

Préavis municipal n° 77 relatif à la modification partielle du règlement communal sur le plan d'extension et la police des constructions (toits plats et zone d'équipements publics)

Date proposée pour la séance de la commission:

- Lundi 16 février 2015 à 20 h 00
Salle Mont-Blanc, Montoly 1

Municipal responsable: M. Thierry Genoud

Monsieur le président,
Mesdames et Messieurs les conseillers,

Préambule

Le présent préavis a pour objet la modification partielle du règlement communal sur le plan d'extension et la police des constructions. Ce dernier a déjà fait l'objet de deux révisions approuvées par le Conseil d'Etat le 13 mars 1996 et le 22 février 2007.

La présente révision porte sur les constructions à toit plat, solution aujourd'hui non conforme au règlement communal pour certaines zones, et sur la zone d'équipements publics dont les dispositions réglementaires sont lacunaires pour certains points.

De manière à ne pas bloquer à court terme les projets à venir, le choix a été fait de ne pas attendre la révision du plan général d'affectation de la commune, mais de lancer une révision partielle du règlement.

Description des modifications (voir annexe 2)

Afin de permettre la réalisation de constructions à toiture plate dans certains secteurs du territoire communal, la municipalité souhaite modifier les dispositions y relatives. En effet, ces secteurs d'une certaine densité peuvent, d'un point de vue identitaire et patrimonial, assumer l'évolution de la silhouette des constructions. A proximité de ces secteurs, de nombreux quartiers ainsi que des équipements publics ont été réalisés avec des toitures plates. Cette modification permettra d'assurer la cohérence au sein de ce milieu bâti.

Toitures plates

La modification partielle du règlement communal prévoit d'autoriser les toitures plates dans la zone d'extension du Bourg A et B, la zone de moyenne densité et la zone artisanale. Le profil des toitures inclinées est conservé dans la zone du Bourg et de faible densité (voir plan des zones en annexe).

Zone d'extension du Bourg A et B (articles 9 et 10 du règlement)

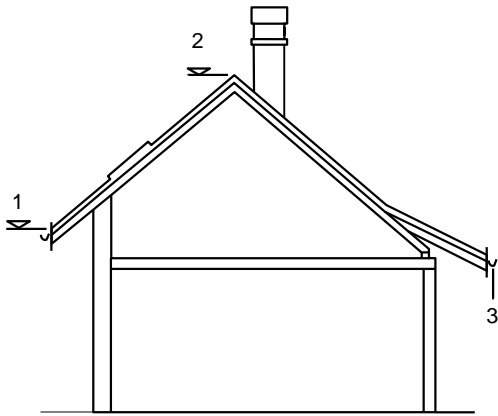
Les articles 9 et 10 portant sur la zone d'extension du Bourg A et B sont modifiés afin d'intégrer les toitures plates. La hauteur à la corniche pour les toitures plates ne pourra excéder 10 m. Pour les toitures à pans inclinés, la hauteur à la corniche mesurée au chéneau reste à 6 m et 11.50 au faite maximum. Pour les toitures à pans inclinés, la pente reste comprise en 65% et 90%. Les articles 9 et 10 ne connaissent pas d'autres modifications.

Zone de moyenne densité (articles 20 et 21)

Dans la zone de moyenne densité, la hauteur à la corniche ne pourra excéder 10 m de hauteur pour les toitures plates. Pour les toitures à pans inclinés l'article ne change pas, le nombre de niveaux reste limité à deux sous la corniche. Les pentes pour les toitures à pans inclinées restent les mêmes; elles restent comprises entre 60% et 90%.

Zone artisanale (article 33)

Dans la zone artisanale, les toitures peuvent être plates ou à pans inclinés. La hauteur à la corniche ne peut excéder les 6.50 m pour les toitures à pans inclinés, telle que définie actuellement par le règlement communal. Une précision quant aux toitures plates est apportée. Ces dernières ne pourront excéder 8.50 m de hauteur. La pente pour les toits à pans inclinés ne change pas, elle reste comprise entre 30% et 80%.



