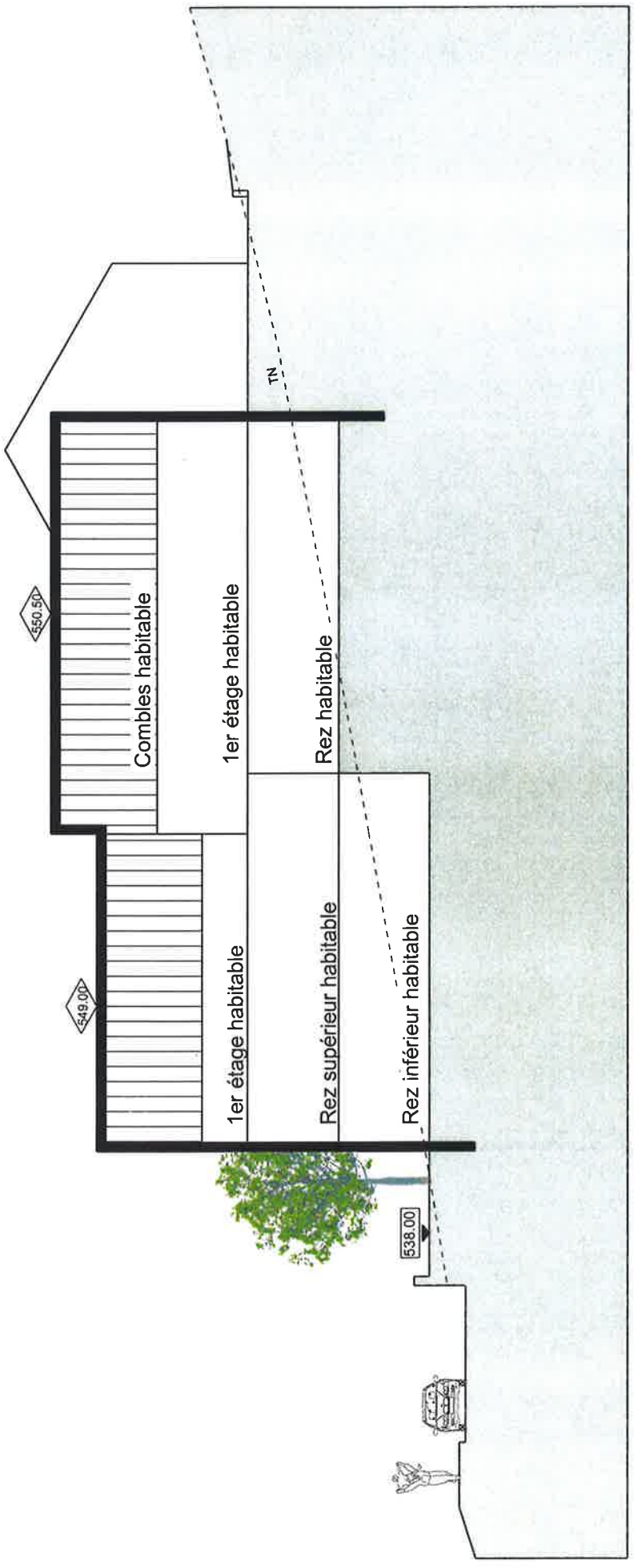
COUPE A - A

Echelle 1:200



COUPE B - B

Echelle 1:200



PRINCIPE DE REALISATION

Echelle 1:500

Représentation indicative

N

Cour

Chemin de Fenil

Vigne

REGLEMENT

1. BUT

Organisation d'un petit quartier d'habitation partiellement constructible conçu de façon à tenir compte de la situation particulière des terrains à l'entrée de la localité.

2. REFERENCES

Règlement général sur les constructions et l'aménagement du territoire de la Commune de St-Légier - La Chiésaz demeure applicable sous réserve des dispositions ci-après.

3. AIRE DE CONSTRUCTION

Surface constructible affectée en priorité à l'habitation et subsidiairement à des activités ou usages compatibles avec l'habitation.

L'aire de construction peut recevoir au total 4 bâtiments distincts implantés chacun dans une fraction de l'aire de construction.

