

COMMUNE DE CHÂTEAU-D'OEX

PLAN PARTIEL D'AFFECTATION "A LA TONNAZ 2"

Règlement



GEA valotton et chanard SA
architectes - urbanistes FSU
rue de bourg 28
CP 6326 1002 Lausanne
tél + 41 21 310 01 40
fax + 41 21 310 01 49
info@geapartners.ch

08061 AR/MLB

Château d'Oex / PPA la
Tonnaz / rapport / reglement/
08061_reglement_v7_EP.doc

SCEAUX ET SIGNATURES

Approuvé par la Municipalité de Château-d'Oex dans sa séance du 19 mai 2011

Le Syndic : Jean-Jacques MOTTIER

La Secrétaire : Eliane MORIER

Soumis à l'enquête publique du au

Le Syndic : Jean-Jacques MOTTIER

La Secrétaire : Eliane MORIER

Adopté par le Conseil communal de Château-d'Oex dans sa séance du

Le Président : Pierre François MOTTIER

La Secrétaire : Mary-Josée ROSSIER

Approuvé préalablement par le Département compétent, Lausanne, le

Le Chef du Département : Jean-Claude MERMOUD

Mis en vigueur, le

SOMMAIRE

TITRE 1 DISPOSITIONS GENERALES	1
Article 1 Périmètre du PPA et affectations	1
Article 2 Buts du PPA	1
Article 3 Composition du dossier	1
Article 4 Concertation	1
Article 5 Qualité du/des projets(s)	1
Article 6 Degré de sensibilité au bruit	1
Article 7 Eaux claires	1
TITRE 2 DISPOSITIONS URBANISTIQUES ET ARCHITECTURALES	2
Article 8 Zones	2
CHAPITRE I – ZONE D'HABITATION DE TRES FAIBLE DENSITE	2
SECTION I – DISPOSITIONS URBANISTIQUES	2
Article 9 Destination de la zone	2
Article 10 Constructions existantes	2
Article 11 Aire d'évolution des constructions nouvelles	2
Article 12 Périmètre d'évolution des constructions enterrées ou semi-enterrées	2
SECTION II – DISPOSITIONS ARCHITECTURALES	3
Article 13 Surface de plancher déterminante (SPd)	3
Article 14 Hauteur des constructions	3
Article 15 Décrochement de façades	3
Article 16 Toitures, superstructures et combles habitables	3
Article 17 Ouvertures en toiture	3
Article 18 Normes AEAI	3
Article 19 Matériaux	3
Article 20 Mouvements de terre	3
SECTION III – ACCES ET STATIONNEMENT	4
Article 21 Accès principal	4
Article 22 Espace cour	4
Article 23 Espace fonctionnel	4
Article 24 Stationnement	4
SECTION IV – DISPOSITIONS PAYSAGERES	4
Article 25 Aire des aménagements extérieurs	4
Article 26 Bosquet existant	4
Article 27 Plantations existantes et nouvelles	5
CHAPITRE II – AIRE FORESTIERE	5
Article 28 Destination	5
Article 29 Constatation de la nature forestière	5

TITRE 4	DISPOSITIONS FINALES	6
Article 30	Demande préalable	6
Article 31	Dossier de demande de permis de construire	6
Article 32	Dispositions complémentaires	6
Article 33	Dérogations	6
Article 34	Abrogation	6
Article 35	Entrée en vigueur	6

GLOSSAIRE

DS	Degré de sensibilité au bruit
ECA	Etablissement cantonal d'assurance contre l'incendie et les éléments naturels
LATC	Loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions du 4 décembre 1985, RSV 700.11
LEne	Loi fédérale sur l'énergie du 26 juin 1998, RS 730.0
LVLFo	Loi forestière vaudoise du 4 octobre 1991, RSV 921.01
OPB	Ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit du 15 décembre 1986, RS 814.41
PPA	Plan partiel d'affectation
RLATC	Règlement d'application de la LATC du 19 septembre 1986, RS 700.11
AEAI	Association des établissements cantonaux d'assurance incendie
VSS	Union suisse des professionnels de la route et des transports

TITRE 1 DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 Périmètre du PPA et affectations

¹ Le périmètre du plan partiel d'affectation (PPA) "A La Tonnaz 2" est délimité en noir sur le plan de détail.

² Il est affecté à la zone d'habitation de très faible densité et à l'aire forestière.

