

**PLAN DE QUARTIER  
 PLACE DU CHATEAU**

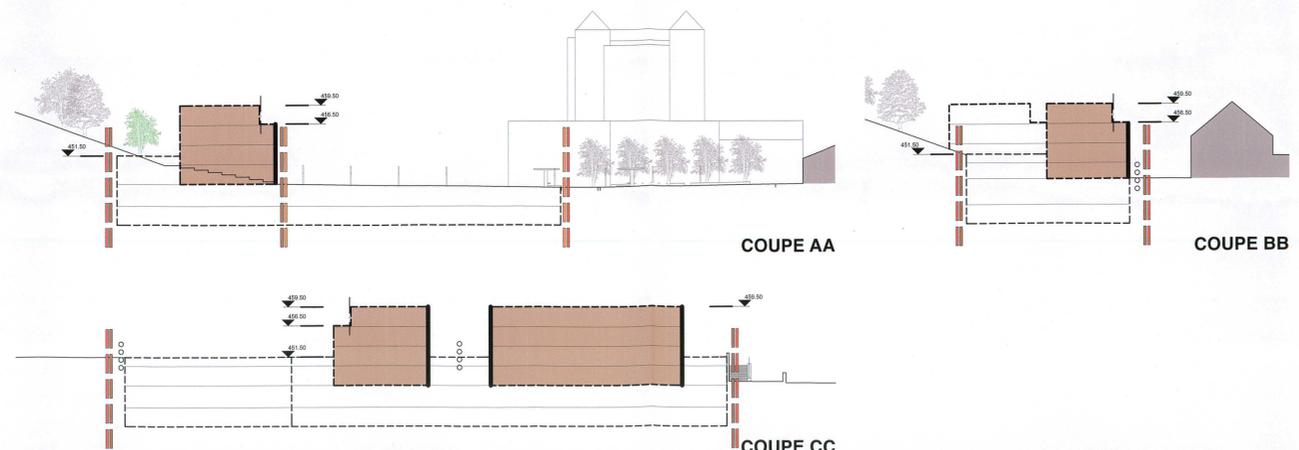
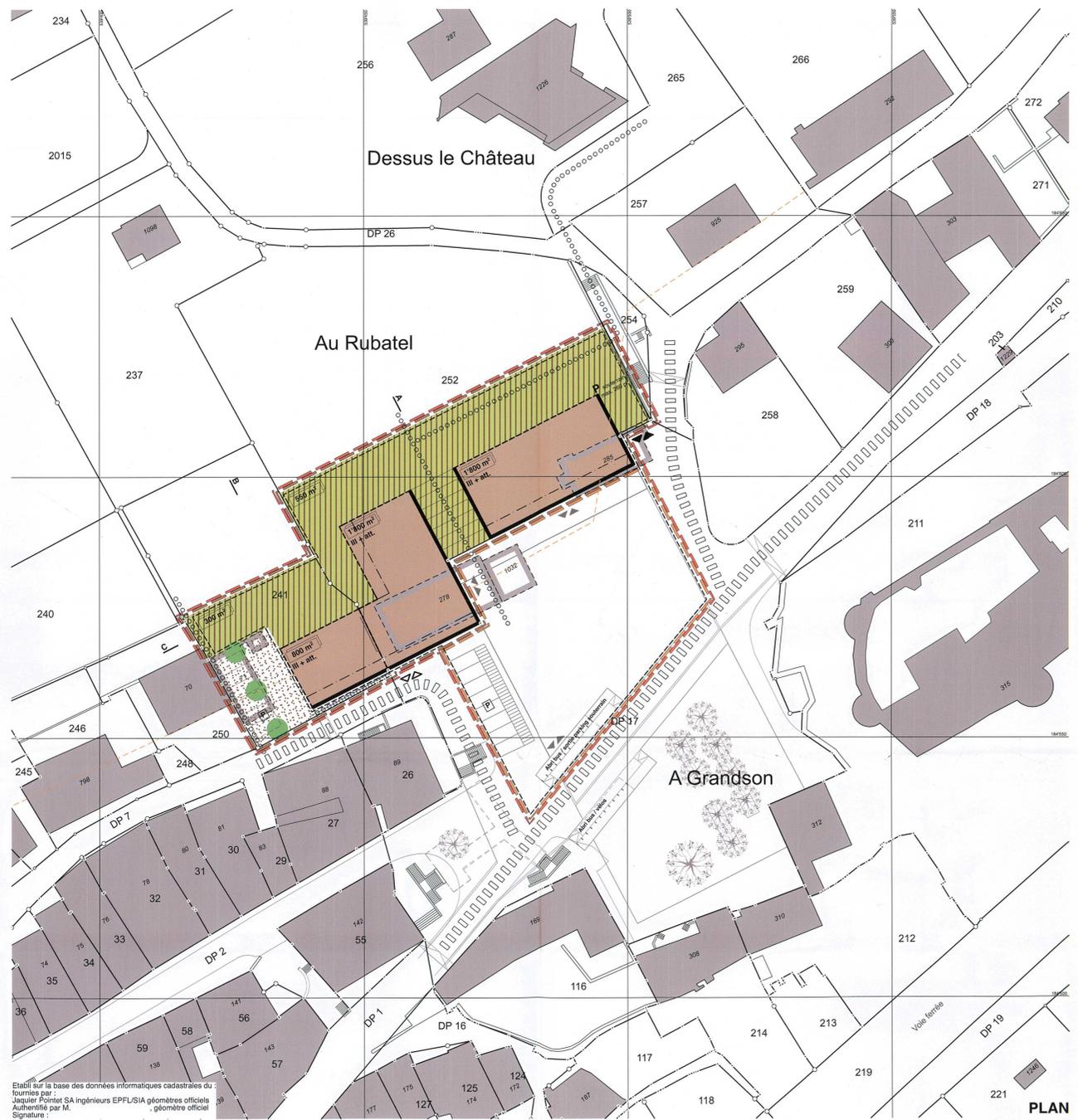
Approuvé par la Municipalité dans sa séance du : 05.08.2012  
 Le Syndic : La Secrétaire :  
 Soumis à l'enquête publique du : 16.08.12 au : 14.04.12  
 Le Syndic : La Secrétaire :  
 Adopté par le Conseil communal dans sa séance du : 06.09.2012  
 La Présidente : La Secrétaire :  
 Approuvé préalablement par le Département compétent Lausanne, le : 13 NOV. 2012  
 La Cheffe du Département :  
 Mis en vigueur le : 18 JAN. 2013

