

SOMMAIRE

1.	GENERALITES	p. 5
	Objectifs	Art. 1.1
	Périmètre et affectations	Art. 1.2
	Capacité constructive	Art. 1.3
	Degré de sensibilité au bruit	Art. 1.4
	Contenu	Art. 1.5
2.	DEFINITIONS	p. 6
	Surface de plancher déterminante (SPd)	Art. 2.1
	Surface bâtie déterminante (SBd)	Art. 2.2
	Stationnement	Art. 2.3
	Hauteur (toit plat)	Art. 2.4
	Attiques	Art. 2.5
	Constructions souterraines	Art. 2.6
	Arbres majeurs	Art. 2.7
3.	QUALITES ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE	p. 6
	Qualité globale	Art. 3.1
4.	PERMIS DE CONSTRUIRE	p. 7
	Dossier d'enquête	Art. 4.1
5.	MISE EN ŒUVRE	p. 7
	Espaces libres	Art. 5.1
6.	REGLES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES	p. 7
	Espaces libres	Art. 6.1
	Patrimoine paysager	Art. 6.2
	Arborisation obligatoire	Art. 6.3
	Archéologie	Art. 6.4
	Gestion de l'eau	Art. 6.5

	Mobilité douce	Art. 6.6
	Chemin agricole	Art. 6.7
	Accès voitures	Art. 6.8
7.	ZONE AFFECTEE A DES BESOINS PUBLICS 15 LAT	p. 8
	Destination	Art. 7.1
8.	AIRE DE HAMEAU	p. 9
	Aire de hameau	Art. 8.1
	Bâtiments protégés	Art. 8.2
	Bâtiments existants	Art. 8.3
	Dépôts non chauffés	Art. 8.4
	Implantation des nouveaux bâtiments	Art. 8.5
	Constructions souterraines	Art. 8.6
	Ordre des constructions	Art. 8.7
	Distance	Art. 8.8
	Hauteur	Art. 8.9
	Toiture	Art. 8.10
9.	AIRE D'ACCÈS, CIRCULATION ET STATIONNEMENT	p.9
	Aire d'accès, circulation et stationnement	Art. 9.1
10.	AIRE DE TRANSITION	p. 10
	Aire de transition	Art. 10.1
11.	ZONE D'HABITATION DE MOYENNE DENSITE 15 LAT	p. 10
	Destination	Art. 11.1
12.	AIRE DES CONSTRUCTIONS	p. 10
	Implantation des constructions	Art. 12.1
	Ordre des constructions	Art. 12.2
	Distance	Art. 12.3
	Hauteur	Art. 12.4
	Toiture	Art. 12.5
13.	AIRE D'ACCES, CIRCULATION ET STATIONNEMENT	p. 10
	Aire d'accès, circulation et stationnement	Art. 13.1

14.	ZONE DE VERDURE 15 LAT	p. 11
	Destination	Art. 14.1
15.	AIRE DE CEINTURE PAYSAGERE	p. 11
	Aire de ceinture paysagère	Art. 15.1
	Biotope humide	Art. 15.2
16	AIRE DE PARC HISTORIQUE	p. 11
	Aire de parc historique	Art. 16.1
17.	AIRE DE POTAGER	p. 11
	Aire de potager	Art. 17.1
	Serre	Art. 17.2
18.	AIRE DE VERGER	p. 12
	Aire de verger	Art. 18.1
19.	ZONE DE DESSERTE 15 LAT	p. 12
	Destination	Art. 19.1
20.	CAS PARTICULIER ET ENTRÉE EN VIGUEUR	p. 12
	Dérogations	Art. 20.1
	Prescriptions complémentaires	Art. 20.2
	Abrogation et mise en vigueur	Art. 20.3

1. GENERALITES

Objectifs

- 1.1 al. 1 Le plan d'affectation (PA) « St-George » est conçu pour :
- sauvegarder durablement un ensemble architectural et paysager de qualité ;
 - permettre l'implantation mesurée de nouveaux bâtiments ;
 - réaliser un aménagement cohérent du site.

