2.17.1 66085

COMMUNE D'ORBE

PLAN DE QUARTIER "PLAMONT-MONTCHOISI"

REGLEMENT

MODIFICATIONS SUITE A L'ADOPTION PAR LE CONSEIL COMMUNAL DANS SA SEANCE DU 27 AVRIL 1995

Approuvé par la Municipalité d'Orbe
dans sa séance du 15 novembre 1994

Le Syndic — Le Secrétaire

Soumis à l'enquête publique
du 18 novembre 1994 au 19 décembre 1994

Le Syndic — Le Secrétaire

Adopté par le Conseil Communal
dans sa séance du 27 avril 1995

Le Président — Le Secrétaire

Approuvé par le Conseil d'Etat
dans sa séance du 29 NOV. 1995

L'Atteste, — Le Chancelier

Lausanne, novembre 1994,
modifié le 5 juillet 1995

10034A01.DOC

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

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

SOMMAIRE

CHAPITRE I - GENERALITES **1**

Article 1 - But et fonction du plan 1

Article 2 - Périmètre 1

Article 3 - Dossier plan de quartier - Valeur légale 1

CHAPITRE II - CONDITIONS DE CONSTRUCTIONS **3**

Article 4 - Secteurs de réalisation 3

Article 5 - Affectation et destination des constructions des secteurs A, B, C et D 3

Article 6 - Affectation et destination du secteur P 3

Article 7 - Implantation des constructions 5

Article 8 - Surface de plancher brute 7

Article 9 - Accès au quartier 9

Article 10 - Entités de réalisation - ordre d'exécution 9

VOLUMETRIE DES BATIMENTS 10

Article 11 - Gabarit des bâtiments 10

Article 12 - Expression architecturale des volumes - répartition des surfaces de plancher brutes 10

Article 13 - Toitures 12

Article 14 - Superstructures 12

ORGANISATION DES CIRCULATIONS ET DES ESPACES EXTERIEURS 12

Article 15 - Voies de circulation véhicules - Espaces d'articulations 12

Article 16 - Espaces et cheminements piétonniers 13

Article 17 - Stationnement 15

Article 18 - Aménagement des espaces extérieurs et cheminements piétonniers dans les secteurs A, B, C et D 17

VOLUMETRIE DES COUVERTS ET DEPENDANCES 19

Article 19 - Gabarit des dépendances 19

Article 20 - Expression architecturale 19

Article 21 - Toitures 19

CHAPITRE III - AIRE FORESTIERE **20**

Article 22 - Aire forestière - Généralités 20

Article 23 - Surface soumise à la législation forestière selon constatation de nature 20

Article 24 - Obstacle physique 20

CHAPITRE IV - ETUDES PARTICULIERES **21**

Article 25 - Lutte contre le bruit 21

CHAPITRE V - DISPOSITIONS FINALES **22**

Article 26 - Dispositions dérogatoires 22

Article 27 - Dispositions relatives au permis de construire 22

Article 28 - Lois et règlements 22

Article 29 - Entrée en vigueur 22

CHAPITRE I - GENERALITES

Article 1 - But et fonction du plan

Le plan de quartier "Plamont-Montchoisi" a pour but

- De régler l'aménagement d'un secteur sensible du territoire communal.
- D'encourager le développement d'un secteur bien équipé sur le plan scolaire.
- D'intégrer des parcelles communales dans la mise à disposition de logements collectifs.

Les objectifs visés par ce plan sont les suivants :

- Créer de nouvelles possibilités de logement sur le territoire communal.
- Promouvoir un programme d'habitations collectives.
- Créer des espaces extérieurs communs aux habitants du quartier.
- Prendre en compte les préoccupations environnementales (bruit, pollution de l'air, autres impacts) et la frange de contact avec le domaine agricole.
- Aménager le réseau routier nouveau.
- Garantir la création de liaisons piétonnes nord-sud et est-ouest.
- Prolonger le chemin du Suchet jusqu'à la route de Montcherand (RC 252c) dans le but de modérer la circulation, à terme, sur le chemin de Chantemerle.

Article 2 - Périmètre

Le périmètre du plan de quartier est indiqué sur le plan.

Ce périmètre représente une portion de la zone intermédiaire s'étendant de la route de Montcherand aux terrains de Montchoisi.

Article 3 - Dossier plan de quartier - Valeur légale

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

- Le plan
- Le règlement.

Il est complété par les documents annexés suivants :

- Le rapport article 26 OAT
- L'étude des circulations
- L'étude d'impact
- Le schéma directeur sectoriel. Ce document doit être pris en considération comme "document directeur de référence".

CHAPITRE II - CONDITIONS DE CONSTRUCTIONS

Article 4 - Secteurs de réalisation

Le périmètre du plan est divisé en cinq secteurs de réalisation : les secteurs A, B, C et D correspondant aux secteurs des constructions et le secteur P réservé aux espaces à caractère paysagé.

Ces différents secteurs sont illustrés à la page suivante.

Article 5 - Affectation et destination des constructions des secteurs A, B, C et D

L'affectation des constructions, correspondant aux objectifs décrits à l'article 1, est réservée essentiellement à l'habitation collective et à ses équipements.

Le secteur A, outre son affectation habitation peut être occupé partiellement ou entièrement par des activités commerciales ou tertiaires.

