66035

02.10.1

COMMUNE DE GRANDSON

PLAN DE QUARTIER

"ES CONDEMINES"

ECH : 1/500

APPROUVE PAR LA MUNICIPALITE
LE 07.12.1993

LE SYNDIC :

LE SECRETAIRE :

DEPOSE A L'ENQUETE PUBLIQUE
DU 11.01.94 AU 09.02.94

LE SYNDIC :

LE SECRETAIRE :

ADOPTE PAR LE CONSEIL COMMUNAL
LE 5 octobre 1995.

LE PRESIDENT :

LA SECRETAIRE :

APPROUVE PAR LE CONSEIL D'ETAT
DU CANTON DE VAUD

LAUSANNNE, LE 24 JAN. 1996

L'ATTESTE, LE CHANCELIER :

Document élaboré par FISCHER & MONTAVON Architectes-urbanistes SA - GRANDSON

LISTE DES PROPRIETAIRES

PARCELLE	SURFACE	PROPRIETAIRE
844	1'825 m²	Pérusset André
1728	5'060 m²	Pérusset André
1729	9'965 m²	Pérusset André

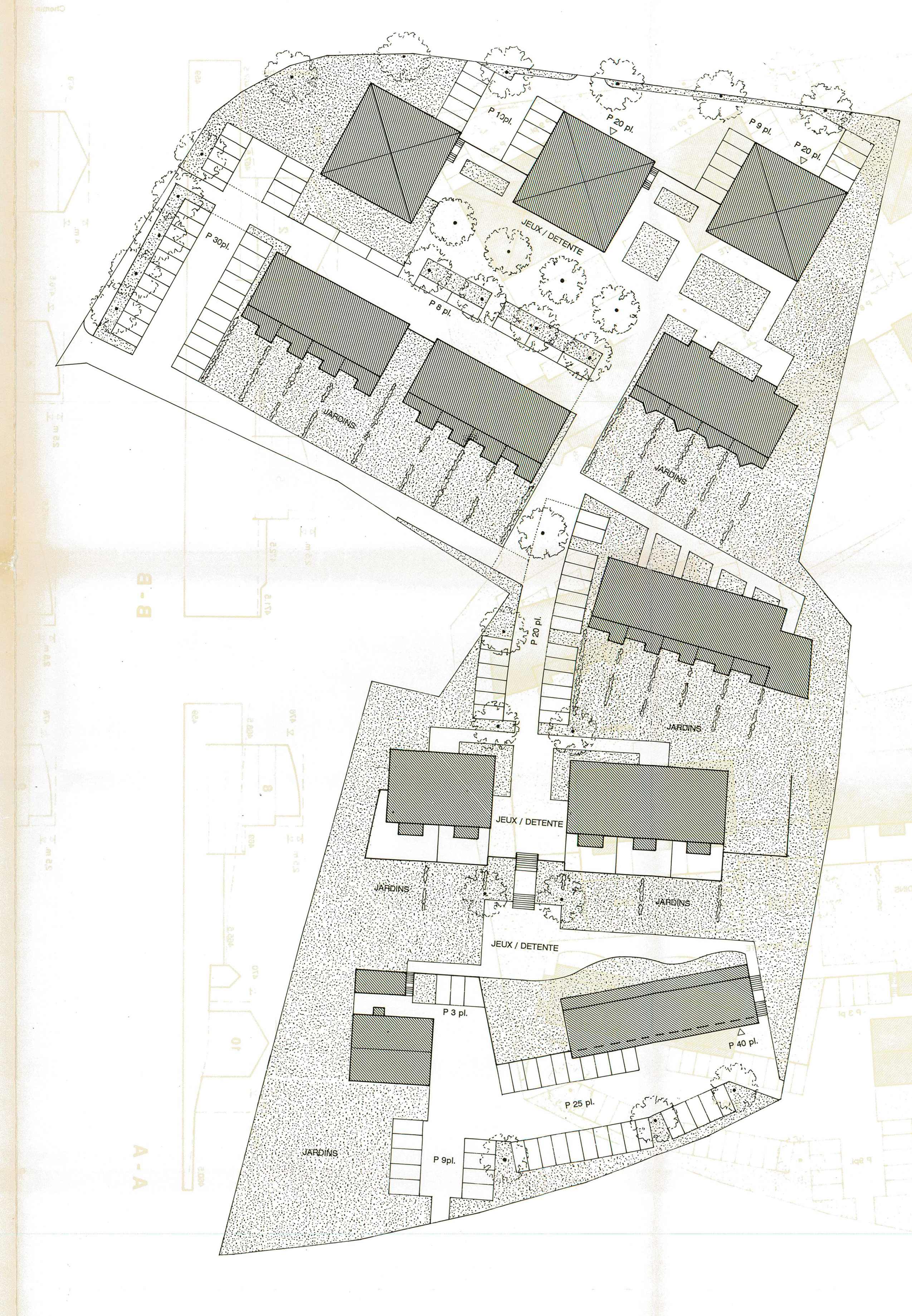
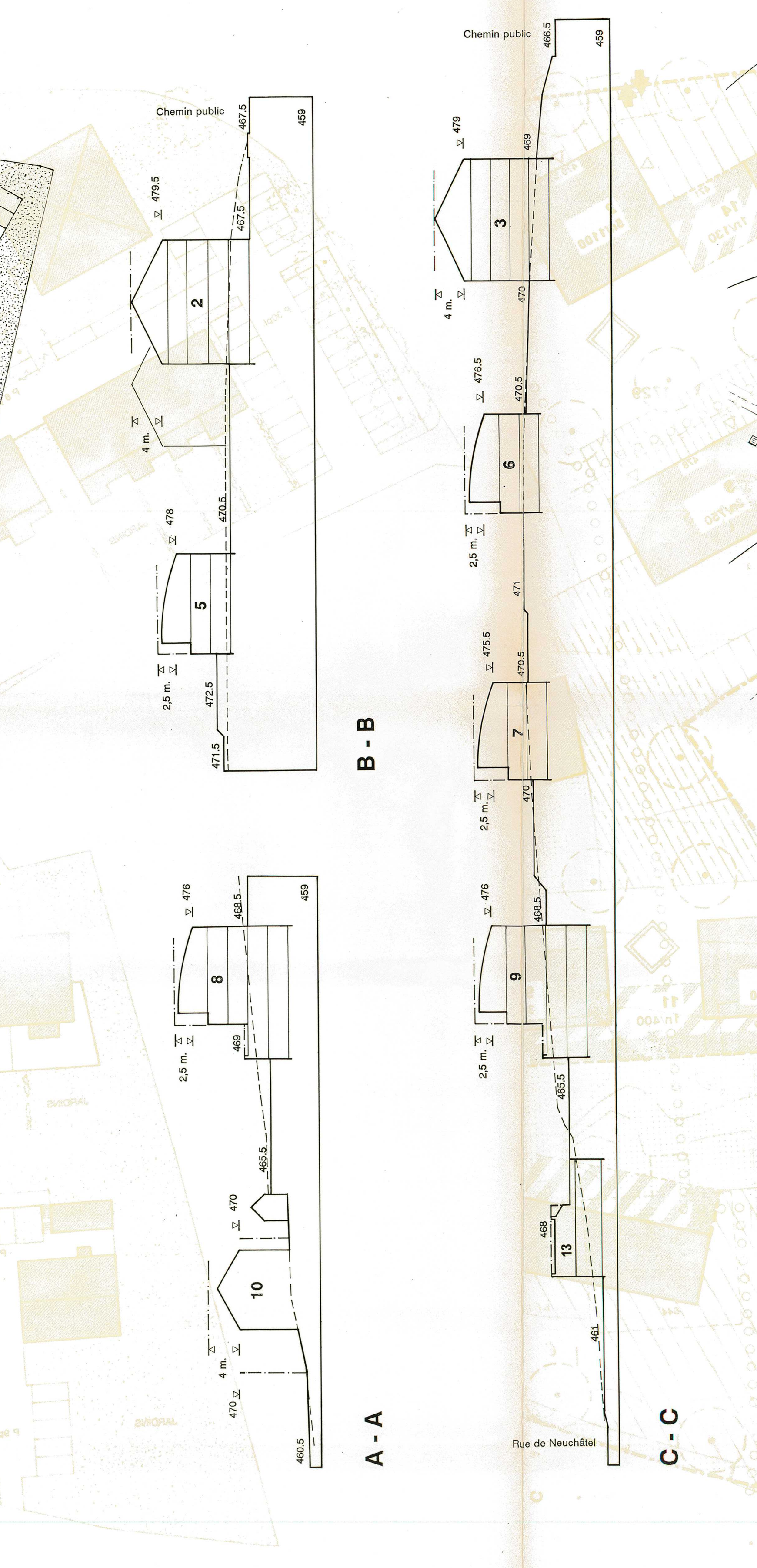
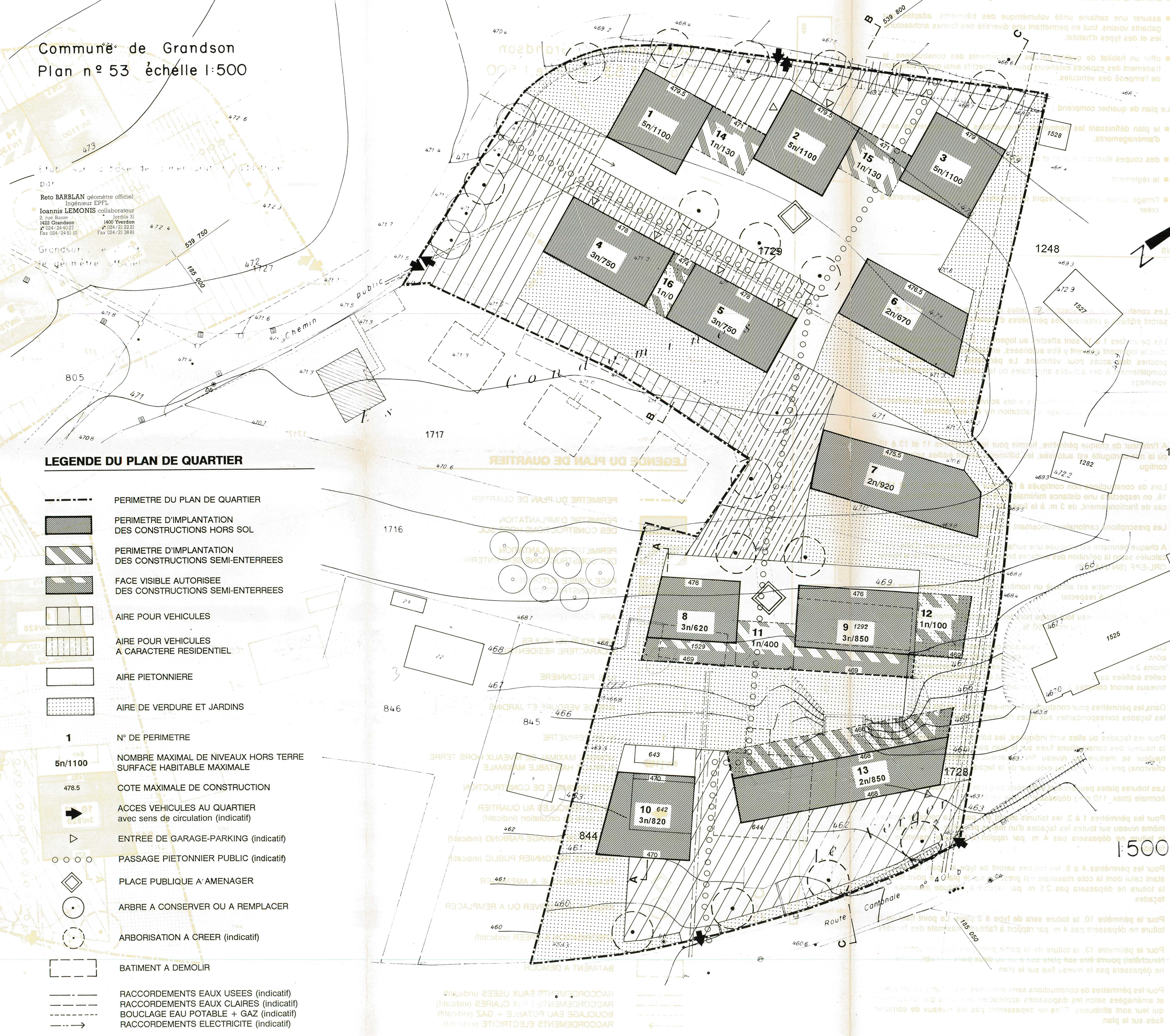