Périmètre et affectations

- 1.2 al. 1 Le PA régit le secteur délimité par le périmètre du plan. Il définit une zone affectée à des besoins publics 15 LAT, une zone d'habitation de moyenne densité 15 LAT, une zone de verdure 15 LAT et une zone de desserte 15 LAT.
- al. 2 La zone affectée à des besoins publics 15 LAT comprend :
- l'aire de forte densité ;
 - l'aire de hameau ;
 - l'aire d'accès, circulation et stationnement ;
 - l'aire de transition.
- al. 3 La zone d'habitation de moyenne densité 15 LAT comprend
- l'aire des constructions ;
 - l'aire d'accès, circulation et stationnement.
- al. 4 La zone de verdure 15 LAT comprend :
- l'aire de ceinture paysagère et de biotope humide ;
 - l'aire de parc historique ;
 - l'aire de potager ;
 - l'aire de verger.
- al. 5 La zone de desserte 15 LAT

Capacité constructive

- 1.3 al. 1 La SPd maximale par aire constructible est indiquée dans le tableau annexé au plan.
- al. 2 La SPd des bâtiments protégés (no 1 et 2) n'est pas comptabilisée dans la SPd maximale, dès lors que ces bâtiments doivent être maintenus. En cas de destruction accidentelle, la SPd des bâtiments protégés peut être compensée ailleurs dans l'aire de hameau.

Degré de sensibilité au bruit

- 1.4 al.1 Le degré de sensibilité II, tel que défini par l'OPB, est attribué à la zone affectée à des besoins publics 15 LAT ainsi qu'à la zone d'habitation de moyenne densité 15 LAT. Le degré de sensibilité III est attribué à la zone de verdure.

Contenu

- 1.5 al.1 Le PA comprend :
- le plan à l'échelle 1/500 qui fixe les aires de constructions et d'aménagement, les accès carrossables et l'arborisation obligatoire ;
 - le règlement, qui spécifie l'affectation et les mesures de construction ou d'aménagement.

2. DEFINITIONS

SPd

- 2.1 al. 1 La surface de plancher déterminante (SPd) est calculée selon la norme SIA 504.421.

SBd

- 2.2 al. 1 La surface bâtie déterminante (SBd) est calculée selon la norme SIA 504.421:2004.

Stationnement

- 2.3 al. 1 Les besoins de stationnement voitures et vélos sont calculés au moyen de la dernière version de la norme VSS applicable.
- al. 2 Les équipements collectifs liés aux deux-roues mentionnés à l'art. 32 RLATC sont dimensionnés au moyen de la dernière version de la norme VSS applicable.

Hauteur (toit plat)

- 2.4 al. 1 La hauteur maximale des bâtiments à toit plat correspond au niveau de la dernière dalle brute.
- al. 2 La hauteur maximale de l'acrotère est de 35 cm, mesurée depuis le niveau fini de la toiture.
- al. 3 Le garde-corps des toitures est transparent.

Attiques

- 2.5 al. 1 L'attique est un étage implanté sur un toit plat qui ne dépasse pas la hauteur maximale autorisée.
- al. 2 Les superstructures techniques d'une hauteur de 1 m au plus ne sont pas considérées comme attique.

Constructions souterraines

- 2.6 al. 1 Les constructions souterraines sont des bâtiments ou des parties de bâtiments qui ne dépassent pas, couvertures comprises, le terrain aménagé (TA) ou le terrain naturel (TN) si celui-ci est conservé.
- al. 2 L'épaisseur de matériaux entre la dalle brute et le TA doit garantir la réalisation des aménagements.

Arbres majeurs

- 2.7 al. 1 Les arbres majeurs sont des arbres d'essence indigène destinés à un fort développement (15 à 20 m de hauteur à l'âge adulte).

3. QUALITÉS ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE

Qualité globale

- 3.1 al. 1 Les constructions et installations sont conçues de telle sorte qu'elles forment avec leurs abords un ensemble de qualité (art. 86 LATC).
- al. 2 Pour apprécier la qualité de l'ensemble, il y a lieu de tenir compte notamment :
- de l'organisation d'un concours de projet ;
 - de la conception des espaces libres par un bureau de conception du paysage ;
 - de l'écocertification de la construction ou des espaces libres.

4. PERMIS DE CONSTRUIRE

Dossier d'enquête

- 4.1 al. 1 En plus des éléments mentionnés par la RLATC et le règlement communal, le dossier d'enquête comprendra un plan des espaces libres (art. 5.1 al. 2), à une échelle comprise entre 1/50 et 1/200, comportant tous les éléments nécessaires à la compréhension du projet, notamment :
- les accès et les voies carrossables ;
 - les revêtements de sols, notamment la nature des surfaces minérales et des transitions entre surfaces (ex. bordures) ;
 - le profil du TN (cotes avant travaux) et celui du TA (cotes après travaux), les mouvements de terrain et les murs de soutènement (matériaux) ;
 - la localisation des plantations et de leur essence (plan de plantation) ;
 - la gestion des eaux de pluie ;
 - le mobilier et l'éclairage.

