COMMUNE D'ORBE 2.10.1

"MONT - CHOISI"

63129

PLAN DE QUARTIER

ECHELLE 1:200

NUMERO 298/01

DATE 3. 2. 1984
27. 3. 1984
25. 4. 1984
3. 9. 1984

PLANS LAUSANNE

ADOPTE PAR LA MUNICIPALITE
LE 28 AOUT 1984
LE SYNDIC L. DUCRAUX
LE SECRETAIRE J. GUILLEMIN

SOUMIS A L'ENQUETE PUBLIQUE
DU 26 SEP. 1984 AU 26 OCT. 1984
AU MOIS DE LA MUNICIPALITE
LE SYNDIC L. DUCRAUX
LE SECRETAIRE J. GUILLEMIN

ADOPTE PAR LE CONSEIL COMMUNAL
LE 13 DECEMBRE 1984
LE PRESIDENT J.-P. DELLENBACH
LE SECRETAIRE J.-L. MARTIN

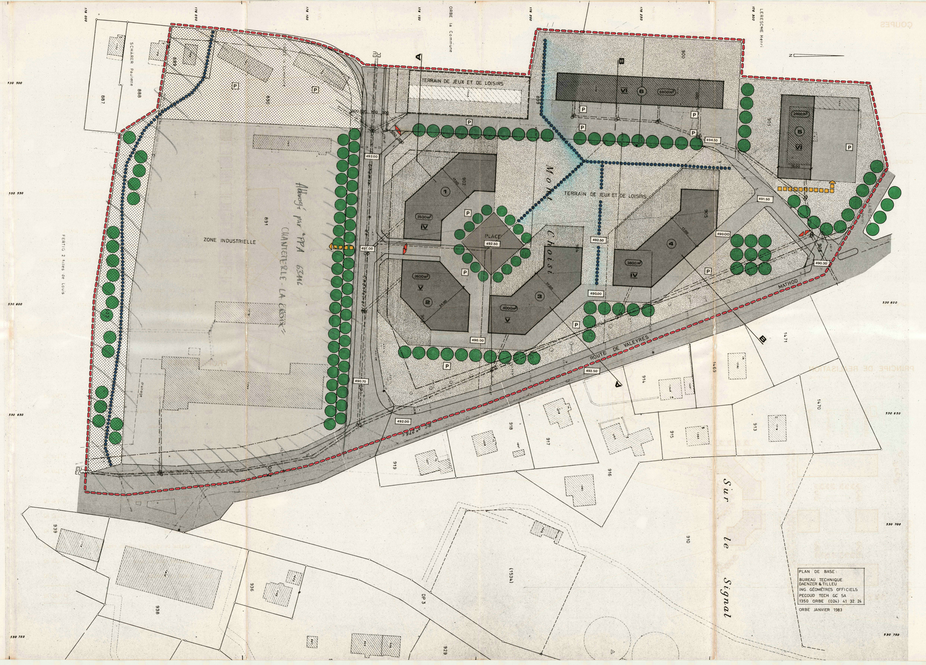
APPROUVE PAR LE CONSEIL D'ETAT DU CANTON DE VAUD
LAUSANNE LE - 3 AVR. 1985
LE CHANCELIER

LEGENDE

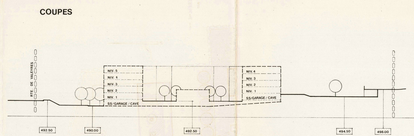
- PERIMETRE DU PLAN D'EXTENSION
- LIMITE DES CONSTRUCTIONS
- BATIMENTS EXISTANTS
- AIRE DE CONSTRUCTION (AC) ET N° D' IDENTIFICATION
- AIRE DE PROLONGEMENT (AP)
- AIRE DE DEGAGEMENT (AD)
- AIRE D'EQUIPEMENT (AE)
- AIRE DE MOUVEMENT (AM)
- ZONE INDUSTRIELLE
- ZONE DE VERDURE ET D'UTILITE PUBLIQUE
- PERIMETRE D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ENTERREES OU SEMI-ENTERREES
- VOIE D'ACCES (TRACE INDICATIF)
- ACCES VEHICULES
- SURFACE MAXIMUM DE PLANCHER HABITABLE BRUTE
- ALTITUDE DU TERRAIN AMENAGE
- NOMBRE MAXIMUM DE NIVEAUX (REZ-DE-CHAUSSEE COMPRIS)
- PLACES DE STATIONNEMENT POUR VEHICULES
- PRINCIPE DE PARCELLEMENT
- CHEMINEMENTS PIETONNIERS (TRACE INDICATIF)
- ARBORISATION

