



ECUBLENS

Plan de quartier « Croset-parc »

REGLEMENT

Approuvé par la municipalité

le

Le Syndic

Le Secrétaire

.....

.....

Soumis à l'enquête publique

du

au

Le Syndic

Le Secrétaire

.....

.....

Adopté par le conseil communal

le

Le Président

Le Secrétaire

.....

.....

**Approuvé préalablement par le
département compétent**

le

La Cheffe du département

.....

Mis en vigueur

le

PQ « Croset-Parc », parcelles N° 324 et 325, règlement

1 GENERALITES

Article 1 But

Le plan de quartier (PQ) et le présent règlement ont pour but de :

- Développer une urbanisation adéquate du secteur en garantissant la mixité fonctionnelle par la construction d'activités et d'habitations, tout en tenant compte du site bâti alentour.
- Présenter un traitement qualitatif unitaire et homogène du bâti et du non-bâti.

Article 2 Contenu

Le PQ est composé d'un plan et de deux coupes à l'échelle 1:500 et du présent règlement.

Article 3 Périmètre

Le périmètre du PQ est formé des parcelles n° 324 et 325.

Article 4 Limites de constructions

Le PQ fixe les limites des constructions.

Article 5 Degré de sensibilité au bruit

Le degré de sensibilité au bruit sur l'ensemble du PQ est de degré III.

Article 6 Energies renouvelables

Les bâtiments et installations compris à l'intérieur du périmètre du PQ doivent être conçus de manière à économiser les énergies et à utiliser des agents énergétiques faiblement polluants. Le recours aux énergies renouvelables respectera les normes minimales en vigueur au moment de la mise à l'enquête et l'article 97 de la LATC est applicable.

Article 7 Organisation du PQ

Le PQ comporte les zones suivantes :

- La zone mixte d'habitations de moyenne densité et d'activités tertiaires
- La zone d'installations (para-) publiques

La zone mixte d'habitations de moyenne densité et d'activités tertiaires comporte les aires suivantes :

- Les aires d'implantation A
- Les aires d'implantation B
- Les aires d'implantation des attiques
- L'aire de desserte
- L'aire de verdure
- L'aire minérale
- L'aire de jeux
- L'aire de plantage

La zone d'installations (para-) publiques comporte l'aire suivante :

- L'aire d'implantation C

Article 8 Implantation des bâtiments

Les bâtiments et leurs dépendances doivent s'inscrire à l'intérieur des aires prévues à cet effet et l'alignement des bâtiments concernés respecter les « fronts obligatoires » figurés en plan.

Article 9 Cohérence architecturale

L'aménagement du site doit présenter une cohérence urbanistique et architecturale de qualité, notamment en ce qui concerne l'implantation des bâtiments, les gabarits des constructions, le traitement architectural et les espaces extérieurs.

Afin de garantir cet objectif, les propriétaires présentent tout projet à la Municipalité dès le stade des étapes préliminaires.

Les travaux de construction par étapes, n'exploitant pas toute la volumétrie du plan, sont autorisés.

Les façades doivent présenter un aspect homogène et harmonieux, notamment en ce qui concerne l'unité de style des façades, les éléments rajoutés et le choix des matériaux.

Article 10 Chemins publics pour piétons et vélos

Les chemins publics pour piétons et vélos doivent être aménagés en cohérence et à l'usage de chaque étape de réalisation.

Leur réalisation complète devra être terminée au plus tard à la délivrance du permis d'habiter ou d'utiliser lié à la dernière étape de réalisation.

Article 11 Places de stationnement

Des emplacements de stationnement pour véhicules automobiles seront aménagés simultanément avec toute nouvelle construction impliquant des besoins nouveaux, conformément au minimum fixé par la norme VSS SN n° 640 281.

L'ensemble des places de stationnement, hormis les places visiteurs et handicapés, est réalisé dans des garages souterrains.

En plus des places de stationnement destinées aux voitures, des places de stationnement pour vélos doivent être aménagées et réparties conformément à la norme VSS SN n°640 065 à l'intérieur des immeubles ou au sous-sol, dans des locaux fermés, pour le stationnement de longue durée ainsi que dans des emplacements ouverts pour le stationnement de courte durée.