IMAGE DIRECTRICE



COUPES



PLAN DE QUARTIER

REGLEMENT

CHAPITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

Objectifs — Art.1 Le plan de quartier "Es Condémines" et son règlement définissent les possibilités d'affectation et d'aménagement du secteur délimité par le périmètre figuré en plan.

Il a pour but de :

- affecter principalement ces terrains au logement ainsi qu'à des activités artisanales peu gênantes, le long des voiries existantes,
- définir une utilisation optimale du sol par la densité et le regroupement des constructions,
- affirmer la limite bâtie donnant sur la zone agricole,
- assurer une certaine unité volumétrique des bâtiments, adaptée aux gabarits voisins, tout en permettant une diversité des formes architecturales et des types d'habitat,
- offrir un habitat de qualité par les dégagements des constructions, le traitement des espaces extérieurs privés et collectifs ainsi que la limitation de l'emprise des véhicules.

Documents — Art.2 Le plan de quartier comprend :

- le plan définissant les périmètres constructibles et les différentes aires d'aménagements,
- des coupes illustrant le plan et son règlement,
- le règlement,
- l'image directrice illustrant l'esprit de l'organisation des aménagements à créer.

CHAPITRE II : CONSTRUCTIONS

A - Périmètres constructibles

Périmètre d'implantation — Art.3 Les constructions, à l'exception de celles définies aux art. 11 à 14 et 18, seront édifiées à l'intérieur des périmètres d'implantation.

Affectations — Art.4 Les périmètres 1 à 12 sont affectés au logement. Des activités compatibles avec le logement peuvent y être autorisées, en particulier dans les bâtiments proches des accès pour véhicules. Le périmètre 10 peut être affecté complètement à des activités artisanales ou tertiaires peu gênantes pour le voisinage.

Les périmètres 13 à 15 sont affectés à des activités artisanales ou tertiaires peu gênantes pour le voisinage. L'habitation n'y est pas admise.

Ordre des constructions — Art.5 A l'intérieur de chaque périmètre, hormis pour les périmètres 11 et 13 à 16 où la non-contiguïté est autorisée, les bâtiments seront édifiés selon l'ordre contigu.

Lors de constructions non contiguës à l'intérieur des périmètres 11 et 13 à 16, on respectera une distance minimale de 6 m. entre les bâtiments ou, en cas de fractionnement, de 3 m. à la limite de la parcelle.

Les prescriptions cantonales concernant la police du feu sont réservées.

Surface utile — Art.6 A chaque périmètre est attribuée une surface habitable maximale. Celle-ci est calculée selon la définition des surfaces brutes de plancher utiles de la norme ORL-EPF (SN 514 420).

Nombre de niveaux — Art.7 A chaque périmètre est attribué un nombre maximum de niveaux hors terre ou semi-enterré à respecter.

Compte comme niveau tout étage hors terre, comble compris, ou dont une façade est dégagée à au moins 50 %.

Dans les périmètres 8 et 9 les niveaux sont comptés à partir de la toiture des constructions du périmètre 11, pour autant qu'un décrochement en plan d'au moins 3 m. distingue les façades aval édifiées dans les périmètres 8 et 9 de celles édifiées dans le périmètre 11. A défaut de décrochement suffisant, les niveaux seront comptés à partir du terrain.

Dans les périmètres pour constructions semi-enterrées, seules seront visibles les façades correspondantes aux faces tramées en plein sur le plan.