PROPRIETAIRES

No	1523	ORBE LA COMMUNE	2'576 m2
	869	SOCIETE USINES ORBE	428 m2
	490	ORBE LA COMMUNE	2'993 m2
	891	HASLER AG	14'727 m2
	899	COMPAGNIE D'ASSURANCES ZURICH	4'102 m2
	900	COMPAGNIE D'ASSURANCES ZURICH	2'120 m2
	901	COLLET CHARLES (FR. 4/6) COLLET Z FILS DE CHARLES (CH. DE L'ES), COPROPRIETE	3'406 m2
	902	HASLER AG	3'402 m2
	903	HASLER AG	3'552 m2
	904	CAISSE DE PENSIONS HERMES PRECISA	5'328 m2
	905	BOLLINI JEAN ET GILDA	4'028 m2
	906	ORBE LA COMMUNE	74 m2
			47'583 m2



COUPES



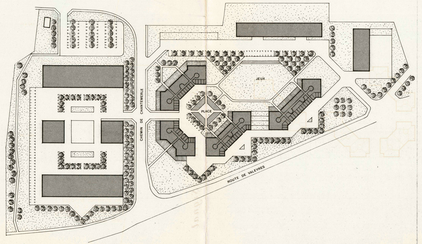
COUPE A-A



COUPE B-B

PRINCIPE DE REALISATION

LA TOTALE INDICATIVE ECH. 1:1000



REPARTITION DES APPARTEMENTS

LA TOTALE INDICATIVE ECH. 1:1000



REGLEMENT

1. GENERALITES

La partie du territoire communal comprise à l'intérieur du périmètre du plan de quartier est soumise aux dispositions de la zone touristique à vocation de loisirs, affectation au zones dont les caractéristiques sont définies ci-après.

Pour ce qui n'est pas prévu dans le présent document, les dispositions du règlement communal sur le plan d'extension et la police des constructions sont applicables.

2. AIRE DE CONSTRUCTION (AC)

2.1 Les aires de construction sont destinées à l'édification de bâtiments affectés à l'habitation, à l'hôtellerie, à la restauration, au commerce touristique, dans la mesure où elles sont compatibles avec l'habitation.

Pour les bâtiments nouveaux, une différence de niveau de 2.50 m au minimum doit être respectée entre le plancher du premier niveau habitable et le niveau de l'aire de mouvement contigue.

2.2 A l'intérieur de chaque aire de construction, l'ordre contigu est obligatoire.

Les façades ou parties de façades non mitoyennes doivent être implantées à la distance de 2.50 m au minimum de la limite de la propriété voisine.

2.3 La surface de plancher habitable brute, calculée conformément à la norme SN, de 514.400 m2 peut disposer, pour chaque aire de construction où elle est fixée, la valeur maximum mentionnée sur le plan.

2.4 Le nombre maximum de niveaux habitables au dessus du sol correspondant à l'aire de dégagement, rez-de-chaussée compris, est fixé par le plan. La hauteur maximum des façades n'est pas limitée.

2.5 Les avant-corps de bâtiments, par exemple : avant-toits, corniche, courtine, balcon, marquise, ouvrants empêtant sur les espaces limitrophes des aires de construction, pour autant que l'usage de ces espaces n'en soit pas réduit.

2.6 L'architecture des bâtiments affectés dans chaque AC doit être harmonisée. La Municipalité peut exiger la présentation d'un projet d'ensemble pour la totalité de l'aire de construction.

