



St-Cergue, le 17 octobre 2013

PREAVIS MUNICIPAL No 17/2013

Concernant l'adoption du Plan de Quartier Les Tencoy-Dessus et son règlement

Déléguée municipale : Mme Cornélia Gallay

Au Conseil communal de Saint-Cergue

Monsieur le Président
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

But :

Le présent préavis a pour but l'adoption du plan de quartier (PQ) Les Tencoy-Dessus et de son règlement.

Historique :

Le plan de quartier a été initié en 2007. Il est destiné à la construction de bâtiments de type villas individuelles ou mitoyennes. Les propriétaires ont donné leur accord pour se répartir les coûts du plan de quartier, des équipements à réaliser et des corrections parcellaires auxquels il faudra procéder.

Pour cela, ils ont choisi une procédure d'accords de gré à gré, soit de ne pas constituer un syndicat d'améliorations foncières, mais d'établir des conventions signées par tous les propriétaires, en accord avec la Municipalité.

Le dossier du plan de quartier a été établi par le bureau d'urbanisme Urbaplan, reconnu au sens de la LATC (loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions). Les aspects fonciers et le plan des équipements ont été étudiés par le bureau d'ingénieur Bovard&Nickl.

Le plan de quartier a été soumis auprès de tous les services de l'Etat, suivant les étapes de l'accord préliminaire, l'examen préalable, les examens complémentaires un et deux. De nombreuses séances de présentation ont eu lieu avec les propriétaires. La commission d'urbanisme a été régulièrement informée et consultée.

Le dossier a été soumis à l'enquête publique du 14 mai au 14 juin 2013. Une séance d'information publique a eu lieu le 21 mai 2013 pour présenter le projet. Par la suite, le dossier a été complété afin d'intégrer au plan de quartier une partie de parcelle (1019) qui a classée en aire de verdure. De ce fait, ce complément a été soumis à un examen préalable des services cantonaux. Une enquête publique complémentaire a eu lieu du 10 septembre au 9 octobre 2013 pour ce secteur. Les enquêtes publiques n'ont suscité aucune opposition. Deux personnes ont formulé des remarques en juin 2013. Elles ont été reçues séparément pour le traitement de leurs remarques le 22 juillet 2013. Un PV a été transmis à chacune d'elle qui nous a été retourné signé.

Commune de Saint-Cergue

Le service cantonal du développement territorial (SDT) a exigé, conformément à la LATC et à la LAF (loi sur les améliorations foncières) que la convention garantissant le financement des équipements nécessaires à la création du quartier soit signée avant l'adoption du plan de quartier par le Conseil communal. Tous les propriétaires et la commune ont signé cette convention en octobre 2013.

Exposé des motifs :

Le périmètre du PQ Les Tencoy-Dessus est déjà affecté en zone "type villas-chalets" par le plan général d'affectation (PGA) de 1995 de St-Cergue, toujours en vigueur. Il doit être soumis à l'étude d'un plan de quartier conformément à l'article 12 du règlement du PGA. Le plan de quartier doit régler en particulier le système des circulations ainsi que les règles de détails propres à cette portion du territoire. La complexité du plan de quartier réside dans la disparité de taille des différentes parcelles. D'autre part, certaines d'entre elles se situent entièrement dans le périmètre, d'autres partiellement.

Dans sa lettre du 3 octobre 2008 ainsi que dans l'accord préliminaire du 18 mars 2010, le SDT a accepté le développement de l'urbanisation du PQ Les Tencoy-Dessus, bien que le quartier ne soit pas situé dans le périmètre de centre de la localité, sous condition que l'indice d'utilisation du sol (IUS) soit d'au moins 0.4 et qu'un cheminement piétonnier raccourcissant le trajet jusqu'à la gare soit réalisé.

En outre une étude sur les dangers naturels a dû être effectuée.

Une attention particulière a été portée sur la préservation du milieu naturel existant (coulées de verdure composées d'arbres et de haies vives formant des compartiments spatiaux) et des murs en pierres sèches. Une aire de verdure sert de transition sur toute la périphérie du quartier entre la forêt, les pâturages et le tissu bâti.

