

COMMUNE D'ORBE

Plan de quartier "Creux de Rave" REGLEMENT


APPROUVE PAR LA MUNICIPALITE
DANS SA SEANCE DU -3 OCT. 1995

DEPOSE A L'ENQUETE PUBLIQUE
DU 10 OCT. 1995 AU -8 NOV. 1995

Le Syndic Le Secrétaire



[Signature]

Le Syndic Le Secrétaire


[Signature]


ADOpte PAR LE CONSEIL COMMUNAL
LE : 25 AVR. 1996

Le Président Le Secrétaire


[Signature]

APPROUVE PAR LE CONSEIL D'ETAT
APPROUVE PAR LE DEPARTEMENT DES
TRAVAUX PUBLICS, DE L'AMENAGEMENT
ET DES TRANSPORTS, le 13 AOUT 1996

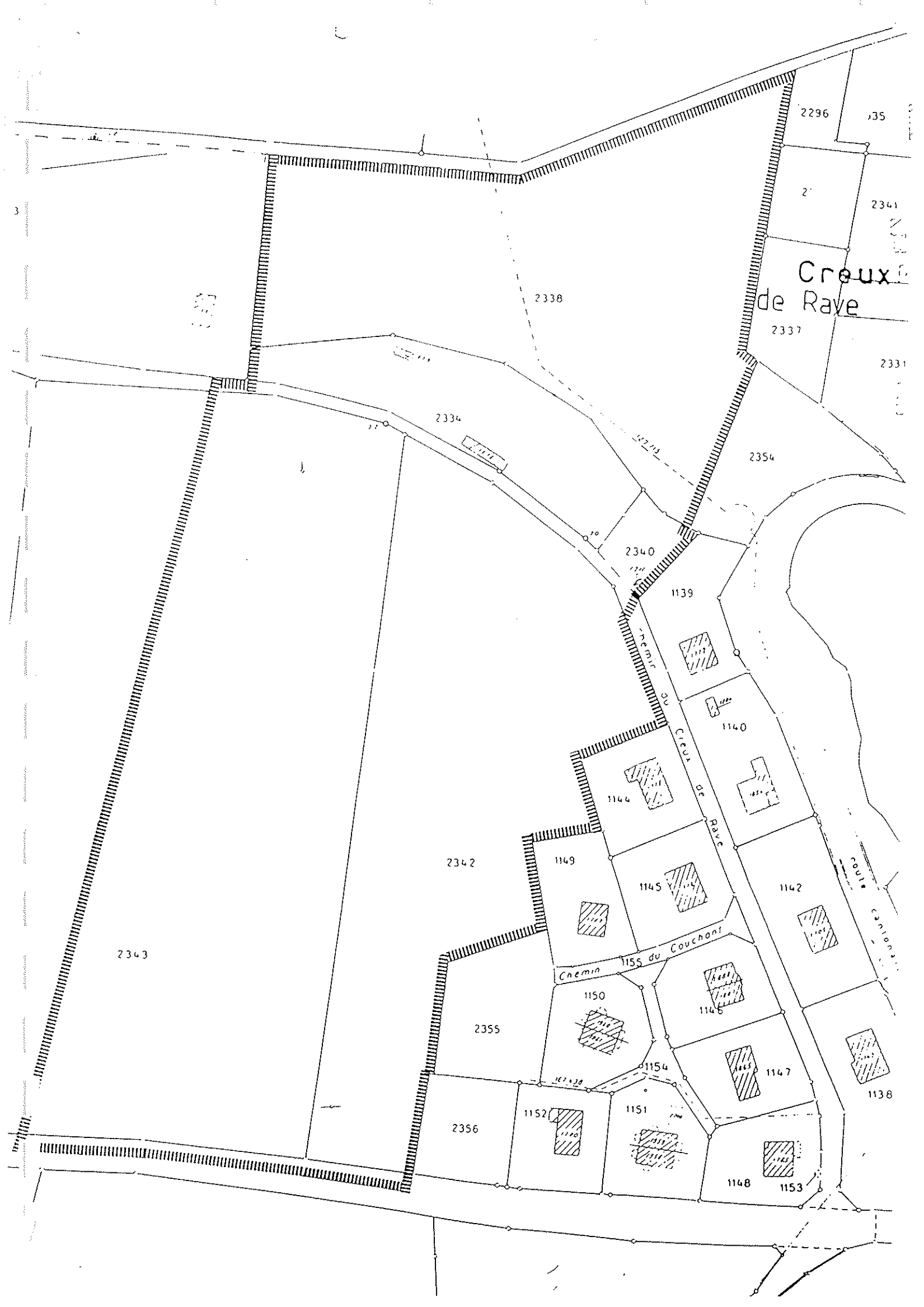
L'atteste : pr le Chef du Département


[Signature]

Aldo + Silvio DOLCI SA - Architectes SIA - Rue des Remparts 19

1400 YVERDON-LES-BAINS

Septembre 1995



Creux de Rave

2343

2338

2334

2340

2342

2355

2356

2296

235

2341

2337

2331

2354

1139

1140

1144

1145

1142

1150

1146

1147

1138

1152

1151

1148

1153

Chemin 1155 du Couchant

Chemin du Cieux de Rave

Coulée Cardinal

S O M M A I R E

CHAPITRE 1 : GENERALITES

- Introduction
- 1.1 Délimitation du périmètre
- 1.2 Contenu du Plan de Quartier

CHAPITRE 2 : PERIMETRE DU SECTEUR PROTEGE "CREUX DE RAVE"

- 2.1 Délimitation

CHAPITRE 3 : PERIMETRE D'HABITATION INDIVIDUELLE

- 3.1 Périmètre d'implantation
- 3.2 Surface constructible
- 3.3 RPAC (Zone villas)

CHAPITRE 4 : PERIMETRE D'HABITATION COLLECTIVE

- 4.1 Destination
- 4.2 Construction
 - 4.2.1 Implantation des bâtiments
 - 4.2.2
 - 4.2.3 Hauteur
 - 4.2.4 Décrochements verticaux
 - 4.2.5 Nombre de niveaux
 - 4.2.6 Surface brute de plancher (SBP)
