# COMMUNE D'ORMONT-DESSOUS

# PLAN DE QUARTIER LES MOSSES

MODIFICATIONS APPORTEES SUITE A L'ENQUETE PUBLIQUE DU 4 MARS AU 4 AVRIL 1983 EI ADOPIEES PAR LE CONSEIL COMMUNAL DANS SA SEANCE DU 9 NOVEMBRE 1983.

APPROUVE PAR LA MUNICIPALITE D'ORMONT-DESSOUS DANS SA SEANCE DU 24 Levries 1483.

LE SYNDIC

LE SECRETAIRE

SOUMIS A L'ENQUETE PUBLIQUE DU 4 mais AU 4 avril 1983.

LE SYNDIC

LE SECRETAIRE



APPROUVE PAR LE CONSEIL D'ETAT DU CANTON DE VAUD LE - 9 MARS 1984

ADOPTE PAR LE CONSEIL COMMUNAL D'ORMONT-DESSOUS DANS SA SEANCE DU 9 novembre 1983

LE SECRETAIRE

L' ATTESTE, LE CHANCELIER



janvier 83

ECH. 1:500



JDE D'AMENAGEMENT URBAIN ET REGIONAL **RG 28 1003 LAUSANNE** 

# REGLEMENT SPECIAL

#### Article 1 - Périmètre

Le présent plan de quartier est défini par le périmètre tracé sur le plan.

#### Article 2 - Subdivision du plan

Le présent plan de quartier est subdivisé de la manière suivante :

- 1) zone de construction I
- 2) zone de construction II
- 3) zone de construction III

#### Article 3 - Destination des bâtiments

Les bâtiments prévus dans ces zones sont destinés à l'habitation, aux commerces, aux établissements de caractère touristique ainsi qu'à leurs annexes.

Sont autorisés comme locaux commerciaux au sens du présent règlement, outre les magasins de vente proprement dits, les bureaux ouverts au public tels que banques, agences de voyage, etc., les établissements d'intérêt public, les établissements hôteliers, les salles de spectacle ou de divertissement ainsi que les entreprises artisanales compatibles avec l'habitation.

#### ZONE DE CONSTRUCTION I

#### Bâtiments existants

#### Article 4 - Bâtiment existant à préserver

Le gabarit de ce bâtiment doit être conservé de même que le rythme et la forme des percements, ainsi que la nature des matériaux apparents. Il doit être entretenu. Il peut être transformé et modifié à condition de respecter son caractère spécifique.

#### Article 5 - Bâtiments ne pouvant être qu'entretenus

Ces bâtiments ne peuvent être que réparés et entretenus à l'exclusion de tous travaux de transformation et d'agrandissement.

Lors de l'exécution des nouvelles constructions A ou B, les bâtiments l et 2 seront démolis.

Lors de l'exécution de la nouvelle construction C, les bâtiments 2 et 3 seront démolis.

Lors de l'exécution de la nouvelle construction E, le bâtiment 3 sera démoli.

#### Constructions nouvelles

#### Article 6 - Implantation et gabarits

Tous les bâtiments doivent être implantés à l'intérieur des périmètres fixés par le plan et devront s'inscrire dans les gabarits fixés par les coupes.

En outre, là où le plan le prévoit, le tiers au moins de la longueur de chacune des façades doit être à l'intérieur de la bande d'implantation obligatoire.

Les façades seront parallèles ou perpendiculaires aux périmètres d'implantation.

L'empiètement hors des périmètres d'implantation et des gabarits d'éléments tels que

balcons, avant-toits est autorisé ainsi que les éléments de peu d'importance tels que marquises, enseignes, etc.

#### Article 7 - Hauteurs

Les hauteurs et les altitudes maximales fixées par les coupes sont à respecter en tout point par rapport au terrain naturel ou aménagé.

#### Article 8 - Surface de plancher brute

La surface de plancher brute fixée pour chacun des bâtiments ne pourra être dépassée.

Toutefois, pour les bâtiments A à G, moyennant l'octroi d'une restriction du droit de bâtir en faveur de la Commune d'Ormont-Dessous, la Municipalité peut autoriser le transfert de surface de plancher d'un bâtiment sur l'autre, à condition qu'il n'en résulte pas une augmentation de plus de 10% de la surface de plancher du bâtiment bénéficiaire. La surface totale de plancher brute pour les bâtiments A à G ne pourra pas être dépassée.