Article 2 Buts du PPA

Le PPA "A La Tonnaz 2" a pour buts de :

- permettre la réalisation d'un ensemble bâti destiné aux logements et à ses prolongements ;
- garantir un développement cohérent et équilibré des constructions, ainsi que des aménagements extérieurs, respectueux de la qualité paysagère, de la topographie du lieu et du contexte environnant ;
- fixer les conditions de construction et d'aménagements à l'intérieur du périmètre du plan ;
- pérenniser, à l'intérieur du PPA, les accès existants nécessaires à l'exploitation forestière.

Article 3 Composition du dossier

Le dossier du PPA "A La Tonnaz 2" est composé des éléments suivants :

- le plan d'affectation (échelle 1:2'000), le plan de détail (échelle 1:1'000) et les coupes (échelle 1:500) ;
- le règlement y relatif.

Article 4 Concertation

Les propriétaires ou leurs mandataires peuvent s'adresser à la Municipalité dès le stade des études préliminaires du projet de constructions, afin de garantir la prise en compte et l'application des buts et mesures inscrits dans le présent PPA et engager un échange de réflexions profitable au résultat final.

Article 5 Qualité du/des projet/s

L'architecture des constructions et les aménagements qui y sont liés doivent présenter une cohérence et une qualité à la fois intrinsèque au bâtiment et en respect du caractère du lieu (nature du terrain, paysage, contexte environnant, etc.).

Article 6 Degré de sensibilité au bruit

Conformément à l'art. 43 de l'OPB, le degré de sensibilité au bruit II (**DS II**) est attribué au périmètre du PPA "A La Tonnaz 2".

Article 7 Eaux claires

¹ Conformément à l'article 7 LEaux, les eaux claires doivent être infiltrée si les conditions locales le permettent.

² Les eaux claires ne doivent en aucun cas parvenir à la station d'épuration centrale.

TITRE 2 DISPOSITIONS URBANISTIQUES ET ARCHITECTURALES

Article 8 Zones

¹ Le périmètre du PPA "A La Tonnaz 2" est composé des deux zone et aire suivantes :

- zone d'habitation de très faible densité ;
- aire forestière.

² La zone d'habitation de très faible densité est composée des aires suivantes :

- aire d'évolution des constructions nouvelles ;
- périmètre d'évolution des constructions enterrées ou semi-enterrées ;
- aire des aménagements extérieurs ;
- espace cour ;
- espace fonctionnel.

CHAPITRE I – ZONE D'HABITATION DE TRES FAIBLE DENSITE

SECTION I – DISPOSITIONS URBANISTIQUES

Article 9 Destination de la zone

¹ Cette zone est destinée à l'habitation ainsi qu'à ses prolongements.

² Des activités professionnelles non gênantes, compatibles avec l'affectation principale, sont admises dans la mesure où elles sont exercées par au moins un occupant du logement.

Article 10 Constructions existantes

¹ Le bâtiment ECA n° 1012a peut être entretenu, réparé, transformé, agrandi ou reconstruit (en cas de démolition accidentelle) pour autant que soient respectées sa qualité intrinsèque particulière et les conditions de l'article 80 LATC.

² La dépendance existante, figurée sur le plan de détail, peut être entretenue et transformée.

³ Les constructions hachurées d'orange sur le plan de détail doivent être démolies.

Article 11 Aire d'évolution des constructions nouvelles

¹ Les constructions nouvelles doivent s'implanter entièrement à l'intérieur des aires d'évolution des constructions **A**, **B** et **C** délimitées à cet effet par le plan de détail. Il en est de même pour les éléments en saillie, tels que : escaliers, marquises, porches d'entrée, balcons. Les balcons sont entièrement couverts par les avant-toits.

² Les espaces non-bâties, compris dans l'aire d'évolution des constructions, sont assimilés à/aux aire(s) adjacente(s).

Article 12 Périmètre d'évolution des constructions enterrées ou semi-enterrées

¹ Par construction enterrée, on entend toute construction dont l'entier du volume se situe en-dessous du niveau du terrain naturel ou aménagé et dont une face au plus peut être entièrement visible.

² Par construction semi-enterrée, on entend toute construction dont la moitié du volume au moins se situe sous le niveau du terrain naturel ou aménagé et dont une face au plus peut être entièrement visible.

³ Les constructions enterrées ou semi-enterrées doivent s'implanter entièrement à l'intérieur du périmètre d'évolution délimitée à cet effet par le plan de détail.

