

# COMMUNE D'ECUBLENS

## PLAN DE QUARTIER

### EN VERNEY – EN MONTANEY

#### REGLEMENT

Le 15 juin 2004

---

#### 1. Dispositions générales

Destination et zones

##### **Article 1**

Le plan de quartier est divisé en quatre zones distinctes comprenant de l'habitation, de l'artisanat, des commerces et des bureaux. Chaque zone est définie par son règlement.

- **Zone A:** habitation, artisanat, commerces, bureaux, garderies, établissements scolaires, espace de verdure
- **Zone B:** habitation, activités tertiaires (exemple: cabinet médical, bureau d'ingénieur, etc...).
- **Zone C:** villas individuelles
- **Zone D:** villas individuelles, jumelles ou/et contiguës.

Niveau et implantation

##### **Article 2**

Tous les niveaux indiqués sur le plan de quartier ont été calculés sur la base du terrain naturel moyen.

Les périmètres d'implantation sont à respecter. Aucun bâtiment ne sera construit hors de ces périmètres. Les balcons, bow-windows, seuils ou perrons pourront sortir de cette limite, mais au maximum de 1.50 m.

Les balcons pourront avoir une profondeur maximale de 2.50 m.

## **2. Zone - A**

Destination

### **Article 3**

Cette zone est destinée à l'habitat collectif, à l'artisanat, aux commerces, à l'exclusion de grandes surfaces commerciales, aux bureaux, aux garderies, aux établissements scolaires et comprend un espace de verdure. La création d'habitation au rez est interdite.

Ordre et distances aux limites de propriété

### **Article 4**

L'ordre contigu ou non contigu est autorisé.  
Les circulations verticales (escaliers, ascenseurs) peuvent dépasser le périmètre d'implantation, mais de 1.00 m. au maximum.  
En cas d'ordre non contigu, la distance minimum entre les façades et la limite de propriété voisine est de 6.00 m. Cette distance est doublée entre bâtiments implantés sur la même parcelle.

Coefficients d'occupation du sol (COS) et d'utilisation du sol (CUS)

### **Article 5**

La surface totale de ce périmètre est de 9'803 m<sup>2</sup>. Le **COS** est fixé à 0.162 et le **CUS** à 0.648 calculés sur la surface totale du périmètre.

Toitures

### **Article 6**

Les toitures sont plates ou à 2 pans au minimum. Leurs pentes sont comprises entre 30% et 120%.

Hauteurs des constructions

### **Article 7**

Les gabarits sont définis depuis la référence indiquée sur le plan. Le niveau de référence de cette zone est de **398.50 m.**

La hauteur maximale des bâtiments n'excédera pas **14.50 m.** au faite mesurée dès la référence citée ci-dessus, soit **413.00 m.** d'altitude.

Le nombre d'étages habitables est limité à **4 (R + 3).**

Places de stationnement

### **Article 8**

Les normes VSS SN en vigueur devront être appliquées, le **55%** des places de parc devront être couvertes ou enterrées. Celles-ci pourront être implantées en dehors des périmètres d'implantation et jusqu'en limite de propriété.

Des surfaces réservées aux vélos et cycles à moteur devront être aménagées en suffisance dans les sous-sols ( faciles d'accès) ou en créant des couverts à vélos.

Degré de sensibilité au bruit **Article 9**  
En référence à la zone mixte (artisanat-habitation) du règlement communal sur le plan général d'affectation, le degré de sensibilité de cette zone est fixé à III.

### **3. Zone - B**

Destination **Article 10**  
Cette zone est destinée à l'habitat collectif, aux activités tertiaires telles que: cabinet médical, bureau d'ingénieur, etc.

Ordre et distances aux limites de propriété **Article 11**  
L'ordre contigu est obligatoire. Le périmètre d'implantation indiqué sur le plan (PQ) est à respecter.  
Les circulations verticales (escaliers, ascenseurs) peuvent dépasser les périmètres d'implantation, mais de 1.00 m. au maximum.  
La distance minimum entre les façades et la limite de propriété voisine est de 6.00 m. Cette distance est doublée entre bâtiments implantés sur la même parcelle.

Coefficients d'occupation du sol (COS) et d'utilisation du sol (CUS) **Article 12**  
La surface totale de ce périmètre est de 6'370 m<sup>2</sup>. Le **COS** est fixé à 0.187 et le **CUS** à 0.561.

Toitures **Article 13**  
Les toitures sont plates ou à 2 pans au minimum; leurs pentes sont comprises entre 30% et 120%.