1. corniche
2. faîte
3. chéneau

Zone d'équipements publics (art. 44 et 45)

Les dispositions relatives aux équipements publics (articles 44 et 45) sont complétées afin de définir des règles de constructions claires pour cette zone. La zone est ainsi réservée à la construction de bâtiments, d'installations et d'aménagements d'utilité publique ainsi que d'équipements collectifs de caractère culturel, social ou sportif, etc. Le logement lié à ces affectations peut être autorisé dans cette zone.

La surface déterminante de plancher ne peut pas dépasser un facteur de 1 (IUS) par rapport à la surface de la parcelle comprise dans la zone. Ceci dans l'optique d'assurer la meilleure intégration possible entre la zone d'équipements publics et les zones avoisinantes. L'IUS varie actuellement de 0.34 pour la zone de faible densité à 1.15 pour la zone du Bourg (secteur 1).

La hauteur maximale des constructions ne devra quant à elle pas dépasser 13 m, ceci toujours pour répondre à un souci de cohérence avec l'existant. Des particularités relatives à cette hauteur maximale sont introduites pour permettre la réalisation d'étages supplémentaires, des constructions nouvelles plus importantes ou, à l'inverse, pour tenir compte du contexte existant.

Les secteurs concernés sont ainsi:

- les zones "Les Perrerets" et "Mauverney - Bochet" (école) où la hauteur maximale est portée à 17 m afin de permettre la surélévation d'un étage des établissements scolaires;
- la zone du cimetière (Fossabot) où la hauteur maximale autorisée est de 4 m.

Des ouvrages techniques ou représentatifs localisés pourront exceptionnellement dépasser la hauteur maximale autorisée.

Les constructions devront respecter la distance minimale de 4 m à la limite de la propriété voisine, hormis pour la zone en aval du chemin de la Dôle (chapelle) ainsi qu'en limite est de la zone "Les Perrerets" où elle est portée à 6 m. La distance au domaine public est fixée par la loi sur les routes ou par un plan de limite des constructions. Les distances entre les bâtiments sur une même propriété sont régies par les dispositions de la police du feu.

Règles applicables à toutes les zones

Les articles 68 (toitures) et 74 (hauteur) du chapitre XVIII "Architecture et protection des sites" du règlement communal se voient modifiés de la manière suivante. Pour le premier, un alinéa est ajouté indiquant que si la visibilité des toitures plates le justifie, la municipalité peut imposer leur végétalisation ou leur traitement en terrasse accessible. Quant à l'article 74, les dispositions relatives aux constructions à toiture plate sont précisées.

Finalement l'article 117 (dérogation), figurant dans le chapitre XXVI "Police des constructions", est modifié afin d'indiquer que dans le cadre de l'article 85 LATC¹, la municipalité peut accorder des dérogations de minime importance à la présente réglementation pour autant que des motifs d'intérêt public ou des circonstances objectives le justifient.

Aspect du développement durable – dimension territoriale

Aucune modification des périmètres des zones à bâtir légalisées n'est prévue par cette révision. Cette modification permet uniquement, à ce stade, de conforter les zones d'équipements publics et de permettre la réalisation d'un bâti à toit plat dans certains secteurs de la commune.

Calendrier indicatif

Sous réserve de l'adoption par le conseil communal et des procédures d'approbation par le département compétent cantonal, cette modification devrait entrer en vigueur au début de l'été 2015.

Procédure

Conformément aux dispositions de l'article 56 LATC², ce projet de modification a été soumis au département de l'intérieur pour examen préalable.

Les divers services se sont positionnés positivement sur cet objet.

La modification du règlement communal sur le plan d'extension et la police des constructions a ensuite été soumise à l'enquête publique du 25 octobre 2014 au 23 novembre 2014.

Cette enquête n'a suscité aucune opposition.

