

PLAN DE QUARTIER EN GRASSEY III

COMMUNE D'ORON-LA-VILLE

ATELIER D'ARCHITECTURE GILLIERON S.A.

PALEZIEUX, LE 23 OCTOBRE 1989 - PAD

CORRIGE LE 8 JANVIER 1990 - PAD

MODIFIE LE 12 MARS 1991 U.H.

LE 24 MARS 1992 JAD.

LE 24 AVRIL 1992 A.C.

LE 7 MAI 1992 A.C.

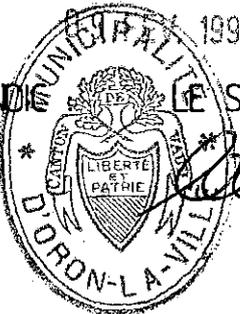
LE 15 JUILLET 1992 A.C.

REGL. MOD. LE 18 JANVIER 1993 A.C.

APPROUVE PAR LA MUNICIPALITE

LE 1993

LE SYNDIC LE SECRETAIRE :

[Signature]


1501 PALEZIEUX - VILLAGE

ECHELLE 1/500

MODIF. REGL. LE 30 JUILLET 1993 E.G.

SOU MIS A L'ENQUETE PUBLIQUE

DU 19 FEV AU 19 MARS 1993

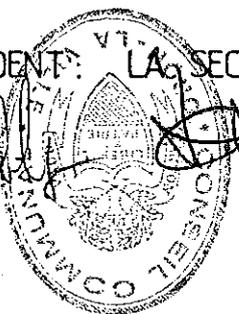
LE SYNDIC LE SECRETAIRE :

[Signature]


ADOpte PAR LE CONSEIL COMMUNAL

DANS SA SEANCE DU : 28 JUIN 1993

LE PRESIDENT : LA SECRETAIRE :

[Signature]


APPROUVE PAR LE CONSEIL D'ETAT

DU CANTON DE VAUD

LAUSANNE, LE 10 SEP. 1993

L'ATTESTE :

LE CHANCELIER :



[Signature]

Légendes

A

SECTEUR EN ZONE INTERMEDIAIRE

B

SECTEUR EN ZONE D'HABITATION COLLECTIVE



ZONE AGRICOLE



ZONE D'HABITATION COLLECTIVE



ZONE DE VILLAS



NOUVELLE LIMITE DES CONSTRUCTIONS



PERIMETRE DU PLAN



SEPARATION DE SECTEUR



PERIMETRE D'IMPLANTATION



CONSTRUCTIONS ENTERREES



PERIMETRE CONSTRUCTION COMMUNAUTAIRE
(A TITRE INDICATIF)

C



AIRE DE VERDURE PRIVEE INDICATIVE



ALTITUDE MAXIMALE AU FAITE (A TITRE INDICATIF)

584.00

SURFACE BÂTIE MAXIMUM



ACCES PARKING



VOIES DE CIRCULATION PERMANENTES

A titre indicatif

584.00

SURFACE BATE MAXIMUM



ACCES PARKING

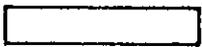


VOIES DE CIRCULATION PERMANENTES

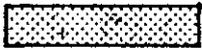
A titre indicatif



VOIE DE DESSERTE POUR SERVICES



AIRE DE VERDURE COMMUNE



AIRE COMMUNAUTAIRE EN DUR

2

ETAPES DE CONSTRUCTION



IMPLANTATION APPROXIMATIVE DES MODULES D'UNITE D'HABITATION
DIRECTION DES FAITES



PLACES DE PARC EXTERIEURES



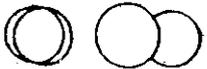
AIRE DE DETENTE, DE JEUX OU JARDINS FAMILIAUX



CHEMINS PIETONS (indicatif)



ARBORISATION BASSE



GRANDS ARBRES SEULS OU EN GROUPE

Réseaux

Existant

A créer



EAUX USEES



EAUX CLAIRES



EAU PRESSION



ELECTRICITE



TELEPHONE



HYDRANTE

DESCRIPTIF ET OBJECTIF DU PLAN DE QUARTIER "GRASSEY III"

=====

Ce plan de quartier permet le développement d'un terrain en zone intermédiaire au sud d'Oron-la-Ville, ainsi qu'une parcelle en zone collective le long de la route cantonale 749c qui la borde au nord-est.

Il s'étend sur une surface totale de 15'044 M2, dont la parcelle No 135 en zone collective représente 2'058 M2 et le solde, soit 12'986 M2 des parcelles No 151 et 152 partielle, se situent en zone intermédiaire.

Ce plan comble le bâti le long de la route cantonale et permet de marquer une fin aux constructions individuelles sises dans les quartiers Grassey I et II au nord-ouest.

La réalisation de ce quartier assurera à la commune d'Oron-la-Ville une plus large gamme d'habitats, venant en complémentarité avec les logements actuellement proposés, conformément aux objectifs de la municipalité; dans le sens d'une conception nouvelle de groupement d'habitations.