**THIBAUD-ZINGG** JAQUIER - POINTET SA  
 Ing. EPFL/SA géomètres officiels  
 1000 Lausanne 10  
 06.09.2012 Echelle : 1 : 500  
 N° d'enquête publique :

**LEGENDE PLAN DE QUARTIER**

- PERIMETRE, ZONE D'AFFECTATION**
  - PERIMETRE DU PLAN DE QUARTIER
  - PERIMETRE ZONE DE CENTRE DE LOCALITE
- AFFECTATION : ZONE DE CENTRE DE LOCALITE**
  - AIRE DE CONSTRUCTION
  - AIRE DE VERDURE ET JARDINS
  - AIRE D'ACCES ET DE STATIONNEMENT
- IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS**
  - PERIMETRE D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS
  - PERIMETRE D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ENTERRÉES
  - FRONT D'IMPLANTATION OBLIGATOIRE DE LA FACADE
  - FRONT D'ATTIQUE
- NORMES DIMENSIONNELLES**
  - SBPU MAXIMUM
  - NOMBRE NIVEAUX + ATTIQUE
  - ALTITUDE MAXIMUM DE LA DALLE-TOITURE
- BATIMENTS EXISTANTS**
  - BATIMENTS EXISTANTS
  - BATIMENTS EXISTANTS A DEMOLIR
- CIRCULATIONS**
  - CHEMINEMENTS PIETONNIERS SERVIDES DE PASSAGE PUBLIC
  - VOIE DE CIRCULATION
  - EMMARCHEMENT
  - ACCES VEHICULES PARKING SOUTERRAIN
  - ACCES PIETONS PARKING SOUTERRAIN
  - ACCES LIVRAISONS
  - PLACES DE STATIONNEMENT EN SURFACE POUR VEHICULES
- A TITRE INDICATIF**
  - ARBORISATION A CREER
  - SOUS-PERIMETRE ANTICIPATION SUR DOMAINE PUBLIC
  - LIMITE AIRE ARCHEOLOGIQUE N° 117314

Parc. n°	Propriétaire	Surface (m2)
241	Lucas Frères S.A., Giez	part 812
252	Grandson, la Commune	part 2033
17	Domaine Public	part 1941