5. MISE EN OEUVRE

Espaces libres

- 5.1 al. 1 La réalisation des espaces libres (art. 6.1) est impérative et est simultanée à celle des bâtiments.
- al. 2 Les objectifs et règles spécifiques énoncés dans le présent règlement seront concrétisés dans un projet conforme à la norme SIA 105 et piloté par un bureau de conception du paysage (art. 4.1 al. 2).
- al. 3 La préservation de la qualité écologique des espaces libres privés sera garantie par le schéma directeur paysager.

6. REGLES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

Espaces libres

- 6.1 al. 1 Les espaces libres sont constitués de la zone de verdure, ainsi que de l'aire d'accès, circulation et stationnement, de l'aire de transition et des espaces non construits de la zone d'installations parapubliques.
- al. 2 Leur réalisation est homogène et de haute qualité. Sont notamment recherchées :
- l'unité des matériaux, du mobilier et des plantations ;
 - les surfaces perméables ;
 - les essences indigènes en station, essentiellement feuillues, sur la base de critères d'entretien extensif et écologique.
- al. 3 Le développement des végétaux sera libre et les travaux d'entretien ultérieurs respecteront cette caractéristique, sans nécessiter de taille autre qu'une taille d'entretien ou de formation.
- al. 4 Les essences exotiques invasives figurant sur les listes noires ou grises officielles ne sont pas autorisées.

Patrimoine paysager

- 6.2 al. 1 Sont strictement protégés et doivent être maintenus et entretenus dans les règles de l'art :

- le parc historique contenu dans l'aire de parc historique ;
- les arbres majeurs indiqués en rouge sur le plan ;
- la fontaine indiquée en rouge sur le plan ;
- le mur indiqué en rouge sur le plan ;
- le pavillon indiqué en rouge sur le plan (ECA 2330).

Arborisation obligatoire

- 6.3 al. 1 L'arborisation figurant en bleu et en vert sur le plan indique le nombre d'arbres majeurs et d'arbres fruitiers haute-tige obligatoires.
- al. 2 L'emplacement définitif sera fixé par le plan d'enquête.

Archéologie

- 6.4 al. 1 Le PA se trouve en bordure de la région archéologique 371/305 au sens de l'art. 67 LPNMS.
- al. 2 Un suivi archéologique est nécessaire avant tous travaux de terrassements (y compris sondages géotechniques ou autres) et les terrassements seront effectués sous surveillance archéologique. Les éventuels vestiges feront l'objet d'une documentation adéquate, sous contrôle du service en charge de l'archéologie.
- al. 3 Le cas échéant, la possibilité d'une fouille archéologique reste réservée (art. 68 et ss LPNMS).

Gestion de l'eau

- 6.5 al. 1 Dans la mesure du possible, les eaux de pluie sont récoltées à ciel ouvert. Elles sont évacuées en priorité par infiltration si les conditions locales le permettent.

Mobilité douce

- 6.6 al. 1 La Promenade St-George et la liaison mobilité douce agglôY indiquées sur le plan sont obligatoires.

Chemin agricole

- 6.7 al. 1 Le revêtement du chemin agricole indiqué sur le plan est perméable et sans limite construite tels que bordures ou autres.

Accès voitures

- 6.8 al. 1 Les accès aux parkings figurant sur le plan sont obligatoires

7. ZONE AFFECTÉE À DES BESOINS PUBLICS 15 LAT

Destination

- 7.1 al. 1 La zone affectée à des besoins publics 15 LAT est destinée aux équipements d'intérêt public et aux équipements privés reconnus d'utilité publique, tels que précisés ci-après, ainsi qu'aux aménagements qui les complètent.
- al. 2 Elle est divisée en aire de hameau, aire de forte densité, aire de transition et aire d'accès, circulation et stationnement.
- al. 3 L'aire de transition et l'aire d'accès, circulation et stationnement sont inconstructibles, sous réserve des équipements auxquels elles sont destinées.
- al. 4 Les dépendances de peu d'importance au sens de l'art. 39 RLATC ne sont pas autorisées sous réserve des couverts à vélos.