Le plan de quartier est conçu pour atteindre les objectifs suivants :

- a) Créer de nouveaux logements pouvant abriter de surcroît des activités commerciales ou des activités secondaires et tertiaires compatibles avec l'habitation; cette disposition a été recherchée dans le but de stimuler l'économie locale
- b) Mettre sur le marché des logements sous la forme d'habitat groupé, ceci à des prix raisonnables et dans le but d'attirer à Oron des nouveaux propriétaires. Ces habitations individualisées seront conçues dans le cadre d'une unité harmonieuse.
- c) Eviter un trafic de voiture interne au quartier par la mise en place de parkings souterrains importants et en réduisant au maximum le parage en surface dans un parking de capacité limitée. Ces dispositions doivent favoriser la sécurité et créer une ambiance favorable à l'épanouissement de chacun.
- d) Harmoniser les relations entre habitants par la mise à disposition d'espaces communs (jeux d'enfants, lieux de rencontres, etc...)
- e) Créer un cheminement piétonnier permanent hors des axes de circulation entre le secteur Sud d'Oron-la-Ville, le centre et les bâtiments publics et scolaires construits dans le secteur Ouest de la localité.

* * *

REGLEMENT

ARTICLE 1 : SITUATION :

Le présent règlement s'applique au secteur défini par le périmètre figuré sur le plan.

ARTICLE 2 : AFFECTATION + DEGRE DE SENSIBILITE (art. 43 OPB) :

Le quartier est destiné à l'habitation et aux commerces; l'artisanat et les activités compatibles avec l'habitation sont autorisés. En application de l'article 44 de l'ordonnance sur la protection

et les activités compatibles avec l'habitation sont autorisés. En application de l'article 44 de l'ordonnance sur la protection contre le bruit, le degré de sensibilité II est attribué au secteur A et III au secteur B.

ARTICLE 3 : DESTINATION DES BATIMENTS :

- Habitations sous forme de maisons individuelles et familiales, en ordre contigu par groupe, maximum deux logements par habitation pour le secteur A No 2-3-4-6 et 7.
- Habitations collectives et commerciales, éventuellement en PPE pour le secteur B, correspondant en planchers à 2,5 fois la surface bâtie maximum, répartie avec 500 M2 de surface commerciale-artisanales et 950 M2 de logement, la surface pour commerce pouvant être augmentée de 25% (125 M2) au détriment des logements.
- La construction C est affectée à l'usage commun pour l'équipement du quartier (abri PC - crèche - bricolage - kiosque - buvette, etc...).

ARTICLE 4 : IMPLANTATION :

- Les constructions s'érigeront obligatoirement à l'int. des périmètres d'implantation.
- Les implantations des bâtiments figurées dans les périmètres sont indicatives; le sens des faîtes indiqué est obligatoire.
- Pour des raisons d'accès, la construction 1 A du secteur B pourra être implantée au niveau de la chaussée.
- Les oriels, bow-windows, vérandas, pergolas, etc... seront inclus dans le périmètre d'implantation; un supplément de 15% de la surface bâtie maximum par groupe peut-être accordé pour les vérandas et verrières.
- Les bâtiments de chaque groupe doivent être construits simultanément en ordre contigu.
- Les décrochements en plan et en hauteur entre unités d'habitations sont obligatoires; au maximum 2 unités contiguës peuvent être alignées.
- Les locaux en sous-sol ou enterrés de plus de 75% ne sont pas pris en considération dans le calcul des surfaces construites, mais ils sont soumis aux restrictions d'implantation, sauf pour les locaux techniques et les abris de protection civile dont les emplacements sont à étudier d'entente avec la municipalité.
- Les passages couverts, réduits jusqu'à 6 M2 et autres constructions non habitables ne sont pas comptés dans la surface construite.

ARTICLE 5 : HAUTEUR :

- Les hauteurs maximales au faite des bâtiments ou parties de bâtiments sont fixées :

. unités d'habitation secteur A	11,00 m
. bâtiment secteur B No 1 A	14,00 m
. unité d'habitation secteur B No 1 B	7,00 m
- La hauteur des façades à la corniche pour le secteur A n'excèdera pas 6.50 m.
Ces hauteurs seront établies à partir du terrain naturel.
- Le niveau 100,0 du plan correspond à l'altitude 640,00 m.
- Les superstructures à fonctions techniques pourront dépasser les hauteurs précitées, mais elles seront réduites au minimum nécessaire et traitées d'une manière esthétiquement satisfaisante.
- En raison de la topographie en déclivité du secteur A, et pour respecter la RATC 1987, art. 94 à 96, dont en particulier l'accessibilité aux unités d'habitation, l'assiette pourra varier

ARTICLE 5 : HAUTEUR :

- Les hauteurs maximales au faite des bâtiments ou parties de bâtiments sont fixées :
 - . unités d'habitation secteur A 11,00 m
 - . bâtiment secteur B No 1 A 14,00 m
 - . unité d'habitation secteur B No 1 B 7,00 m
- La hauteur des façades à la corniche pour le secteur A n'excèdera pas 6.50 m.
Ces hauteurs seront établies à partir du terrain naturel.
- Le niveau 100,0 du plan correspond à l'altitude 640,00 m.
- Les superstructures à fonctions techniques pourront dépasser les hauteurs précitées, mais elles seront réduites au minimum nécessaire et traitées d'une manière esthétiquement satisfaisante.
- En raison de la topographie en déclivité du secteur A, et pour respecter la RATC 1987, art. 94 à 96, dont en particulier l'accessibilité aux unités d'habitation, l'assiette pourra varier de + ou - 1.0 m du terrain naturel pour chaque groupe à l'exception des groupes 2-3 et 8 dont l'assiette variera de 0 à - 2.0 m maximum dans leurs partie nord-ouest.
Dans ces 2 cas, les hauteurs fixées au premier alinéa de cet article seront mesurées à partir du terrain fini futur, remblayé ou en déblais.