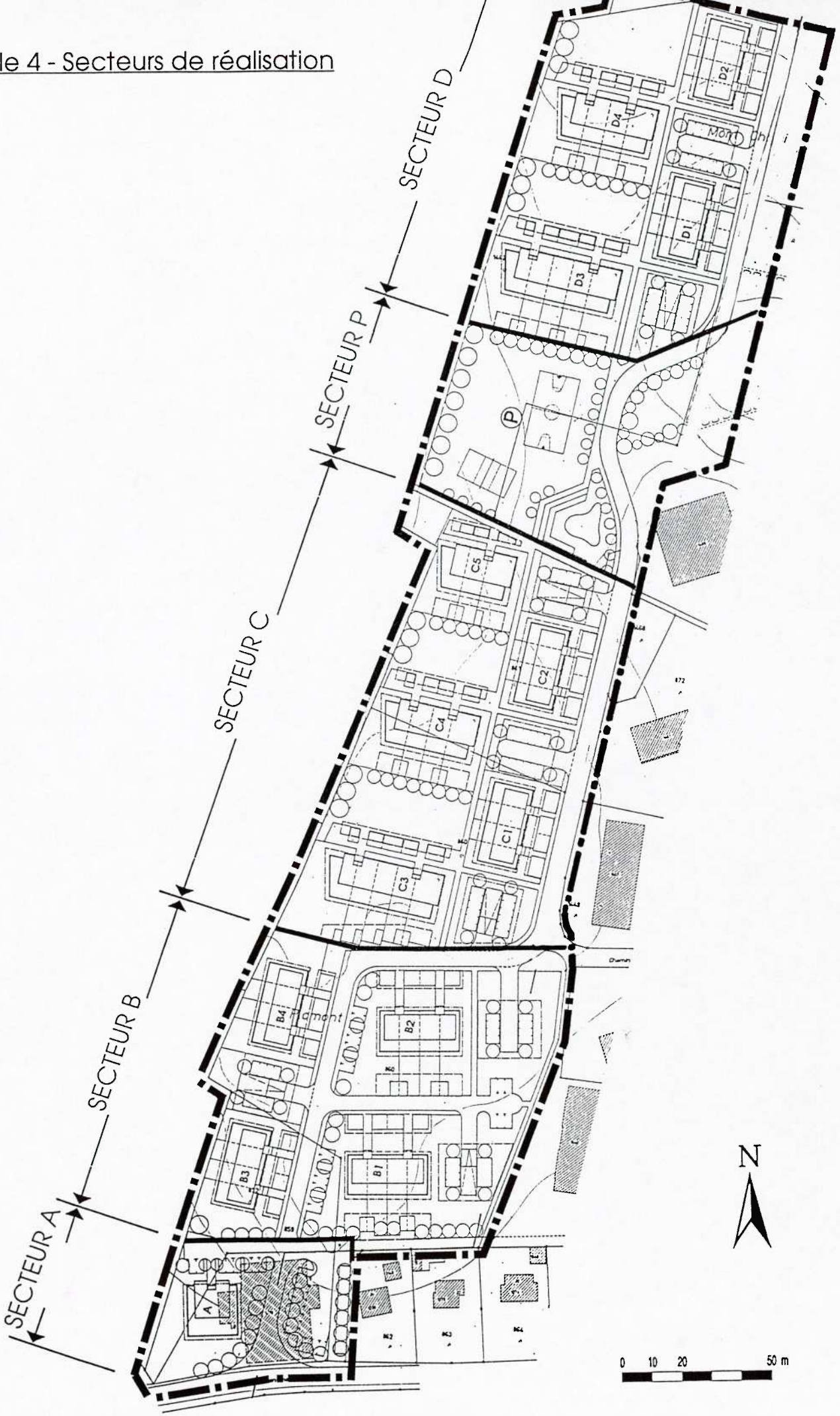
Dans la mesure où elles sont compatibles avec l'habitation, d'autres activités pourront être autorisées par la Municipalité dans les secteurs B, C et D.

Article 6 - Affectation et destination du secteur P

Ce secteur doit assurer à la fois la fonction d'espace de repos, de loisirs et de sport et à la fois la fonction d'espace paysagé en liaison avec la zone agricole.
Cet espace a un caractère d'utilité public.

Il doit en outre permettre la réalisation d'équipement public de quartier.

Article 4 - Secteurs de réalisation



Article 7 - Implantation des constructions

Les constructions doivent s'implanter à l'intérieur des périmètres d'implantation fixés par le plan.

Les anticipations tels que balcons, loggias, bow-windows, serres, couverts, escaliers et ascenseurs extérieurs, etc. peuvent dépasser, dans des proportions raisonnables, les périmètres d'implantation.

La typologie des bâtiments prendra en compte de manière optimale les facteurs d'ensoleillement et de lumière.

Les périmètres d'implantation peuvent subir de petites modifications de forme et d'emplacement pour s'adapter aux nécessités résultant des études de détail. Les modifications ne peuvent mettre en cause ni les caractéristiques du plan, ni la cohérence urbanistique du quartier. L'article 26 est applicable.

Dans les secteurs A, B, C et D, les sous-sols entièrement enterrés ne sont pas soumis à la limite du périmètre d'implantation des constructions mais doivent respecter soit les limites de propriétés, soit les limites du périmètre du plan de quartier. En limite de la zone agricole, et hors des constructions, une distance de 3 m. est à respecter.

Dans le secteur P, les sous-sols ne sont en principe autorisés que sous des constructions éventuelles.

Les périmètres d'implantation sont divisés en deux types :

- les périmètres des bâtiments hauts,
- les périmètres des dépendances (rampes d'accès, places de stationnement, containers, bûchers, cabanons de jardin, pergolas, dépôt de poussettes ou vélos, local de concierge, etc.).