Conclusions

Fondée sur ce qui précède, la municipalité propose au conseil communal de prendre les décisions suivantes:

LE CONSEIL COMMUNAL

vu - Le préavis municipal n° 77 relatif à la modification partielle du règlement communal sur le plan d'extension et la police des constructions (toits plats et zone d'équipements publics);

ouï - le rapport de la commission du plan des zones;

considérant - que cet objet a été porté à l'ordre du jour;

¹ Article 85 de la loi sur l'aménagement du territoire et des constructions (LATC): Dérogations dans la zone à bâtir

² Article 56 LATC: Examen préalable

d é c i d e

- I. - d'adopter la modification partielle du règlement communal sur le plan d'extension et la police des constructions (toits plats et zone d'équipements publics);
- II. - de transmettre ce dossier au département de l'intérieur pour approbation.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le syndic:  Le secrétaire: 

G. Cretegy  Ch. Etienne

Annexes:

- > Annexe 1: plan des zones
- > Annexe 2: modification partielle du règlement communal sur le plan d'extension et la police des constructions

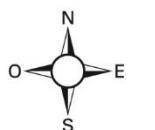
ANNEXE 1 Préavis n° 77

VILLE DE GLAND

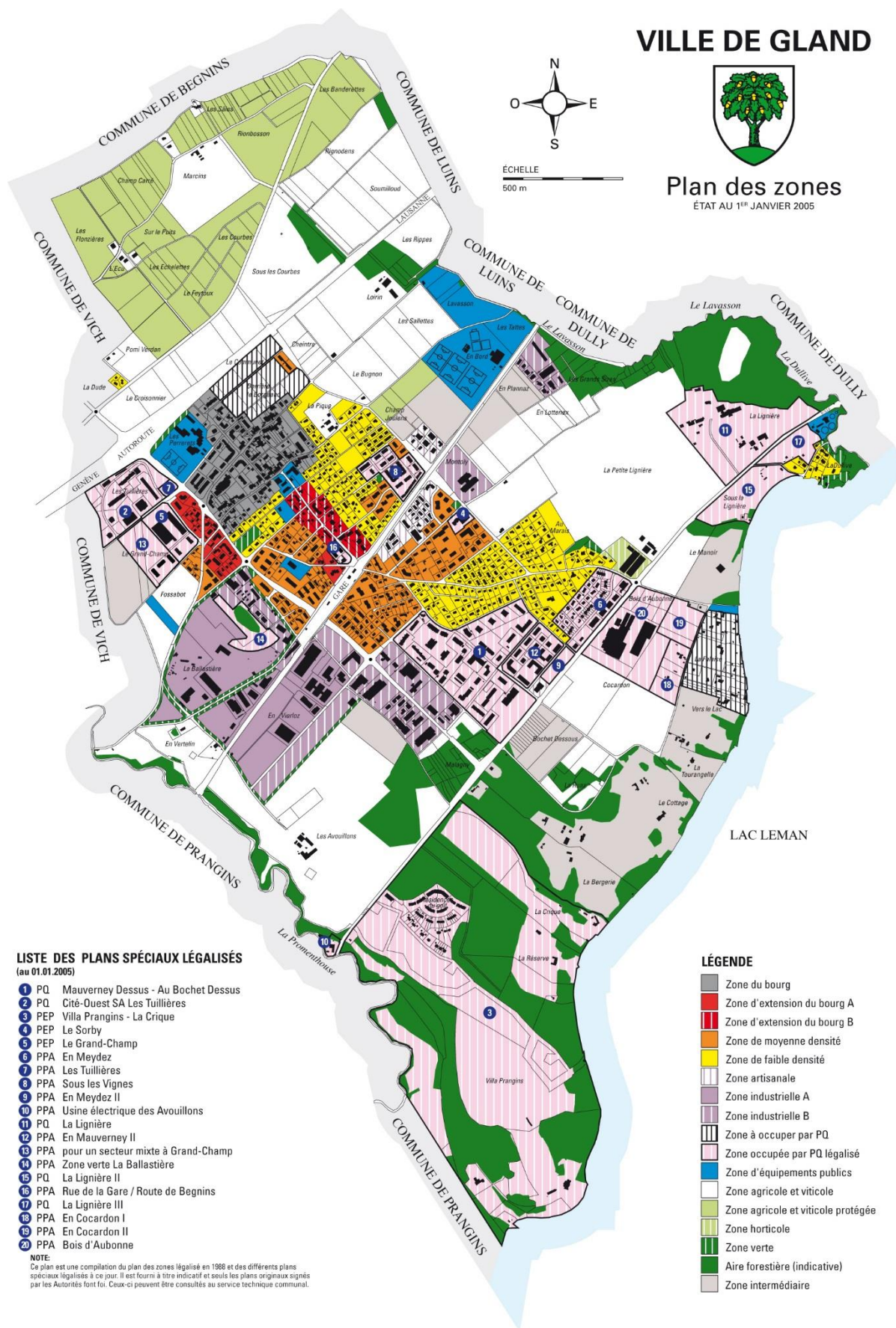


Plan des zones

ÉTAT AU 1^{ER} JANVIER 2005



ÉCHELLE
500 m



LISTE DES PLANS SPÉCIAUX LÉGALISÉS (au 01.01.2005)

- 1 PQ Mauverney Dessus - Au Bochet Dessus
- 2 PQ Cité-Ouest SA Les Tuilières
- 3 PEP Villa Prangins - La Crique
- 4 PEP Le Sorby
- 5 PEP Le Grand-Champ
- 6 PPA En Meydez
- 7 PPA Les Tuilières
- 8 PPA Sous les Vignes
- 9 PPA En Meydez II
- 10 PPA Usine électrique des Avouillons
- 11 PQ La Lignière
- 12 PPA En Mauverney II
- 13 PPA pour un secteur mixte à Grand-Champ
- 14 PPA Zone verte La Ballastière
- 15 PQ La Lignière II
- 16 PPA Rue de la Gare / Route de Begnins
- 17 PQ La Lignière III
- 18 PPA En Cocardon I
- 19 PPA En Cocardon II
- 20 PPA Bois d'Aubonne

NOTE:

Ce plan est une compilation du plan des zones légalisé en 1986 et des différents plans spéciaux légalisés à ce jour. Il est fourni à titre indicatif et seuls les plans originaux signés par les Autorités font foi. Ceux-ci peuvent être consultés au service technique communal.

LÉGENDE

- Zone du bourg
- Zone d'extension du bourg A
- Zone d'extension du bourg B
- Zone de moyenne densité
- Zone de faible densité
- Zone artisanale
- Zone industrielle A
- Zone industrielle B
- Zone à occuper par PQ
- Zone occupée par PQ légalisé
- Zone d'équipements publics
- Zone agricole et viticole
- Zone agricole et viticole protégée
- Zone horticole
- Zone verte
- Aire forestière (indicative)
- Zone intermédiaire

Modification partielle du règlement communal sur le plan
d'extension et la police des constructions

COMMUNE DE GLAND

MODIFICATION PARTIELLE DU RÈGLEMENT COMMUNAL SUR LE PLAN D'EXTENSION ET LA POLICE DES CONSTRUCTIONS

APPROUVE PAR LA MUNICIPALITE
dans sa séance du 8 septembre 2014

Le Syndic :



Le Secrétaire :

G. Cretegny

D. Gaiani

SOU MIS A L'ENQUETE PUBLIQUE
du 25 OCT. 2014 au 23 NOV. 2014

L'attestent

Le Syndic :



Le Secrétaire :

G. Cretegny

D. Gaiani

ADOpte PAR LE CONSEIL COMMUNAL
dans sa séance du

Le Président :

Le Secrétaire :

APPROUVE PREALABLEMENT PAR
LE DEPARTEMENT COMPETENT

Lausanne, le

La Cheffe de Département :

MISE EN VIGUEUR LE

LÉGENDE DES MODIFICATIONS

Texte du Règlement maintenu

~~Texte du Règlement supprimé~~

Texte du Règlement ajouté

Article premier :

Le règlement communal sur le plan d'extension et la police des constructions de Gland est modifié comme suit :

CHAPITRE IV

ZONE D'EXTENSION DU BOURG A et B

Article 9 Hauteur

Pour les toitures à pans inclinés, la hauteur à la corniche mesurée au chéneau ne peut excéder 6 m et celle au faîte 11,50 m ~~au point le plus défavorable par rapport au niveau du terrain naturel ou du terrain futur aménagé en déblai~~. Exceptionnellement, la municipalité peut fixer des hauteurs différentes pour des raisons d'intégration ou d'harmonie ou pour tenir compte de la topographie des lieux, pour autant que les hauteurs mentionnées à l'alinéa 1 ne soient pas dépassées.