2 ZONE MIXTE D'HABITATIONS DE MOYENNE DENSITE ET D'ACTIVITES TERTIAIRES

2.1 AIRES D'IMPLANTATION A

Article 12 Destination des aires d'implantation A

Les aires d'implantation A sont destinées à :

- La construction de bâtiments voués aux logements et aux activités moyennement gênantes Sont autorisées en particulier des activités tertiaires et du commerce de proximité (par exemple café, boulangerie, tea-room, bureau, cabinet médical, locaux destinés à la formation, crèche, hôtellerie ou logement avec service para-hôtelier, etc.). Les surfaces de plancher (SP) de vente sont réservées aux commerces de proximité en dessous du seuil des Installations commerciales à forte fréquentation (ICFF) selon la mesure D13 du PDCn

Article 13 Surface de plancher déterminante (SPd)

La surface de plancher déterminante (SPd) maximale est fixée à 38'000m² dont au maximum 60% réservée à l'habitation, et au minimum 40% mais maximum 60% aux activités. Elle est calculée conformément à la norme SIA 421.

Le ratio précité doit être respecté sur l'ensemble du PQ et non pas pour chacune des étapes.

Article 14 Hauteur des bâtiments

La hauteur maximale des bâtiments doit respecter la cote d'altitude fixée sur le plan et les coupes pour chaque aire d'implantation A et chaque aire d'implantation des attiques.

Article 15 Distance entre les bâtiments

Les distances entre les bâtiments seront de minimum 12m entre les bâtiments de R+3+attique et de minimum 15m entre les bâtiments de R+4+attique.

Dans tous les cas de figure c'est le calcul le plus contraignant qui est applicable.

Tant que le bâtiment du Forum est maintenu, les nouvelles constructions peuvent être implantées jusqu'en limite des périmètres d'implantation A, les alinéas précédents ne s'appliquant pas dans cette hypothèse.

Les prescriptions de l'article 18 concernant les distances entre les bâtiments sont réservées.

Article 16 Toitures et attiques

- Seules les toitures plates sont autorisées. Panneaux solaires et toitures végétalisées couvriront au minimum le 60% de la surface au sol des immeubles pris dans leur ensemble.
- Dans les aires d'implantation des attiques, un attique d'une surface maximale de 60% de la surface au sol de l'immeuble et de 580cm de hauteur maximum sur dalle toiture est autorisé :

- en limite de façade pour autant que deux façades complètes au moins présentent un retrait d'attique de 120cm au minimum et que la distance entre bâtiments soit augmentée de la moitié de la hauteur de l'attique.

- en retrait de façade en augmentant la distance entre bâtiments de la moitié de la hauteur de l'attique moins la distance de retrait en façade.

Les schémas 5.1 *Schémas des distances* et 5.2 *Schémas des attiques joints* en annexe illustrent les points ci-dessus.

Directement reliée verticalement au premier niveau d'attique, une surface en mezzanine assimilable à un surcomble (hors surface de plancher déterminante) équivalente au maximum à 20% de la surface au sol de l'immeuble est autorisée (les surfaces réservées aux techniques communes à l'immeuble ne sont pas comprises dans cette limite de 20%).

Article 17 Superstructures

Des superstructures seront regroupées dans des volumes compacts intégrés au caractère architectural du bâtiment. Les monoblocs de ventilation seront regroupés et intégrés soit au sous-sol soit dans la volumétrie des attiques. Les éventuels panneaux solaires seront intégrés harmonieusement à l'intérieur des aires d'implantation A et/ou des aires d'implantation des attiques fixées en plan et en coupe.

Article 18 Balcons

Les loggias, les jardins d'hiver et les terrasses s'inscrivent à l'intérieur des aires d'implantation A, quelles que soient leurs dimensions. Les balcons, quelle que soit leur profondeur peuvent être hors des aires d'implantation (sauf indication contraire du plan) mais leurs limites doivent respecter les distances prescrites entre bâtiments. La dimension des balcons n'est pas limitée.

Article 19 Rez-de-chaussée

Les surfaces d'habitation situées au rez-de-chaussée sont surélevées de 50cm par rapport au terrain aménagé. Les jardins privés ne sont pas autorisés sur l'ensemble du PQ.

