

COMMUNE D'AUBONNE

MODIFICATIONS SUITE A L'ENQUETE PUBLIQUE DU 11 JANVIER AU 12 FEVRIER 1994

PLAN DE QUARTIER " PRE NEUF "

1/21a

APPROUVE PAR LA MUNICIPALITE
DANS SA SEANCE DU: 21 DEC. 1993

DEPOSE A L'ENQUETE PUBLIQUE
DU: 11 JAN. 1994 AU: 12 FEV. 1994

LE SYNDIC: LE SECRETAIRE:

LE SYNDIC: LE SECRETAIRE:

[Signature]
MUNICIPALITE
D'AUBONNE

[Signature]
MUNICIPALITE
D'AUBONNE

ADOPTÉ PAR LE CONSEIL COMMUNAL
DANS SA SEANCE DU: 13 DEC. 1994

APPROUVE PAR LE CONSEIL
D'ETAT DU CANTON DE VAUD
DANS SA SEANCE DU: 22 MARS 1995

LE PRESIDENT: LE SECRETAIRE:

L'ATTESTE, LE CHANCELIER:

[Signature]
CONSEIL COMMUNAL
D'AUBONNE

[Signature]
CONSEIL D'ETAT
DU CANTON DE VAUD

GEA
Groupe d'étude
en aménagement
J.-M. Vallotton et associés

28, rue de Bourg
1003 Lausanne
Tél. 021 23 53 13
Fax 021 23 14 22

LEGENDE :

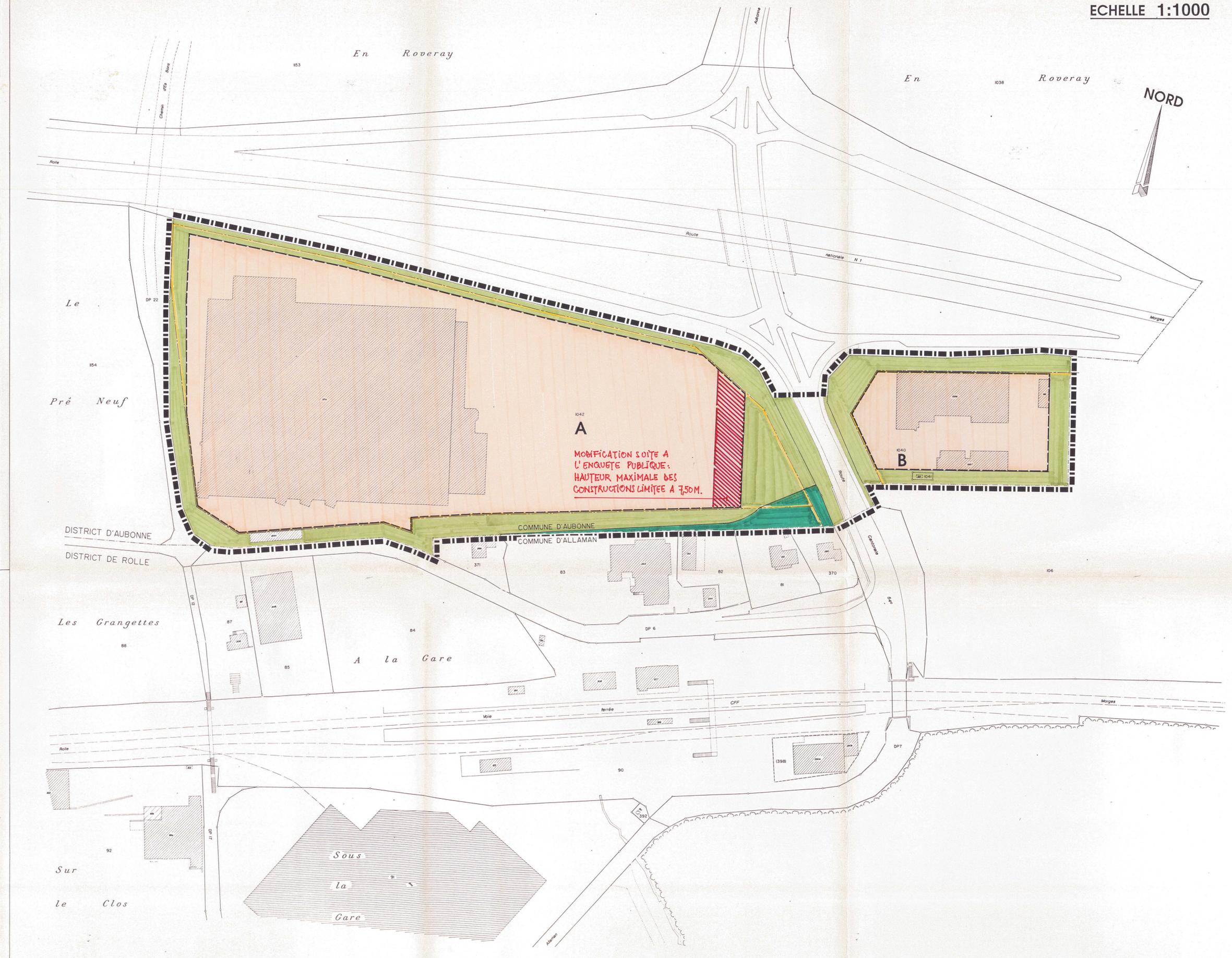
-  PERIMETRE DU PLAN DE QUARTIER
-  PERIMETRE D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS
-  BATIMENTS EXISTANTS
-  AMENAGEMENTS EXTERIEURS
-  AIRE DE PROTECTION
-  LIMITE DES CONSTRUCTIONS