 - 4.2.7 Balcons, marquises, vérandas et circulations verticales
 - 4.2.8 Toitures
 - 4.2.9 Superstructures
 - 4.2.10 Dépendances à usage privé et locaux communs
 - 4.2.11 Vélos, poussettes
 - 4.2.12 Esthétique
- 4.3 Circulation
 - 4.3.1 Voies de circulation véhicules
 - 4.3.2 Espaces piétonniers
 - 4.3.3 Cheminements piétons
 - 4.3.4 Chemin du Creux de Rave
 - 4.3.5 Stationnement
 - 4.3.6 Containers
- 4.4 Espaces extérieurs
 - 4.4.1 Aire de verdure
 - 4.4.2 Aire d'aménagements de transition
 - 4.4.3 Mouvements de terre
 - 4.4.4 Clôtures
 - 4.4.5 Arborisation obligatoire
 - 4.4.6 Plantations, haies
 - 4.4.7 Place de jeux

SOMMAIRE (suite)

- 4.5 Etapes de réalisation

CHAPITRE 5 : REGLES APPLICABLES A TOUS LES PERIMETRES

- 5.1 Raccordements - Routes - EU - ES - Gaz - Electricité
Antennes
- 5.2 Aire forestière
 - 5.2.1 Destination
 - 5.2.2 Surface soumises à la législation forestière
selon constatation de nature
- 5.3 Bruit
- 5.4 Dérogations
- 5.5 Avis préalable
- 5.6 Dispositions incendie

CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS FINALES

- 6.1 Autres règlements
- 6.2 Entrée en vigueur
- 6.3 Plan d'illustration

COMMUNE D'ORBE
 PLAN DE QUARTIER "CREUX DE RAVE"

Parcelles N^{os} 2334 - 2338 - 2340 - 2342 - 2343

CHAPITRE I : GENERALITES

Introduction

Les buts du Plan de Quartier sont :

Répondre à l'étude sectorielle du Plan directeur approuvé par le Conseil d'Etat le 18 juin 1993, par une proposition déterminant les constructions et aménagements possibles du secteur "Creux de Rave."

