

COMMUNE DE PALEZIEUX

PLAN DE QUARTIER "EN MONEAZ"

Modification du plan de quartier
approuvé par le Conseil d'Etat le 12.02.1993

Approuvé par la municipalité
le 9 septembre 1997

Le Syndic P. Sued. Le secrétaire [Signature]

Adopté par le Conseil Communal

le 11 février 1998

Le Président [Signature] Le secrétaire [Signature]

Coordonnées : 154'750/554 250



Soumis à l'enquête publique
du 23.09.97 au 22.10.97

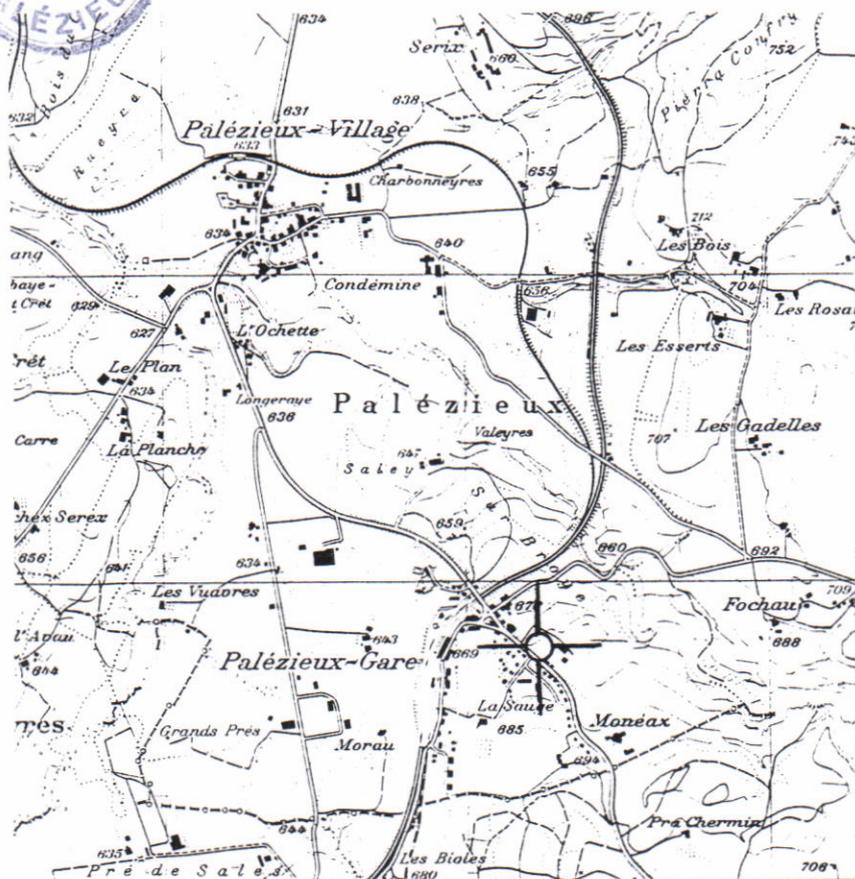
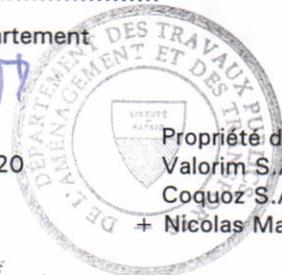
Le Syndic P. Sued. Le secrétaire [Signature]

Approuvé par le département des travaux
publics, de l'aménagement et des transports
le 17 MARS 1998

Le Chef du département [Signature]