PARCELLE	PROPRIETAIRE	SURFACE	COS	M3/M2
1'042	IKEA SA.	36'517 m2	0,5	5
1'040	R. CAILLET SA.	7'067 m2	0,5	5

CE PLAN ABROGE LES DISPOSITIONS DU PLAN "PRE NEUF" APPROUVE PAR LE CONSEIL D'ETAT LE 31 AOÛT 1977.

ECHELLE 1:1000

ECHELLE 1:1000



NORD

COMMUNE D'AUBONNE

PLAN DE QUARTIER PRE NEUF

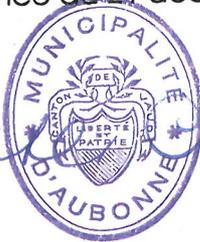
REGLEMENT

1/213

Approuvé par la Municipalité d'Aubonne
dans sa séance du 21 décembre 1993

Le Syndic

Le Secrétaire


Soumis à l'enquête publique
du 11 janvier 1994 au 12 février 1994

Le Syndic

Le Secrétaire





Adopté par le Conseil Communal
dans sa séance du 13 décembre 1994

Le Président

Le Secrétaire





Approuvé par le Conseil d'Etat
dans sa séance du 22 MARS 1995

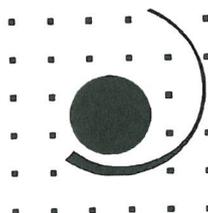
L'Atteste,

Le Chancelier





**MODIFICATIONS SUITE A L'ENQUETE PUBLIQUE DU
11 JANVIER AU 12 FEVRIER 1994**



GEA
Jean-Marc Vallotton
et associés
Urbanistes FUS, Architectes SIA

15013A02.DOC

Rue de Bourg 28
CH-1003 Lausanne
Tél. 021 323 53 13
Fax 021 323 14 22

Article 14 - Frais des équipements	6
Article 15 - Dérogations de minime importance.....	6