La surface brute de plancher est calculée le long du nu extérieur du mur de façade, étant précisé qu'au niveau des combles, cette surface est mesurée à 1,80 m. au-dessus du plancher.

Bont seules exclues du calcul de la surface de plancher brute, les surfaces des locaux de service (dévaloirs, buanderies, machineries d'ascenseur, passages publics dans le corps inférieur, garages à vélos, poussettes, etc.) ainsi que les caves, garages, haicons.

Avec la demande de permis de construire, le constructeur remettra un plan et un calcui justificatif détaillé de la surface de plancher brute de son projet.

#### Article 9 - Esthétique des constructions

Les constructions autorisées dans le cadre du présent plan de quartier forment un ensemble qui par ses matériaux, ses couleurs, devront respecter les caractéristiques architecturales d'une station de montagne.

La Municipalité peut imposer l'utilisation, pour chaque bâtiment, des matériaux de construction s'harmonisant avec ceux utilisés pour les bâtiments prévus par le plan. Il en va de même des couleurs des façades et tous les éléments conditionnant l'aspect extérieur de la construction.

Toutes les façades doivent avoir au minimum un décrochement de 1,50 m. de profondeur. Ce décrochement représente le tiers au moins de la longueur totale de la façade correspondante.

La Municipalité peut refuser le permis de construire pour tout projet qui bien que conforme au plan, compromettrait par son architecture l'unité ou l'apsect général de l'ensemble des bâtiments prévus.

#### Article 10 - Façades

Sur toutes les façades, le matériau dominant sera le bois (plus de 50%).

Le choix des couleurs des peintures extérieures et des matériaux de construction doit être soumis préalablement à la Municipalité.

#### Article 11 - Balcons

Les balcons ou loggias sont obligatoires sur les façades indiquées par le plan.

La longueur cumulée des balcons par niveau n'excèdera pas 70% de la longueur totale de la façade considérée.

Les BALCONS AU NIVEAU DES COMBLES DU BATIMENT H SONT INTERDITS.

Article 12 - Toitures

Les toitures sont à deux pans. L'orientation de ces toitures est fixée par le plan. Les pans opposés auront la même pente. Les toitures à pans "renversés" sont interdits.

La pente des toitures se situe obligatoirement entre 24° (44,5%) et 30° (57,7%). La plus petite dimension projetée en plan d'un pan de toiture sera de 5,00 m. minimum y compris l'avant-toit.

Des éléments de toiture à 1 pan sont autorisés. Les faîtes "secondaires" ainsi créés n'excèderont pas les 2/3 de la longueur du faîte principal. La longueur d'un seul faîte secondaire ne dépassera pas 4,00 m.

La largeur des avant-toits sur les deux façades pignons sera de 1,50 m. minimum.

La largeur des avant-toits sur les façades chéneau sera de 1,00 m. minimum.

La couverture en ardoises fibro-ciment est obligatoire. Elle sera de couleur brun-rouge.

La Municipalité est toutefois compétente pour autoriser d'autres matériaux de converture.

#### Article 13 - Lucarnes

Les lucarnes en saillie sont seules autorisées. Elles peuvent être placées à l'aplomb du mur de façade, mais l'avant-toit ne devra subir aucune interruption.

La largeur additionnée des lucarnes n'excèdera pas le 1/3 de la longueur du pan de toiture correspondant.

Leur toiture sera à 1 pan. La pente minimale sera de 10 (17,6%). Les matériaux de couverture autorisés sont le fibro-ciment et le cuivre.

L'intersection entre la toiture de la lucarne et celle du bâtiment devra obligatoirement être à une distance de 1,00 m. au moins du faîte.

L'espace entre les joues des lucarnes sera de 1,00 m. au moins. Les joues des lucarnes seront à une distance de 1,00 m. au moins des murs pignons mesurée au point le plus rapproché.

La construction de tabatières est autorisée aux mêmes conditions que les lucarnes en saillie, étant toutefois précisé qu'il est fait abstraction des ouvertures exigées par la police du feu dans le calcul de la proportion de la longueur.

Les tabatières de 60 x 80 cm. maximum sont seules autorisées.

Entre le chéneau et le faîte, 2 rangs de lucarnes sont autorisés abstraction faite des ouvertures exigées par la police du feu.

#### Article 14 - Superstructures

Seules sont autorisées les superstructures imposées par le police du feu ainsi que les orifices de ventilation. Ceux-ci doivent être réduits au mimimum techniquement indispensable. Ils seront réalisés de manière aussi discrète que possible.