Hauteurs des constructions **Article 14**  
Les gabarits sont définis depuis les références indiquées sur le plan. Celles-ci sont fixées respectivement à **399.50 m.** et **400.00 m.**  
  
La hauteur maximale des bâtiments n'excédera pas **10.50 m.** au faite, mesurée dès les références citées ci-dessus, soit **410.00 m.** et **410.50 m.** d'altitude.  
  
Le nombre d'étages habitables est limité à **3 (R + 2).**

Places de stationnement **Article 15**  
Les normes VSS SN en vigueur devront être appliquées, le 55% des places de parc doivent être couvertes ou enterrées. Celles-ci pourront être implantées en dehors des périmètres d'implantation et jusqu'en limite de propriété.  
  
Des surfaces réservées aux vélos et cycles à moteur devront

être aménagées en suffisance dans les sous-sols ( faciles d'accès) ou en créant des couverts à vélos.

Degré de sensibilité au bruit

**Article 16**

En référence à la zone mixte (artisanat-habitation) du règlement communal sur le plan général d'affectation, le degré de sensibilité de cette zone est fixé à III.

**4. Zone - C**

Destination

**Article 17**

Cette zone est destinée aux villas individuelles comptant deux logements au plus. Le nombre d'étages habitables est de 3 au maximum (rez + étage + combles). Des bureaux de modeste importance sont autorisés pour autant que ces activités soient exercées par les habitants même et ne soient pas gênantes pour le voisinage.

Ordre et distances aux limites de propriété

**Article 18**

L'ordre non contigu est obligatoire.  
Leur implantation doit respecter les périmètres figurés sur le plan. La distance minimum entre les façades et la limite de propriété voisine est de 6.00 m. Cette distance est doublée entre bâtiments implantés sur la même parcelle.

Surface minimum d'une parcelle

**Article 19**

La surface minimum d'une parcelle constructible est de 900 m<sup>2</sup>.

Coefficients d'occupation du sol (COS) et d'utilisation du sol (CUS)

**Article 20**

La surface de ce périmètre est 7'218 m<sup>2</sup>. Le **COS** est fixé à 0.140 et le **CUS** à 0.420.  
Les dépendances de peu d'importance sont réglementées au sens de l'article 39 RATC.

Toitures

**Article 21**

Les toitures sont à 2 ou 4 pans. Leurs pentes sont comprises entre 30% et 120%.

Hauteur des constructions

**Article 22**

Les gabarits sont définis depuis les références indiquées sur le plan. Celles-ci sont fixées respectivement à **400.50 m.** et **401.50 m.**

La hauteur maximale de la corniche des bâtiments n'excédera pas **5.50 m. et 9.00 m.** au faite mesurée dès les références citées ci-dessus, soit **409.50** et **410.50 m.** d'altitude au faite.

Le nombre d'étages habitables est limité à trois, combles compris (R + 1 + C).

Places de stationnement

**Article 23**

Les normes VSS SN en vigueur devront être appliquées, soit une place de parc pour 80 m<sup>2</sup> de SBP ou au minimum deux places par maison, dont une couverte. Des surfaces réservées aux vélos seront aménagées.

Degré de sensibilité au bruit

**Article 24**

En référence à la zone d'habitation faible densité (villa) du règlement communal sur le plan général d'affectation, le degré de sensibilité de cette zone est fixé à II.

**5. Zone - D**

Destination

**Article 25**

Cette zone est destinée aux villas individuelles, jumelles ou/et contiguës en rangées ou en tapis. Le nombre d'étages habitables est au maximum de 3 (rez + étage + combles).

Le nombre de logements est fixé à 26 au maximum.

Ordre et distances aux limites de propriété

**Article 26**

L'ordre non contigu ou contigu est autorisé; cependant, la construction de villas, jumelles ou contiguës est autorisée à condition qu'elles soient édifiées simultanément.

Leur implantation doit respecter le périmètre figuré sur le plan. La distance minimum entre les façades et la limite de propriété voisine est de 6.00 m. Cette distance est doublée entre bâtiments implantés sur la même parcelle.

Coefficient d'utilisation du sol (CUS)

**Article 27**

La surface de ce périmètre est 13'227 m<sup>2</sup>. Le CUS est fixé à 0.420.

Les dépendances de peu d'importance sont réglementées au sens de l'article 39 RATC.

Surface verte

**Article 28**

Le 40% de la surface teintée en gris de la zone D sera en surface verte ou perméable.