Le dossier du PQ Les Tencoy-Dessus comprend :

- un plan à l'échelle 1/500 et son règlement
- un rapport de conformité selon l'art. 47 OAT (Ordonnance fédérale sur l'aménagement du territoire)
- un plan d'équipement à l'échelle 1/500

Le plan et le règlement du plan de quartier sont annexés au préavis. Ils font l'objet de l'adoption.

Le plan d'équipement et le rapport de conformité selon l'art. 47 OAT sont informatifs et ne sont pas soumis à l'adoption. Ce dernier est composé de quatre parties, traitant

- de la recevabilité,

La recevabilité contient les acteurs du projet, l'information, la concertation et la participation, l'état de l'équipement et les démarches liées.

- de la justification,

La justification se compose de la nécessité de légaliser, de l'étude du périmètre du centre de localité, du centre régional à renforcer et de la croissance démographique, du périmètre du PQ, de la disponibilité du site, des mesures d'accompagnement publiques et privées, des caractéristiques du projet, de la démonstration de l'équipement du terrain ou de la possibilité de l'équiper (art.19 LAT), de l'accès au périmètre du PQ, de la dévestiture interne, de la liaison piétonne avec le village, du réseau d'assainissement et du réseau de distribution d'eau.

- de la conformité du plan de quartier

La conformité se rapporte au plan directeur cantonal (PDCn), à la protection du milieu naturel, à la création et au maintien du milieu bâti ainsi qu'au maintien des sources d'approvisionnement.

- de la suite de la procédure,

Le rapport est complété par 9 annexes composées de différents courriers, des rapports du SDT et de l'étude géotechnique.

Le plan d'équipement contient l'emprise de la route ainsi que ses accotements, le cheminement piétonnier, les réseaux d'eau potable, et d'eaux usées, les bornes de défense contre l'incendie, ainsi que les murs en pierres sèches et l'arborisation.

En conclusion, le projet est conforme aux buts et principes généraux de la LATC (Loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions).

Il est conforme aux planifications cantonales, régionales et communales.

Il respecte en tous points la législation sur la protection de l'environnement.

Conclusions

Au vu de ce qui précède, nous avons l'honneur de vous prier, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre la décision suivante :

Le Conseil Communal de Saint-Cergue,
Vu le préavis de la Municipalité No 17.2013
Où le rapport de la commission chargée d'examiner cet objet,
Attendu que ce dernier a été régulièrement porté à l'ordre du jour,

DECIDE

- D'adopter le dossier du Plan de quartier les Tencoy-Dessus et son règlement

Ainsi délibéré en séance de Municipalité du 21 octobre 2013

Au nom de la Municipalité

Le Syndic
T. Magnenat



La Secrétaire
F. Vol

The seal of the Municipality of Saint-Cergue is circular with a double border. The outer border contains the text 'MUNICIPALITE' at the top and 'ST-CERGUE' at the bottom, separated by two small stars. The inner border contains the text 'LIBERTÉ' at the top and 'PARIE' at the bottom, also separated by two small stars. In the center of the seal is a coat of arms featuring a shield with a crown on top, flanked by two figures holding a banner.

Commune de Saint-Cergue



PQ "Les Tencoy-Dessus"



Règlement

Pour traiter: Laurent Ollivier, Eva Imhof
urbaplan lausanne

0912_St-Cergue-RPQ_les Tencoy-Dessus_21.10.13-LO-ei
Enquête publique

lausanne

av. de montchoisi 21
1006 lausanne
t 021 619 90 90 f 021 619 90 99
lausanne@urbaplan.ch

fribourg

rue pierre-aeby 17
cp 87 - 1702 fribourg
t 026 322 26 01 f 026 323 11 88
fribourg@urbaplan.ch

genève

rue abraham-gevray 6
cp 1722 - 1211 genève 1
t 022 716 33 66 f 022 716 33 60
geneve@urbaplan.ch

neuchâtel

rue du seyon 10
cp 3211 - 2001 neuchâtel
t 032 729 89 89 f 032 729 89 80
neuchatel@urbaplan.ch