- DISPOSITIONS GENERALES**
  - GENERALITES**
    - buts**  
Le plan de quartier "Place du Château", a pour but de régler les conditions d'affectation et de construction du secteur compris à l'intérieur du périmètre tel que défini par le plan, situé en limite Nord de la Place du Château.
    - contenu, périmètre et affectation**  
Le plan de quartier régit le secteur délimité par le périmètre du plan. Il définit une zone de centre de localité au sens de l'art. 48 LATC.  
La zone de centre de localité est destinée à l'habitation et aux activités moyennement gênantes au sens des dispositions de la législation fédérale sur la protection de l'environnement.
    - références**  
Le présent plan de quartier est établi conformément aux dispositions de la Loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC).  
Pour tout ce qui n'est pas prévu dans le présent règlement, les autres dispositions communales, cantonales, fédérales demeurent applicables.  
Les règlements particuliers des Services communaux sont applicables.
    - archéologie**  
Le plan de quartier se situe dans la région archéologique No 117314 de la Commune de Grandson, au sens de l'art. 67 LPNMS, dans laquelle tous travaux dans le sol doivent faire l'objet d'une autorisation spéciale du DINF.  
Cette autorisation spéciale pourra être délivrée sous le respect des conditions suivantes :
      - le constructeur fera procéder à des investigations archéologiques par étapes de fouilles sur l'ensemble du « sous-périmètre anticipation sur domaine public » - périmètre d'implantation des ouvrages souterrains de parking - sous contrôle de la Section archéologie cantonale (AC)
      - ces investigations seront menées par un mandataire bénéficiant d'une autorisation au sens de l'art. 40 LPNMS. Elles auront pour but de déterminer le tracé exact et l'état de conservation des vestiges présupposés du mur de ville et du mur de bras d'époque médiévale
      - à l'issue des constats ainsi établis, la Section archéologie cantonale déterminera les mesures conservatoires appropriées (fouille ou conservation en place des vestiges)
      - le constructeur - sous dites conditions de la Section archéologie cantonale - adaptera la capacité du parking souterrain à l'intérieur du « périmètre d'implantation des constructions enterrées » afin de préserver les structures dignes d'être conservées en place, ou prendra en charge le dégagement et la documentation complète des vestiges dont la destruction aura été admise
    - constructions existantes**  
Les bâtiments existants, n° ECA 71, 278, 1032, 285 seront démolis.
  - ZONE D'AFFECTATION**
    - ZONE DE CENTRE DE LOCALITE**
      - composition de la zone de centre de localité**  
La zone de centre de localité est composée de trois aires : aire de construction, aire de verdure et jardins et aire d'accès et de stationnement.
      - capacité constructive**  
La capacité constructive est déterminée sur le plan de quartier pour chaque périmètre d'implantation des constructions avec une valeur SBPU (Surface Brute de Plancher Utile) maximum, au sens du glossaire du Droit Fédéral et Vaudois de la Construction.
      - degré de sensibilité au bruit**  
En application de l'art. 43 de l'Ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit du 15 septembre 1986, le degré de sensibilité III est attribué à l'ensemble du plan de quartier.
      - accès véhicules**  
L'accès véhicules de l'aire d'accès et de stationnement s'effectuera à partir de la Ruelle des Remparts.  
L'accès véhicules du parking souterrain mentionné sur le plan est impératif. Toutefois sa situation est indicative et peut s'adapter aux études de détail.  
L'accès livraisons mentionné sur le plan est indicatif. Il se situe le long de la Ruelle des Remparts sur la façade sud-est pour garantir l'accessibilité depuis la zone de stationnement ou la zone de circulation. Une attention particulière sera portée à son traitement d'insertion urbaine.
      - cheminements piétonniers publics**  
Les cheminements piétonniers entre les constructions, servitudes de passage public, fixés par le plan, sont obligatoires. Ainsi, les piétons « publics » bénéficieront d'un accès au coteau réservé, comme indiqué sur le plan.  
Sont autorisés des escaliers, des rampes, des murs, des terrasses et des aménagements paysagers.  
La municipalité fixe les conditions de raccordements des cheminements au domaine public.  
Les entrées et sorties piétonnes publiques du parking souterrain sont fixées sur le plan, le long des façades donnant en direct sur la place piétonnière et sous le futur abri-tous inclus dans le sous-périmètre.  
Les équipements en relation avec le cheminement des piétons doivent être réalisés de façon à répondre aux exigences applicables aux ouvrages publics de même nature, en particulier en ce qui concerne les gabarits, les fondations, le revêtement et l'éclairage.