Affecter à l'habitat le plateau jusqu'à la route cantonale et d'urbaniser ce secteur avec un nouveau type de logements.

Respecter les objectifs fixés dans le plan directeur communal soit une densité (0,3 - 0,4) en rupture d'urbanisation avec la zone villa voisine afin de constituer un front sud de la localité structuré laissant le paysage agricole pénétrer le quartier par des prolongations de verdure ainsi que marquer la porte Sud de l'entrée de la ville.

Protéger le Creux de Rave de toute construction.

Délimitation du périmètre

1.1

Le périmètre du Plan de Quartier est défini par le liseré bleu figurant sur le plan dressé à l'éch. 1/500.

Contenu du Plan de Quartier

1.2

Le P.Q. définit les règles applicables aux constructions, aux circulations, aux aménagements extérieurs, aux stationnements, aux équipements et aux espaces naturels.

Les coupes schématiques fixent les altitudes maximum des constructions et le nombre de niveaux habitables.

Le P.Q. contient un tableau des propriétés avec leur N^o de parcelle et la répartition des surfaces constructibles, compte tenu de la sauvegarde du Creux de Rave.

CHAPITRE 2 : PERIMETRE DU SECTEUR PROTEGE "CREUX DE RAVE"

<u>Délimitation</u>	2.1	L'aire de verdure définie par le périmètre du secteur protégé "Creux de Rave" figurant sur le plan est inconstructible. Des mentions figurent au plan de classement des arbres de la Commune d'Orbe (N° 270-271-272) pour les parcelles N° 2332 et 2340.
---------------------	-----	---

CHAPITRE 3 : PERIMETRE D'HABITATION INDIVIDUELLE

<u>Périmètre d'implantation</u>	3.1	L'implantation de la construction à l'intérieur du périmètre b défini sur le plan est obligatoire.
<u>Surface constructible</u>	3.2	La surface constructible au sol reportée sur le plan, représente la surface maximale admissible par périmètre.
<u>RPAC (Zone villas)</u>	3.3	Pour toutes les dispositions non prévues par le présent règlement, le RPAC zone villa est applicable.

CHAPITRE 4 : PERIMETRE D'HABITATION COLLECTIVE

<u>Destination</u>	4.1	Les bâtiments situés dans les périmètres A-B-C-D-E-F sont affectés au logement collectif de moyenne densité et aux activités compatibles avec celui-ci. (voir schémas en annexe). Les constructions devront offrir un type d'habitat qualitativement supérieur aux quartiers locatifs traditionnels. L'architecture favorisera la vie collective du quartier et la possibilité d'offrir des prolongements extérieurs intéressants aux logements. Elles peuvent être conçues par exemple, sous forme d'habitat groupé avec appartements sur plusieurs niveaux ou de maisons locatives contigües.
<u>Construction</u>	4.2	
<u>Implantation des bâtiments</u>	4.2.1	L'implantation des bâtiments dans les périmètres figurant sur le plan est obligatoire.
	4.2.2	Il est souhaitable que la silhouette des constructions souligne le mouvement topographique du site.