Les logements peuvent être disposés, soit de façon superposée, soit de façon juxtaposée, séparés ou non par une limite de propriété.

4. AIRE DE PROLONGEMENT

Surface assurant le prolongement des bâtiments édifiés dans l'aire de construction. Cette surface est, pour l'essentiel, traitée en jardin ou en terrasse accessible pourvue, sur sa plus grande partie, d'un revêtement végétal.

Les constructions, installations et aménagements qui peuvent être autorisés sont :

- des garages pour véhicules et des locaux de service ou collectifs non habitables
- des aménagements paysagers, par exemple : terrasses, murs, clôtures, petites installations de jeux et de détente à ciel ouvert
- des parties de bâtiments ayant un statut d'avant-corps réalisés en empiétement, par exemple : avant-toit, balcon
- des accès véhicules
- des cheminements piétonniers
- les dispositions de la loi sur les routes sont applicables.

5. AIRE DE MOUVEMENT

Surface à prédominance minérale en nature de place, cour, voie d'accès, réservée en priorité à la circulation des véhicules et des piétons. Elle ne peut pas être fractionnée par des clôtures.

Les constructions, installations et aménagements qui peuvent être autorisés sont :

- des parties de bâtiments enterrées s'inscrivant dans le prolongement du sous-sol des bâtiments implantés dans l'aire de construction et ne compromettant pas la réalisation des plantations mentionnées sur le plan
- des petites constructions et installations d'usage collectif ou nécessaires à un service public
- des aménagements et des installations correspondant à l'usage de cette surface, y compris des places de stationnement pour véhicules implantées en priorité aux emplacements mentionnés sur le plan

- des parties de bâtiments constituant des avant-corps réalisés en empiétement, par exemple : avant-toit, marquise, porche d'entrée
- les dispositions de la loi sur les routes sont applicables.

6. AIRE DE VERDURE

Surface en nature de vigne, prairie naturelle, verger, haute-tige remplissant une fonction paysagère déterminante à l'entrée de la localité. Dans ce sens, la configuration naturelle des terrains ne peut être modifiée et les aménagements doivent être conçus de façon à limiter leur impact dans le site. Peuvent être autorisés :

- 1 à 2 petites constructions rurales non habitables et une voie d'accès en relation étroite avec l'utilisation de la surface sur laquelle elles sont implantées
- des petites constructions et installations nécessaires à un service public, par exemple : armoire technique, transformateur.

7. CAPACITE CONSTRUCTIVE

Dans l'aire de construction, la capacité constructive de chaque fraction est limitée comme suit :

Fraction de l'aire de construction	Surface brute de plancher habitable maximum	Nombre de logements maximum
1	400 m2	2
2	400 m2	2
3	400 m2	2
4	600 m2	2

La surface brute de plancher habitable est déterminée conformément à la norme 514.420 de l'Institut fédéral pour l'aménagement du territoire.

8. IMPLANTATION

A l'intérieur de chacune des 4 fractions de l'aire de construction, l'ordre contigu est obligatoire.

Entre chaque fraction de l'aire de construction, les bâtiments doivent être construits en ordre non contigu sous réserve des locaux de services qui peuvent être organisés en commun.

L'ordre non contigu est caractérisé par la distance à observer entre un bâtiment et la limite de propriété. Cette distance est fixée à 2.50 m au minimum.

La distance minimum entre façades et parties de façades non mitoyennes est fixée à 5.00 m.

La délimitation des aires d'affectation peut subir des petites modifications de forme et d'implantation pour s'adapter aux études de détail entreprises lors de l'établissement des projets de construction. Ces modifications ne peuvent toutefois pas mettre en cause la conception de l'aménagement proposé.

9. HAUTEUR

La hauteur maximum des bâtiments est limitée par la cote maximum des toitures mentionnée sur le plan.

Les coupes annexées au plan constituent un principe dont le respect est obligatoire. Elles définissent notamment le nombre maximum de niveaux qui peuvent être réalisés.