Article 18 - Abrogation.....	7
------------------------------	---

SOMMAIRE

CHAPITRE I - INTRODUCTION - OBJECTIFS DU PLAN	3
Article 1 - Objet du plan de quartier - périmètre	3
Article 2 - Dossier plan de quartier	3
Article 3 - Objectifs du plan	3
CHAPITRE II - DISPOSITIONS GENERALES ET PARTICULIERES.....	4
Article 4 - Affectation du sol et destination des constructions	4
Article 5 - Implantation des constructions.....	4
Article 6 - Occupation du sol.....	4
Article 7 - Volume des constructions	4
Article 8 - Hauteur des bâtiments.....	5
Article 9 - Aménagements extérieurs	5
Article 10 - Aire de protection	5
Article 11 - Emplacements de stationnement.....	5
CHAPITRE III - DISPOSITIONS FINALES.....	6
Article 12 - Degré de sensibilité au bruit	6
Article 13 - Enseignes.....	6
Article 14 - Equipements	6
Article 15 - Dispositions dérogatoires	6
Article 16 - Lois cantonales et fédérales + RPE	6
Article 17 - Dossier d'enquête.....	7
Article 18 - Dérogation	7
Article 19 - Entrée en vigueur	7

Article 1 - Objet du plan de quartier - périmètre

L'objet du plan de quartier est constitué par les parcelles 1'042 et 1'040.

Le périmètre du quartier est limité, au nord, par l'autoroute N1 et, à l'est, au sud et à l'ouest, par la limite communale Aubonne-Allaman.

Le périmètre est divisé en deux secteurs :

A l'ouest, parcelle 1'042, secteur A;

A l'est, parcelle 1'040, secteur B.

Article 2 - Dossier plan de quartier

Le plan de quartier est composé des documents suivants :

- le plan;
- le règlement.

L'ensemble des aménagements couvrant un secteur plus élargi est illustré par un schéma directeur annexé au présent règlement. Ce schéma tend à régler et à illustrer essentiellement les problèmes de circulation; il n'a pas valeur contraignante.

Article 3 - Objectifs du plan de quartier

Ce plan vise à poursuivre les objectifs suivants :

- Assurer un développement le plus cohérent et équilibré possible des constructions et aménagements passés et à venir à l'intérieur du périmètre du plan.
- Aménager le réseau routier et réaliser un parking dans les limites définies par le rapport d'impact et le rapport technique des circulations.
- Prendre en compte dans le "devenir" du quartier et des territoires voisins les préoccupations environnementales (bruit, pollution de l'air, autres impacts).
- Mettre en oeuvre une zone de protection visuelle le long des parcelles n° 83-82-81 et 370.

CHAPITRE I - INTRODUCTION - OBJECTIFS DU PLAN

Article 1 - Objet du plan de quartier - périmètre

Le présent plan a pour but de fixer les dispositions destinées à assurer l'aménagement des parcelles 1'042 et 1'040.

Le périmètre d'étude est limité, au nord, par l'autoroute N1 et, au sud, par la limite communale Aubonne-Allaman.

Le périmètre est divisé en deux secteurs :

A l'ouest, parcelle 1'042, secteur A;

A l'est, parcelle 1'040, secteur B.

Article 2 - Dossier plan de quartier

Le plan de quartier est composé des documents à valeur contraignante suivants :

- le plan;
- le règlement.

L'ensemble des aménagements couvrant un secteur plus élargi est illustré par un schéma directeur annexé au présent règlement. Ce schéma tend à régler et illustrer essentiellement les problèmes de circulation.

Article 3 - Objectifs du plan

Ce plan vise à poursuivre les objectifs suivants :

- Assurer l'exploitation et un développement cohérent et équilibré des constructions et aménagements à l'intérieur du périmètre du plan.
- Aménager le réseau routier et réaliser un parking dans les limites définies par le rapport d'impact et le rapport technique des circulations.
- Prendre en compte les préoccupations environnementales (bruit, pollution de l'air, autres impacts) et le "devenir" des territoires voisins.
- Mettre en oeuvre une zone de protection visuelle le long des parcelles n° 83-82-81 et 370.

Article 4 - Affectation du sol et destination des constructions

Secteur d'activité A

Ce secteur est destiné à des activités commerciales et tous autres équipements commerciaux tels que administration, dépôts, station service, en relation directe avec l'activité principale.

Ce secteur doit permettre, de plus, la réalisation de surfaces de parcage ou la construction d'un parking (souterrain ou hors terre) nécessaire à l'exploitation de l'ensemble du périmètre A.

La construction d'habitation, incorporée aux bâtiments d'exploitation, peut être admise si elle est nécessitée par un besoin de gardiennage.