Parcelles n°
584/618/619/620
35/613

Propriété de :
Valorim S.A
Coquoz S.A
+ Nicolas Maillard



AOUT 1997

TABLE DES MATIERES

<u>REGLEMENT DU PLAN DE QUARTIER</u>	PAGE 3
CHAPITRE I : GENERALITES	PAGE 4
Article 1 : réglementation actuelle	PAGE 4
Article 2 : objectifs du plan de quartier	PAGE 4
Article 3 : périmètre de la modification	PAGE 4
Article 4 : composition du dossier	PAGE 4
CHAPITRE II : CONDITIONS DE CONSTRUCTION	PAGE 5
Article 5 : affectation des constructions	PAGE 5
Article 6 : implantation des constructions	PAGE 5
Article 7 : gabarits	PAGE 5
Article 8 : surfaces brutes de plancher	PAGE 6
Article 9 : toitures	PAGE 6
Article 10 : esthétique	PAGE 6
Article 11 : secteurs de réalisation	PAGE 6
CHAPITRE III : AMENAGEMENTS EXTERIEURS	PAGE 7
Article 12 : espaces extérieurs, arborisation	PAGE 7
Article 13 : circulations et parcage	PAGE 7
CHAPITRE IV : ENVIRONNEMENT	PAGE 8
Article 14 : sensibilité au bruit	PAGE 8
CHAPITRE V : DISPOSITIONS FINALES	PAGE 8
Article 15 : prescriptions complémentaires applicables	PAGE 8
Article 16 : entrée en vigueur	PAGE 8
<u>ANNEXE : RAPPORT D'AMENAGEMENT SELON ART. 26 OAT</u>	PAGE 9
1. HISTORIQUE	PAGE 10
2. JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION	PAGE 10
3. REDEFINITION DU PERIMETRE	PAGE 10
4. DESCRIPTION DU PROJET	PAGE 10
4.1. Le site	PAGE 10
4.2. Concept	PAGE 10
4.3. Route cantonale & giratoire	PAGE 11
4.4. Adéquation avec le plan directeur communal	PAGE 11
Site	PAGE 12

COMMUNE DE PALEZIEUX

**PLAN DE QUARTIER
"EN MONEAZ"**

Modification du plan de quartier
approuvé par le Conseil d'Etat le 12.02.1993

REGLEMENT DU PLAN DE QUARTIER

AOUT 1997

FABRICE FRANZETTI

Architecte EPF/SIA

Rue du Collège 1

1920 MARTIGNY

Consultant : GEA, groupe d'étude en aménagement, J-M. Vallotton et ass. Rue du Bourg 28

1003 LAUSANNE

CHAPITRE I - GENERALITES

Article 1 : Réglementation actuelle

La réglementation en vigueur actuellement sur le site est définie par :

- 1) Le plan des zones du 24 mai 1985 (zone intermédiaire et zone de village B)
- 2) La modification du plan de quartier au lieu-dit "En Monéaz", du 12 février 1993.

Article 2 : objectifs du plan de quartier

Le présent plan apporte des modifications au plan de quartier de 1990, notamment dans l'importance des surfaces commerciales, le système de circulation et l'intégration des parcelles n°35 et 613 (voir rapport d'aménagement).

Il propose une mixité d'affectations et des espaces collectifs diversifiés, intègre les constructions existantes, dans une composition d'ensemble, et assure, pour les logements, des vues, un ensoleillement, et des espaces extérieurs privés formant transition avec les espaces collectifs.

Article 3 : périmètre de la modification

Les parcelles concernées par la modification du plan de quartier sont :

n° 584	surface	2'687 m ²
n° 618	surface	2'103 m ²
n° 619	surface	3'888 m ²
n° 620	<u>surface</u>	<u>569 m²</u>
Sous-total 1	surface	9'247 m ²
n° 613	surface	1'734 m ²
n° 35	<u>surface</u>	<u>2'254 m²</u>
Sous-total 2	surface	3'988 m ²
TOTAL PARCELLES CONCERNEES		13'235 m²

Article 4 : composition du dossier

Les documents suivants composent le plan de quartier :

- le plan de quartier, échelle 1/500.
- le présent règlement

Le rapport d'aménagement est annexé au règlement à titre indicatif.