2.2 AIRES D'IMPLANTATION B**Article 20 Destination des aires d'implantation B**

Les aires d'implantation B sont destinées à la construction de garages enterrés pour le stationnement des véhicules automobiles, locaux techniques et caves.

2.3 AIRE DE DESSERTE

Article 21 Organisation

L'aire de desserte comprend :

- L'accès et la desserte au quartier. Seuls les accès véhicules à l'aire de desserte figurant sur le plan sont autorisés. Ne sont pas soumis à cette règle les véhicules de services et de secours.
- Des parkings extérieurs dont les emplacements sont indiqués sur le plan.
- L'accès aux parkings souterrains

Article 22 Aménagement

L'aire de desserte, constituée de surfaces perméables, doit être aménagée de façon à respecter le cadre naturel et dans le respect des normes de construction.

2.4 AIRE DE VERDURE

Article 23 Destination

L'aire de verdure est destinée à l'aménagement d'un espace de transition de qualité entre le domaine privé et le domaine public, au maintien et à la création d'espaces verts.

Toutes les surfaces seront soit en pleine terre soit revêtues d'un minimum de 30cm de terre végétale sur les aires d'implantation B.

Les surfaces enherbées seront constituées pour 20% au moins par des prairies à entretien extensif.

Les plantations seront composées d'essences indigènes.

Afin de garantir une porosité et une fluidité des espaces au sein du quartier, aucune haie n'est autorisée à l'intérieur du périmètre du PQ. De même, les barrières et palissades ne sont pas autorisées à l'intérieur du périmètre du PQ (hors aires de jeux en cas de nécessité pour des questions de sécurité).

Seule la création de chemins piétons et cycles, ainsi que des aménagements extérieurs respectant cette destination tels que mobilier urbain, bancs, etc. peuvent y être aménagés. Ces ouvrages doivent s'intégrer harmonieusement dans le terrain.

Les plantages peuvent être organisés en limite ouest du PQ dans l'aire prévue à cet effet.

Le cordon boisé situé à l'ouest du PQ est protégé selon le plan de classement de la commune de janvier 2002.

2.5 AIRE MINERALE

Article 24 Destination

L'aire minérale est destinée à l'aménagement d'un espace ouvert au quartier. Elle comportera du mobilier urbain et permettant de qualifier un espace à usage collectif. Elle comportera au minimum 20% de surface perméable.

2.6 AIRE DE JEUX

Article 25 Destination

Les aires de jeux pour enfants s'inscrivent à l'intérieur des aires d'implantation prévues à cet effet. Elles sont destinées à l'aménagement d'espaces ouverts au quartier. Elles comporteront du mobilier urbain et des jeux permettant de qualifier des espaces à usage collectif.

2.7 AIRE DE PLANTAGE

Article 26 Destination

L'aire de plantage est destinée à la culture de proximité telle que culture de fruits, légumes ou autres herbes aromatiques. Elle sera entretenue par ses utilisateurs.

3 ZONE D'INSTALLATIONS (PARA-) PUBLIQUES

3.1 AIRE D'IMPLANTATION C

Article 27 Destination de l'aire d'implantation C

L'aire d'implantation C est destinée principalement à des constructions et installations de type scolaire et parascolaire.

Article 28 Surface de plancher déterminante (SPd)

La surface de plancher déterminante (SPd) maximale est fixée à 6'000m². Elle est calculée conformément à la norme SIA 421.

4 DISPOSITIONS FINALES

Article 29 Plan d'aménagements extérieurs

Les aménagements extérieurs doivent faire l'objet d'un plan à l'échelle 1:200, transmis préalablement au dossier d'enquête publique de chaque étape de réalisation, à la Municipalité.

Ce plan doit contenir au minimum les éléments suivants :

- l'implantation et l'aménagement des accès véhicules au quartier et des accès aux parkings souterrains;
- l'implantation des places de stationnement extérieures et les aménagements y relatifs;
- les surfaces dévolues aux espaces collectifs et privés;
- l'arborisation et le choix des essences;
- les matériaux de revêtement;
- les principes de gestion des eaux pluviales;
- les liaisons et cheminements piétons;
- les installations des aires de jeux;
- l'emplacement et le type d'aménagement des installations de gestion des déchets.