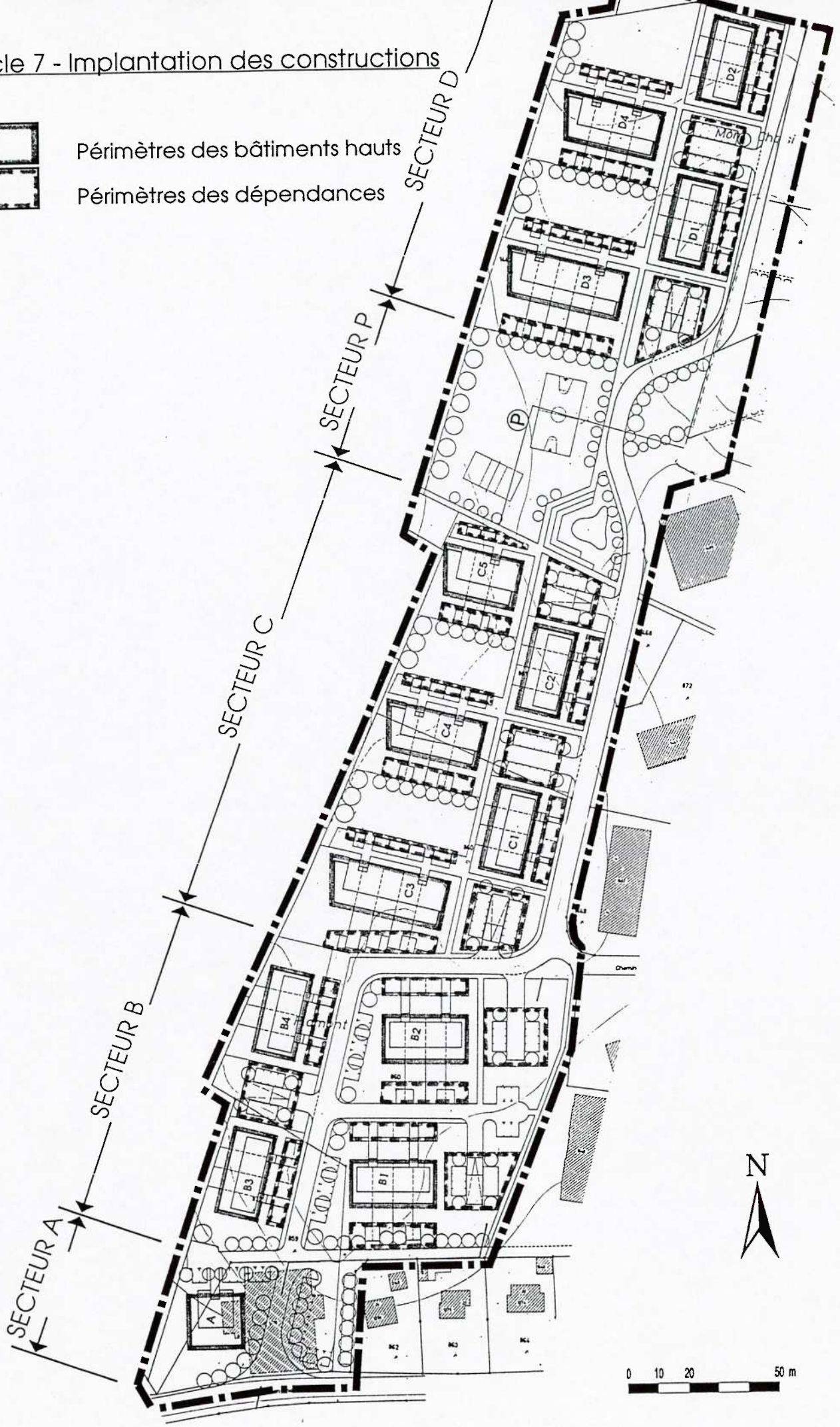
Ils sont figurés, page suivante, à titre indicatif.

Article 7 - Implantation des constructions



Périmètres des bâtiments hauts

Périmètres des dépendances



Article 8 - Surface de plancher brute

La surface de plancher brute est calculée conformément à la norme EPFZ ORL 514420, édition 1966.