SOMMAIRE

1. DISPOSITIONS GENERALES	4
Article 1 : Champ d'application	4
Article 2 : Contenu	4
2. ZONE D'HABITATION DE FAIBLE DENSITE	5
Article 3 : Organisation	5
Article 4 : Affectation	5
Article 5 : Degré de sensibilité au bruit	5
Article 6 : Indice de l'utilisation du sol	5
Article 7 : Stationnement	5
Article 8 : Dangers naturels	6
Article 9 : Cohérence urbanistique et architecturale	6
Article 10 : Cheminement piétonnier	6
Article 11 : Dérogation	6
Article 12 : Aire d'évolution des constructions	7
Article 13 : Ordre des constructions	7
Article 13.1 : Longueur maximale des bâtiments	7
Article 13.2 : Hauteur maximale des bâtiments	7
Article 13.3 : Nombre de niveaux habitables	7
Article 13.4 : Toitures	7
Article 13.5 : Dépendances et constructions enterrées	8
Article 13.6 Remblais et déblais	8
Article 13.7 : Aménagements extérieurs	9
Article 13.8 : Atteintes aux éléments naturels existants	9
Article 14 : Aire de verdure	10
Article 15 : Principe d'accès	10
Article 16 : Aire de coulées vertes	10
Article 17 : Constatation de l'aire forestière	10
3. DISPOSITIONS FINALES	11
Article 18 : Dispositions complémentaires	11
Article 19 : Abrogations et modification	11
Article 20 : Mise en vigueur	11
APPROBATION	12

1. DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 : Champ d'application

¹ Le plan de quartier "Les Tencoy Dessus" (ci-après PQ) s'applique au périmètre défini dans le plan.

² Le périmètre du PQ concerne les parcelles N° 178, 253, 257, 258, 259, 263, 265, 266 et 1019.

Article 2 : Contenu

Le PQ est composé d'un plan à l'échelle 1/500 ainsi que du présent règlement.

2. ZONE D'HABITATION DE FAIBLE DENSITE

Article 3 : Organisation

La zone d'habitation de faible densité est organisée en trois aires, à savoir :

- > une aire d'évolution des constructions,
- > une aire de verdure,
- > une aire de coulées vertes.

Article 4 : Affectation

Le périmètre du PQ est destiné à l'habitation et à des activités non gênantes.

Article 5 : Degré de sensibilité au bruit

Le degré de sensibilité au bruit II est attribué à la zone d'habitation de faible densité, conformément aux articles 43 et 44 de l'ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit du 15.12.1986 (ci-après OPB).

Article 6 : Indice de l'utilisation du sol

¹ L'indice de l'utilisation du sol (ci-après IUS) est de 0,4.

² L'IUS est calculé sur la surface totale de chaque parcelle, toutes aires confondues et conformément à la norme SN 504 421.

Article 7 : Stationnement

¹ Des emplacements de stationnement pour véhicules motorisés doivent être aménagés simultanément à toute nouvelle construction impliquant des besoins nouveaux et conformément à la norme VSS en vigueur.

² En plus des places de stationnement destinées aux véhicules motorisés, des places de stationnement pour deux-roues légers doivent être aménagées conformément à la norme VSS en vigueur.

Article 8 : Dangers naturels

¹ L'ensemble des parcelles du présent Plan de quartier est exposé aux dangers naturels, en particulier les dangers de glissement de terrain.

² Les demandes de permis de construire pour toute nouvelle construction ou agrandissement sur ces parcelles doivent faire l'objet d'une autorisation spéciale délivrée par l'ECA conformément aux articles 120 LATC et 11 à 14 LPIEN. Les mesures de construction, de protection à l'objet et de surveillance seront exigées comme partie intégrante des conditions du permis de construire.

³ Tout projet doit faire l'objet d'une étude géotechnique visant à définir les mesures constructives nécessaires pour se prémunir contre les glissements de terrain. En outre, un suivi géotechnique doit être assuré pendant l'exécution des travaux.

⁴ Les exigences posées à l'alinéa 3 sont des conditions impératives conditionnant l'octroi de l'autorisation de construire et/ou de transformer et le démarrage des travaux.

⁵ Les frais d'expertise, les mesures constructives et les frais de suivi des travaux sont à la charge du requérant.

⁶ La bonne exécution des mesures constructives nécessaires conditionne la délivrance de l'autorisation d'habiter.

Article 9 : Cohérence urbanistique et architecturale

¹ Les constructions et leurs prolongements extérieurs doivent présenter une cohérence et un traitement urbanistiques et architecturaux homogènes à l'intérieur du périmètre du PQ.

² 50% au moins de la surface de chaque façade de chaque bâtiment principal doivent être réalisés en bois.