CHAPITRE II - CONDITIONS DE CONSTRUCTION

Article 5 : affectation des constructions

- Le bâtiment I-A sera en priorité d'usage public : commerce, poste, école, local commun. Une petite partie de celui-ci peut être affectée en logements (studios, 2 pièces), ou en bureaux.
- Les bâtiments de tête sur route cantonale 1-A, 2-A, 3-A accueillent des commerces, du tertiaire, ou de l'artisanat.
- Les autres bâtiments sont destinés à l'habitation collective ou l'habitat groupé et toute autre affectation compatible avec l'habitation.
- L'abri public de protection civile sera situé sous le bâtiment I-A, ou sous une autre construction, d'entente avec la municipalité, en fonction des étapes de réalisation.

Article 6 : implantation des constructions

Les constructions doivent s'implanter à l'intérieur des périmètres d'évolution, et sur les alignements obligatoires.

De petits avant-corps ouverts tels que couverts d'entrée, peuvent dépasser l'alignement sur une profondeur maximale de 2.50 m.

L'implantation doit permettre une réalisation conforme aux principes illustrés par l'image du plan d'illustration.

Les sous-sols enterrés peuvent déborder des périmètres d'évolution des bâtiments projetés.

Les rampes d'accès à d'éventuels parkings couverts doivent rester dans les périmètres d'évolution.

Article 7 : gabarits

- Le nombre de niveaux maximum autorisé est de :
 - 3 niveaux hors sol + combles habitables pour les bâtiments d'habitation : 1-B, 2-B, 3-B. 4A + B, 5A + B
 - 2 niveaux hors sol pour le bâtiment I - A et les têtes sur route cantonale : 1-A,2-A,3-A
- Les altitudes maximum sont fixées par le plan.
- Est considéré hors sol un étage dont plus de la moitié de la surface des façades émerge du terrain aménagé.
- Les combles peuvent être rendus habitables; leur surface de plancher n'excédera pas 50% de celle d'un étage normal.

Les superstructures techniques, telles que machineries d'ascenseur et ventilations, peuvent dépasser la hauteur maximum fixée. Celles-ci feront l'objet d'un traitement architectural soigné.

Article 8 : surfaces brutes de plancher

La densité maximale autorisée est de 0.46, la surface brute de plancher habitable, calculée selon la norme ORL 414.420, est donc de :

	Surface parc.	Densité	SBP	SBP construite	SBP constructible
Parcelles Valorim :	m ² 9'247	x 0.46	= 4'254 m ²	0	4'254 m ²
Parcelles Coquoz :	m ² 3'988	x 0.46	= 1'834 m ²	./. 978	856 m ²
+ Maillard					
Total	m ² 13'235	0.46	6'088 m ²		5'110 m ²

- La présente disposition ne s'applique pas aux locaux à vocation publique, tels que salle de classe ou local commun.
- La part affectée aux commerces et bureaux et autres activités compatibles avec l'habitation ne dépassera pas le 20% du total.
- Une surface brute de plancher maximale est définie pour chaque secteur de réalisation (art. 11)

Article 9 : toitures

Les toitures des bâtiments d'habitation seront à 2 ou à 4 pans. Les bâtiments de tête 1-A, 2-A, 3-A et le bâtiment sur place secteur I pourront recevoir un toit plat.

Toutefois, la municipalité peut accorder des exceptions à la forme des toitures, dans le cas de solutions architecturales témoignant d'un effort particulier de recherche.

Article 10 : esthétique

L'architecture des constructions doit présenter une cohérence d'ensemble, dans les façades, toitures et matériaux, même en cas de réalisations par étapes.

Une recherche volumétrique, par des avant-corps, décrochements ou alternance de matériaux de façades et couleurs, permettant d'individualiser les unités de bâtiments, est souhaitée. Le principe suivant, pour les matériaux, est proposé : béton, brique, apparents ou crépis, pour les façades porteuses; bois ou métal pour les éléments non porteurs.

Article 11 : secteurs de réalisation

Le périmètre est décomposé en :

- secteurs de construction 1 à 6
- espaces collectifs I à IV

Une réalisation par étapes doit être possible; elle se déroulera, selon les secteurs de réalisation figurant sur le plan. En cas de construction d'une portion de secteur les façades en attente seront traitées en surface (crépi, revêtements) et des aménagements extérieurs provisoires exécutés. Aucun nouveau secteur ne pourra être autorisé si les 2 exigences ci-dessus ne sont pas remplies.