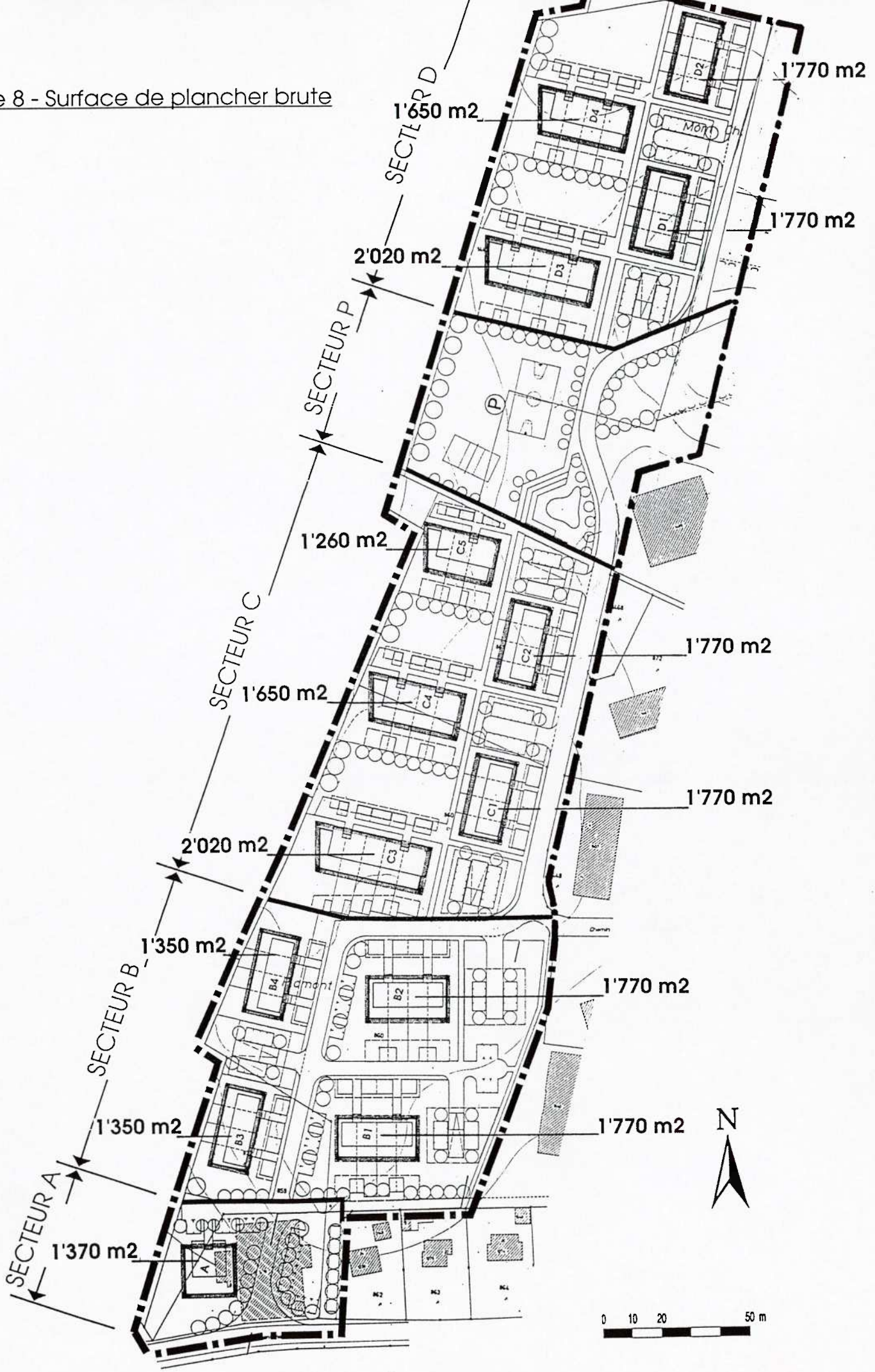
La surface de plancher brute est donnée pour chacun des bâtiments, à l'intérieur des périmètres d'implantation.

La répartition des surfaces aux différents étages doit tenir compte des mesures mentionnées à l'article 12.

Moyennant l'octroi d'une restriction du droit de bâtir en faveur de la commune d'Orbe, la Municipalité peut autoriser le transfert de surfaces de planchers brute d'un bâtiment sur l'autre sis dans un même secteur à condition qu'il n'en résulte pas une augmentation de plus de 5 % de la surface de plancher du bâtiment bénéficiaire.

Les surfaces de plancher brutes sont indiquées dans le schéma page suivante.

Article 8 - Surface de plancher brute



Article 9 - Accès au quartier

Le permis d'habiter du premier bâtiment réalisé sera délivré lorsque le nouvel accès à la route de Montcherand prévu par le plan aura été exécuté et que le bâtiment existant sur cet accès aura été démoli.

Article 10 - Entités de réalisation - ordre d'exécution

Chacun des secteurs A, B, C et D représente une entité de réalisation.

Hormis le secteur A qui peut être réalisé indépendamment des autres secteurs, les secteurs doivent être réalisés dans l'ordre B, C et D.

A l'intérieur de chacune de ces entités de réalisations, les bâtiments doivent être exécutés dans l'ordre des différents scénarios possible suivants :

B1 + B2 + B3 + B4
ou B1 + B3 + B2 + B4
ou B1 + B3 + B4 + B2
ou B3 + B4 + B1 + B2
ou B3 + B1 + B2 + B4
ou B3 + B1 + B4 + B2

C1 + C2 + C3 + C4 + C5
ou C1 + C3 + C4 + C2 + C5
ou C1 + C3 + C2 + C4 + C5
ou C3 + C1 + C4 + C2 + C5
ou C3 + C1 + C2 + C4 + C5

D1 + D2 + D3 + D4
ou D1 + D3 + D4 + D2
ou D1 + D3 + D2 + D4
ou D3 + D1 + D4 + D2
ou D3 + D1 + D2 + D4

Tous les équipements d'un secteur doivent être réalisés simultanément aux bâtiments.

Le secteur P sera aménagé dès la fin de la réalisation du secteur C.

VOLUMETRIE DES BATIMENTS

Article 11 - Gabarit des bâtiments

Les bâtiments doivent respecter le nombre de niveaux et la hauteur à la corniche fixés par le plan et par les coupes figurées ci-dessous et page suivante :

Article 12 - Expression architecturale des volumes - répartition des surfaces de plancher brutes

Les bâtiments doivent permettre une lecture claire des composants de la volumétrie générale, soit : 1. le rez-de-chaussée, 2. les étages et 3. l'attique.

12.1. Rez-de-chaussée

Le rez-de-chaussée doit s'exprimer par un retrait partiel ou total par rapport aux étages supérieurs et marquer ainsi une forme de soubassement négatif.

Les dimensions et la forme de ces retraits ne sont pas précisés.

La surface de plancher habitable du rez-de-chaussée ne peut dépasser le 90 % de celle de l'étage qui lui est superposé.

12.2. Etages

Le traitement architectural, la couleur et les matériaux doivent permettre une lecture d'ensemble des étages.