		Le niveau du rez-de-chaussée doit se situer au maximum à ± 65 cm de l'altitude réelle du terrain naturel mesuré au milieu de la façade du bâtiment considéré.
Hauteur	4.2.3	La hauteur maximale des constructions est fixée impérativement par les altitudes réelles indiquées sur les coupes schématiques figurant sur le plan. La hauteur à l'acrotère se calcule selon les dispositions en vigueur du RPAC.
Décrochements verticaux et horizontaux	4.2.4	Les groupes de bâtiments A1 et A2; B1 et B2; C1 et C2 et F doivent respecter les décrochements indiqués sur les coupes.
Nombre de niveaux	4.2.5	Le nombre de niveaux indiqué sur les plans est impératif.
Surface brute de plancher (SBP)	4.2.6	La SBP reportée sur le plan dans chaque périmètre d'implantation doit être respectée. Elle représente la surface maximale admissible par périmètre. SBP calculée selon les normes ORL 514.420
Balcons, marquises vérandas et circulations verticales	4.2.7	La construction de balcons, de marquises et d'éléments de circulations verticales (ascenseurs, escaliers) en dehors des périmètres d'implantation est admise. L'aménagement au rez-de-chaussée de terrasses avec vérandas est autorisé dans le périmètre élargi défini sur le plan. L'art. 4.3.2 reste applicable.
Toitures	4.2.8	Toutes les toitures seront du type toiture "verte" végétalisée plate ou à faible pente, accessibles.
Superstructures	4.2.9	Les superstructures, accès, ventilation, cheminées, panneaux solaires, verrières, sont autorisées en volume, ou en saillie, doivent être réduites au minimum techniquement indispensable.
Dépendances à usage privé et locaux communs	4.2.10	La réalisation de dépendances, de peu d'importance, couverts et pergolas contribue au marquage entre l'espace piétonnier et les prolongements extérieurs privatifs des logements.

Ce sont des constructions de peu d'importance dont le périmètre et les gabarits figurent sur le plan. Ces espaces sont aussi prévus pour les locaux communs, vélos, poussettes. (voir schéma illustration).

Matériaux, à prépondérance bois; toiture plate ou à faible pente, hauteur max. 2,30 m. Largeur max. 4.00 m et profondeur max. 4.00 m. Les toitures peuvent être végétalisées.

~~Elles ne peuvent, en aucun cas, servir à l'habitation ou à l'activité professionnelle. (l'art. 39 R.A.T.C. est applicable)~~

Vélos, poussettes 4.2.11

Un local au moins par bâtiment ou groupe de bâtiments doit être envisagé pour l'entreposage des poussettes, vélos. Ils devront prendre place dans les périmètres réservés à cet effet. (cf. art. 4.2.10).

Esthétique 4.2.12

Les constructions doivent être conçues en vue d'assurer l'unité architecturale de l'ensemble du quartier. Les projets dont la conception compromet cette unité ne sont pas admis.

Les teintes de l'ensemble bâti doivent être harmonisées et doivent être préalablement soumises à la Municipalité pour approbation.

Circulations 4.3

Voies de circulation
véhicules 4.3.1

Les voies de circulation et d'accès aux immeubles et au parking souterrain ainsi que les places de stationnement en surface figurent sur le plan à titre indicatif. Leur tracé définitif doit être fixé sur les plans de projets de construction, au moment de l'enquête publique.

Le raccordement au domaine public (RC 278 e) est fixé impérativement d'entente avec la Municipalité.

La route de desserte sera à trafic à vitesse limitée, où les piétons sont favorisés. Elle sera réalisée par le biais d'aménagements spécifiques (type voirie étroite, réhaussement de chaussée, etc...) voir illustration et schémas en annexe.

Espaces piétonniers 4.3.2

Les espaces piétonniers qui figurent sur le plan sont à titre indicatif. Ils doivent contribuer à renforcer l'animation entre les groupes d'immeubles.

Ils comprennent les accès aux habitations ainsi que les liaisons avec le parc souterrain. Ils relient la desserte avec les places de stationnement extérieures et les cheminements piétonniers.

Ces espaces seront aménagés de manière à être accessibles aux véhicules de service, et de livraisons.

- Le stationnement y est interdit
- Ils sont d'usage semi-publics
- La largeur doit être au minimum de 4 00 m.
- Le marquage des limites entre espaces de transitions et les espaces piétonniers doit se réaliser, au moyen de haies, et de murets.
- Les clôtures et barrières sont interdites, excepté pour des raisons de sécurité. Réf. art. 4.4.4 (Voir illustration et schéma en annexe).

Cheminements piétons 4.3.3

Ils relient les différents espaces piétonniers, aires de jeux, promenades, chemins publics et les quartiers voisins existant et futur selon un principe de circulation défini sur le plan. (Voir plan illustration et schémas en annexe).

Chemin du Creux de Rave 4.3.4

Le chemin du Creux de Rave bordant le secteur protégé du Creux de Rave appartient au Domaine publique DP 1003.