La surface brute de plancher maximale après déduction des surfaces actuellement construites de l'art. 8 est la suivante pour chaque secteur :

Secteur 1) 1'040	20.3%
Secteur 2) 1'040	20.3%
Secteur 3) 856	16.8%
Secteur 4) 940	18.4%
Secteur 5) 940	18.4%
Secteur I) <u>294</u>	<u>5.8%</u>
5'110	100%
Secteur II, III, IV :	0 (couverts pour véhicules, abris de jardin, non comptés dans les les SBP)
Secteur 6 :	construit

Le protocole de calcul des surfaces brutes de plancher sera fourni pour chaque demande d'autorisation de bâtir.

Les éventuelles surfaces de plancher non utilisées peuvent être reportées sur les secteurs suivants moyennant une servitude de non bâtir, en faveur de la Commune, et pour autant que les objectifs d'aménagement du projet soient préservés.

CHAPITRE III - AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Article 12 : espaces extérieurs, arborisation

Les espaces extérieurs sont :

1. les espaces collectifs majeurs : rues, places, aires de jeux et de sports
2. les espaces privés pour les logements
3. les espaces de transition, entre collectif et privé
4. les espaces à aménager, selon projets de construction ultérieurs.

L'arborisation principale, en tant qu'élément structurant de l'espace, est à réaliser selon le plan. Celle-ci sera composée de préférence par des espèces indigènes ou des arbres fruitiers de haute tige. Le long de la route cantonale, les principes et objectifs du plan directeur communal sont à respecter. Un plan d'aménagements extérieurs sera joint aux demandes d'autorisation de bâtir.

Les espaces collectifs majeurs seront accessibles aux non résidents du quartier.

Article 13 : circulations et parcage

Les circulations véhicules principales sont la voie nord-sud depuis le rond-point de la route cantonale et la desserte est-ouest. Le traitement des rues (largeur, revêtement, plantations, modération de trafic) sera établi selon le type "rue résidentielle".

L'aménagement de la route cantonale, notamment le giratoire est dessiné ici à titre indicatif.

Les besoins en places de parc pour les habitants sont assurés principalement par des couverts véhicules et des parkings en plein air. La construction de parkings souterrains est possible.

Pour les visiteurs et les commerces, des places de parc sont prévues à proximité.

Le nombre de places sera calculé selon les normes de l'USPR (Union Suisse des Professionnels de la Route).

Un accès véhicule doit être assuré aux bâtiments sur parcelles n°613, 615,-616-617, ainsi qu'une desserte agricole aux terrains en bordure de forêt.

CHAPITRE IV - ENVIRONNEMENT

Article 14 : sensibilité au bruit

L'ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit est applicable. Le degré de sensibilité III, au sens de l'art. 49 OPB, sera appliqué pour les bâtiments sur route cantonale n° 1-A, 2-A, 3-A et secteur I, et le degré II sur l'arrière.

CHAPITRE V - DISPOSITIONS FINALES

Article 15 : prescriptions complémentaires applicables

Pour tous les points non prévus dans le présent règlement, et dans la mesure où elles ne lui sont pas contraires, les dispositions cantonales et communales sur l'aménagement du territoire et les constructions sont applicables.

Article 16 : entrée en vigueur

Le présent plan de quartier abroge le plan adopté le 12 février 1993 pour le périmètre considéré; il entre en vigueur dès son approbation par le D.T.P.A.T.

COMMUNE DE PALEZIEUX

**PLAN DE QUARTIER
"EN MONEAZ"**

Modification du plan de quartier
approuvé par le Conseil d'Etat le 12.02.1993

**ANNEXE :
RAPPORT D'AMENAGEMENT SELON
L'ARTICLE 26 OAT**

AOUT 1997

1. HISTORIQUE

Le site concerné a déjà fait l'objet de deux plans de quartier, en 1988 et 1990.

Le présent plan de quartier propose une nouvelle modification du plan actuellement en vigueur pour les parcelles non bâties.

2. JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION

- Le plan de quartier 1990 prévoit une importante surface commerciale, d'environ 1'200 m². La situation économique actuelle, et la réalisation récente dans le voisinage d'un supermarché imposent l'abandon de surfaces commerciales si importantes.
- Il propose d'autre part un système de circulation et de parcage important et "dévoreur d'espace", contraire à la vocation résidentielle du quartier.
- La typologie proposée enfin (immeubles collectifs d'habitation), n'est plus adaptée à la demande, considérant l'offre actuelle de logements et la situation du quartier

3. REDEFINITION DU PERIMETRE

Les parcelles concernées par la présente modification sont les parcelles n°584, 618, 619, 620, propriété de Valorim SA, et la parcelle n°35, propriété de Coquoz SA et M. Nicolas Maillard. Celle-ci est actuellement en zone intermédiaire; une telle affectation ne se justifie plus, puisqu'elle est une "enclave" entourée de parcelles construites et bordée par la forêt.

Sur la parcelle n°613, également propriété de Coquoz SA et M. Nicolas Maillard, aucune intervention sur le bâtiment existant n'est proposée. Elle est cependant intégrée au périmètre, puisque touchée par les constructions et aménagements nouveaux.

La modification proposée n'inclut pas les parcelles n°615-616-617-320-321, pour lesquelles le plan de quartier du 12 février 1993 demeure applicable.

La surface brute de plancher constructible est de 5'110 m², la surface totale étant de 6'088 m² sur une surface de terrain de 13'235 m² (densité 0.46, identique au plan de quartier 1990, détail à l'art.8 du plan de quartier).

4. DESCRIPTION DU PROJET

4.1. Le site

Il est situé au centre de Palézieux-Gare. La route cantonale le borde sur le côté sud-ouest; au nord-est, la forêt crée une limite naturelle forte.

4.2. Concept

- Le projet veut intégrer les constructions existantes dans une composition d'ensemble. Pour ce faire, il propose de relier, par un cours principal, trois espaces collectifs majeurs, existant et à créer. Ces trois espaces sont qualifiés différemment, place du quartier, de jeux et de sports.
- Afin d'assurer une certaine diversité d'activités, à l'inverse d'une cité-dortoir, des infrastructures collectives, du tertiaire, des commerces et de l'artisanat, bordent la route cantonale et la place du quartier, espace principal de rencontre et d'échange.

- L'implantation des constructions prend en compte les nuisances de bruit de la route cantonale, et vise à assurer, pour tous les appartements, une vue dégagée au moins dans une direction ainsi que des prolongements extérieurs privés.
- Les aménagements paysagers renforcent et agrémentent les espaces collectifs; le long de la route cantonale, il contribuent également à diminuer son impact visuel et ses nuisances, ainsi qu'à ralentir le trafic.

4.3. Route cantonale & giratoire

Un seul accès véhicules au quartier est autorisé, depuis le giratoire projeté. Sa réalisation est fonction du développement conjoint des quartiers de Monéaz et de la Sauge, ainsi que des objectifs du plan directeur communal quant aux circulations (cf. § 4.4).

L'aménagement de détail de la route cantonale et du giratoire font l'objet d'une procédure spécifique.

4.4. Adéquation avec le plan directeur communal

Le présent plan s'inscrit dans le cadre défini par le plan directeur communal actuellement en voie de légalisation, à savoir (extraits) :

- **Objectif** : Renforcer le pôle existant de la gare et créer un lieu d'animation mixte (habitations, activités compatibles, équipements publics, etc...)
- **Mesure** : Intégrer des commerces de quartier
- **Objectif** : Modérer le trafic à travers la localité
- **Mesure** : Redéfinir le gabarit de la route cantonale en entrée sud de la localité (arborisation en rangées, redéfinition de la chaussée ou du revêtement, etc...)

En outre, ce projet constitue la première phase de densification du bâti en direction du pôle de la Gare, comme cela est préconisé à travers la politique foncière communale (fiche directrice 4.1.2).