Toitures	<p><b>Article 29</b></p> <p>Les toitures sont à 2 ou 4 pans. Leurs pentes sont comprises entre 30% et 120%.</p>
Hauteur des constructions	<p><b>Article 30</b></p> <p>Les gabarits sont définis depuis les références indiquées sur le plan. Celles-ci sont fixées respectivement à <b>399.50 m.</b> et <b>400.00 m.</b></p> <p>La hauteur maximale de la corniche des bâtiments n'excédera pas <b>5.50 m. et 9.00 m.</b> au faite mesurée dès les références citées ci-dessus, soit <b>408.50 m.</b> et <b>409.00 m.</b> d'altitude au faite.</p> <p>Le nombre d'étages habitables est limité à trois, combles compris, (R + 1 + C).</p>
Places de stationnement	<p><b>Article 31</b></p> <p>Les normes VSS SN en vigueur devront être appliquées, soit une place de parc pour 80 m<sup>2</sup> de SBP ou au minimum deux places par maison, dont une couverte. Des surfaces réservées aux vélos seront aménagées.</p>
Degré de sensibilité au bruit	<p><b>Article 32</b></p> <p>En référence à la zone d'habitation faible densité (villa) du règlement communal sur le plan général d'affectation, le degré de sensibilité de cette zone est fixé à II.</p>

## **6. Espace vert**

Arborisation, Structure paysagère	<p><b>Article 33</b></p> <p>L'arborisation sera prévue sur le plan d'aménagement de l'espace de verdure.</p> <p>La structure paysagère sera renforcée par les cheminements piétons/vélos arborisés.</p> <p>Le long de la route de Vallaire (RC 81), une arborisation sera mise en place avec l'aménagement du cheminement piétons, conformément aux dispositions de l'art. 10 du règlement du 19.01.1994 de la loi sur les routes du 10.12.1991 (LR).</p>
Cheminement piétons/vélos	<p><b>Article 34</b></p> <p>A l'intérieur du plan de quartier, des cheminements piétons/vélos seront prévus le long des voies de circulation selon les tracés figurés sur le plan à titre indicatif.</p>

Circulation des véhicules	<p><b>Article 35</b></p> <p>Les voies de circulation des véhicules auront une largeur totale de 5.00 m. minimum, y compris les cheminements piétons/vélos.</p>
Espace de verdure	<p><b>Article 36</b></p> <p>Un grand espace de verdure aménagé est prévu sur le plan, le but étant de créer une articulation entre les différentes zones du PQ.</p> <p>Cet espace doit s'intégrer de manière harmonieuse au sein du plan de quartier, elle est l'union entre le périmètre <b>A</b> et les autres périmètres.</p>
Espace de verdure à vocation écologique	<p><b>Article 37</b></p> <p>Cet espace de verdure d'une largeur de 6.00 m. est non constructible, mais n'est pas déduit pour le calcul des coefficients de constructibilité COS et CUS.</p> <p>Cet espace sera planté d'arbres là où l'écran végétal, situé entre la zone industrielle et les zones d'habitations, l'exige.</p>




## 7. Dispositions finales




Droits réservés	<p><b>Article 38</b></p> <p>Pour tous les points non réglés dans le présent règlement, les dispositions réglementaires cantonales et communales demeurent applicables.</p>
Plan général d'affectation	<p><b>Article 39</b></p> <p>Le présent règlement abroge et remplace les dispositions du plan général d'affectation approuvé par le Département des infrastructures du 28 mai 1999 dans la zone concernée.</p>
Plan d'alignement des constructions	<p><b>Article 40</b></p> <p>Le plan d'alignement des constructions de la route de Vallaire, approuvé par le Conseil d'Etat le 30 mai 1958 sera modifié.</p>
Entrée en vigueur	<p><b>Article 41</b></p> <p>Le présent règlement et le plan correspondant entreront en vigueur dès leur approbation par le Département de la sécurité et de l'environnement (DSE).</p>

**8. Approbation**

1. Approuvé par la Municipalité  
le 21 JUIN 2004

Soumis à l'enquête publique  
du 29 JUIN 2004 au 29 JUIL. 2004

  
  
  
.....  
Le Syndic                      Le Secrétaire

  
  
  
.....  
Le Syndic                      Le Secrétaire

2. Approuvé par le Conseil communal  
le .....

Approuvé par le Département de la sécurité et  
de l'environnement le .....

.....  
Le Président                      Le Secrétaire

.....  
Le Chef du Département