Article 10 : Cheminement piétonnier

¹ La réalisation du cheminement piétonnier public figurant sur le plan est impérative.

Article 11 : Dérogation

A titre exceptionnel, la Municipalité peut accorder des dérogations aux dispositions du présent règlement dans le cadre des conditions fixées à l'art. 85 LATC.

Article 12 : Aire d'évolution des constructions

¹ L'aire d'évolution des constructions est destinée à la construction de bâtiments principaux et à la construction de dépendances ainsi qu'à l'aménagement des espaces extérieurs, y compris les accès nécessaires.

² Seuls les bâtiments principaux sont habitables.

Article 13 : Ordre des constructions

¹ La distance minimum entre un bâtiment principal et les limites de propriété est de 3m.

² A l'intérieur d'une même parcelle, l'ordre des constructions est libre. En cas de constructions groupées, elles doivent être réalisées simultanément. En cas de constructions non- groupées, la distance minimum entre bâtiments principaux est de 6m.

³ Les prescriptions de la lutte contre l'incendie sont applicables.

Article 13.1 : Longueur maximale des bâtiments

¹ La longueur maximale des bâtiments ou groupes des bâtiments est de 25m, balcons ouverts, avant-toits, corniches, marquises et dépendances accolées non compris.

² A partir d'une longueur maximale de 20m, un décrochement d'au moins 0,5m en plan est exigé.

Article 13.2 : Hauteur maximale des bâtiments

¹ La hauteur maximale des bâtiments est de 7.00m à la sablière.

² La hauteur maximale au faite des constructions est de 13.00m.

³ Ces hauteurs maximales des bâtiments principaux sont mesurées depuis le niveau moyen du terrain naturel.

³ Le niveau moyen du terrain naturel est calculé en prenant la moyenne des cotes d'altitude à tous les angles principaux des bâtiments.

Article 13.3 : Nombre de niveaux habitables

Le nombre maximal de niveaux habitables est limité à trois.

Article 13.4 : Toitures

¹ La forme des toitures est à deux pans au minimum.

² La pente de la toiture est comprise entre 50 et 80%.

³ Les pignons secondaires sont autorisés.

Article 13.5 : Dépendances et constructions enterrées

¹ Conformément à l'article 39 RLATC, la construction de dépendances de peu d'importance est autorisée dans les espaces règlementaires entre bâtiments et entre un bâtiment et la limite de propriété.

² Les constructions souterraines peuvent être implantées en limite de propriété, sous réserve de l'accord écrit du propriétaire voisin concerné. Sont considérées comme souterraines les constructions situées entièrement au-dessous du terrain naturel, recouvertes de terre végétale. En outre, elles ne doivent pas modifier sensiblement la topographie des lieux.

³ Les constructions semi-enterrées peuvent être implantées à 1m au moins de la limite de propriété. Sont considérées comme semi-enterrées les constructions dont le volume n'émerge pas de plus de 1m au-dessus du terrain naturel au point le plus défavorable.

⁴ Les piscines à l'air libre et couvertes sont obligatoirement implantées à 3m au moins des limites de propriété.

Article 13.6 Remblais et déblais

¹ Les remblais et déblais ne doivent pas dépasser 1,50m par rapport au terrain naturel déterminant.

Article 13.7 : Aménagements extérieurs

¹ Les surfaces non construites forment l'ensemble des aménagements extérieurs. Ils font l'objet d'un plan faisant partie du dossier de demande de permis de construire.

² Les aménagements extérieurs sont destinés au prolongement des bâtiments principaux.

³ Les aménagements extérieurs présentent un caractère principalement végétal. Les plantations sont réalisées avec des essences indigènes dont la hauteur ne dépasse pas 4 m. Les 40% au moins de la surface de chaque parcelle, déduction faite de la surface bâtie du bâtiment principal, seront aménagés en surface verte, engazonnée et plantée. Les toitures des constructions enterrées et semi-enterrées recouvertes de terre végétale, engazonnées et plantées, comptent comme surface verte.

⁴ Les aménagements extérieurs sont inconstructibles, hormis pour les accès et les places de stationnement pour véhicules motorisés dont le nombre et la surface sont limités au strict nécessaire, les cheminements piétonniers, les places de jeux et les dépendances mentionnées à l'article 13.5 du présent règlement.