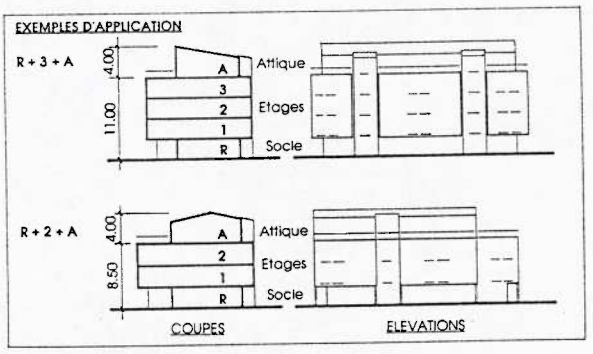
12.3. Attique

L'attique est un étage caractérisé par une proportion moindre de son volume construit par rapport à l'étage qui le soutient.

La surface de plancher habitable de l'attique ne peut dépasser le 70 % de la moyenne des surfaces des étages, rez non compris.

Le retrait de l'attique n'est pas obligatoire sur toutes les façades.

Les schémas ci-dessous illustre ces propos :



Article 11 - Gabarit des bâtiments



Article 13 - Toitures

Les toitures principales sont à pans et leurs pentes sont comprises entre 20 % et 40 %. La hauteur au faîte ne dépassent pas 4.00 m. au-dessus du niveau intérieur fini du dernier étage.

Les espaces dégagés par l'attique sont traités en toiture terrasse et sont utilisés comme espace de prolongement extérieur direct des espaces de l'attique.

Hormis des lucarnes rampantes de dimensions réduites, les ouvertures, lucarnes, etc. sont interdites dans les pans des toitures.

Article 14 - Superstructures

Les superstructures doivent s'intégrer à l'architecture des constructions, elles seront réduites au minimum indispensable et doivent faire l'objet d'un traitement architectural soigné.

Elles sont autorisées hors gabarit.

ORGANISATION DES CIRCULATIONS ET DES ESPACES EXTERIEURS

Article 15 - Voies de circulation véhicules - Espaces d'articulations

Les voies de circulation véhicules doivent respecter les principes figurés par le plan page suivante.

La hiérarchie du réseau routier à l'intérieur du quartier s'inscrit dans le concept global des circulations.

La desserte principale du quartier est organisée à partir de la route de Montcherand.

La suppression de la liaison Plamont-Suchet interviendra au plus tôt à la délivrance du premier permis de construire du secteur "C".

Le développement de l'urbanisation du secteur "D" devra être accompagné de la réalisation d'un nouvel accès depuis le giratoire de Montchoisi.

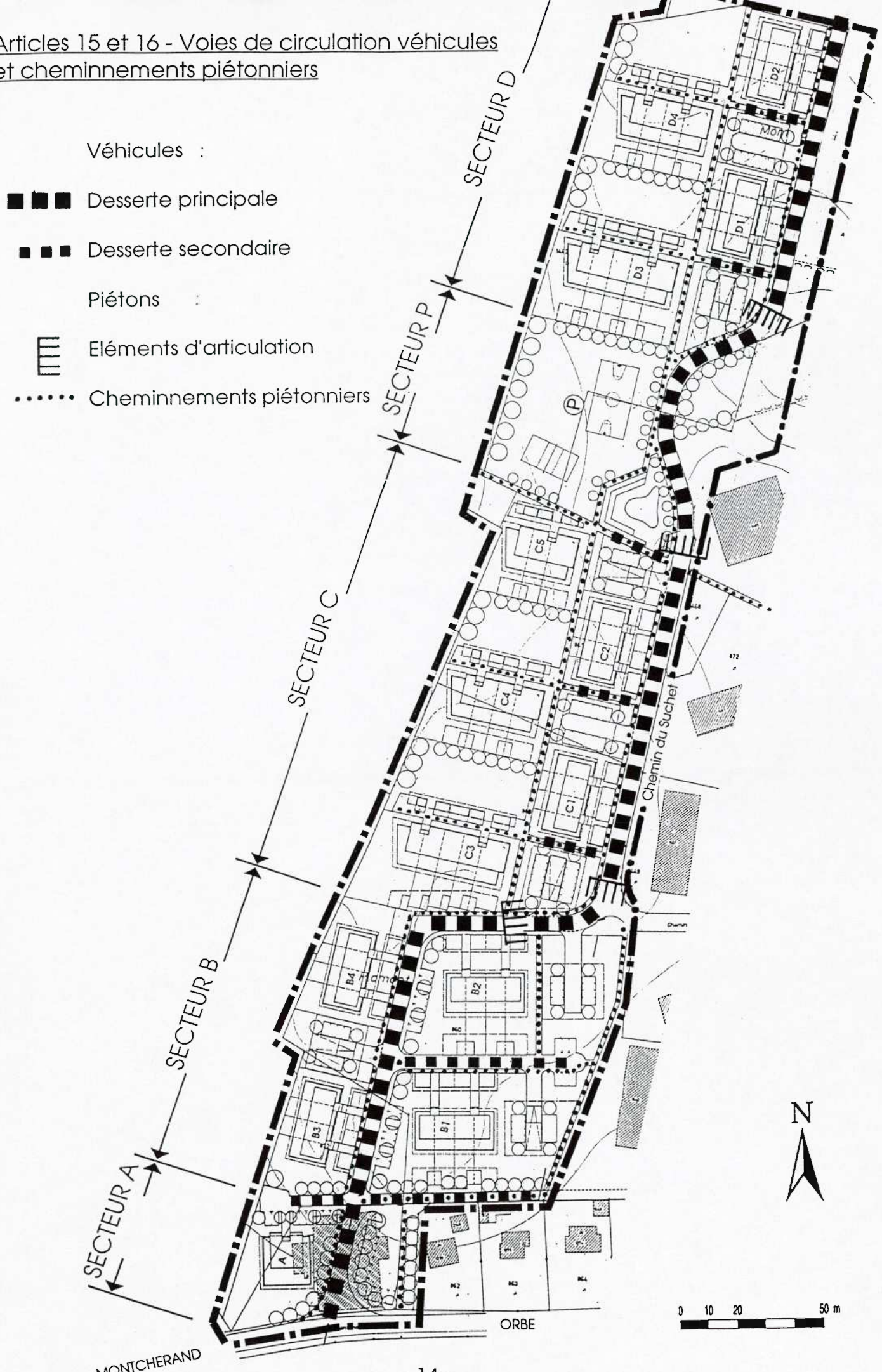
Les espaces d'articulation mentionnés par le plan sont des espaces rue où l'accent est porté sur la mixité entre piétons et véhicules. Ils doivent permettre des conditions agréables de franchissement de la rue par les piétons et contribuer à une amélioration de la qualité et de sociabilité de l'espace.