      - emmarchement**  
Les périmètres des constructions sont séparés par un emmarchement garantissant une liaison visuelle et un cheminement piétonnier public entre la place piétonnière, Place du Château, et le coteau. Cet emmarchement - type gradins - a une valeur paysagère pour la Place du Château.
      - stationnement des véhicules automobiles**  
Des places de stationnement pour véhicules, à 4 roues, à aménager en surface sont fixées sur le plan en relation avec les commerces sur le domaine public de la Place du Château et sur la parcelle Nos 241.  
Les surfaces de parking enterrées comprennent - max. 260 places - :  
a) les places nécessaires pour les bâtiments, fixées par les normes VSS en vigueur (Union des professionnels suisses de la route)  
b) un nombre de places supplémentaires, fixé par la Municipalité, à disposition du public selon un mode d'achat, de location ou système de parcomètres  
L'accessibilité aux constructions enterrées de la parcelle n° 241 devra être garantie depuis l'accès au parking souterrain de la parcelle Nos 252 et du Domaine Public, Place du Château.
      - stationnement des vélos**  
Des places de stationnement pour véhicules à 2 roues à aménager en surface sont fixées sur le plan en relation avec les commerces sur le domaine public de la Place du Château.  
Les surfaces destinées au stationnement des vélos, nécessaires pour les habitations fixées par les normes VSS en vigueur (Union des professionnels suisses de la route), seront comprises dans le périmètre d'implantation des constructions de préférence ou éventuellement des constructions enterrées.  
Ces équipements devront être abrités et situés proche des entrées principales des bâtiments (les fonds de caves et de garages sont à éviter) et offriront des systèmes efficaces contre le vol et le vandalisme.
      - espaces libres**  
Les espaces extérieurs sont aménagés sobrement et harmonisés avec le coteau « naturel ».  
Les matériaux sont limités dans leur diversité.  
Les revêtements perméables et les surfaces végétales extensives sont privilégiés.  
Les plantations sont choisies parmi les essences spontanées de la région, essentiellement parmi les feuillus.  
Les plantations seront exécutées dans un délai d'un an après délivrance du permis de construire.
      - altitudes du terrain aménagé**  
Les cotes d'altitude du terrain aménagé doivent être en continuité avec le niveau du terrain naturel du coteau.  
Les mouvements de terrain sont autorisés pour la construction du sous-sol. La topographie du coteau doit être conservée ou reconstituée pour garantir une continuité paysagère.  
La Municipalité peut fixer l'altitude à respecter le long de chaque limite de propriété.
      - arborisation à créer**  
Une arborisation en pleine terre est obligatoire. Elle est localisée à titre indicatif sur le plan. Elle sera préalablement soumise à la Municipalité.
      - évacuation des eaux**  
Les eaux usées et les eaux météoriques sont évacuées séparément. Les eaux usées sont recueillies et raccordées au réseau public d'évacuation.  
Les bâtiments et aménagements doivent être conçus de manière à limiter au maximum le débit des eaux météoriques rejetées à l'exutoire. A ce titre des solutions de rétention et/ou d'infiltration doivent être mises en place parallèlement à la construction des nouveaux bâtiments.  
Les directives de l'Association suisse des professionnels de la protection des eaux (VSA) sont applicables.
- 3. AIRE DE CONSTRUCTION**
  - aire de construction**  
Les aires de constructions sont destinées à des activités commerciales et/ou tertiaires, situées de préférence au rez-de-chaussée, et à l'habitation, située dans les niveaux supérieurs.
- AIRES D'AMENAGEMENT**
  - aire de verdure et jardins**  
L'aire de verdure et jardins est réservée à la création d'espaces verts, elle sera traitée comme parc commun - la topographie de coteau est reconstituée.  
Les aménagements devront privilégier les éléments caractéristiques du coteau, notamment la ceinture de jardins.  
Les aménagements privatifs ne sont pas admis.  
L'aménagement des chemins piétonniers, de places de jeux ou de petites surfaces en dur, est autorisé.  
Le mur existant le long de la Ruelle des Remparts doit être maintenu ou reconstruit à l'identique (sous réserve d'ouvertures pour passage piétons). Seul son extrémité sur la Place du Château sera adaptée pour garantir l'accessibilité et la visibilité de l'entrée véhicules du parking souterrain.
  - aire d'accès et de stationnement**  
L'aire d'accès et de stationnement est réservée aux accès et aux circulations des piétons, des vélos et des véhicules, ainsi qu'au stationnement.