ARTICLE 6 : TOITURES :

- Les toitures des secteurs A et B seront à 2 pans, celle de l'immeuble 1a sera du genre à la Mansard; le faite est parallèle à la façade chéneau et plus haut que la corniche; la pente minimum des toitures du secteur A sera de 18°, la pente maximum étant fixée à 37° (32,5% et 75,3%) et de 3 à 85° (5 à 195%) dans le secteur B.
- Les pans peuvent être inégaux d'un rapport maximum de 1 à 2, ou décalés en hauteur au faite; ils pourront comporter les aménagements en relation avec l'occupation des combles.
- Les lucarnes rampantes ou relevées, ainsi que les châssis vitrés sont autorisés, de même que les balcons en terrasses partiels ou sur toute la longueur du module; exceptionnellement, les tabatières avec retombée verticale sont autorisées et peuvent être groupées.
- Le placage des lucarnes est autorisé, à l'exclusion des matériaux brillants en permanence.
- La largeur additionnée des lucarnes relevées ne dépassera pas la moitié de la longueur de la façade.
- La municipalité peut autoriser les toitures aménagées partiellement en terrasse, pour autant qu'elles ne nuisent pas à l'aspect architectural de l'ensemble.
- Dans le secteur A, la couverture sera en tuile, en ardoise fibrociment, à l'exclusion de tous matériaux brillants.
L'ardoise et la tuile ne sont pas admis dans le même groupe.
Les couvertures seront homogènes quant aux formes, les nuances de couleur sont admises.
- Les toitures du secteur B pourront être recouvertes en tuiles ou en cuivre, voire d'ardoise fibrociment de couleur.

ARTICLE 7 : ARCHITECTURE ET ESTHETIQUE :

- Tous les bâtiments prévus dans le périmètre du plan de quartier font partie d'un ensemble architectural; celui en bordure de la RC pourra être traité en sorte qu'il exprime la continuité du bâti parallèle à la route; sa vocation commerciale autorise une esthétique en rapport avec sa fonction.
- Des différences de matériaux et teintes sont admissibles entre les groupes et constructions du secteur B.
- L'ensemble des constructions sera harmonisé avec les groupes construits simultanément ou par étapes successives.
- Tous les matériaux et teintes extérieures seront soumis préalablement à l'approbation et à l'autorisation de la municipalité qui peut exiger des échantillons.
- Une seule antenne de télévision collective sera prévue pour l'ensemble du groupement; les constructeurs prendront les mesures nécessaires en vue du raccordement ultérieur du quartier au réseau par câblé.
- Chaque logement peut bénéficier d'une cheminée d'agrément; la souche sera en maçonnerie, en cuivre ou en métal isolé et peint, sur toiture ou en façade.
- En cas de chauffage par combustion (mazout, gaz, etc...), il sera prévu une seule cheminée par rangée d'habitation.
- La municipalité encourage l'utilisation active ou passive des énergies propres et renouvelables, selon l'article 99 de la LATC.
- Les clôtures sont autorisées entre habitations et groupes pour des raisons de sécurité; elles seront arborisées avec diverses variétés d'arbustes.

ARTICLE 8 : CIRCULATION - STATIONNEMENT :

- Les principes de circulation sont définis par le plan.
- Le statut juridique de la circulation de service et les modalités de son entretien seront déterminés par une convention à passer entre les constructeurs et la commune.
- Chaque logement à partir de 3 pièces aura 1 place dans le parking collectif enterré, et 1 place à l'extérieur; les appartements de moins de 3 pièces auront 1 place en parking souterrain.
- Des places de stationnement pour les visiteurs seront créées en surface, à raison de 1 pour 6 logements.
- La municipalité est compétente pour autoriser la création éventuelle de places de stationnement supplémentaires.
- Les constructions annexes pour le parcage des véhicules ne sont pas autorisées à proximité des groupes.
- Les circulations seront adaptées aux handicapés et équipées d'un éclairage adéquat.
- Le trafic de transit entre, d'une part les Grassey I et II, et d'autre part, le Grassey III, sera physiquement empêché.

ARTICLE 9 : ZONE DE VERDURE - AMENAGEMENTS EXTERIEURS :

- En cas de réalisation des bâtiments par étapes, la municipalité déterminera, d'entente avec les constructeurs, les surfaces d'aménagements extérieurs devant accompagner chaque étape de construction.
- Les aménagements extérieurs doivent figurer lors de la mise à l'enquête; la municipalité peut en refuser l'autorisation si ceux-ci ne concordent pas avec le plan de quartier.
- Les futures parcelles privées pourront être entourées de haies d'au moins 1,60 m en hauteur.

de son entretien seront déterminées par une convention à passer entre les constructeurs et la commune.