Article 16 - Espaces et cheminements piétonniers

Les espaces et cheminements piétonniers constituent la structure générale des espaces extérieurs publics du quartier et doivent assurer le relais entre tous les espaces collectifs et accès aux logements. Ils ne peuvent en aucun cas être interrompus.

Ces cheminements doivent pouvoir assurer accessoirement les accès de service (déménagement, feu, handicapés, etc.).

Articles 15 et 16 - Voies de circulation véhicules et cheminnements piétonniers



Article 17 - Stationnement

Le stationnement est organisé selon les deux modes de stationnement suivants :

1. Stationnement à ciel ouvert ou sous couvert.

2. Stationnement souterrain.

Il est organisé aux emplacements prévus par le plan page suivante.

1. Stationnement à ciel ouvert ou sous couvert

   Ces emplacements sont réservés aux habitants du quartier et aux visiteurs.

2. Stationnement souterrain

   L'emplacement des garages souterrain n'est pas précisé par le plan mais les accès à ces derniers doivent être réalisés dans les périmètres d'implantation des dépendances prévues à cet effet. Dans la mesure du possible, et d'entente avec la Municipalité, les entrées aux parkings souterrains seront regroupées.

Le nombre de places de stationnement est défini de la manière suivante :

Logements : 1 ½ place par tranche ou fraction de 100 m^2 de spb ou au minimum 1 ½ place par logement y compris le 10 % pour places visiteurs

Activités : Selon la norme de l'Union des professionnels suisses de la route (USPR) en vigueur lors de la demande d'autorisation de construire.

La Municipalité peut autoriser ou exiger, pour des raisons objectivement fondées, une réduction ou une augmentation du nombre de places de stationnement.

Pour faire face à des nécessités non prévues lors de l'élaboration du plan de quartier, la Municipalité peut admettre la réalisation de places de stationnement à d'autres emplacements que ceux prévus par le plan.

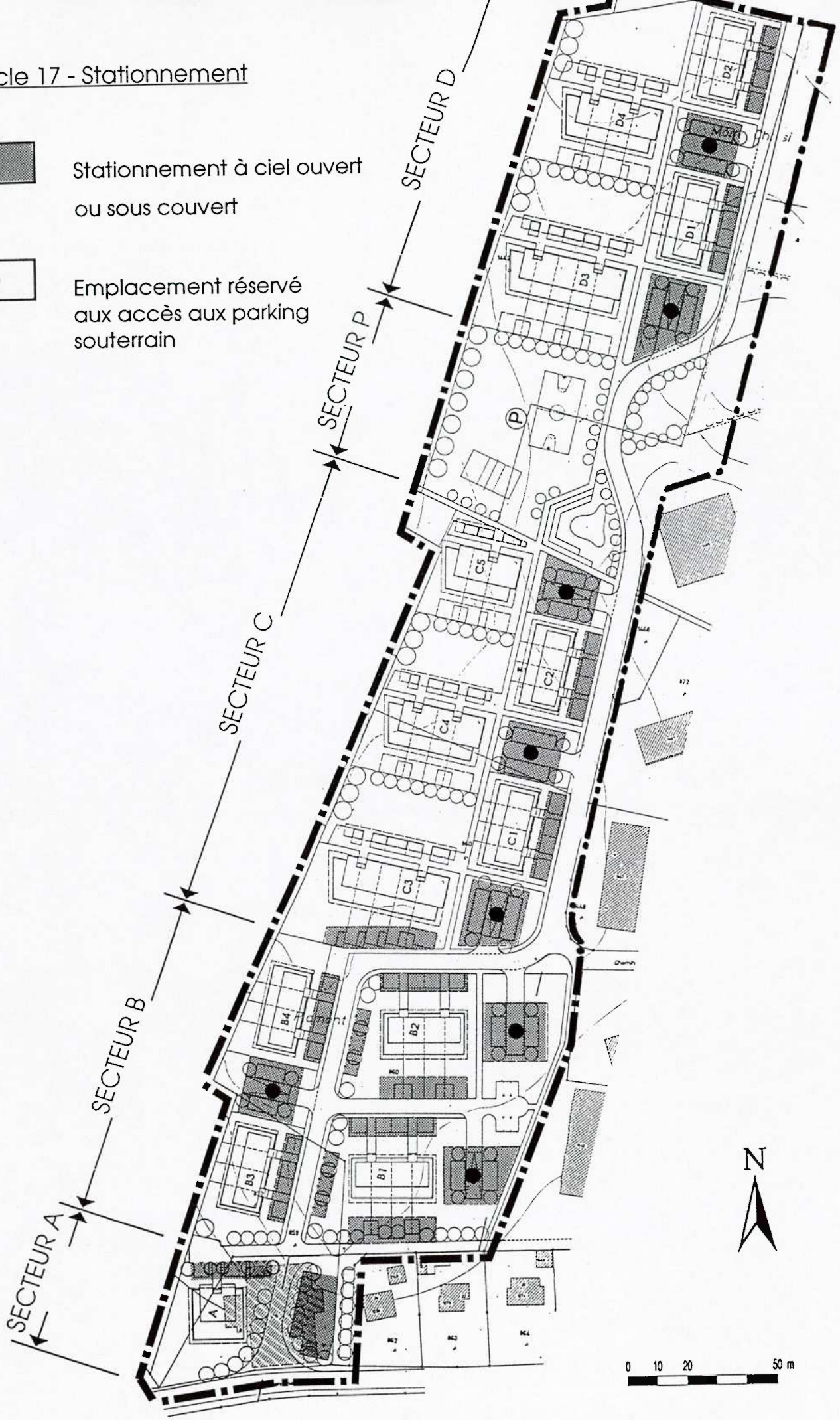
Les places à ciel ouvert ou sous couvert ne doivent pas dépasser le tiers des emplacements nécessaires et cette proportion doit être respectée dans chacun des secteurs.