Il est d'usage public.

Stationnement 4.3.5

Le nombre de places de stationnement défini selon le RPAC est de 1,5 places par logement + 10 % du total pour les places visiteurs.

2/3 des places seront aménagées en sous-sol dans l'aire figurant sur le plan. (voir schéma en annexe).

1/3 des places seront aménagées à l'extérieur selon le principe illustré sur le plan.

Le nombre de places de stationnement correspondant doit être aménagé en même temps que les bâtiments et correspondre aux développements par étapes. (CF chap. 6).

Containers 4.3.6

Des emplacements couverts pour les containers de déchets doivent être aménagés en bordure de la desserte principale.

Ces emplacements figureront au dossier de l'enquête publique, d'entente avec la Municipalité.

<u>Espaces extérieurs</u>	4.4	
Aire de verdure	4.4.1	<p>L'aire de verdure comprend :</p> <ul style="list-style-type: none"> - des espaces engazonné ou en prairie et arborisé. - des aires de repos - des places de jeux pour enfants à aménager par groupes d'immeubles. - Seules peuvent y être autorisées des constructions de minimales importance, destinées aux jeux d'enfants. - Les locaux communs, étandages. - Ces espaces seront à caractère semi-publics.
Aire d'aménagements de transition	4.4.2	<p>Cette aire est destinée à l'aménagement d'espaces privatifs situés dans le prolongement des rez-de-chaussée habitables des bâtiments. Ils seront aménagés en terrasses jardins et en verdure.</p> <p>Ils peuvent être pourvus de pergola ou autre équipement semblable uniquement dans les périmètres d'implantation pour dépendances. (voir art. 4.2.10).</p>
Mouvements de terre	4.4.3	<p>A l'intérieur des périmètres fixés par le plan les mouvements de terre pour les espaces extérieurs n'exéderont pas ± 65 cm. Ils seront mesurés par rapport au point d'altitude réelle du terrain considéré.</p>
Clôtures, <i>murets</i>	4.4.4	<p>Des clôtures ^{et des murets} ne pourront être édifiées, que pour des raisons de sécurité. Toutefois, elles devront faire l'objet d'une autorisation délivrée par la Municipalité.</p>
Arborisation obligatoire	4.4.5	<p>L'arborisation définie sur le plan a pour but d'affirmer la structure du quartier au niveau des différentes séquences du parcours des usagers tel que : entrée de ville, de quartier, de groupement d'ensemble.</p> <p>Leur implantation est obligatoire.</p> <p>La préférence sera donnée à une arborisation indigène.</p>
Plantations, haies	4.4.6	<p>La plantation de haies vives est obligatoire selon le principe figurant sur le plan.</p>

Place de jeux	4.4.7	<p>L'aménagement et l'équipement de la place de jeux située vers le chemin de Creux de Rave doit faire l'objet d'un plan spécial à déposer au plus tard lors de l'enquête relative à la construction de la 3ème étape. (CF).</p> <p>La surface totale des aires de jeux doit être de 0,06 m² par m² de surface brute de plancher. Elles doivent être prévues tant pour les enfants en bas âge que pour les enfants d'âge scolaire.</p>
<u>Etapas de réalisation</u>	4.5	<p>L'ordre de construction par étape est à respecter selon :</p> <p><u>1ère ETAPE</u> Elle est composée des groupes de bâtiment (A1 et A2) et (D1 et D2).</p> <p><u>2ème ETAPE</u> Les groupes de bâtiments (B1 et B2) et (E1 et E2) peuvent être réalisés indépendamment l'un de l'autre. Toutefois, (B1 et B2) ne peut être construit qu'après le groupe (A1 et A2) et (E1 et E2) après le groupe (D1 et D2)</p> <p><u>3ème ETAPE</u> Les groupes de bâtiments (C1 et C2 et F) peuvent être réalisés indépendamment l'un de l'autre. Toutefois (C1 et C2) ne peut être construit qu'après le groupe (A1 et A2) et (B1 et B2) et F qu'après le groupe (D1 et D2) et (E1 et E2).</p> <p>A chaque étape de réalisation doivent être construites les places de stationnement correspondantes.</p>