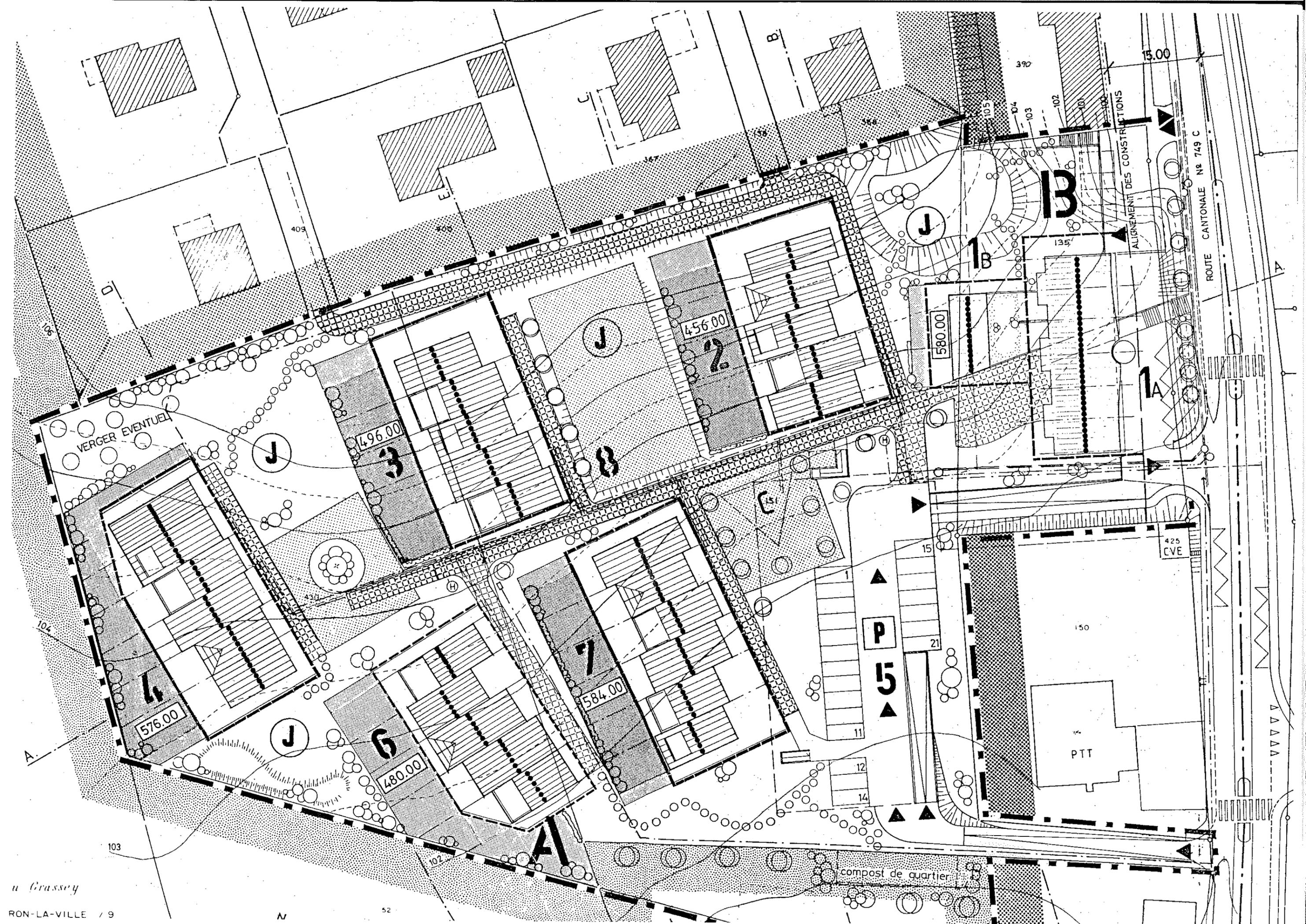
- Chaque logement à partir de 3 pièces aura 1 place dans le parking collectif enterré, et 1 place à l'extérieur; les appartements de moins de 3 pièces auront 1 place en parking souterrain.
- Des places de stationnement pour les visiteurs seront créées en surface, à raison de 1 pour 6 logements.
- La municipalité est compétente pour autoriser la création éventuelle de places de stationnement supplémentaires.
- Les constructions annexes pour le parcage des véhicules ne sont pas autorisées à proximité des groupes.
- Les circulations seront adaptées aux handicapés et équipées d'un éclairage adéquat.
- Le trafic de transit entre, d'une part les Grassey I et II, et d'autre part, le Grassey III, sera physiquement empêché.