Les toitures sont plates ou à très faible pente.

Les superstructures à fonction technique peuvent dépasser la niveau des toitures. Ces constructions doivent être regroupées pour chaque aire de construction en un seul volume aisurant, correctement architecturé.

Les lucarnes sont interdites sur toiture sont interdites.

3. AIRE DE PROLONGEMENT (AP)

L'aire de prolongement accupe les surfaces destinées à assurer le prolongement extérieur en logements situés dans les bâtiments définis dans les aires de construction. Elle comprend les espaces non bâtis nécessairement à l'aménagement de jardins et terrasses.

Les constructions et installations autorisées sont :

- des constructions souterraines;
- des terrasses, murs, parapets et autres aménagements de jardin;
- des couverts de 3.00 m de hauteur au maximum, journeux d'une toiture plate ou à faible pente, sans limite de surface;
- des cheminées, dont la section ne dépasse pas celle inscrite de façon hexagonale, soit en maçonnerie, soit en bois, soit sous forme de tuile vive doublée, la cas échéant, de tôle métallique.

4. AIRE DE DEGAGEMENT (AD)

4.1 L'aire de dégagement est essentielle à une zone de verdure inconstructible, à ce titre, le terrain doit être aménagé principalement en nature de jardin ou parc arborisé.

Les constructions et installations autorisées sont :

- des constructions souterraines à l'usage de parcs pour véhicules; dans la mesure où ils sont totalement à l'intérieur des périmètres définisés sur le plan;
- des places de stationnement pour véhicules, hôtelières aux emplacements mentionnés sur le plan, y compris les voies d'accès nécessaires;
- des cheminements piétonniers;
- des murs, terrasses et aménagements paysagers;
- des équipements de jeux et de loisirs à ciel ouvert.

4.2 L'installation de clôtures n'est autorisée que le long des voies publiques.

5. AIRE D'EQUIPEMENT

L'aire d'équipement est réservée principalement à l'aménagement d'une place piétonne et à la réalisation d'équipements collectifs à l'usage des habitants du quartier.

Les constructions et installations autorisées sont :

- des constructions souterraines à l'usage de parcs pour véhicules;
- un ou plusieurs bâtiments abritant des locaux ou installations accessibles aux habitants du quartier, par exemple : place de jeux couverte, locaux de sociétés ou groupements, salle de réunion, atelier de bricolage.

La hauteur maximum de ce ou ces bâtiments mesurée à la corniche est de 6.00 m, la toiture peut être plate ou à pans;

- des aménagements extérieurs correspondant à la fonction de cette surface.

6. AIRE DE MOUVEMENT

6.1 L'aire de mouvement est destinée principalement à la circulation des véhicules et des piétons. A ce titre, cette surface doit être couverte d'un revêtement et aisiblée la nuit de façon suffisante.

Les constructions et installations autorisées sont les suivantes :

- des constructions souterraines à l'usage de parcs pour véhicules;
- des voies ou rampes d'accès aux bâtiments et aux constructions souterraines;
- des places de stationnement pour véhicules, hôtelières aux emplacements mentionnés sur le plan.

6.2 L'installation de clôtures n'est pas autorisée.

7. ZONE INDUSTRIELLE

Cette partie du plan de quartier est soumise aux dispositions de la zone touristique à vocation de loisirs, à ce titre, le terrain doit être aménagé principalement en nature de jardin ou parc arborisé.

Les constructions et installations autorisées sont :

- des constructions souterraines;
- des terrasses, murs, parapets et autres aménagements de jardin;
- des couverts de 3.00 m de hauteur au maximum, journeux d'une toiture plate ou à faible pente, sans limite de surface;
- des cheminées, dont la section ne dépasse pas celle inscrite de façon hexagonale, soit en maçonnerie, soit en bois, soit sous forme de tuile vive doublée, la cas échéant, de tôle métallique.

8. ZONE DE VERDURE ET D'UTILITE PUBLIQUE

Cette partie du plan de quartier est soumise aux dispositions de la zone de verdure, règlement communal sur le plan d'extension et la police des constructions.