Le nombre de niveaux situés en dessous du terrain aménagé (sous-sol) n'est pas limité. Ces locaux aménagés ne peuvent servir qu'à la réalisation de cave, dépôt, garage.

Les cotes d'altitude mentionnées sur le plan doivent être respectées avec une tolérance de +/- 50 cm.

10. ARCHITECTURE

Pour assurer une certaine homogénéité au quartier, l'architecture des constructions nouvelles doit être harmonisée et la municipalité est compétente pour imposer toutes mesures propres à atteindre cet objectif.

Dans les fractions de l'aire de construction, les toitures sont à pans. Le faîte doit être disposé conformément aux indications mentionnées sur le plan. La pente des toitures doit être comprise entre 55 % et 70 %.

Les combles prennent jour sur les façades pignons, sur les parties de façades dégagées et par les fenêtres rampantes dont le nombre et la dimension doivent être adaptés à l'importance du pan sur lequel elles sont situées.

11. AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Les aménagements extérieurs doivent être réalisés sur la base d'un projet annexé à toute demande de permis de construire.

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 plantations nouvelles qui figurent sur le plan doivent être réalisées au moyen d'essences indigènes – notamment arbres fruitiers haute-tige pour l'aire de verdure - ou communes en milieu urbain et adaptées à la taille (platane, érable).

Le mur existant situé le long de la route du Fenil est protégé. Dans ce sens, il doit être conservé sous réserve de la fraction du mur nécessaire, qui peut être démolie, pour la réalisation de la voie d'accès au quartier qui peut être démolie.

12. EQUIPEMENTS

Le système d'accès des véhicules défini par le plan de quartier est impératif. Toutefois, la situation du cheminement piétonnier a un caractère indicatif.

Les équipements nécessaires sont définis lors de chaque demande de permis de construire par la municipalité ou les services publics concernés. La municipalité peut subordonner l'octroi d'un permis de construire à la réalisation des équipements correspondant.

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

Tout propriétaire est tenu de mettre à la disposition des usagers de son bien-fonds des places de stationnement pour véhicules. La capacité de ces équipements doit correspondre aux besoins effectifs ou présumés de la construction.

Dans la règle, les normes suivantes sont applicables :

- pour les habitants : 2 places par logement
* - pour les visiteurs : ~~1 place pour 3 logements~~ 8 places

La moitié au moins des places nécessaires pour les réalisations privées doit être aménagée à l'intérieur d'un bâtiment.

13. ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

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

14. DISPOSITIONS FINALES

Le présent plan de quartier entre en vigueur dès son approbation par le Département cantonal des infrastructures. Il abroge toutes dispositions antérieures qui lui sont contraires.

RAPPORT 47 OAT

1. INTRODUCTION

Les autorités de St-Légier - La Chiésaz, en collaboration avec le Service de l'aménagement du territoire, ont pris la décision d'engager une procédure de plan de quartier sur une parcelle privée au lieu-dit "LES GRANDS - PLANTAZ". Cette démarche est entreprise dans les buts de :

- répondre de manière satisfaisante à la demande du propriétaire de construire à cet endroit (zone à bâtir)
- respecter au mieux les mesures d'aménagement et paysagères préconisées par le plan directeur communal (vignoble, front de vue important) afin de préserver le site naturel existant
- préciser la destination et l'affectation des terrains compte tenu de leur valeur paysagère existante (vignes).

Aujourd'hui, les terrains sont affectés en totalité (7'129 m2) à la zone de villas, secteur 1. Ils sont régis par le règlement communal sur le plan d'extension et la police des constructions approuvé par le Conseil d'Etat le 13 mai 1983.

Etabli à l'échelle 1/500, le plan de quartier permet de traiter simultanément :

- de l'organisation du domaine bâti
- de l'affectation des terrains
- du développement du réseau de circulation (piétons et véhicules).

Le présent document est établi conformément aux dispositions de l'article 47 de l'Ordonnance fédérale sur l'aménagement du territoire.