ARTICLE 9 : ZONE DE VERDURE - AMENAGEMENTS EXTERIEURS :

- En cas de réalisation des bâtiments par étapes, la municipalité déterminera, d'entente avec les constructeurs, les surfaces d'aménagements extérieurs devant accompagner chaque étape de construction.
- Les aménagements extérieurs doivent figurer lors de la mise à l'enquête; la municipalité peut en refuser l'autorisation si ceux-ci ne concordent pas avec le plan de quartier.
- Les futures parcelles privées pourront être entourées de haies vives ne dépassant pas 1,60 m. en hauteur.
Les clôtures et treillis de couleur verte, hauteur 1,0 m sont seules autorisées, de même que des éléments de talus en béton végétalisé, ainsi que des rondins en bois traité, pour compenser les différences de niveaux du sol; le terrain fini doit être en continuité avec les parcelles voisines.
- La zone de verdure est inconstructible; seuls peuvent y être réalisés :
 - . des équipements de jeux et loisirs,
 - . des murs, terrasses, pergolas, gradins, fontaines, édicules,
 - . des cheminements piétons.
- Les parties de la zone de verdure commune servent à l'aménagement de places de jeux, de détente, etc.
- Les surfaces de terrain d'usage commun peuvent être remodelées pour former des buttes et dépressions ponctuelles, dont la dénivellation en remblais ou en déblais ne dépassera pas 1,60 m du niveau du terrain actuel.
- Le choix des essences et l'arborisation des zones de verdure communes est du ressort des constructeurs, sous réserve de l'approbation de la Municipalité.

ARTICLE 10 : DISPOSITIONS FINALES :

- Pour tout ce qui ne figure pas dans la présente réglementation, la LATC et son règlement d'application, ainsi que le règlement communal de la police des constructions de la commune sont applicables.
- Le présent plan de quartier et son règlement entrent en vigueur dès leur approbation par le Conseil d'Etat du Canton de Vaud.