CHAPITRE 5 : REGLES APPLICABLES A TOUS LES PERIMETRES

Raccordements - Routes
EU - ES - Gaz
Electricité - Antennes

5.1

La délivrance du ou des permis de construire est subordonnée à :

La signature d'une convention liant la Municipalité aux propriétaires fonciers réglant :

- l'aménagement du raccordement de la desserte du Quartier sur la RC 278e

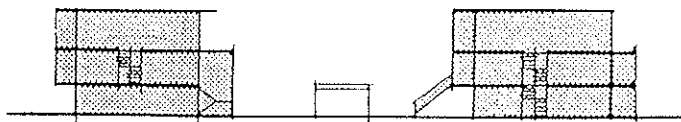
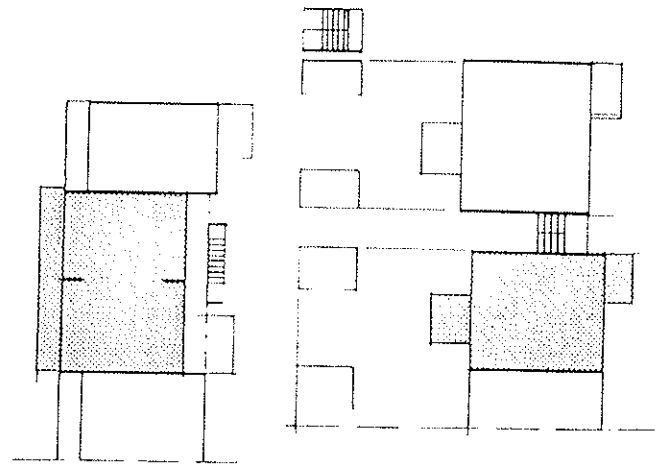
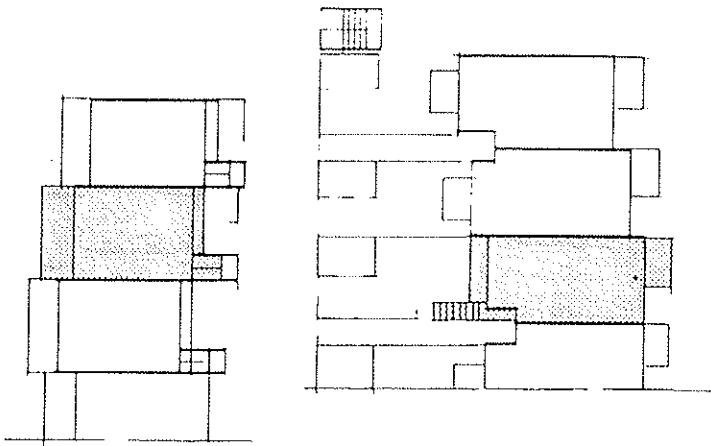
- l'équipement général et l'équipement de raccordement cela conformément à l'art. 50 LATC
- à l'acquisition des droits de passage de canalisations et infrastructures nécessaires (EU, ES, eau potable, gaz, etc.)
- au paiement d'une contribution aux frais d'équipement scolaire.
- à l'application du PALT No 8709

<u>Aire forestière</u>	5.2	
Destination	5.2.1	<p>L'aire forestière est régie et définie par les dispositions de la législation forestière fédérale et cantonale.</p> <p>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 m. des lisières.</p>
Surface soumise à la législation forestière selon constatation de nature	5.2.2	<p>Le présent plan de quartier constitue le document formel de <u>constatation de nature forestière</u> et de limite des forêts au terme de la législation forestière fédérale, dans les zones à bâtir et dans la bande de 10 m. confinant celle-ci.</p>
<u>Bruit</u>	5.3	<p>Les exigences de l'ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit, du 15 décembre 1986 doivent être respectées.</p> <p>Le degré de sensibilité attribué au Plan de Quartier est de II</p>
<u>Dérogations</u>	5.4	<p>La Municipalité pourra accorder des dérogations de minimales importances, dans le but de régler des détails d'implantations, d'orientation et de volumétrie des constructions, pour autant que les objectifs du plan soient respectés.</p>
<u>Avis préalable</u>	5.5	<p>Avant la mise à l'enquête des projets définitifs, les avant-projets seront soumis pour approbation à la Municipalité.</p>
<u>Dispositions incendie</u>	5.6	<p>Les dispositions cantonales relatives à la prévention des incendies sont réservées.</p>

