

COMMUNE D'ORBE

PLAN PARTIEL D'AFFECTATION ■ "SOUS-LE-SIGNAL"

Règlement



GEA valotton et chanard SA

architectes - urbanistes FSU

rue de bourg 28

CP 6326 1002 Lausanne

tél + 41 21 310 01 40

fax + 41 21 310 01 49


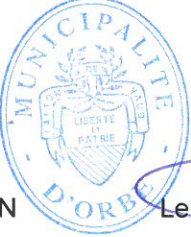
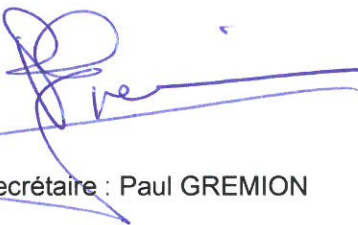
info@geapartners.ch

11016 TC FRZ TA


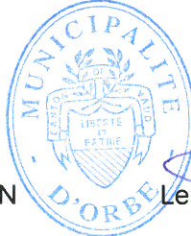
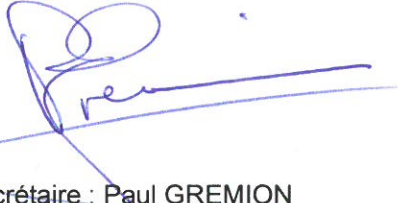
Orbe / 11016_PPA_Sous_Le_Signal / 3_reglement /
11016_PPA_Sous_Le_Signal_approb_preal

SCEAUX ET SIGNATURES

Approuvé par la Municipalité d'Orbe dans sa séance du **17 FEV. 2015**




Le Syndic : Claude RECORDON Le Secrétaire : Paul GREMION

Soumis à l'enquête publique du **24 FEV. 2015** au **26 MAR. 2015**

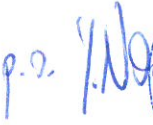




Le Syndic : Claude RECORDON Le Secrétaire : Paul GREMION

Adopté par le Conseil communal d'Orbe dans sa séance du **29 OCT. 2015**




Le Président : Pierre-Alain WIELAND La Secrétaire : Christine VUAGNIAUX

Approuvé préalablement par le Département compétent, Lausanne, le **8 JUIL. 2016**



La Cheffe du Département : Jacqueline DE QUATTRO

Mis en vigueur, le **22 SEP. 2016**

CERTIFIE CONFORME
Service du développement territorial

ABREVIATIONS

ECA	Etablissement cantonal d'assurance contre l'incendie et les éléments naturels
DS	Degré de sensibilité au bruit
IUS	Indice d'utilisation du sol
LAT	Loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (RS 700)
LATC	Loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions du 4 décembre 1985 (RSV 700.11)
LE	Loi cantonale sur l'expropriation du 25 novembre 1974 (RSV 710.01)
LEne	Loi fédérale du 26 juin 1998 sur l'énergie (RS 730.0)
LVLEne	Loi cantonale sur l'énergie du 16 mai 2006 (RSV 730.01)
OEn	Ordonnance du 7 décembre 1998 sur l'énergie (RS 730.01)
OPB	Ordonnance du 15 décembre 1986 sur la protection contre le bruit (RS 814.41)
PEP	Plan d'extension partiel
PPA	Plan partiel d'affectation
RLATC	Règlement d'application de la LATC, du 19 septembre 1986 (RSV 700.11.1)
RLVLEne	Règlement d'application de la LVLEne, du 4 octobre 2006 (RSV 730.01.1)
VSS	Association suisse des professionnels de la route et des transports