⁴ Elles doivent être recouvertes d'une toiture plate, végétalisée ou minérale et pouvant être accessible.

SECTION II – DISPOSITIONS ARCHITECTURALES

Article 13 Surface de plancher déterminante (SPd)

¹ La surface de plancher déterminante (SPd) maximale est attribuée à chaque aire d'évolution des constructions nouvelles de la manière suivante :

A	1'300	m ²	SPd
B	1'350	m ²	SPd
C	450	m ²	SPd

² Elle se calcule conformément à la norme SIA 504 421 (édition 2004).

³ Des surfaces habitables sont autorisées, de manière exceptionnelle et avec l'accord de la Municipalité, dans les constructions souterraines et/ou semi-enterrées, pour autant que les mesures de salubrité soient garanties.

Article 14 Hauteur des constructions

¹ La hauteur des constructions, mesurée au faite ou à l'acrotère, ne peut dépasser l'altitude maximale fixée par les coupes.

² La hauteur de la façade principale est au maximum 75% de la longueur de cette façade.

Article 15 Décrochement de façades

A l'intérieur des aires d'évolution des constructions nouvelles **A** et **B**, les façades principales doivent présenter au moins un décrochement (en plan), au minimum de 1 m.

Article 16 Toitures, superstructures et combles habitables

¹ Les toitures sont à deux pans, compte non tenu de l'article 12 ci-dessus.

² Leur pente est comprise entre 30 et 70%.

³ Les superstructures sont limitées au minimum techniquement indispensable et doivent être regroupées au maximum.

⁴ Les combles sont habitables.

Article 17 Ouvertures en toiture

¹ Les lucarnes doivent s'harmoniser au caractère général du bâtiment et sont proportionnées à la façade correspondante. Elles sont à deux pans. Leurs largeurs additionnées ne peuvent dépasser le 50% de la longueur du pan de toiture concerné.

² Les avant-toits ne peuvent être interrompus au droit des lucarnes.

³ Les fenêtres rampantes intégrées au pan de toiture sont autorisées. Leur nombre et dimensions sont fixés d'entente avec la Municipalité.

Article 18 Normes AEAI

Les directives relatives aux distances de sécurité contenues dans les prescriptions de protection incendie (édition 2003) doivent être prises en compte dans la réalisation de tout projet de construction.

Article 19 Matériaux

Les matériaux utilisés doivent être les garants de l'intégration des constructions projetées dans leur contexte environnant. L'utilisation du bois pour les façades doit être prépondérante. Les toitures sont recouvertes de tuiles plates, d'ardoises ou de tavillons.

Article 20 Mouvements de terre

¹ Les mouvements de terre, remblais, déblais et murs de soutènement, sont limités au strict minimum.

² Ils sont respectueux de la configuration générale du site.

SECTION III – ACCES ET STATIONNEMENT

Article 21 Accès principal

¹ L'accès principal au périmètre du PPA "A La Tonnaz 2" se réalise à l'endroit fixé à cet effet par le plan de détail.

² Un accès secondaire occasionnel, de revêtement perméable peut être réalisé au Sud du périmètre du PPA "A La Tonnaz 2". Son assiette est indicative et son principe obligatoire.

³ Les accès mentionnés aux alinéas 1 et 2 ci-dessus peuvent également être utilisés pour l'exploitation forestière des massifs boisés jouxtant le PPA.

Article 22 Espace cour

¹ L'espace cour est principalement destiné à assurer l'aménagement de l'accès principal aux constructions, aux constructions enterrées et/ou semi-enterrées, ainsi qu'au stationnement extérieur.

² L'aménagement de l'espace cour doit présenter une cohérence d'ensemble avec les aménagements extérieurs.

³ Les accès au parking souterrain et/ou semi-enterré doivent être limités au minimum nécessaire et soigneusement intégrés dans l'espace cour.

Article 23 Espace fonctionnel

L'espace fonctionnel est destiné à la réalisation d'une dépendance au sens de l'art. 39 RLATC et au stationnement extérieur occasionnel. L'espace de stationnement extérieur doit être perméable et végétalisé.

Article 24 Stationnement

¹ Le nombre de places de stationnement véhicules est calculé conformément aux normes VSS en vigueur lors de la demande de permis de construire.

² Le stationnement s'effectue dans des constructions enterrées ou semi-enterrées, réalisées conformément à l'art. 12 du présent règlement, ainsi qu'à l'extérieur dans l'espace cour.