Article 30 Dispositions complémentaires

Pour tout ce qui n'est pas prévu dans le présent règlement, les législations fédérales, cantonales et les règlements communaux sont applicables.

Article 31 Entrée en vigueur et abrogation

Le plan et le règlement déploieront leurs effets dès la mise en vigueur par le Département compétent.

Il abroge, à l'intérieur de son périmètre, toutes les dispositions antérieures qui lui sont contraires concernant l'occupation du sol et la police des constructions.

5 ANNEXES

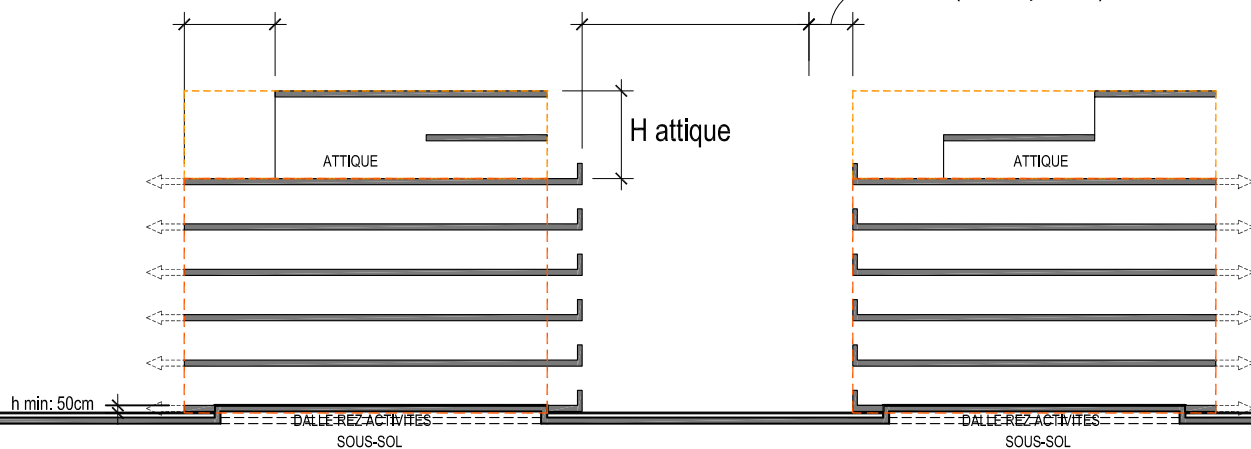
5.1 Schémas des distances

5.2 Schémas des attiques

min = 1.2 m sur 2 côtés

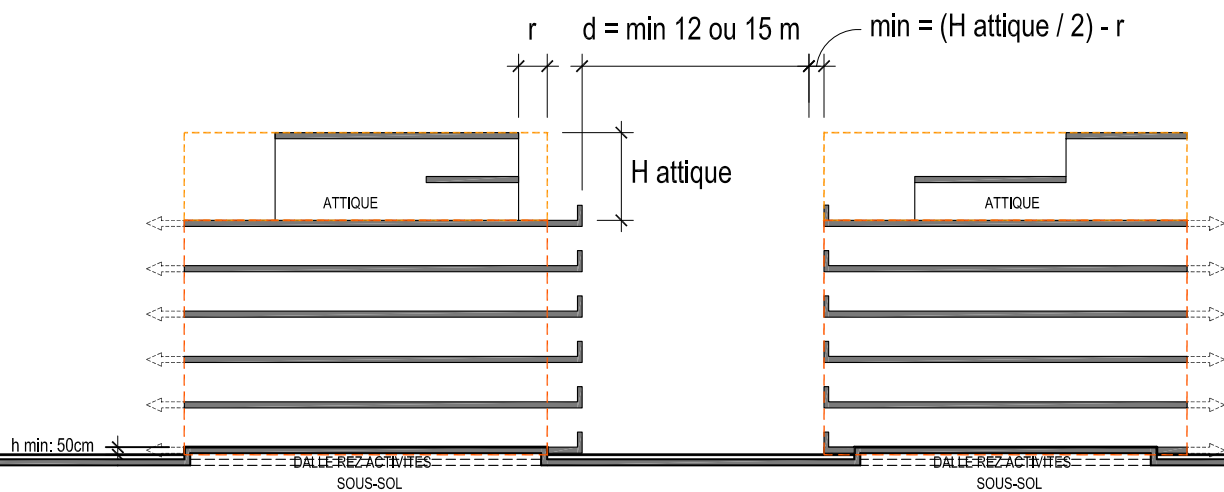
d = min 12 ou 15 m

min = (H attique / 2)