Il n'est autorisé qu'une seule antenne de télévision par étape de réalisation.

Toutes autres superstructures sont interdites.

### Article 15 - Corps inférieur

La construction du corps inférieur est obligatoire. Elle se réalisera en même temps que les bâtiments A à G. Toutefois, cette construction peut être fractionnée selon les étapes de réalisation fixées à l'article 16.

Cette construction est destinée à assurer la réalisation d'une rue intérieure reliant entre elles les constructions hautes d'une part et doit permettre le développement d'activités commerciales et touristiques d'autre part.

Le principe des liaisons indiquées sur le plan devra être respecté.

Les liaisons principales figurées sur le plan ne doivent pas être interrompues par des obstacles tels que escaliers, fortes rampes, etc.

Les façades doivent être implantées à l'intérieur de la bande d'implantation fixée par le plan et dans le gabarit fixé par les coupes.

Les cotes fixées par les coupes seront mesurées conformément à l'article 7.

Le nombre de niveaux est limité à l. Des niveaux supplémentaires à usage de parkings, dépôts, caves, abris, etc. entièrement enterrés sont autorisés.

la toiture plate sera aménagée en terrasse accessible. Le 50% au moins de la surface de cette toiture sera recouverte de terre végétale d'une épaisseur de 50 cm. au moins et sera engazonnée en plantée.

Des décrochements dans cette toiture sont autorisés pour permettre des éclairages et pour permettre de s'adapter aux gabarits fixés par les coupes.

Des puits de lumière (éclairages zénithaux) sont autorisés en anticipation des gabarits. Au surplus, les superstructures sont régies par les dispositions de l'article 14.

#### Article 16 - Etapes de réalisation

Les bâtiments A/B, C/D/E, F/G, constituent chacun une unité de réalisation qui ne peut être fractionnée.

Ces unités devront être réalisées selon l'ordre numérique prévu par le plan, soit 1-2-3 ou dans l'ordre inverse, soit 3-2-1.

Lors de la réalisation des unités 1,2 et 3, le constructeur a l'obligation de réaliser la portion du corps inférieur fixée par le plan.

#### Article 17 - Stationnement

L'aménagement d'un emplacement de stationnement est obligatoire à raison d'une place pour une voiture par tranche ou fraction de 80 m2 de surface de plancher habitable brute.

Leur nombre ne peut être inférieur à celui des appartements augmentés de 10%. Les emplacements seront aménagés à raison de 40% à l'air libre aux endroits fixés par le plan et de 60% dans un garage souterrain.

En outre, dans le cas d'établissements commerciaux présentant un caractère spécifique par les besoins particuliers en emplacements de stationnement qu'ils engendrent, la Municipalité fixe le nombre d'emplacements obligatoires en tenant compte des normes de l'union suisse des professionnels de la route (USPR).

Au surplus, l'article 24 du règlement du plan d'extension du Col des Mosses est applicable.

#### ZONE DE CONSTRUCTION II

#### Article 18 - Destination

Cette zone est destinée aux chalets individuels ou multi-familiaux présentant une uniformité architecturale.

### Article 19 - Ordre des constructions

L'ordre non contigu est obligatoire.

#### Article 20 - Distance

La distance entre un bâtiment et la limite de la propriété voisine est de 6,00 m. au minimum. Cette distance est doublée entre bâtiments sis sur la même propriété.

#### Article 21 - Surface bâtie

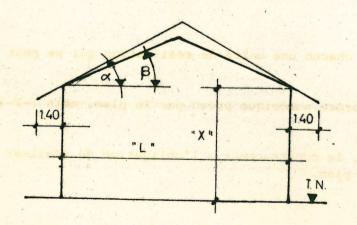
Le taux d'occupation de la parcelle sb est de 1/8 au maximum. La surface au sol du chalet (annexe contigué éventuelle comprise) sera de 60m2 au minimum.

La surface bâtie est mesurée sur le niveau présentant les plus grandes dimensions en plan.

N'entrent pas en considération dans le calcul de cette surface : les terrasses non couvertes, les seuils, les perrons, les balcons, les loggias et les piscines privées non couvertes.

# Article 22 - Implantation et gabarits

Les constructions seront implantées dans la zone fixée par le plan et devront s'inscrire dans le gabarit illustré ci-dessous.