Toitures et hauteur des constructions — Art.8 Pour les façades où elles sont indiquées, les bâtiments ne dépasseront pas la hauteur des constructions fixée sur le plan par une cote d'altitude. Cette hauteur se mesure au niveau fini supérieur (acrotère ou dessus des chevrons) pris au droit du nu extérieur de la façade.

Les toitures plates peuvent être entourées de garde-corps ajourés de hauteur normale (max. 110 cm.) dépassant la cote limite.

Pour les périmètres 1 à 3, les toitures seront à 4 pans. La corniche sera au même niveau sur toutes les façades d'un même périmètre. Le point haut de la toiture ne dépassera pas 4 m. par rapport à l'altitude maximale des façades.

Pour les périmètres 4 à 9, les toitures seront de type à 1 pan, le point bas étant celui dont la cote maximale est prescrite sur le plan. Le point haut de la toiture ne dépassera pas 2,5 m. par rapport à l'altitude maximale des façades.

Pour le périmètre 10, la toiture sera de type à 2 pans. Le point haut de la toiture ne dépassera pas 4 m. par rapport à l'altitude maximale des façades.

Pour le périmètre 13, la toiture de la partie principale hors sol (côté rue de Neuchâtel) pourra être soit plate soit à un ou deux pans de faible pente. Elle ne dépassera pas le niveau fixé sur le plan.

Pour les périmètres de constructions semi-enterrées, les toitures seront plates et aménagées selon les dispositions applicables aux aires d'aménagement qui leur sont attribuées. Elles ne dépasseront pas les niveaux de corniche fixés sur le plan.

L'orientation des faîtes et corniches sera sensiblement parallèle à la plus grande dimension du périmètre.

Ouvrages en toiture — Art.9 En principe, les locaux doivent prendre jour prioritairement en façade et les ouvrages en toiture doivent être limités.

Les châssis rampants, lucarnes, pignons transversaux ou autres ouvrages analogues sont autorisés dans les limites prescrites pour les gabarits de toiture (hauteur de façade + 2,5 ou 4 m. selon les cas).

La Municipalité peut autoriser en dehors de ces limites la saillie localisée de superstructures techniques telles que ascenseurs, ventilation, cheminées ou verrières qui seront réduites au strict nécessaire.

Les percements et autres ouvrages en toiture doivent être disposés de sorte à structurer la toiture et à créer un ensemble cohérent avec l'ordonnance des façades et le traitement volumétrique de la construction. Leurs dimensions et leur nombre doivent préserver la perception du volume principal de la toiture.

Esthétique — Art.10 Les matériaux et couleurs seront choisis en harmonie avec le voisinage. En cas de construction d'un ensemble suffisamment important et homogène, la Municipalité peut autoriser des choix différents.

B - Constructions hors périmètre

Empiétement hors périmètre — Art.11 La Municipalité peut autoriser des empiétements localisés de parties de construction hors des périmètres pour autant qu'ils ne présentent pas une saillie supérieure à 150 cm., qu'ils aient un caractère nettement secondaire par rapport à la façade et qu'ils ne portent pas de préjudice notable au voisinage. Ces empiétements doivent permettre la création d'éléments architecturaux particuliers tels que dispositifs d'entrée, balcons, oriels, jardins d'hiver.

S'ils sont considérés comme surface bâtie, ces empiétements ne peuvent se trouver à une distance inférieure à 6 m. par rapport aux limites du périmètre du plan de quartier, sauf application des dispositions du RPE concernant les limites en biais. Les prescriptions des distances aux axes de voiries définies par la Loi sur les routes restent réservées.

Constructions souterraines — Art.12 Les constructions ou parties de constructions non habitables entièrement souterraines, sans face visible, peuvent déborder des périmètres constructibles. Elles devront respecter une distance de 3 m. aux limites du plan de quartier ainsi que celles définies par rapport aux axes des voiries, conformément à la Loi sur les Routes.

Petites dépendances — Art.13 La Municipalité est compétente pour autoriser la construction, hors des périmètres constructibles, de dépendances peu importantes non habitables au sens de l'art. 39 RATC n'ayant qu'un rez-de-chaussée, d'une hauteur maximale totale de 3 m. à la corniche.