A. Attique en limite de façade

r d = min 12 ou 15 m min = (H attique / 2) - r



B. Attique en retrait de façade

Note: Les balcons qui sont construits au-delà du gabarit sont une possibilité (sauf indication contraire dans le plan), pas une obligation.

Annexe au règlement 5.1 Schémas des distances
Distance entre les bâtiments (art.17)
Toitures et attiques (art. 18)

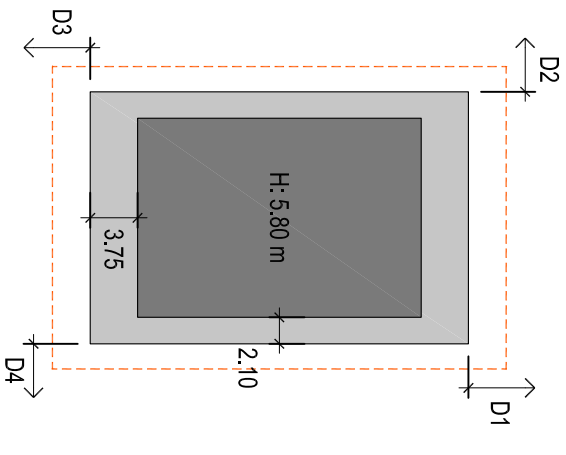
Schéma des distances

ECHELLE: pas à l'échelle
DATE: 08.03.2013

Plan de quartier " Croset-Parc "
1024 Ecublens

DeLaMa Sàrl Architectes EPFL FAS SIA FSU
5 rue du Gourgas CH-1205 Genève Tél. +41 22 307 01 30 Fax +41 22 343 05 54
www.devanthery-lamunier.ch E-mail: mail@devanthery-lamunier.ch



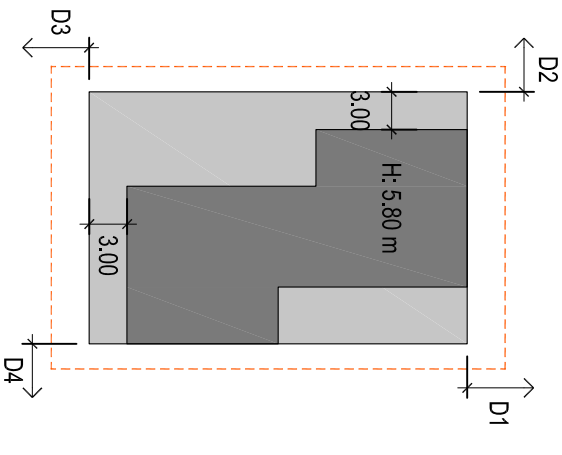
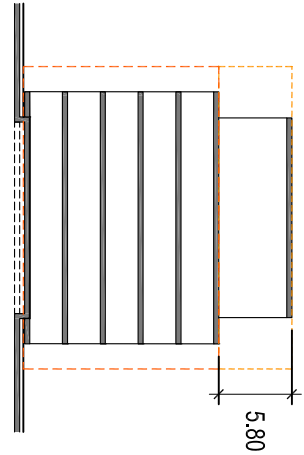