SOMMAIRE

TITRE 1 DISPOSITIONS PRELIMINAIRES	1
Article 1 Périmètre et affectation.....	1
Article 2 Buts.....	1
Article 3 Composantes du PPA	1
Article 4 Concertation et suivi du/des projet/s	1
TITRE 2 ZONE MIXTE D’HABITATION DE FORTE DENSITE ET D’ACTIVITES TERTIAIRES ET ARTISANALES	2
CHAPITRE I – DISPOSITIONS GENERALES.....	2
Article 5 Composition de la zone	2
Article 6 Limite des constructions nouvelle.....	2
Article 7 Degré de sensibilité au bruit	2
Article 8 Gestion des eaux pluviales.....	2
Article 9 Energie.....	2
CHAPITRE II – CONSTRUCTIONS.....	2
Article 10 Bâtiments existants.....	2
SECTION 1 Aire d’évolution des constructions A	3
Article 11 Destination	3
Article 12 Mesure de l’utilisation du sol.....	3
Article 13 Implantation des constructions	3
Article 14 Ordre des constructions.....	3
Article 15 Hauteur des constructions	3
Article 16 Attiques	3
Article 17 Toitures	3
Article 18 Superstructures	3
Article 19 Ouvertures en toiture	3
Article 20 Capteurs solaires.....	4
Article 21 Constructions souterraines	4
SECTION 2 Aire d’évolution des constructions B	4
Article 22 Destination	4
CHAPITRE III AIRE DES AMENAGEMENTS EXTERIEURS	4
Article 23 Destination	4
Article 24 Arborisation existante	4
Article 25 Plantations nouvelles.....	4

CHAPITRE IV – ACCES, CIRCULATION ET STATIONNEMENT	5
Article 26 Aire de circulation et de stationnement	5
Article 27 Stationnement.....	5
Article 28 Accès	5
Article 29 Parking souterrain.....	5
Article 30 Liaisons de mobilité douce	5
TITRE 3 DISPOSITIONS FINALES.....	6
Article 31 Demande de permis de construire	6
Article 32 Equipements techniques	6
Article 33 Equipements communautaires	6
Article 34 Dérogations.....	6
Article 35 Dispositions complémentaires	6
Article 36 Abrogation.....	6
Article 37 Entrée en vigueur	6

TITRE 1 DISPOSITIONS PRELIMINAIRES

Article 1 Périmètre et affectation

¹ Le périmètre du PPA "Sous-le-Signal" est délimité en traitillé noir sur le plan d'affectation.

² Le PPA "Sous-le-Signal" affecte l'ensemble du périmètre considéré à la zone mixte d'habitation de forte densité et d'activités tertiaires et artisanales.

Article 2 Buts

Le PPA "Sous-le-Signal" a pour objectifs de :

- offrir de nouveaux logements dans un secteur à proximité du centre d'Orbe ;
- assurer une mixité de vocations par la création de surfaces administratives, de locaux de services et de commerces de proximité ;
- garantir un accès rationnel au site, ainsi qu'une offre en stationnement adéquate.

Article 3 Composantes du PPA

Conformément à l'article 43 alinéa 2 LATC, le PPA "Sous-le-Signal" est composé des éléments suivants :

- le plan d'affectation (à l'échelle 1:1'000), le plan (à l'échelle 1:500), les coupes (à l'échelle 1:1'000) et le plan des altitudes maximales ;
- le présent règlement.

Article 4 Concertation et suivi du/des projet/s

¹ Pour tout projet, les propriétaires ou leurs mandataires s'adressent à la Municipalité dès le stade des études préliminaires afin, notamment, que soit engagé un échange de réflexions profitable au résultat final.

² Pour garantir la qualité d'ensemble, la Municipalité accompagne et guide le processus de développement.

TITRE 2 ZONE MIXTE D'HABITATION DE FORTE DENSITE ET D'ACTIVITES TERTIAIRES ET ARTISANALES

CHAPITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

Article 5 Composition de la zone

La zone mixte d'habitation de forte densité et d'activités tertiaires et artisanales se compose des éléments suivants :

- les aires d'évolution des constructions A et B ;
- l'aire des aménagements extérieurs ;
- l'aire de circulation et de stationnement ;
- le périmètre des constructions souterraines.

Article 6 Limite des constructions nouvelle

La limite des constructions nouvelle est déterminée par les aires d'évolution des constructions. A défaut, elle est fixée par l'article 36 LRou et est définie conformément au RLRou.

Article 7 Degré de sensibilité au bruit

¹ Conformément à l'article 43 alinéa 1 lettre c OPB, le degré de sensibilité au bruit III (DS III) est attribué à l'ensemble du périmètre du présent PPA.

² En cas de dépassement des valeurs limites d'immission, doivent être prévu(e)s – pour les locaux à usage sensible au bruit – des mesures architecturales particulières et/ou des dispositifs anti-bruit. Au surplus, est applicable notamment l'article 31 OPB.

³ Une étude acoustique devra être remise au stade de la demande de permis de construire des bâtiments, dans le but de démontrer l'efficacité des mesures mises en œuvre et le respect des exigences de l'OPB.