⁵ En cas de construction de plusieurs dépendances, elles font l'objet d'une conception d'ensemble et sont regroupées. Pour un motif objectif fondé, la Municipalité peut autoriser une autre solution qui devra être jugée satisfaisante pour les aménagements extérieurs de la parcelle concernée.

Article 13.8 : Atteintes aux éléments naturels existants

¹ Les atteintes aux éléments naturels existants (suppression d'un mur en pierres sèches, abattage d'arbre, etc.) sont compensées au sein de l'aire de coulée verte par :

- > la création de tas de pierres sur une surface au sol équivalente,
- > la plantation d'essences indigènes d'une hauteur maximale de 8 m sous forme de haie et/ou de massif boisé.

² Les éventuelles suppressions supplémentaires de l'arborisation existante liées à l'implantation des futures constructions sont intégralement compensées quantitativement au sein de l'aire de coulée verte par la plantation d'essences indigènes d'une hauteur maximale de 8 m.

³ Les mesures de compensation doivent être mise en œuvre au plus tard 1 année après l'octroi du permis de construire.

Article 14 : Aire de verdure

¹ L'aire de verdure participe à la transition avec les espaces voisins du plan de quartier hormis la route de la Prangine.

² Les aménagements extérieurs destinés au prolongement des bâtiments principaux sont autorisés à plus de 3 mètres de la limite de propriété et sous réserve qu'ils n'empiètent pas sur la bande des 10 mètres mentionnée à l'article 17.

³ Les plantations sont réalisées avec des essences indigènes dont la hauteur ne dépasse pas 4 m.

Article 15 : Principe d'accès

¹ L'accès pour les piétons, les deux-roues légers et les véhicules motorisés sera réalisé conformément au principe d'accès figuré en plan.

² L'emprise de l'accès est indicative sur le plan. Son assiette est de 5m. (4m. + 2 x 0,5m. d'accotements).

Article 16 : Aire de coulées vertes

¹ L'aire de coulées vertes est destinée à la structuration du quartier et à la transition paysagère entre l'aire forestière jurassienne du Jura située au Nord et la zone agricole située au Sud du périmètre du PQ.

² Elle est inconstructible et les éléments existants tels que murs en pierres sèches, arbres et haies vives doivent être préservés. Leur suppression peut être autorisée pour des raisons objectives et après consultation du Centre de Conservation de la Faune et de la Nature (ci-après CCFN) et moyennant une compensation quantitative et qualitative.

³ Elle permet la réalisation des mesures de compensation décrites à l'article 13.8 du présent règlement.

Article 17 : Constatation de l'aire forestière

¹ L'aire forestière est définie et régie par les dispositions de la législation forestière fédérale et cantonale. Sans autorisation préalable du service forestier, il est notamment interdit de bâtir en forêt, à moins de 10 mètres de celle-ci, d'abattage des arbres, de faire des dégâts et des passages et d'installer des clôtures.

² Dans les zones à bâtir et dans la bande des 10 mètres confinant celles-ci, le présent PQ constitue, au sens de la législation forestière fédérale, le document de constatation formelle de nature forestière.

3. DISPOSITIONS FINALES

Article 18 : 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 19 : Abrogations et modification

Le PQ abroge le périmètre soumis au "périmètre légalisé par plan de quartier ou plan partiel d'affectation" du plan général d'affectation, approuvé par le Conseil d'Etat le 09.08.1995.

Article 20 : Mise en vigueur

Après approbation préalable du Département, si aucun recours n'a été déposé, le Département prononce l'entrée en vigueur du présent règlement conformément à l'article 61a LATC.