Si elles ne sont pas réalisées sous couvert, elles doivent faire l'objet d'un traitement paysagé, notamment par la plantation d'arbres.

Article 17 - Stationnement

Stationnement à ciel ouvert ou sous couvert

Emplacement réservé aux accès aux parking souterrain



Article 18 - Aménagement des espaces extérieurs et cheminements piétonniers dans les secteurs A, B, C et D

Les espaces extérieurs doivent être clairement organisés en
- espaces extérieurs privatifs
- espaces extérieurs semi-publics
- espaces extérieurs publics.

18.1. Espaces extérieurs privatifs

Ces espaces jouent le rôle de prolongement direct des logements sur l'extérieur.

Le caractère de ces espaces doit garantir la privacité des usagers et doit en principe être aménagé dans ce sens (protection avec le voisin, avec les espaces publics, etc.).

18.2. Espaces extérieurs semi-publics

Ces espaces jouent le rôle de zone tampon entre les logements et l'espace extérieur public (notamment piétonnier).

18.3. Espaces extérieurs publics

Ces espaces comprennent les espaces collectifs et cheminements piétonniers d'une part et les espaces verts et de détente, d'autre part.

L'article 16 est applicable.

Les espaces verts et de détente (espaces collectifs) ont le caractère d'équipement public et doivent être mis à la disposition des habitants du quartier. Ils comprennent notamment les places de jeux pour enfants.

18.4. Plantations

Hormis les surfaces soumises à la législation forestière, les plantations figurées sur le plan constituent un principe dont le respect est obligatoire. La position et le nombre d'arbres est indicative; ils seront décidés en accord avec la Municipalité.

La préférence sera donnée aux essences indigènes en station.

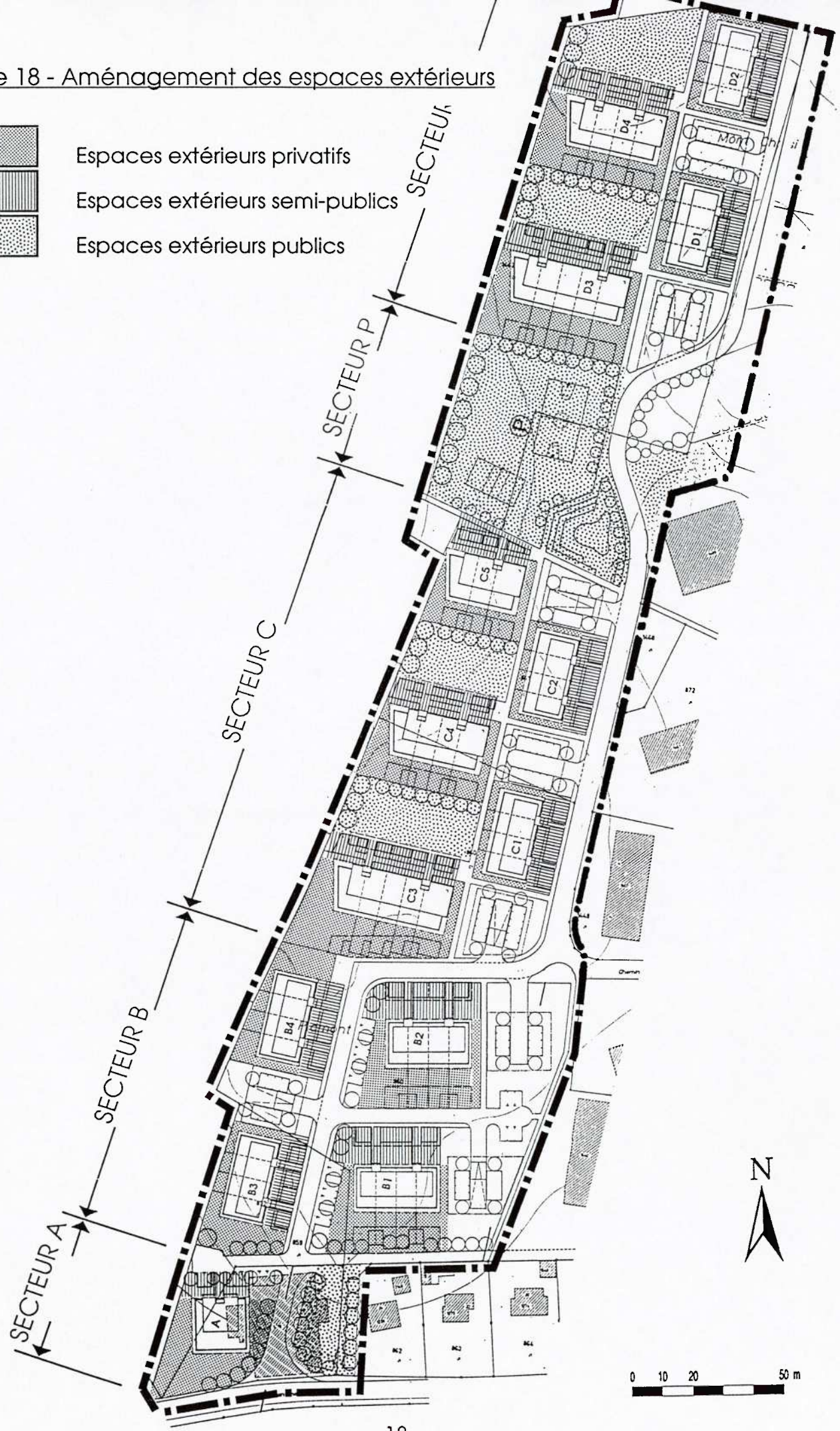
La situation et la nature de tous ces espaces figurent sur le plan page suivante.