Article 8 Gestion des eaux pluviales

Des mesures de gestion et/ou de rétention des eaux pluviales doivent être mises en place afin de limiter les rejets à l'exutoire.

Article 9 Energie

¹ En la matière, sont applicables notamment les législations fédérale et cantonale sur l'énergie (LEne, OEne, LVLEne et RLVLEne), ainsi que les articles 18a LAT (installations solaires) et 97 LATC (conception architecturale).

² Conformément à la loi, la Municipalité veille à une utilisation rationnelle de l'énergie et encourage le recours aux énergies renouvelables ainsi que la production d'énergie sur le site du PPA.

CHAPITRE II – CONSTRUCTIONS

Article 10 Bâtiments existants

¹ Le bâtiment ECA n° 1'617 doit être démoli.

² Le bâtiment ECA n° 1'713 peut être maintenu, entretenu, réparé, transformé, agrandi ou reconstruit en cas de démolition accidentelle, dans les limites de l'article 80 LATC.

SECTION 1 Aire d'évolution des constructions A

Article 11 Destination

¹ L'aire d'évolution des constructions A est destinée à :

- de l'habitation ;
- des activités moyennement gênantes (telles que cabinets médicaux, bureaux, administration, restauration, artisanat, etc.) ;
- des commerces (notamment, magasins d'alimentation et autres commerces de proximité, station-service avec vente au détail, etc.) ;

² Les surfaces de vente (hors stock) sont limitées à 600 m².

³ Les espaces non construits à l'intérieur de la présente aire sont assimilés aux aires adjacentes, à l'aire des aménagements extérieurs (article 23) ou à l'aire de circulation et de stationnement (article 26).

Article 12 Mesure de l'utilisation du sol

¹ La mesure d'utilisation du sol est déterminée par l'indice d'utilisation du sol (IUS) calculé conformément aux normes SIA en vigueur lors de la demande de permis de construire.

² L'IUS maximum est de 1.1.

Article 13 Implantation des constructions

Les constructions nouvelles s'implantent à l'intérieur de l'aire d'évolution des constructions délimitée à cet effet par le plan.

Article 14 Ordre des constructions

L'ordre des constructions est libre.

Article 15 Hauteur des constructions

¹ La hauteur maximale des constructions est déterminée par les coupes et le plan des altitudes maximales. Est réservé l'article 18 alinéa 1.

² Elle se mesure au faîte (pour les toitures à pans) ou à l'acrotère (pour les toitures plates).

Article 16 Attiques

¹ Le dernier étage doit être traité sous forme d'attique.

² La SPd de l'attique ne peut excéder les $\frac{3}{4}$ de la surface de l'étage inférieur.

³ L'attique comprend au moins 3 façades en retrait.

Article 17 Toitures

¹ Sont autorisées les toitures à 2 pans ou les toitures plates.

² Les toitures plates doivent être plantées de végétation pionnière. Au surplus, est applicable l'article 18.

Article 18 Superstructures

¹ Les superstructures (cheminées, cages d'ascenseur, antennes, etc.) peuvent excéder la hauteur maximale des constructions (article 15).

² Elles sont limitées au minimum techniquement indispensable et regroupées dans des volumes compacts.

Article 19 Ouvertures en toiture

¹ Les ouvertures en toiture sont autorisées.

² La largeur cumulée desdites ouvertures ne peut excéder le tiers de la longueur de la façade.

Article 20 Capteurs solaires

Est applicable l'article 18a LAT.

Article 21 Constructions souterraines

¹ Les constructions souterraines (parkings, caves, buanderies, abri PCi et autres locaux techniques) s'implantent dans le périmètre défini à cet effet par le plan.

² Conformément à l'article 84 LATC, les constructions souterraines ne sont pas prises en considération dans le calcul de l'IUS.

³ Les profondeurs d'excavation seront limitées en fonction des conditions hydrogéologiques locales. Des investigations hydrogéologiques se feront au stade du permis de construire.

⁴ Au surplus, l'Ordonnance sur la protection des eaux s'applique.

SECTION 2 Aire d'évolution des constructions B

Article 22 Destination

¹ L'aire d'évolution des constructions B est destinée à accueillir toute installation liée au fonctionnement de la station-service (marquise, pompes à essence, etc.).

² La circulation des véhicules est autorisée dans la présente aire.