APPROBATION

1. Adopté par la Municipalité

dans sa séance du _____

Le Syndic

Le (La) Secrétaire

2. Soumis à l'enquête publique complémentaire

du _____

au _____

Le Syndic

Le (La) Secrétaire

3. Adopté par le Conseil communal

dans sa séance du _____

Le (La) Président/e

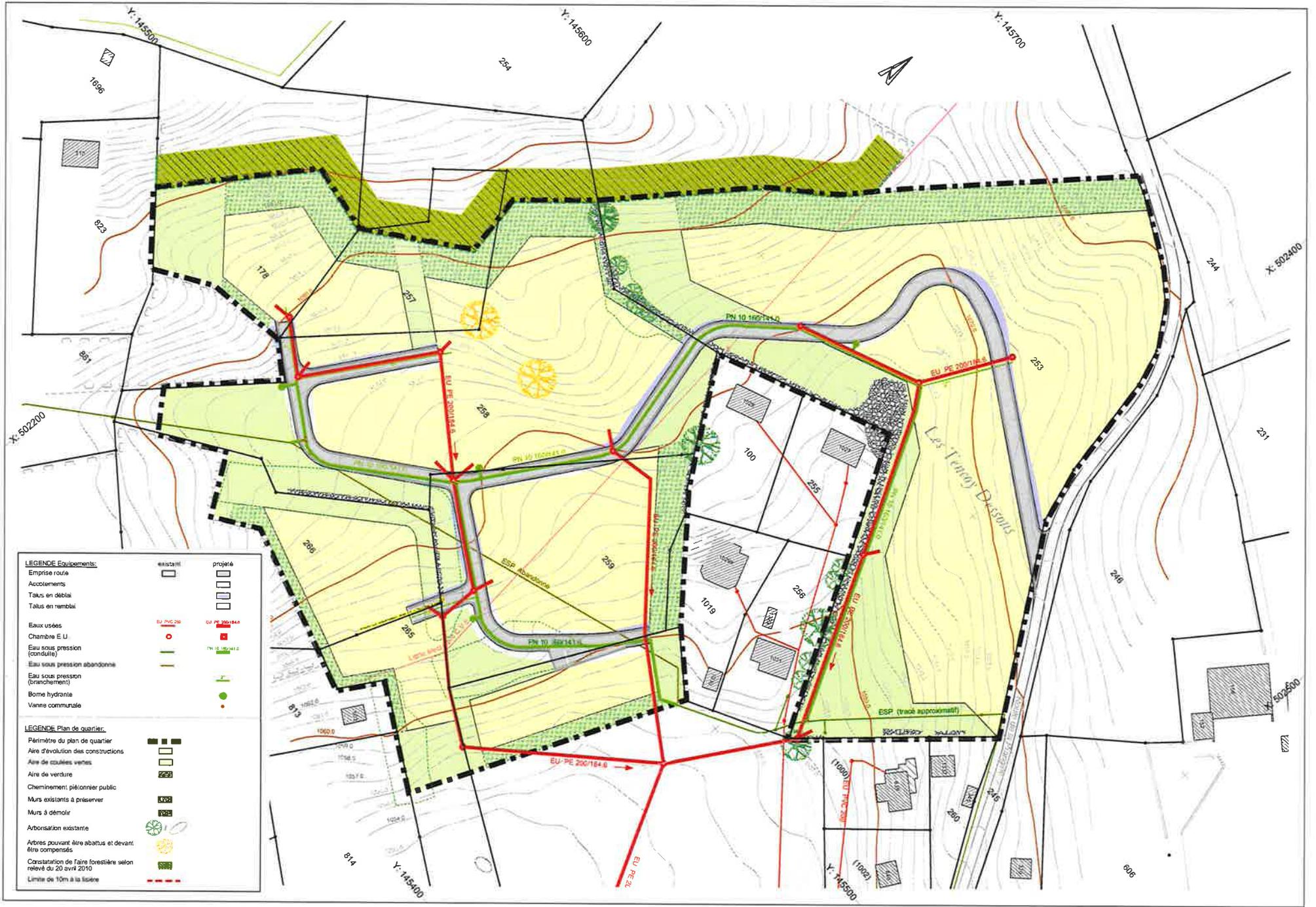
Le (La) Secrétaire

4. Approuvé préalablement par le Département compétent

Le _____

La Cheffe du département

Mis en vigueur le _____



LEGENDE Equipements:	
Emprise routée	
Accotements	
Talus en déblai	
Talus en remblai	
Eaux usées	
Chambre E.U.	
Eau sous pression (candule)	
Eau sous pression abandonnée	
Eau sous pression (branchement)	
Borne hydrantique	
Vanne communale	

LEGENDE Plan de quartier:	
Périmètre du plan de quartier	
Aire d'évolution des constructions	
Aire de couloirs vents	
Aire de verdure	
Cheminement piétonnier public	
Murs existants à préserver	
Murs à démolir	
Arboretation existante	
Arbres pouvant être abattus et devant être compensés	
Conservation de la zone forestière selon relevé du 03 avril 2010	
Limite de 10m à la façade	