VERGER EVENTUEL

496.00

456.00

580.00

576.00

480.00

584.00

P 5

425
CVE

150

PTT

compost de quartier

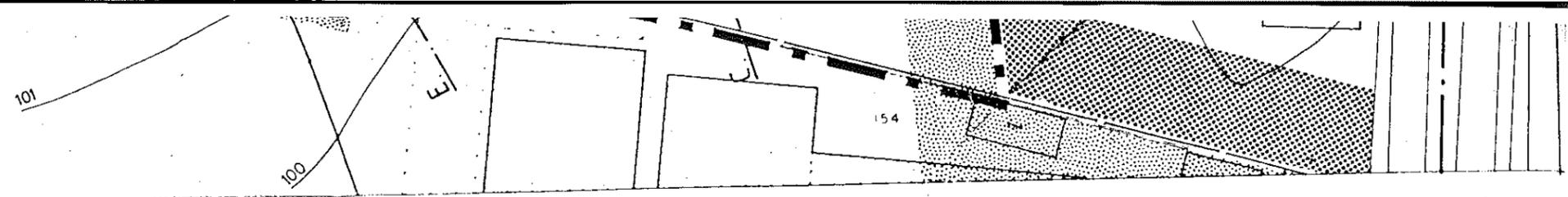
ALIGNEMENT DES CONSTRUCTIONS

ROUTE CANTONALE N° 749 C

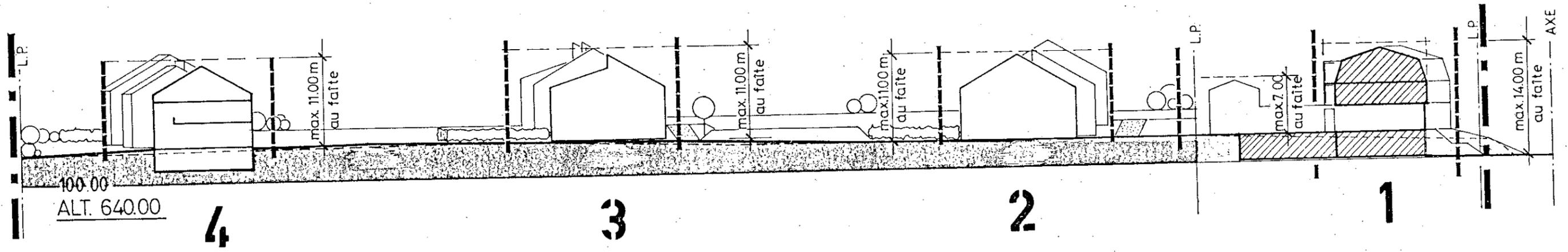


ROUTE CANTONALE N° 749 C

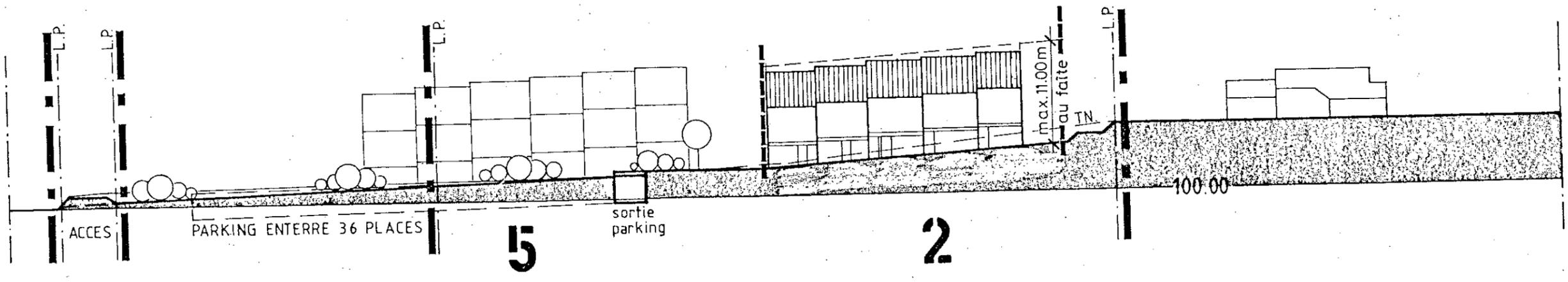
TOPOGRAPHIQUE
 1:500
 1984



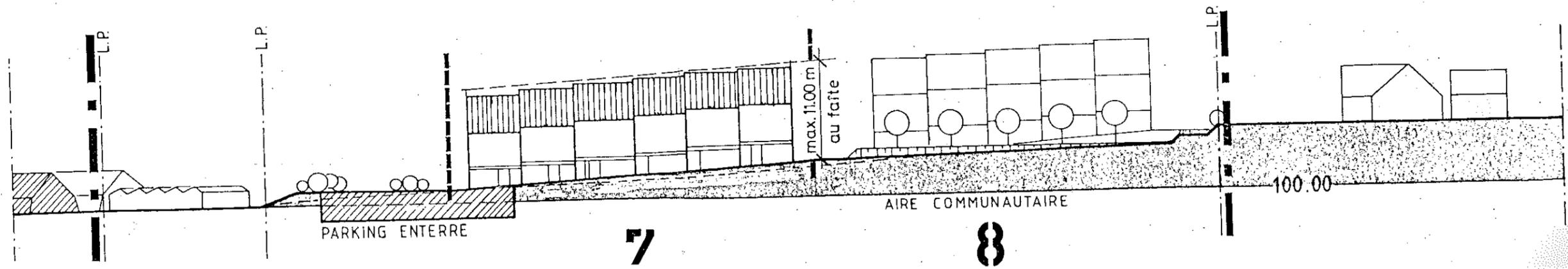
PROFES ILLUSTRATIVES

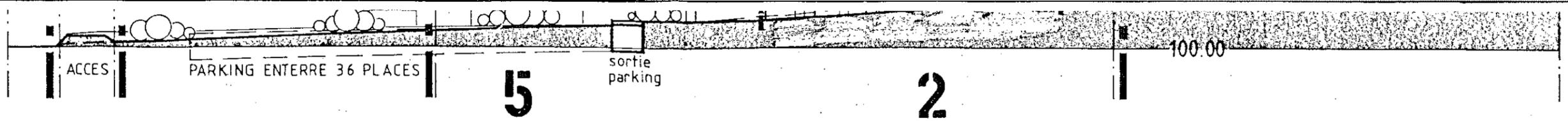


Profil - élévation A - A.

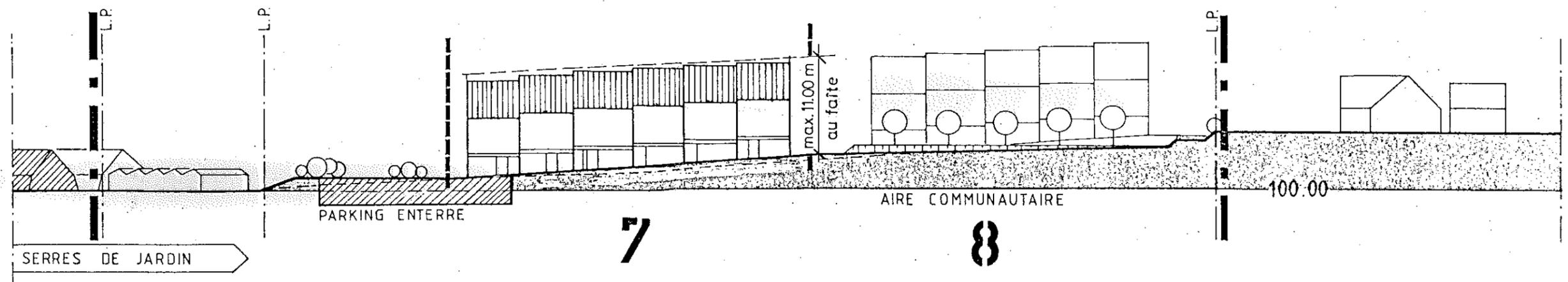


Profil - élévation B - B.