CHAPITRE III AIRE DES AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Article 23 Destination

¹ La présente aire est destinée principalement à assurer un espace arboré permettant la transition avec les villas adjacentes à l'Est du périmètre.

² En outre, elle permet de soigner la transition entre la station-service et la route du Signal à l'Ouest du périmètre par des plantations-écran de type haies vives.

³ Elle est inconstructible. Fait exception la réalisation de cheminements de mobilité douce et d'aménagements tels que mobilier urbain, murets, abris-vélos, etc.

⁴ L'espace entre les bâtiments est composé d'un revêtement minéral ou naturel perméable.

Article 24 Arborisation existante

¹ Les arbres protégés sont définis par le Règlement du classement communal des arbres du 1^{er} janvier 2008.

² En cas de coupe d'arbres protégés, ils feront l'objet d'une compensation telle que définie par ledit règlement.

³ Les autres arbres existants figurant sur le plan sont conservés dans la mesure du possible.

Article 25 Plantations nouvelles

Les nouvelles plantations sont composées d'essences indigènes de haut jet.

CHAPITRE IV – ACCES, CIRCULATION ET STATIONNEMENT

Article 26 Aire de circulation et de stationnement

¹ La présente aire est destinée à la circulation et au stationnement de véhicules.

² Elle peut accueillir en outre :

- des places de stationnement de courte durée ;
- des places de stationnement pour les véhicules de livraison ;
- des petits espaces verts et des plantations d'intégration ;
- des aménagements tels que mobilier urbain, murs, murets, abris-vélos, etc. ;

Article 27 Stationnement

¹ Les besoins en stationnement (véhicules et cycles) sont définis selon les normes VSS en vigueur lors de la demande de permis de construire.

² Les places de stationnement destinées aux véhicules doivent être réalisées en souterrain conformément aux articles 21 et 29. Est réservé l'article 26 alinéa 2 (stationnement en surface).

³ Les places de stationnement destinées aux deux-roues sont réalisées soit en surface (conformément aux articles 23 al. 3 et 26 al. 2), soit en souterrain (conformément aux articles 21 et 29).

Article 28 Accès

Le principe des accès au site, tels que représentés sur le plan, est impératif, l'assiette indicative.

Article 29 Parking souterrain

¹ Le principe de l'entrée et de la sortie du parking souterrain, tels que figurés sur le plan, est impératif, l'assiette indicative.

² L'emprise de l'entrée et de la sortie du parking souterrain doit être limitée au minimum techniquement indispensable.

³ Au surplus, est applicable l'article 21.

Article 30 Liaisons de mobilité douce

Le principe des liaisons de mobilité douce (piétons et cycles) telles que figurées sur le plan est impératif, l'assiette indicative.

TITRE 3 DISPOSITIONS FINALES

Article 31 Demande de permis de construire

En sus des pièces indiquées aux articles 108 LATC et 69 RLATC, le dossier d'enquête publique du permis de construire comprend :

- le plan des aménagements extérieurs au 1:200 mentionnant le type d'essence des plantations et l'implantation prévue, le stationnement et les accès;
- l'étude acoustique;
- le justificatif du calcul de l'IUS;
- le rapport de l'étude hydrologique du site.

Article 32 Equipements techniques

Conformément aux articles 19 alinéa 2 LAT, 50 LATC et 129 LE, les propriétaires fonciers sont tenus de participer aux frais d'équipement.

Article 33 Equipements communautaires

Les propriétaires sont soumis à la taxe de contribution aux frais d'équipements communautaires conformément au Règlement communal sur la taxe relative au financement de l'équipement communautaire.

Article 34 Dérogations

Dans les limites des articles 85 et 85a LATC, la Municipalité peut accorder des dérogations au présent PPA.

Article 35 Dispositions complémentaires

Sont notamment applicables – à titre de droit supplétif ou de droit supérieur – les dispositions de la législation fédérale, cantonale et communale en matière d'aménagement du territoire et de protection de l'environnement.

Article 36 Abrogation

Le présent PPA abroge, à l'intérieur du périmètre considéré, le PEP "Sous-le-Signal" approuvé par le Conseil d'Etat le 8 mars 1974, ainsi que les limites du plan d'alignement "Centre Village" approuvé le 1^{er} août 1979 par le Conseil d'Etat.

Article 37 Entrée en vigueur

En vertu des articles 61 et 61a LATC, le présent PPA est approuvé préalablement, puis mis en vigueur par le Département compétent.