FACA DE "L" MIN. 7.50 MAX. 12.00

HAUTEUR "X" 60% DE"L" MAX 6.00

a = 30° MAX(57,7%)

B = 24° MIN.(44,5%)

FACA DE MIN. 80% DE "1

MIN. 80 % DE "L"

Au surplus, les alinéas 4, 5 et 6 de l'article 12 sont applicables.

#### Article 23 - Toitures

Les toitures seront à deux pans. La pente de la toiture sera comprise entre 24° (44,5%) et 30° (57,7%).

Le faite des toitures doit être dans la regle perpendiculaire aux courbes de niveau.

#### Article 24 - Lucarnes

Entre le chéneau et le faîte, il n'y aura qu'un seul rang de lucarnes abstraction faite des ouvertures exigées par la police du feu.

Au surplus, les dispositions de l'article 13 sont applicables, à l'exception du dernier alinéa.

#### Article 25 - Façades

Le soubassement doit être en maçonnerie. Il ne comprendra qu'un seul niveau.

Le surplus de la construction sera en bois ou revêtu de bois.

Les balustrades des balcons seront en bois. Les damettes seront posées verticalement.

#### Article 26 - Stationnement

Les dispositions de l'article 17 sont applicables.

#### ZONE DE CONSTRUCTION III

#### Article 27 - Caractéristique

Cette zone est régie par les dispositions du plan de quartier "Es Preisses" légalisé par le Conseil d'Etat le 27 octobre 1976.

#### ZONE DES AMENAGEMENTS EXTERIEURS

#### Article 28 - Destination

Cette zone est destinée à assurer l'aménagement de chemins d'accès pour piétons, de piscines extérieures, de tennis, de surfaces de jeux propres à compléter l'équipement touristique ainsi que les accès des véhicules.

Des petites constructions à usage de vestiaire sont seules autorisées.

Elles sont limitées à 1 niveau. La hauteur à la corniche mesurée sur le chéneau est limitée à 2.50 m.

La hauteur est calculée conformément à l'article 7.

Les aménagements tels que piscines extérieures, tennis, surfaces de jeux, etc. ne pourront, toutefois, par être implantés dans le secteur protégé, fixé par le plan.

Les surfaces libres situées en dehors des aménagements mentionnés aux alinéas précédents doivent être engazonnées et plantées.

La Municipalité peut imposer les prescriptions nécessaires pour harmoniser l'ensemble des aménagements extérieurs.

Lors de la mise à l'enquête de tout bâtiment, le propriétaire a l'obligation de soumettre à l'approbation de la Municipalité un plan des aménagements extérieurs.

Ce plan indiquera clairement les accès aux immembles, les passages pour piétons, les différents aménagements ainsi que les accès des véhicules aux parkings extérieurs et souterrains.

### DISPOSITIONS FINALES

0

# Article 29 - Application de la loi et du règlement

Pour tout ce qui n'est pas prévu dans le présent règlement, les dispositions ordinaires de la LCAT, du RCAT et celles du règlement du plan d'extension du Col des Mosses sont applicables.

## Article 30 - Entrée en vigueur

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

\*S'IL EST EDIFIE UN PARKING COUVERT A L'EMPLACEMENT RESERVE À CET EFFET AU MORD-OUEST DE L'HOTEL DES FONTAINES, LA TOITURE SERA OBLIGATOIREMENT ENGAZONNEE ET RESTERA LIBRE DE TOUT AUTRE AMENAGEMENT, NOTAMMENT LE STATIONNEMENT ET L'INSTALLATION DE JEUX (TENNIS) SONT INTÉRDITS.

# LISTE DES PROPRIETAIRES COMPRIS DANS LE PERIMETRE DU PLAN DE QUARTIER

DRMONT-DESSOUS LA COMMUNE	parcelle no 1383	surface	170 m <sup>2</sup>
MIELI Andrée	parcelle no 1384	surface	624 m2
EULTGEN Hermann	parcelle no 1423	surface	954 m2
nemina d'accès pour piëtona, de propres à compléter l'equipment	Cette parcelle n'est pas entièrement comprise dans le périmètre du plan. La surface de 954 m2 est une estimation.		
MERMOD Robert et Anne-Marie	parcelle no 1426	surface	1'951 m2
MERMOD Marie-Louise	parcelle no 1430	surface	
The state of the s	parcelle no 1431	surface 1	7'189 m2 - 762 m2
MINACCI Rinaldo	parcelle no 2990	surface	1'071 m2
SCHAFER Georges	parcelle no 3208	surface	625 m2
		factor to be	