³ Le principe d'accès au parking souterrain et/ou semi-enterré est figuré à titre indicatif sur le plan de détail, son principe est obligatoire.

SECTION IV – DISPOSITIONS PAYSAGERES

Article 25 Aire des aménagements extérieurs

¹ L'aire des aménagements extérieurs est destinée au prolongement extérieur des constructions. Elle doit mettre en valeur les qualités intrinsèques du site tout en respectant la topographie naturelle des lieux.

² Les accès aux constructions, aménagements de jardins, terrasses et places de jeux sont autorisés.

³ Les dépendances au sens de l'art. 39 RLATC sont interdites.

⁴ Le stationnement extérieur est limité au strict minimum, aux endroits déterminés en accord avec la Municipalité.

⁵ L'aire des aménagements extérieurs fait l'objet d'un plan au 1:200 devant accompagner le dossier de demande de permis de construire (art. 31).

⁶ Au surplus, les dispositions de l'article 28 alinéas 2 du présent règlement sont applicables.

Article 26 Bosquet existant

Les bosquets existants définis par le plan de détail peuvent être supprimés.

Article 27 Plantations existantes et nouvelles

¹ Afin de préserver le caractère du site paysager, les plantations existantes sont, dans toute la mesure du possible, maintenues. Elles sont remplacées en cas de nécessité.

² Les plantations nouvelles sont d'essence indigène et en station.

CHAPITRE II – AIRE FORESTIERE

Article 28 Destination

¹ L'aire forestière est définie et régie par les lois forestières fédérales et cantonales en la matière.

² Elle est caractérisée notamment par l'interdiction d'abattre des arbres sans autorisation préalable du service forestier, de déboiser, de faire des dépôts, d'ériger des clôtures et de bâtir à moins de 10 m. des lisières (sous réserve des exceptions prévues par la législation forestière).

³ Les modifications sensibles du niveau de terrain dans la bande des 10 m à la lisière doivent être autorisées par le service forestier.

Article 29 Constatation de la nature forestière

¹ Le présent PPA constitue le document formel de constatation de la nature forestière et de limite des forêts aux termes de la législation forestière fédérale, dans les zones à bâtir et dans les 10 m. confinant celles-ci.

² La lisière forestière a fait l'objet d'un relevé en date des 15.12.2009 et 22.03.2010

TITRE 4 DISPOSITIONS FINALES

Article 30 Demande préalable

¹ Préalablement au dépôt d'une demande de permis de construire, le propriétaire peut adresser à la Municipalité, un avant-projet du ou des bâtiments, des aménagements extérieurs ou des équipements.

² A ce stade, la Municipalité préavise sur la nature des travaux projetés et sur les moyens de coordination à engager pour assurer la cohérence de l'ensemble.

³ L'avis préalable de la Municipalité ne préjuge pas de sa décision au moment de l'octroi du permis de construire.

Article 31 Dossier de demande de permis de construire

Le dossier de demande de permis de construire comprend, outre les pièces énumérées aux art. 108 LATC et 69 RLATC :

- le profil du terrain naturel sur toutes les coupes ainsi que sur toutes les façades ;
- l'indication des cotes d'altitude du terrain naturel aux angles principaux des constructions ;
- l'altitude au faîte ou à l'acrotère ou à toute disposition constructive y tenant lieu ;
- le détail du calcul de la surface de plancher déterminante (SPd) ;
- un projet, en plan et en coupe (échelle 1:200), des aménagements extérieurs comprenant les accès, les places de stationnement extérieur, les espaces verts, etc.

Article 32 Dispositions complémentaires

Au surplus, sont applicables - à titre supplétif - les dispositions de la législation fédérale, cantonale et communale en matière d'aménagement du territoire et de protection de l'environnement.

Article 33 Dérogations

La Municipalité peut octroyer des dérogations aux présents plan et règlement dans les limites des art. 85 et 85a LATC.

Article 34 Abrogation

¹ L'entrée en vigueur du présent PPA abroge le PPA "A La Tonnaz", approuvé par le Conseil d'Etat le 11 juillet 1969.

² Son entrée en vigueur abroge également, à l'intérieur de son périmètre, le Plan des zones approuvé par le Conseil d'Etat le 19 septembre 1980.

Article 35 Entrée en vigueur

Les présents plans et règlement sont approuvés préalablement, puis mis en vigueur par le Département compétent, conformément aux art. 61 et 61a LATC.