Leur implantation, leur traitement architectural et leur couverture seront choisis en harmonie avec l'ensemble du quartier.

Bâtiments existants — Art.14 Les bâtiments No 644, 1292 et 1529 sont à démolir. Dans l'intervalle, ils peuvent être maintenus et entretenus. Ils ne pourront subir d'extension, ni de modification significative.

Le bâtiment No 642 peut être maintenu, transformé et agrandi en respect des dispositions se rapportant au périmètre constructible qui lui correspond.

Le bâtiment No 643 peut être maintenu et transformé au sens de l'art. 1er du RPE.

CHAPITRE III : AMENAGEMENTS

A - Généralités

Limites et traitement des aires d'aménagement — Art.15 Dans le respect de l'esprit du plan, les limites des différentes aires d'aménagement décrites ci-après peuvent subir de légères modifications, en particulier pour s'adapter aux dimensions normalisées des aires de parcage ou pour étendre les surfaces des aires de verdure.

Les aménagements extérieurs seront traités de manière harmonisée, en particulier les aires de circulations et parcage ainsi que les aires piétonnières pour lesquels on veillera à créer des espaces collectifs et publics continus. En cas de réalisation échelonnée, chaque étape devra montrer de quelle manière elle se relie aux étapes déjà réalisées. On veillera en particulier à respecter le type de matériaux utilisés dans les étapes précédentes.

Arborisation — Art.16 Le plan fait figurer les arbres existants à maintenir ou à remplacer ainsi que l'arborisation principale impérative. Les nouvelles plantations peuvent faire l'objet de légers déplacements en fonction des aménagements définitifs à réaliser. Les essences seront choisies parmi les feuillus usuels de la région.

Niveaux du terrain — Art.17 Les niveaux de terrain indiqués sur les coupes correspondent aux niveaux aménagés. Ils ont un caractère indicatif et illustrent l'adaptation souhaitée des aménagements à la topographie existante ainsi que les hauteurs de façades résultant des niveaux de corniche prescrits.

B - Aires pour véhicules

Affectation — Art.18 Les infrastructures de circulation et de parcage en surface pour les véhicules motorisés doivent être implantées dans les aires pour véhicules définies par le plan. Ces périmètres sont inconstructibles, exception faite pour la construction de couverts ou garages pour véhicules dont l'architecture est en harmonie avec l'ensemble du quartier et d'une hauteur maximale de 3 m. à la corniche. On distingue :

- les "aires pour véhicules",
- les "aires pour véhicules, à caractère résidentiel".

Ces dernières aires ont pour but de modérer la vitesse des véhicules, de rendre attentifs les automobilistes sur le caractère résidentiel du secteur, de permettre une cohabitation entre véhicules et piétons et d'atténuer l'impact visuel des parkings par des changements de revêtement de sol. La Municipalité peut y imposer des dispositifs constructifs particuliers.

Les cheminements carrossables doivent être dimensionnés pour permettre l'accès aux véhicules du service du feu.

Nombre de places — Art.19 Le nombre de places de parcage nécessaires est à déterminer par la Municipalité. Pour l'habitation, en fonction de leur taille, la Municipalité pourra exiger jusqu'à deux places par logement.

Organisation du parcage — Art.20 Sur les aires concernées, les places de parc peuvent empiéter sur l'alignement défini par la Loi sur les routes.

On se référera à l'image directrice pour le principe de localisation des places de parc. On recherchera en particulier la qualité des espaces et la cohérence du rapport bâti/parcage/circulation/arborisation.

Excepté pour les périmètres 10 et 13, la moitié au moins des places de parc nécessaires sera créée dans des parkings souterrains ou semi-enterrés.

L'implantation et l'organisation des parkings souterrains doivent permettre de limiter les rampes d'accès nécessaires en exploitant les différences de niveaux du terrain et des constructions.

Accès au domaine public — Art.21 Les accès au domaine public seront exécutés aux endroits fixés par le plan de manière indicative, en respectant les sens de circulation prescrits. La Municipalité fixera les limitations d'aménagement nécessaires à garantir la visibilité et la sécurité de tous les usagers. A la sortie prévue sur la rue de Neuchâtel, une visibilité de 80 m. en amont sur la chaussée doit être assurée depuis 3 m. en retrait de la limite du périmètre du plan.