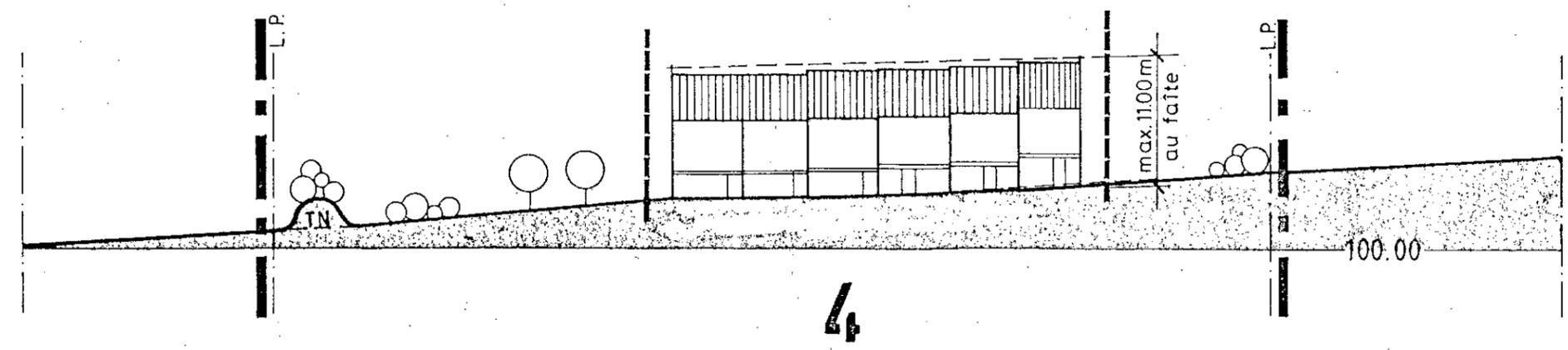




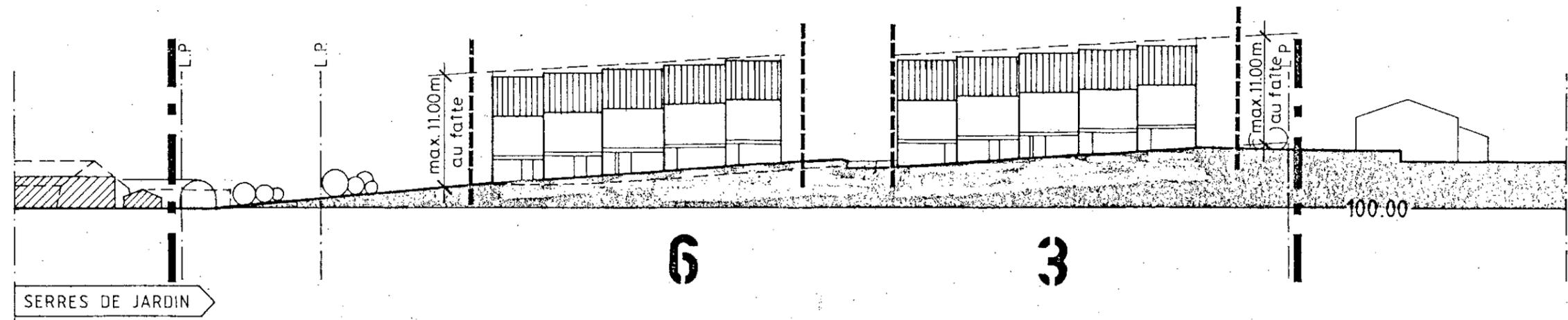
coupe-élévation B - B



coupe-élévation C - C



coupe-élévation D - D

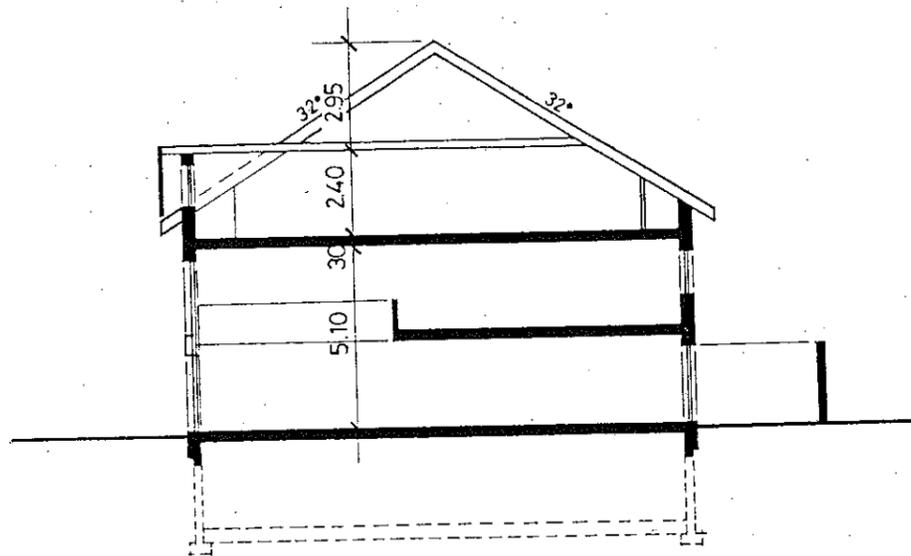


coupe-élévation E - E

PLAN D'ILLUSTRATION ECH. 1:500



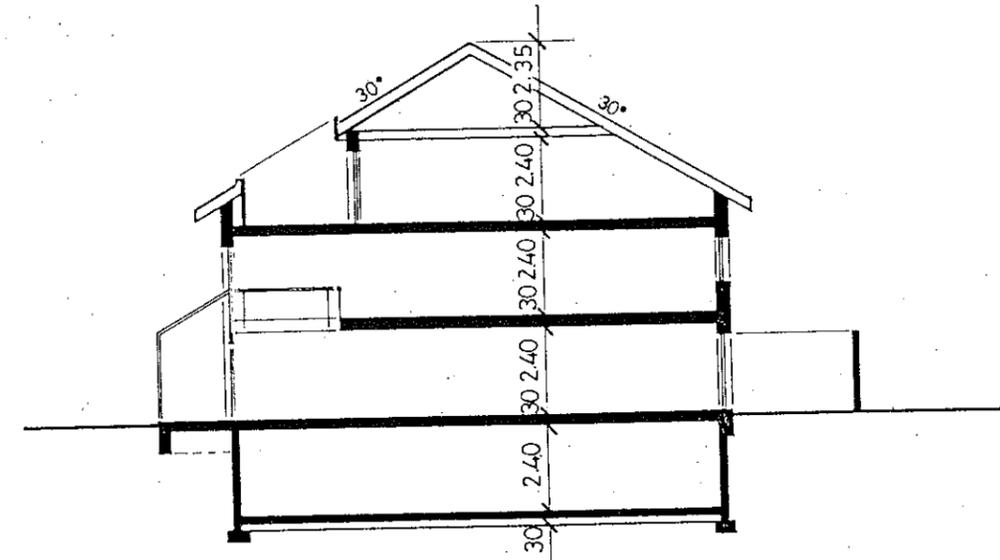