Pour les toitures plates, la hauteur à la corniche ne peut excéder 10 m.

Les hauteurs maximales sont toutefois augmentées de 3 m lorsque le rez-de-chaussée est entièrement affecté à des activités commerciales, artisanales ou de service à l'exception de la zone d'extension du bourg située de part et d'autre de la rue de la Gare.

Articles 10 Toitures

Les toitures peuvent être plates ou à pans inclinés.

Pour les toitures à pans inclinés, la pente ~~des toitures~~ doit être comprise entre 65 % et 90 %.

La couverture est obligatoirement réalisée en tuiles plates du pays ou au moyen d'un autre modèle de tuile plate d'apparence semblable.

Pour des raisons d'unité, d'esthétique ou d'intégration, la municipalité peut imposer l'orientation des faîtes, le type de toiture (nombre de pans) et la dimension des avant-toits.

CHAPITRE V

ZONE DE MOYENNE DENSITÉ

Article 20 Hauteur Nombre de niveaux

Pour les toitures à pans inclinés, le nombre de niveaux est limité à 2 sous la corniche. Les combles sont habitables.

Pour les toitures plates, la hauteur à la corniche ne peut excéder 10 m.

~~Le nombre de logements par bâtiment n'est pas limité.~~

Article 21 Toitures

Les toitures peuvent être plates ou à pans inclinés.

Les toitures à pans inclinés ont une pente comprise entre 60 % et 90 %. Elles sont recouvertes de tuiles en terre cuite. La municipalité peut autoriser un autre mode de couverture.

Pour des raisons d'unité, d'esthétique ou d'intégration, la municipalité peut imposer l'orientation des faîtes, le type de toiture (nombre de pans) et la dimension des avant-toits.

CHAPITRE VII

ZONE ARTISANALE

Article 33 Hauteur et toitures

Les toitures peuvent être plates ou à pans inclinés.

La hauteur à la corniche n'excède pas 6,50 m pour les toitures à pans inclinés et 8,50 m pour les toitures plates.

Pour les toits ~~à~~ pans inclinés, leur la pente est comprise entre 30 % et 80 %. ~~De~~

~~cas en cas, la municipalité peut autoriser un toit plat pour les constructions n'ayant qu'un niveau.~~

CHAPITRE XI

ZONE D'ÉQUIPEMENTS PUBLICS

Article 44 **Destination** Cette zone est réservée à la construction de bâtiments, d'installations et d'aménagements d'utilité publique ainsi que et d'équipements collectifs de caractère culturel, social ou sportif, etc. Le logement lié à ces affectations peut y être autorisé.

Article 45 **Règles générales** La surface déterminante de plancher ne peut dépasser un facteur de 1,0 (IUS) par rapport à la surface de parcelle comprise dans la zone.

La hauteur maximale des constructions ne dépassera pas 13 m sous réserve des particularités suivantes :

- Elle est limitée à 17 m pour les zones Les Perrerets et Mauverney-Bochet (école)
- Elle est limitée à 4 m pour la zone de Fossabot (cimetière)

Des ouvrages techniques ou représentatifs localisés peuvent exceptionnellement dépasser la hauteur maximale autorisée.

Les constructions devront respecter la distance minimale de 4 m à la limite de la propriété voisine, hormis pour la zone en aval du chemin de la Dôle (chapelle) ainsi qu'en limite est de la zone des Perrerets où elle est portée à 6 m. La distance au ou du domaine public est fixée par la loi sur les routes ou un plan de limite des constructions. Les distances entre bâtiments sur une même propriété sont régies par les dispositions de la police du feu.