Article 18 - Aménagement des espaces extérieurs

Espaces extérieurs privatifs

Espaces extérieurs semi-publics

Espaces extérieurs publics



VOLUMETRIE DES COUVERTS ET DEPENDANCES

Article 19 - Gabarit des dépendances

Les dépendances sont réalisées sur un seul niveau et leur hauteur à la corniche ne peut dépasser 3.00 m.

Article 20 - Expression architecturale

Les dépendances doivent exprimer une architecture de couvert et être réalisées en construction légère.

Ces couverts peuvent être occupés par des espaces ouverts ou fermés tels que : rampes d'accès au parking souterrain, places de stationnement, local à container, dépôt de poussettes ou vélos, local du concierge, chambres à lessive, cabanons de jardins, bûchers, pergolas, etc.

Article 21 - Toitures

Les toitures des dépendances sont à pans et doivent former un ensemble cohérent avec l'architecture des bâtiments d'habitation.

La hauteur au faîte ne peut dépasser 4.50 m. par rapport au niveau aménagé du sol qui les reçoit.

Des éléments d'éclairage tels que pyramides, coupoles, voûtes, etc. sont autorisés pour autant qu'ils ne dépassent pas la hauteur autorisée pour le faîte.

CHAPITRE III - AIRE FORESTIERE

Article 22 - Aire forestière - Généralités

L'aire forestière est régie et définie par les dispositions de la législation forestière fédérale et cantonale.

Il est notamment interdit, sans autorisation préalable du service forestier, d'abattre des arbres, de faire des dépôts, d'ériger des clôtures et de bâtir en forêt et à moins de 10 mètres des lisières.

Article 23 - Surface soumise à la législation forestière selon constatation de nature

Le présent plan d'affectation constitue le document formel de constatation de nature forestière et de limite des forêts au terme de la législation forestière fédérale, dans les zones à bâtir et dans la bande des 10 mètres confinant celle-ci.

Article 24 - Obstacle physique

Lors de la construction de la route d'accès en bordure de l'aire forestière, des mesures d'interdiction de l'aire forestière et des clairières aux vélos à pédales et à moteur seront prises et cela par des obstacles physiques réels et non pas seulement par des panneaux d'interdiction.

CHAPITRE IV - ETUDES PARTICULIERES

Article 25 - Lutte contre le bruit

Les exigences en matière de lutte contre le bruit de la loi fédérale sur la protection de l'environnement (LPE) décrite dans l'ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit du 15 décembre 1986 (OPB) sont applicables.

Cette ordonnance fixe les degrés de sensibilité.

Pour le secteur A, il est de III.

Pour les secteurs B, C et D, il est de II.

CHAPITRE V - DISPOSITIONS FINALES

Article 26 - Dispositions dérogatoires

La Municipalité peut autoriser, dans les limites des dispositions de l'article 85 LATC, des dérogations de peu d'importance au présent plan de quartier, à condition que les objectifs généraux (art. 1) soient respectés et qu'il n'en résulte pas de préjudice à la cohérence générale de l'aménagement du quartier.

Article 27 - Dispositions relatives au permis de construire

Lors de la mise à l'enquête de tout projet de construction, outre les pièces exigées par la LATC, le constructeur fournira notamment :

- le plan d'ensemble de l'urbanisation du secteur de construction concerné par la mise à l'enquête,
- les calculs et les plans justificatifs de la détermination des surfaces brutes de plancher,
- le plan des aménagements extérieurs, à l'échelle du 1:200, y compris tous les accès de service tels que feu, ambulance, etc.

Article 28 - Lois et règlements

Pour tout ce qui n'est pas prévu dans le présent règlement, et dans la mesure où elles ne lui sont pas contraires, sont applicables, les dispositions de la loi cantonale et celles du règlement communal sur l'aménagement du territoire et les constructions, ainsi que toute autre réglementation communale en la matière.

Article 29 - Entrée en vigueur

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

G.E.A.

Lausanne, novembre 1994 10034A01