ESPACE
PIETONNIER

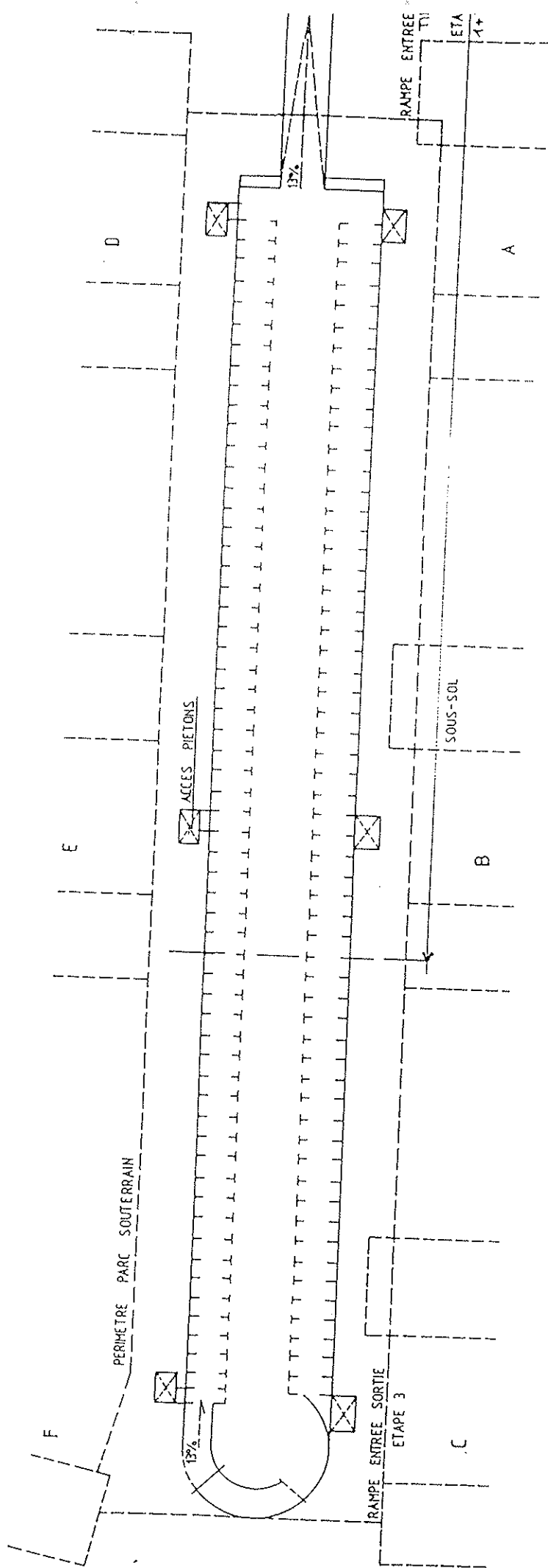


II SCHEMAS - PERSPECTIVE - PLAN - COUPE



HABITAT GROUPE AVEC APPARTEMENTS SUR PLUSIEURS NIVEAUX

MAISONS LOCATIVES AVEC APPARTEMENTS SUR 1 NIVEAU



ETAPE 3

44 PL. INTER.
 18 PL. EXTER.
62 PLACES

ETAPE 2

36 PL. INTER.
 20 PL. EXTER.
56 PLACES

ETAPE 1

34 PL. INTER.
 18 PL. EXTER.
52 PLACES

SCHEMA -
 PLACES DE PARC
 SOUS-SOL

NIV. SOUS-SOL
 EXEMPLE AMENAGEMENT P. SOUS-SOL