RÈGLES APPLICABLES À TOUTES LES ZONES

CHAPITRE XVIII

ARCHITECTURE ET PROTECTION DES SITES

Article 68 **Toitures** L'emploi de grandes feuilles ondulées ou plates, de métal ou de plastique pour la couverture des toitures n'est autorisé que dans les zones industrielles, agricole et viticole, horticole; ces matériaux ne doivent alors présenter aucune brillance.

Pour les toits à deux pans, le plus petit sera au moins égal à la moitié du plus grand, cette mesure étant prise en projection horizontale.

Dans la règle, l'ensemble du volume des combles est utilisable. Dans le cas de l'utilisation de surcombles, ceux-ci doivent être traités en duplex avec l'étage de combles. Le surcomble ne pourra être utilisé de manière indépendante.

Lorsque l'aménagement des combles habitables est autorisé, la hauteur de l'embouchature ou de toute autre disposition constructive en tenant lieu peut être située au maximum à 1 m au-dessus du niveau fini du plancher des combles habitables.

Des dérogations à cette règle peuvent être admises par la municipalité en cas de décrochement de façade.

Au delà de 1.40 m, la largeur supplémentaire de l'avant-toit compte comme surface bâtie.

Les lucarnes et les fenêtres rampantes peuvent être placées à l'aplomb du parement extérieur du mur de façade, et sans interruption de l'avant-toit. La largeur additionnée de ces lucarnes et petites fenêtres rampantes ne peut excéder la moitié de la longueur du chéneau du pan de toit correspondant.

La largeur additionnée des ouvertures est calculée par niveau de combles et ne peut excéder la moitié de la longueur du chéneau du pan de toiture correspondant. Les surcombles ne peuvent être éclairés que par des fenêtres rampantes.

Si la visibilité des toitures plates le justifie, la Municipalité peut imposer leur végétalisation ou leur traitement en terrasse accessible.

Article 74	Hauteur	<p>Lorsque le bâtiment n'est pas en bordure d'une voie publique, la hauteur à la corniche ou au faite se mesure par rapport au terrain naturel ou aménagé en déblai.</p> <p>La cote du terrain naturel est déterminée par la moyenne des altitudes prises au milieu des deux plus grandes diagonales du bâtiment.</p> <p>Pour les bâtiments à toit plat, la hauteur de la façade à la corniche est mesurée jusqu'à la partie supérieure de la dalle finie de la toiture façade (acrotère). Le mur d'acrotère ou la balustrade ne peut dépasser de plus d'un mètre cette cote. Des dépassements de garde-corps transparents au regard sont autorisés, ainsi que pour de petits ouvrages techniques (cheminée, ascenseur, etc.).</p> <p>Pour les bâtiments dont la toiture est à pans inclinés, la hauteur à la corniche est mesurée sur la partie supérieure du chéneau.</p>
-------------------	----------------	---

CHAPITRE XXVI

POLICE DES CONSTRUCTIONS

Article 117	Dérogation	<p>La municipalité peut exceptionnellement accorder des dérogations aux prescriptions réglementaires concernant l'ordre, les dimensions, la destination, la surface et les distances des constructions s'il s'agit d'édifices publics.</p> <p>S'il s'agit d'ensembles suffisamment importants, la municipalité peut autoriser des dispositions différentes de celles qui sont précisées dans le règlement, à condition que ces ensembles fassent l'objet de plans d'extension ou de plans de quartier.</p> <p>La municipalité est compétente pour autoriser des travaux de transformation de bâtiments grevés par un alignement, moyennant l'inscription au registre foncier d'une mention de précarité.</p> <p>Dans le cadre de l'art. 85 LATC, la Municipalité peut accorder des dérogations de minime importance à la présente réglementation pour autant que des motifs d'intérêt public ou des circonstances objectives le justifient.</p>
--------------------	-------------------	--

Article second : *La présente modification entre en vigueur par décision du département compétent. Elle abroge toutes les dispositions antérieures qui lui sont contraires.*