2. PROJET

Conception

Les principes d'aménagement du plan de quartier consistent à :

- concentrer, en un ensemble homogène, les nouveaux bâtiments en bordure de la route de Fenil (bas de la pente) au nord-ouest de la parcelle de façon à :
  - assurer la continuité avec le tissu bâti environnant
  - libérer la partie supérieure du coteau et le sud-est de la parcelle de toute construction et préserver ainsi la vue depuis la route cantonale en direction de St-Légier
  - minimiser leur impact sur le paysage et sur le site
  - s'adapter à la topographie très pentue du terrain

- organiser les constructions nouvelles autour d'une cour en relation avec la route de Fenil de manière à lui donner, à terme, un statut de **rue** de quartier
- dans le même esprit, circonscrire les constructions par un front végétal constitué de plantations qui structure la rue
- implanter le bâtiment sud-est perpendiculairement au chemin de Fenil afin de signifier le début de l'urbanisation du quartier ("porte")
- le terrain est subdivisé en deux surfaces principales distinctes : l'une est réservée pour l'essentiel aux constructions qui peuvent être autorisées (surface 3'049 m2), l'autre assure le maintien de surfaces de verdure et remplit une fonction paysagère importante à l'entrée de la localité de St-Légier (surface 4'080 m2).

Affectation et capacité constructive

L'affectation des constructions nouvelles est, en priorité, destinée à l'habitation et éventuellement à des activités compatibles avec celle-ci.

La capacité constructive est fixée à environ 1'800 m2 de surface brute de plancher habitable, ce qui correspond à un coefficient d'utilisation du sol de 0,25 calculé sur la totalité de la parcelle. Le nombre d'habitants maximum peut être estimé à 30.

Etapes de réalisation

Etant donné le nombre restreint de constructions nouvelles et l'homogénéité de l'ensemble, le projet impose une réalisation en une seule étape.

3. EQUIPEMENTS

Circulation

Le projet n'engendre pas de modification sur le réseau routier existant. Le nouveau quartier est entièrement desservi depuis le chemin de Fenil par un seul accès. Ce dernier doit être réalisé perpendiculairement au chemin de Fenil de façon à garantir une bonne visibilité aux véhicules.

Piétons

Afin d'assurer la sécurité des piétons, les mesures suivantes devraient être engagées :

- prolonger le tronçon de trottoir existant en amont du chemin de Fenil jusqu'aux nouvelles constructions
- assurer la continuité d'un trottoir à réaliser en aval du chemin de Fenil.

Stationnement

Le stationnement des véhicules liés au projet (habitants et visiteurs) se réalise entièrement à l'intérieur du périmètre du plan de quartier. La moitié des places nécessaires sont réalisées dans les bâtiments.

Eaux claires, eaux usées

Les terrains destinés à recevoir les constructions nouvelles sont réputés équipés. La proximité des infrastructures et la topographie pentue des lieux facilitent le raccord aux collecteurs existant au sud de la parcelle.

4. ENVIRONNEMENT

Nature et paysage

L'ensemble des terrains compris à l'intérieur du périmètre du plan de quartier est en nature de vignoble.

Afin de conserver l'intérêt et la valeur paysagère du site, les mesures suivantes ont été appliquées :

- libérer la majeure partie des terrains (crête et sud-est) de toute construction de façon à préserver la vision depuis la route cantonale en direction de St-Légier
- conserver les terrains non bâtis en nature de vigne. Toutefois, compte tenu de l'ancienneté des ceps et de l'impossibilité d'imposer au propriétaire le maintien, à terme, de la vigne à cet endroit ces surfaces pourraient être aménagées en verger et prairie fleurie dans l'esprit de celles qui se situent en amont du plan de quartier.

Degré de sensibilité au bruit

Conformément à la législation fédérale en vigueur, la réglementation, annexée au plan, fixe un degré de sensibilité au bruit (DS) II à l'ensemble du périmètre.

5. CONCLUSIONS

Le projet est établi en collaboration étroite avec la Commune de St-Légier - La Chiésaz, le propriétaire des terrains ainsi que les représentants du Service de l'aménagement du territoire. Ce plan est le résultat d'une étude fondée sur une réelle pesée des intérêts en présence. Il est conforme aux buts et principes de l'aménagement du territoire en général et il tient compte de la législation.