**III. MESURES APPLICABLES AUX AIRES DE CONSTRUCTION**

- MESURE DE CONSTRUCTION**
  - volumétrie architecturale**  
Les 2 volumes bâtis (gabarit 3 niveaux + attique) - adossés au coteau - sont le complément à la délimitation périphérique existante de la place et au cadrage de son vide spatial.  
Sur l'ensemble des façades donnant sur l'espace public des nouveaux bâtiments, des loges ou terrasses peuvent être réalisées. Elles seront contenues dans les périmètres respectifs d'implantation et devront s'harmoniser avec l'ensemble. Sur les façades ne présentant pas de front d'implantation obligatoire, des balcons en porte-à-faux peuvent être en débord des dits périmètres d'implantation hors-sol.
  - périmètre d'implantation des constructions**  
Les bâtiments sont implantés à l'intérieur des périmètres d'implantation des constructions mentionnés sur le plan.
  - périmètre d'implantation des constructions enterrées**  
Les constructions enterrées sont implantées à l'intérieur du périmètre d'implantation des constructions enterrées.
  - hauteurs**  
La hauteur des bâtiments est limitée par les cotes d'altitude qui figurent sur les coupes. Cette cote correspond à la partie la plus haute de la toiture.  
La hauteur maximale des bâtiments est définie pour chaque périmètre d'implantation des constructions.  
Les superstructures à fonction technique (capteurs solaires, antennes, cages d'ascenseurs, etc.) peuvent ponctuellement dépasser les hauteurs maximales attribuées lorsqu'elles sont jugées indispensables et que leurs importances sont réduites au minimum nécessaire.
  - distance de construction**  
A l'intérieur des parcelles, les distances entre les constructions respectent les prescriptions de la police du feu.
  - front d'implantation obligatoire**  
Les façades des bâtiments donnant sur la Place du Château et la Ruelle des Remparts doivent respecter le front d'implantation obligatoire placé sur la limite des périmètres d'implantation des constructions.
  - front d'attique**  
Les fronts d'attique côté coteau, Place du Château et Ruelle des Remparts sont indicatifs sur le plan.  
Les fronts d'attique des bâtiments seront en retrait de minimum 2.5 m de la façade des niveaux inférieurs.
  - nombre de niveaux**  
Le nombre de niveaux est indiqué par le plan et les coupes.  
Les constructions enterrées sont limitées à 2 niveaux.
  - altitude du rez-de-chaussée**  
L'altitude du niveau fini du rez-de-chaussée doit, dans toute la mesure du possible, être en relation avec l'espace public adjacent, la Place du Château et la Ruelle des Remparts.
  - toiture**  
Les toitures sont obligatoirement plates et végétalisées.  
Des superstructures techniques, réduites au minimum nécessaire, peuvent dépasser le périmètre et le gabarit, dans la mesure où elles s'intègrent à l'ensemble, afin de préserver la qualité de la vue depuis le Château, et ne se trouvent pas sur la Place du Château, sous-périmètre anticipation sur domaine public.  
Des éléments de ventilation ou d'éclairage zénithaux pour les niveaux enterrés peuvent y être aménagés, non compris la Place du Château, sous-périmètre anticipation sur domaine public.
  - dépendances**  
Les dépendances ne sont pas autorisées.

**IV. DISPOSITIONS FINALES**

- CONTROLE DE QUALITE**
  - qualité globale**  
La Municipalité veille à la qualité globale des projets de construction et d'aménagement.  
La Municipalité fixe les conditions particulières à la délivrance des permis de construire et d'habiter.  
La Municipalité refuse le permis pour les constructions, installations et aménagements susceptibles de compromettre cette qualité.
  - critères d'appréciation**  
Les constructions et installations sont conçues de telle sorte qu'elles forment avec leurs abords un ensemble de qualité.  
Pour apprécier la qualité de l'ensemble, il y a lieu de tenir compte en particulier :
    - des éléments caractéristiques de la Place du Château, du site et du paysage ;
    - de l'architecture des constructions existantes et projetées ;
    - de l'aménagement des façades et des toitures, ainsi que du choix des matériaux et des couleurs ;
    - de l'aménagement des espaces extérieurs, en particulier de ceux qui donnent sur l'espace public ;
    - de l'agencement et de l'intégration des installations d'équipement et des accès.
  - processus de qualité**  
Afin de garantir la qualité architecturale et exécutive des projets, la commune - via un comité ad hoc avec délégation de membres du SIPAL, section monuments et sites, et de la commission consultative communale d'urbanisme - coordonne et assure ce processus.
- CAS PARTICULIERS ET MISE EN VIGUEUR**
  - constructions non conformes**  
Les constructions non conformes aux dispositions du présent plan de quartier sont régies par le Droit cantonal (LATC, art. 80).
  - dérogations**  
Dans le cadre de l'art. 85 LATC, la Municipalité peut accorder des dérogations de minime importance aux dispositions du présent document, pour la délimitation des aires d'affectation, des périmètres d'implantation et des gabarits.
  - abrogation et mise en vigueur**  
Le présent Plan de quartier entre en vigueur par décision du Département compétent du Canton de Vaud. Il abroge à l'intérieur du périmètre toutes les dispositions qui lui sont contraires.