$$D1 = 15.00m + [(5.80/2) - 3.75] = 15.00m \text{ (min.)}$$

$$D2 = 15.00m + [(5.80/2) - 2.10] = 15.80m \text{ (min.)}$$

$$D3 = 15.00m + [(5.80/2) - 3.75] = 15.00m \text{ (min.)}$$

$$D4 = 15.00m + [(5.80/2) - 2.10] = 15.80m \text{ (min.)}$$

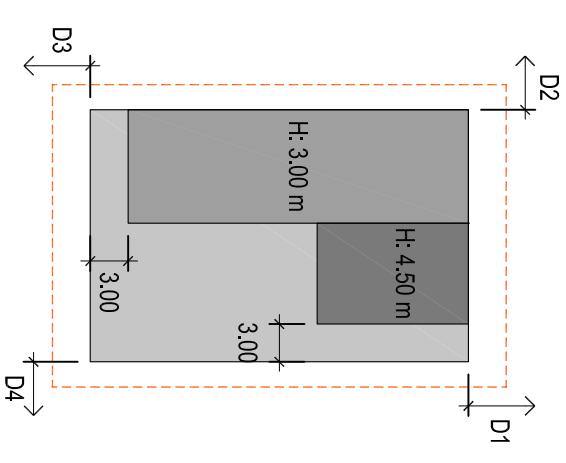
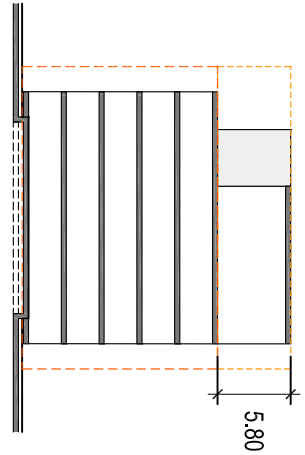


$$D1 = 15.00m + (5.80/2) = 17.90m$$

$$D2 = 15.00m + [(5.80/2) - 3.00] = 15.00m \text{ (min.)}$$

$$D3 = 15.00m + [(5.80/2) - 3.00] = 15.00m \text{ (min.)}$$

$$D4 = 15.00m + (5.80/2) = 17.90m$$

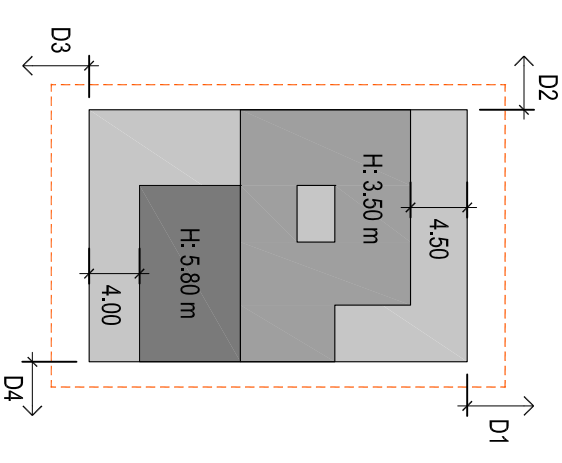
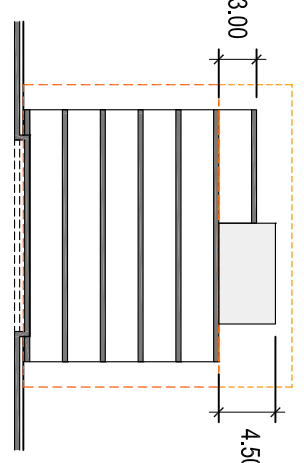