8. AIRE DE HAMEAU

Aire de hameau

- 8.1 al. 1 L'aire de hameau est destinée aux équipements médicaux, sociaux ou éducatifs ainsi qu'à l'hébergement des résidents selon les SPd indiquées sur le tableau annexé au plan (bâtiments protégés, bâtiments existants et bâtiments nouveaux).
- al. 2 Des logements de fonction liés à une nécessité de gardiennage des résidents sont autorisés. Leur surface cumulée sera au maximum de 150 m².

Bâtiments protégés

- 8.2 al. 1 Les bâtiments protégés (no 1 et 2 sur le plan) ne peuvent, sans autorisation spéciale du service cantonal en charge des monuments historiques (art. 120 LATC), être reconstruits, agrandis, transformés ou modifiés dans leur destination.

Bâtiments existants

- 8.3 al. 1 Les bâtiments existants (no 3 à 9 et 11 sur le plan) peuvent être transformés ou démolis.

Dépôts non chauffés

- 8.4 al. 1 Les dépôts existants (no 10 sur le plan) ne peuvent être affectés à un autre usage, ni transformés pour être chauffés. En cas de démolition, leur SPd (400 m²) ne peut être affectée à un autre usage.

Implantation des bâtiments nouveaux

- 8.5 al. 1 Les bâtiments nouveaux sont implantés librement à l'intérieur de l'aire, en harmonie avec les bâtiments existants.
- al. 2 La SBd des nouvelles constructions est limitée à 750 m² par bâtiment.

Constructions souterraines

- 8.6 al. 1 Les constructions souterraines sont autorisées jusqu'à 3 m de la façade du bâtiment.

Ordre des constructions

- 8.7 al. 1 Les bâtiments sont édifiés selon l'ordre non contigu.

Distance

- 8.8 al. 1 La distance entre bâtiments respecte les prescriptions de protection incendie.

Hauteur

- 8.9 al. 1 La hauteur des constructions est limitée à la cote d'altitude de 445 m.

Toiture

- 8.10 al. 1 Les toitures plates ou dont la pente est inférieure à 5° sont végétalisées, y compris en présence d'installations solaires.

9. AIRE D'ACCÈS, CIRCULATION ET STATIONNEMENT

Aire d'accès, circulation et stationnement

- 9.1 al. 1 Cette aire est destinée à la circulation des piétons, des cyclistes et des véhicules, ainsi qu'au stationnement des véhicules.
- al. 2 Elle fait l'objet d'un projet homogène qui garantit un revêtement de sol perméable ou semi-perméable et le bon développement des arbres indiqués sur le plan.

10. AIRE DE TRANSITION

Aire de transition

- 10.1 al. 1 Cette aire marque l'entrée principale du site et l'accueil des visiteurs. Elle ménage aussi un espace tampon entre le parking et les bâtiments.
- al. 2 Elle fait l'objet d'un projet homogène qui garantit :
- la continuité de la promenade St-George ;
 - la protection physique et visuelle de l'aire de hameau, mais sans clôture.

11. ZONE D'HABITATION DE MOYENNE DENSITE 15 LAT

Destination

- 11.1 al. 1 La zone d'habitation de moyenne densité 15 LAT est destinée à des logements d'utilité publique (LUP) pour au moins 50% des SPd définies au plan. Le solde est destiné au logement libre ainsi qu'à des activités à vocation publique ou parapublique telles que des lieux d'accueil pré ou parascolaire, des cabinets médicaux liés aux logements protégés, etc.

12. AIRE DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions

- 12.1 al. 1 Les bâtiments s'implantent à l'intérieur de l'aire.
- al. 2 Les constructions souterraines et semi-enterrées ne dépassent pas le périmètre des bâtiments. Les voies de secours sont réservées.

Ordre des constructions

- 12.2 al. 1 Les bâtiments sont édifiés selon l'ordre contigu.

Distance

- 12.3 al. 1 La distance entre un bâtiment et la limite de propriété est d'au moins 6 m.

Hauteur

- 12.4 al. 1 La hauteur des constructions est limitée à la cote d'altitude de 441.85 m.

Toiture

- 12.5 al. 1 Les toitures plates ou dont la pente est inférieure à 5° sont végétalisées, y compris en présence d'installations solaires.