COUPES TYPES ECH. 1:200



FAITE
+10.80

CORNICHE
+6.00

REZ
+0.05

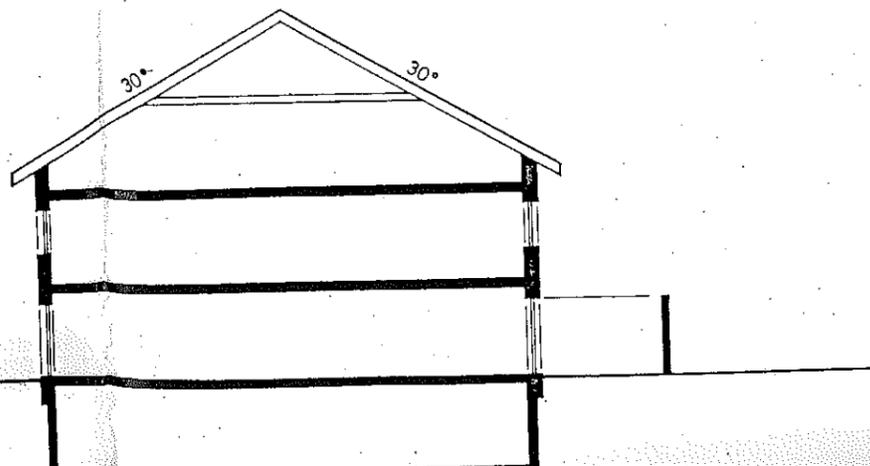


FAITE
+10.50

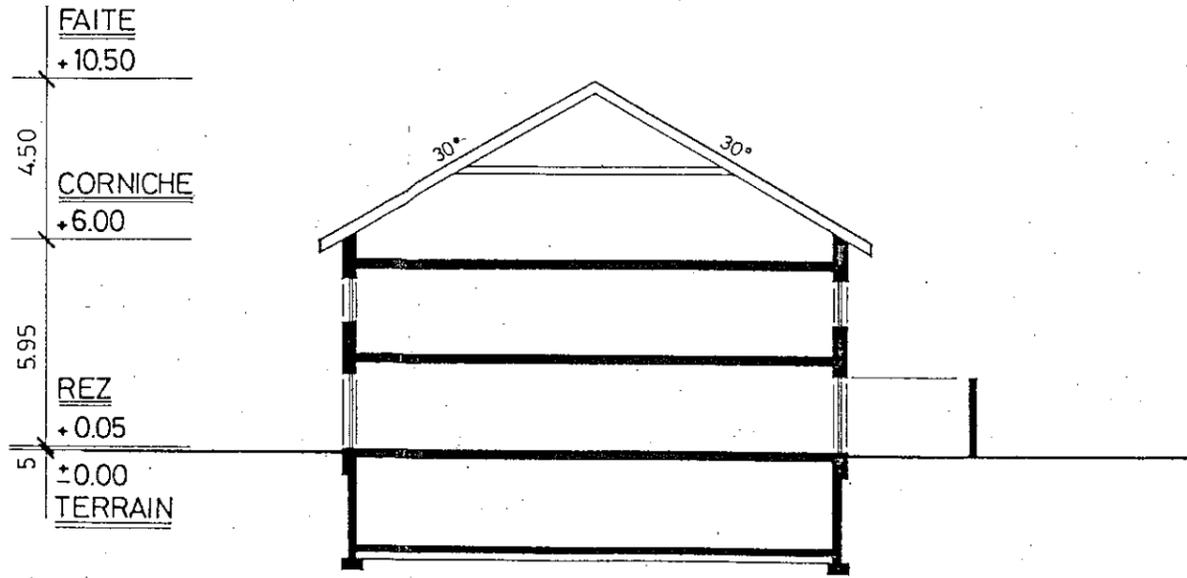
CORNICHE
+6.00

REZ
+0.05

TERRAIN
±0.00



LES NIVEAUX SONT E
PARTIR DU TERRAIN N



LES NIVEAUX SONT ET
PARTIR DU TERRAIN NA