Secteur d'activité B

Ce secteur est destiné à des activités industrielles, artisanales et commerciales.

Des habitations pour le personnel ou pour des besoins de gardiennage, sont admises. Elles doivent être incorporées aux bâtiments d'exploitation ou groupées dans un bâtiment collectif. Les villas individuelles sont interdites.

Dans le but de répondre aux besoins de places de stationnement dans ce secteur, la réalisation de surfaces de parcage ou la construction d'un parking (souterrain ou hors terre) sont autorisées.

Article 6 - Occupation du sol

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0.5, les surfaces souterraines, notamment de parking, n'étant pas comprises.

CHAPITRE II - DISPOSITIONS GENERALES ET PARTICULIERES

Article 4 - Affectation du sol et destination des constructions

Secteur d'activité A

Ce secteur est destiné à des activités commerciales et tous autres équipements tels que administration, dépôts, station service, etc. en relation directe avec l'activité principale.

Ce secteur doit permettre, de plus, la réalisation de surfaces de parcage ou la construction d'un parking (souterrain ou hors terre) nécessaire à l'exploitation de l'ensemble du périmètre A.

La construction d'habitation, incorporée aux bâtiments d'exploitation, peut être admise si elle est nécessitée par un besoin de gardiennage.

Secteur d'activité B

Ce secteur est destiné à des activités industrielles ou artisanales.

Des habitations pour le personnel ou pour des besoins de gardiennage, sont admises. Elles doivent être incorporées aux bâtiments d'exploitation ou groupées dans un bâtiment collectif. Les villas individuelles sont interdites.

Article 5 - Implantation des constructions

Toutes les constructions doivent s'inscrire à l'intérieur des périmètres A et B figurant sur le plan.

Article 6 - Occupation du sol

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0.5, les surfaces enterrées n'étant pas comprises.

Article 7 - Volume des constructions

Le coefficient de masse des constructions ne dépassera pas $5 \text{ m}^3/\text{m}^2$ de surface de la parcelle. L'utilisation de ce coefficient doit, de plus, répondre aux exigences de l'art. 11.

Article 8 - Hauteur des bâtiments

La hauteur des bâtiments ne dépassera pas 12 mètres. Dans la partie hachurée, ceux-ci ne peuvent dépasser une hauteur de 7.50 m.

Les articles 120, 121, 122 du règlement communal sont applicables.

Pour des raisons objectivement fondées, la Municipalité peut accepter la mise à l'enquête publique d'éléments de superstructures de volume réduit hors gabarit qui seraient nécessités par des besoins particuliers de l'activité implantée dans le secteur. Aucune structure n'est admise dans la partie hachurée limitée à 7.50 m.

Article 9 - Aménagements extérieurs

Les espaces non construits dans le périmètre du plan forment l'ensemble des aménagements extérieurs. Ils sont destinés notamment aux espaces de verdure et de plantations, aux cheminements piétons, aux voies de circulation véhicules, aux parkings extérieurs.

Ces aménagements devront faire l'objet d'un plan spécial à l'échelle 1:200 et seront soumis, avant l'enquête publique, à l'approbation de la Municipalité.

Article 10 - Aire de protection

Cette aire est destinée à assurer une protection visuelle face à la présence du parking et des circulations dans la partie Est du secteur A. L'aménagement de cette aire ainsi que le choix des plantations se feront d'entente avec les propriétaires voisins.

Article 8 - Hauteur des bâtiments

La hauteur des bâtiments ne dépassera pas 12 mètres.

Les articles 120, 121, 122 du règlement communal sont applicables.

Pour des raisons objectivement fondées, la Municipalité peut autoriser des éléments de construction de volume réduit hors gabarit qui seraient nécessités par des besoins particuliers de l'activité implantée dans le secteur.

Article 9 - Aménagements extérieurs

Les espaces non construits dans le périmètre du plan forment l'ensemble des aménagements extérieurs. Ils sont destinés aux espaces de verdure et de plantations, aux cheminements piétons, aux voies de circulation véhicules, aux parkings extérieurs, etc.