13. AIRE D'ACCÈS, CIRCULATION ET STATIONNEMENT

Aire d'accès, circulation et stationnement

- 13.1 al. 1 Cette aire est destinée à la circulation des piétons, des cyclistes et des véhicules, ainsi qu'au stationnement des véhicules.
- al. 2 Elle fait l'objet d'un projet homogène qui garantit un revêtement de sol perméable ou semi-perméable et le bon développement des arbres indiqués sur le plan.

14. ZONE DE VERDURE 15 LAT

Destination

- 14.1 al. 1 La zone de verdure 15 LAT est destinée aux aménagements paysagers décrits ci-après.
- al. 2 Elle est divisée en aire de ceinture paysagère, aire de parc historique, aire de potager et aire de verger.
- al. 3 Elle est inconstructible, sous réserve des dépendances de peu d'importance au sens de l'art. 39 RLATC, qui sont autorisées dans l'aire de potager.
- al. 4 Le stationnement véhicules motorisés n'est pas autorisé.

15. AIRE DE CEINTURE PAYSAGÈRE ET BIOTOPE HUMIDE

Aire de ceinture paysagère

- 15.1 al. 1 Cette aire est destinée au maintien et au renforcement d'un cordon boisé et à un biotope humide.
- Elle est composée d'un cordon boisé d'au moins 6 à 10 mètres de large, ainsi que d'une bande de buissons et/ou de prairie extensive du côté de l'aire du hameau.
- al. 2 Elle fait l'objet d'un projet homogène qui garantit :
- la densification du cordon boisé existant par des essences arborées et arbustives indigènes ;
 - la protection physique et visuelle du site ;
 - la qualité écologique.

Biotope humide

- 15.2 al. 1 L'aménagement et l'entretien du biotope humide garantissent :
- une intégration harmonieuse au site, notamment par un nivellement adapté ;
 - la qualité écologique.

16. AIRE DE PARC HISTORIQUE

Aire de parc historique

- 16.1 al. 1 Cette aire est destinée à la protection du parc historique.
- al. 2 Elle fait l'objet d'un projet homogène qui garantit :
- le maintien et le renouvellement du patrimoine paysager, notamment de l'alignement d'arbres indiqué sur le plan ;
 - la qualité écologique.

17. AIRE DE POTAGER

Aire de potager

- 17.1 al. 1 Cette aire est destinée à un potager.

Serre

- 17.2 al. 1 La serre existante peut être maintenue et reconstruite dans ses dimensions actuelles. Elle n'est pas comprise dans la SPd totale indiquée sur le tableau annexé au plan.
- al. 2 La reconstruction peut être réalisée à un autre emplacement et doit reposer sur le TN, à l'exclusion de fondations importantes.

18. AIRE DE VERGER

Aire de verger

- 18.1 al. 1 Cette aire est destinée à un verger.
- al. 2 Elle est exploitée de manière extensive.

19. ZONE DE DESSERTE 15 LAT

- 19.1 al. 1 Cette zone est destinée à la création des dessertes publiques pour les véhicules et les piétons ainsi qu'au stationnement à l'intérieur de la zone à bâtir.
- al. 2 La législation en la matière est applicable.

20. CAS PARTICULIERS ET ENTRÉE EN VIGUEUR

Disponibilité des terrains

- 20.1 al. 1 Les droits à bâtir définis par le présent plan d'affectation doivent être réalisés dans un délai de 12 ans à compter de la date d'entrée en vigueur du présent règlement.
- al. 2 À l'échéance susmentionnée, au moins 51% des droits à bâtir prévus par le présent plan d'affectation seront utilisés sur la base des autorisations accordées. Le délai est suspendu en cas de recours.
- al. 3 À l'échéance du délai mentionné à l'alinéa 1, la Municipalité appliquera la sanction suivante :
- Taxation du terrain selon les modalités prévues à l'art. 52 LATC.

Dérogations

- 20.2 al. 1 La Municipalité peut accorder des dérogations au présent règlement dans le cadre fixé par l'art. 85 LATC.

Prescriptions complémentaires

- 20.3 al. 1 Les planifications communales respectives s'appliquent à titre supplétif.

Abrogation et mise en vigueur

- 20.4 al. 1 Le PA déploie ses effets dès son entrée en vigueur par le Département compétent.
- al. 2 Il abroge toutes les dispositions antérieures à son entrée en vigueur et plus particulièrement le Plan d'extension partiel de la Campagne St-George du 25 septembre 1981 et l'Addenda du 6 novembre 1991.