9. EQUIPEMENTS ET AMENAGEMENTS EXTERIEURS

9.1 Le système de circulation défini par le plan est impératif. Le tracé des voies d'accès et cheminements piétonniers est en revanche indicatif.

9.2 Les places de stationnement pour véhicules hôtelières à l'intérieur des aires de construction doivent être réalisés de façon à répondre aux exigences applicables aux ouvrages publics de même nature, en particulier en ce qui concerne les pentes, les fondations, le revêtement et l'éclairage.

9.3 Les places de stationnement pour véhicules doivent être aménagées à raison de 1 place par appartement ou par 50 m2 de surface brute de plancher habitable. Elles doivent être aménagées dans des garages ou couverts.

Les places de stationnement doivent être hôtelières :

- à ciel ouvert : dans les aires spécialement sur le plan;
- garages/couverts : dans les aires de construction et/ou dans des constructions souterraines lé ué elles sont autorisées.

Pour répondre à des nécessités non prévues lors de l'élaboration du plan, la Municipalité peut, exceptionnellement, autoriser la stationnement de véhicules à d'autres emplacements, pour autant que les caractéristiques du plan ne soient pas modifiées.

Les constructions souterraines à l'usage de garage pour véhicules, peuvent être implantées jusqu'à la limite de la propriété voisine, sous réserve des limites de compétence fixées dans les mises de clôtures.

9.4 Les équipements collectifs prévus dans l'aire de dégagement et dans l'aire d'équipement sont obligatoires.

Ces équipements doivent avoir au minimum les superficies suivantes :

- à ciel ouvert : terrain de jeux et de loisirs de 1000 m2 (surface de terrain);
- construction : locaux de 200 m2 (surface brute de plancher utilisable).

La réalisation et l'utilisation de ces équipements sont régies par les dispositions de la législation cantonale en matière.

9.5 Les plantations qui figurent sur le plan sont obligatoires. L'implantation est toutefois indicative.

La Municipalité peut fixer les essences et la hauteur minimum des plants lors de la délivrance.

9.6 Les cotes de niveau du terrain aménagé, telles qu'elles figurent sur le plan, doivent être respectées avec une tolérance de + ou - 50 cm.

La Municipalité peut fixer l'altitude à respecter le long de chaque limite de propriété.

9.7 Les équipements prévus par le plan de quartier et, notamment la place, les locaux communs, les terrains de jeux et de loisirs, les voies de circulation, les cheminements piétonniers et les plantations doivent être exécutés au fur et à mesure de la réalisation des constructions prévues par le présent plan.

Si, en 5 ans, la Municipalité peut sommommer l'auteur d'une atteinte contraire à la réalisation simultanée d'une partie correspondante des équipements collectifs.

10. DISPOSITIONS FINALES

10.1 La délibération des aires d'affectation peut subir des petites modifications de forme et d'implantation pour s'adapter aux nécessités, notamment au régime des eaux.

De plus, la Municipalité peut accorder des dérogations aux dispositions du présent plan et règlement :

- lorsqu'il s'agit de tenir compte de situations existantes et de cas non prévus par le plan et le règlement;
- lorsqu'il importe de régler le cas d'un statut provisoire;
- lorsque l'application stricte d'une mesure d'aménagement qui résulte de la loi ou du présent plan et règlement risque de compromettre le but du quartier, et aucun cas toutefois, une dérogation ne peut mettre en cause la conception générale du plan et léser les intérêts d'un propriétaire voisin ou compromettre l'intérêt général.

10.2 A défaut d'entente entre les propriétaires pour la réalisation des dérogations ou pour l'indemnisation des charges spéciales, il est statué selon la procédure en remaniement parcellaire prévue par la législation cantonale.

10.3 La présente plan de quartier entre en vigueur dès son approbation par le Conseil d'Etat du canton de Vaud. Il abroge toute disposition antérieure contraire, en particulier le plan de quartier du 19 juillet 1972.