C - Aires piétonnières

Affectation — Art.22 Les aires piétonnières sont destinées à la création de places et de parcours pour les piétons. Les cycles peuvent également y être autorisés.

Aménagement — Art.23 Elles ont pour fonction de servir d'accès aux bâtiments et de relier ceux-ci entre eux par des espaces à vocations différenciées. Les aires situées entre les périmètres 2 et 5 ainsi que 8 et 9 seront aménagées comme places publiques principales du quartier.

Elles contiendront des équipements de détente et de jeux, proportionnés à la population du quartier ainsi que des surfaces de verdure.

Les aires piétonnières des périmètres 1 à 9 devront former une entité homogène. Dans ces périmètres, un cheminement public sans escalier devra être réalisé.

Passages piétonniers publics — Art.24 Les passages piétonniers figurés sur le plan sont localisés de manière indicative. Ils imposent la création de liaisons publiques traversant le quartier. Les clôtures sont interdites sur tout leur parcours.

D - Aires de verdure et jardins

Affectation — Art.25 Les aires de verdure et de jardins sont réservées à la création d'espaces verts.

Les surfaces attenantes aux périmètres de construction seront de préférence aménagées comme prolongement de l'habitat et auront une bonne relation avec les logements des rez-de-chaussée.

Aménagement — Art.26 Ces aires seront essentiellement aménagées avec de la végétation. Des plantations d'arbustes, haies, buissons doivent y être réalisées. Ceux-ci seront choisis de préférence parmi les espèces indigènes.

L'aménagement de parcours, de places de jeux ou de petites surfaces en dur y sont autorisés.

CHAPITRE IV : DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES ET FINALES

Image directrice — Art.27 L'image directrice illustrant l'aménagement du quartier fait partie intégrante des documents du plan de quartier. Elle n'a pas force contraignante en ce qui concerne le dessin précis des espaces, mais fixe l'esprit des aménagements souhaités par le législateur.

La Municipalité se référera à ce document pour apprécier les projets qui lui sont soumis et pour exiger certains traitements des volumes construits ou des aménagements extérieurs.

Degrés de sensibilité au bruit — Art.28 En application de l'art. 43 de l'Ordonnance sur la protection contre le bruit du 5 décembre 1986, le degré de sensibilité II est attribué à l'ensemble du plan de quartier, à l'exception du secteur des périmètres 10 et 13, pour lesquels un degré de sensibilité III est attribué.

Infrastructures — Art.29 Le tracé des infrastructures principales (canalisations EU/ES, eau potable, gaz, électricité) figure à titre indicatif sur le plan. Il fixe les principes de raccordement du quartier au réseau communal. Les règlements particuliers des services ad hoc demeurent réservés.

Infrastructures communes — Art.30 Selon la subdivision foncière des biens-fonds ou la chronologie des constructions, la Municipalité exigera de la part des propriétaires, notamment dans le cadre d'une autorisation de construire, une garantie écrite concernant les accords nécessaires pour la réalisation et la prise en charge des équipements et des infrastructures communes (passages, places de stationnement, garages collectifs, infrastructures d'équipement, espaces collectifs, etc.).

Dérogations — Art.31 La Municipalité peut exceptionnellement accorder des dérogations de minime importance aux dispositions du présent règlement lorsque la nature des lieux, des raisons techniques ou des raisons esthétiques objectivement fondées l'exigent.

Entrée en vigueur — Art.32 Le plan de quartier entre en vigueur dès son approbation par le Conseil d'Etat. Il abroge dans son périmètre les dispositions du règlement communal sur le plan d'extension qui lui sont contraires.

Autres dispositions — Art.33 Pour toutes les dispositions non prévues par le présent règlement, la Loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions, son règlement d'application ainsi que le Règlement communal sur le plan d'extension et la police des constructions sont applicables.

Sont réservées en outre les dispositions des droits cantonal et fédéral en la matière.