Ces aménagements devront faire l'objet d'un plan spécial à l'échelle 1:200 et seront soumis à l'approbation de la Municipalité.

Article 10 - Aire de protection

Cette aire est destinée à assurer une protection visuelle face à la présence du parking et des circulations dans la partie Est du secteur A.

Article 11 - Emplacements de stationnement

Les emplacements de stationnement sont organisés dans des parkings fermés, souterrains ou non, ou des aires de stationnement extérieures, couvertes ou non.

Les besoins en places de stationnement sont définies, d'une part, sur la base des normes VSS et, d'autre part sur la base d'évaluation d'experts démontrant que :

- Les charges de trafic résultantes sur le réseau routier sont gérables dans le cadre des données du rapport technique des circulations et du rapport d'impact.

Article 13 - Enseignes

La pose d'enseignes, lumineuses ou non, doit faire l'objet d'une autorisation spéciale de la Municipalité et d'une enquête publique.

Article 14 - Frais des équipements

Conformément à l'article 47, lettre "m" de la LATC, les propriétaires assument la totalité des frais des équipements publics et privés nécessités par les constructions ainsi que par l'entretien des équipements.

Article 15 - Dérogations de minime importance

La Municipalité peut accorder des dérogations de minime importance dans les limites fixées par l'art. 85 LATC.

CHAPITRE III - DISPOSITIONS FINALES

Article 12 - Degré de sensibilité au bruit

Conformément aux dispositions de la législation sur la protection de l'environnement, le degré de sensibilité au bruit III est attribué aux deux secteurs d'activités A et B compris à l'intérieur du périmètre du plan de quartier.

Article 13 - Enseignes

La pose d'enseignes, lumineuses ou non, doit faire l'objet d'une autorisation spéciale de la Municipalité.

Article 14 - Equipements

Conformément à l'article 47, lettre "m" de la LATC, les propriétaires assument la totalité des frais des équipements publics et privés nécessités par les constructions ainsi que par l'entretien des équipements.

Article 15 - Dispositions dérogatoires

La Municipalité peut, à titre exceptionnel et dans les limites de la législation cantonale (art. 85 LATC), accorder des dérogations aux dispositions du présent plan et règlement :

- lorsqu'il s'agit de tenir compte de cas non prévus par le présent document,
- lorsque l'application stricte d'une mesure d'aménagement du plan ou du règlement empêche la réalisation d'une solution architecturale intéressante à dire d'expert.

Article 16 - Lois cantonales et fédérales + RPE

Pour tous les points non prévus par le présent règlement, le "règlement communal sur le plan d'extension et la police des constructions" est applicable.

En cas de contradiction, le présent règlement est prioritaire.

Sont réservées les dispositions légales et réglementaires éditées par la Commune, le Canton et la Confédération.

Article 17 - Dossier d'enquête

Lors de la mise à l'enquête de tout projet de construction, le constructeur fournira à la Municipalité :

- les calculs et les plans justificatifs de la détermination des surfaces bâties et des volumes construits;
- le plan général des aménagements extérieurs à l'échelle 1:200.

La Municipalité peut exiger une maquette de masse du projet ou/et la pose de gabarits montrant l'insertion des constructions dans l'environnement construit ou paysagé.

Article 18 - Abrogation

Ce règlement abroge les dispositions du règlement du plan "Pré Neuf" approuvé par le Conseil d'Etat le 31 août 1977.

Article 17 - Dossier d'enquête

Lors de la mise à l'enquête de tout projet de construction, le constructeur fournira :

- les calculs et les plans justificatifs de la détermination des surfaces bâties et des volumes construits;
- le plan général des aménagements extérieurs à l'échelle 1:200.

La Municipalité peut exiger une maquette de masse du projet, montrant son insertion dans l'environnement construit ou paysagé.

Article 18 - Dérogation

Ce règlement abroge les dispositions du règlement du plan "Pré Neuf" approuvé par le Conseil d'Etat le 31 août 1977.

Article 19 - Entrée en vigueur

Le présent plan de quartier entre en vigueur dès son approbation par le Conseil d'Etat.