$$D1 = 15.00m + (4.50/2) = 17.25m$$

$$D2 = 15.00m + (3.00/2) = 16.50m$$

$$D3 = 15.00m + [(3.00/2) - 3.00] = 15.00m \text{ (min.)}$$

$$D4 = 15.00m + [(4.50/2) - 3.00] = 15.00m \text{ (min.)}$$

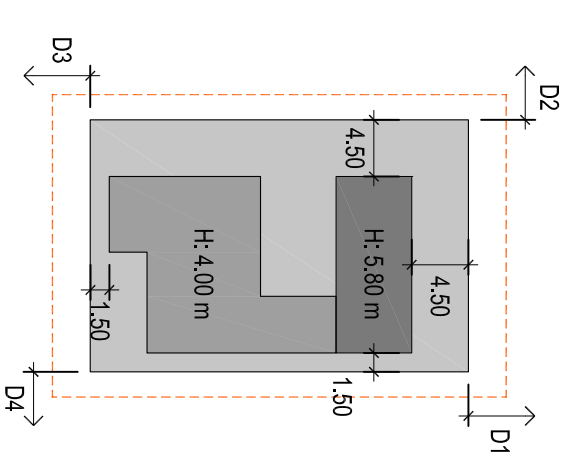
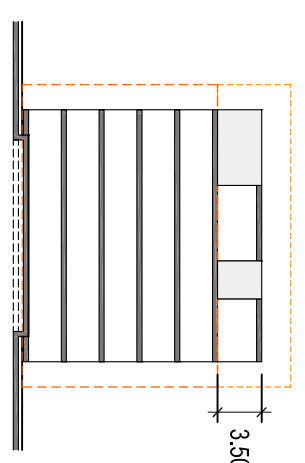


$$D1 = 15.00m + [(3.50/2) - 4.50] = 15.00m \text{ (min.)}$$

$$D2 = 15.00m + (3.50/2) = 16.75m$$

$$D3 = 15.00m + [(5.80/2) - 4.00] = 15.00m \text{ (min.)}$$

$$D4 = 15.00m + (5.80/2) = 17.90m$$

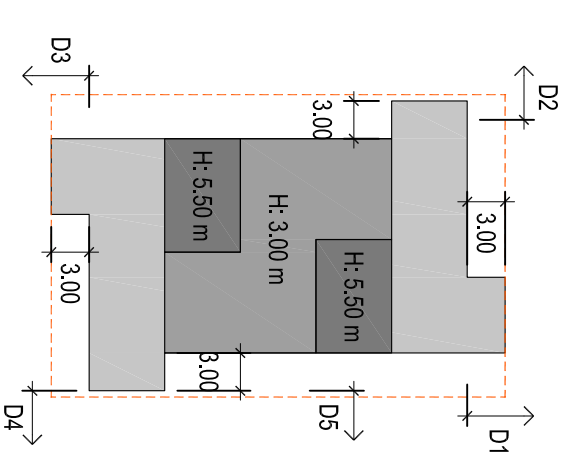
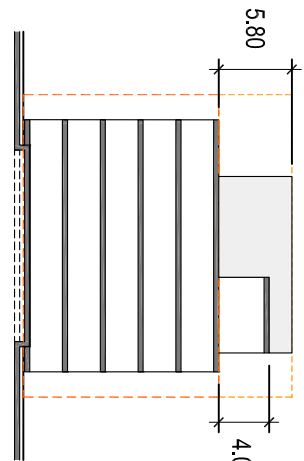


$$D1 = 15.00m + [(5.80/2) - 4.50] = 15.00m \text{ (min.)}$$

$$D2 = 15.00m + [(5.80/2) - 4.50] = 15.00m \text{ (min.)}$$

$$D3 = 15.00m + [(4.00/2) - 1.50] = 15.50m$$

$$D4 = 15.00m + [(5.80/2) - 1.50] = 16.40m$$



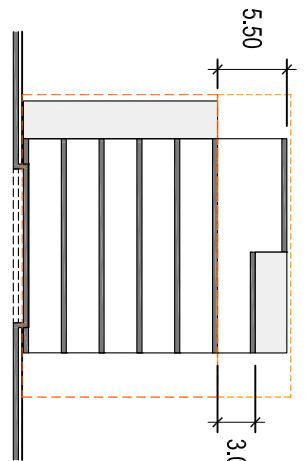
$$D1 = 15.00m \text{ (min.)}$$

$$D2 = 15.00m + (5.50/2) = 17.75m$$

$$D3 = 15.00m \text{ (min.)}$$

$$D4 = 15.00m \text{ (min.)}$$

$$D5 = 15.00m + [(5.50/2) - 3.00] = 15.00m \text{ (min.)}$$



Note:
 Par analogie à ces schémas, la distance entre bâtiments passe de 15.00m min. pour les bâtiments de R+4+attique à 12.00m min. pour les bâtiments de R+3+attique.
 Ces illustrations d'implantation des attiques sont purement indicatives. Elles ne constituent que des exemples de l'application des art. 17 et art. 18 du règlement du PQ "Croset-Parc"
 Dans tous les cas de figure c'est le calcul le plus contraignant qui est applicable

