

COMMUNE DE GLAND

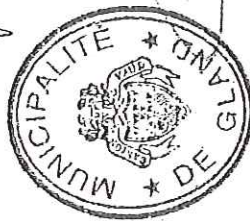
plan partiel d'affectation ■ "La Crique"

REGLEMENT

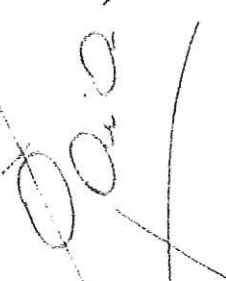


Approuvé par la Municipalité de Gland
dans sa séance du

Le Syndic :



Le secrétaire :



Soumis à l'enquête publique

du au

Le Syndic :

Le secrétaire :

Adopté par le Conseil Communal de Gland

dans sa séance du

Le Président :

Le secrétaire :

Approuvé préalablement par le Département compétent

Lausanne, le

Le Chef du Département :

Mis en vigueur le :

SOMMAIRE

CHAPITRE I DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article 1.1	Buts et fonction du plan.....	1
Article 1.2	Affectation	1
Article 1.3	Périmètre du PPA	1
Article 1.4	Composantes du PPA.....	2

CHAPITRE II DISPOSITIONS URBANISTIQUES ET ARCHITECTURALES

Article 2.1	Aires d'évolution des constructions.....	3
Article 2.2	Surfaces de plancher brutes (SPB)	3
Article 2.3	Hauteur	3
Article 2.4	Mouvements de terre.....	3
Article 2.5	Toitures et ouvertures en toiture	4
Article 2.6	Dépendances	4
Article 2.7	Constructions souterraines.....	4

CHAPITRE III DONNÉES PAYSAGÈRES

Article 3.1	Aire des aménagements extérieurs	5
Article 3.2	Plan des aménagements extérieurs	5
Article 3.3	Aire sportive	5
Article 3.4	Aire du parc	5
Article 3.5	Arbres.....	6
Article 3.6	Clôtures	6
Article 3.7	Aire forestière.....	6
Article 3.8	Chantier	6

CHAPITRE IV	CIRCULATION, ACCÈS ET STATIONNEMENT	7
Article 4.1	Accès	7
Article 4.2	Cours.....	7
Article 4.3	Emplacement et destination du stationnement	7
CHAPITRE V	DISPOSITIONS FINALES	8
Article 5.1	Dossier d'enquête	8
Article 5.2	Degré de sensibilité au bruit.....	8
Article 5.3	Energie.....	8
Article 5.4	Dérogations	8
Article 5.5	Abrogation	9
Article 5.6	Dispositions complémentaires	9
Article 5.7	Entrée en vigueur.....	9

CHAPITRE I DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Buts et fonction du plan

Article 1.1

Le plan partiel d'affectation (PPA) "La Crique" et son règlement régissent les modalités d'aménagement et de construction du secteur "La Crique".

Conformément à la décision du Conseil d'Etat relative à l'art. 4.03 du plan d'extension partiel (PEP) "Villa Prangins - La Crique" approuvé en février 1988, son élaboration est nécessaire pour permettre la réalisation de constructions, de type résidentiel, de gabarit et surface bâtie importants, soit pour "toute construction dont la surface au sol est supérieure à 300 m² et dont la hauteur à la corniche mesurée depuis le terrain naturel est supérieure à 3 mètres".

Le PPA a pour buts la réalisation des objectifs suivants :

- permettre la réalisation de nouvelles constructions de type résidentiel "de grand standing";
- assurer la qualité architecturale et paysagère du site;
- fixer les conditions d'implantation des constructions nouvelles et des aménagements extérieurs futurs du secteur;
- assurer aux espaces verts et à l'arborisation un caractère prédominant;
- assurer la conservation des caractéristiques biologiques et paysagères du site au travers de son arborisation et des surfaces vertes.

Affectation

Article 1.2

Le périmètre du PPA "La Crique" est destiné à l'habitation individuelle de type résidentiel et aux activités compatibles avec celle-ci. Les espaces verts et l'arborisation ont un caractère prédominant.

Périmètre du PPA

Article 1.3

Le périmètre du PPA "La Crique" est fixé en noir sur le plan technique.

Le dossier du PPA "La Crique" se compose des éléments suivants :

- le plan partiel d'affectation à l'échelle 1:1'000;
- le règlement y relatif.

Il est accompagné du rapport justificatif, conformément à l'art. 47 OAT.

Le périmètre du PPA "La Crique" comprend les parcelles n°919 et n°921 et regroupe les affectations suivantes:

- les aires d'évolution des constructions;
- l'aire de circulation et de stationnement existante;
- les cours;
- les aires des aménagements extérieurs;
- l'aire du parc;
- l'aire forestière;
- l'aire sportive (tennis, etc.);
- les accès.

Aires d'évolution des constructions

Article 2.1

Le PPA "La Crique" définit deux aires d'évolution des constructions, A et B, à l'intérieur desquelles les nouvelles constructions de type résidentiel doivent s'inscrire.

Chaque aire d'évolution des constructions autorise un bâtiment ou maison, dépendances non comprises.

Chaque bâtiment comprend au plus 2 logements et les locaux destinés aux activités annexes éventuelles.

Des activités compatibles avec l'habitation et non gênantes pour le voisinage sont autorisées.

La surface bâtie au sol de chaque maison, y compris ses dépendances, ne dépasse pas 1'000 m².

Les espaces non bâtis situés à l'intérieur des aires d'évolution des constructions peuvent comporter des aménagements extérieurs tels que escaliers, parterres, terrasses, murs de soutènement, chemins d'accès et dépendances.

Surfaces de plancher brutes (SPB)

Article 2.2

La surface de plancher brute (SPB) admissible pour chaque aire d'évolution des constructions du PPA "La Crique" est fixée par le plan technique. Elle se calcule conformément à la norme ORL 514'420 de l'EPFZ (1966).

Hauteur

Article 2.3

La hauteur des constructions au faite, jusqu'à 200 m² de surface bâtie au sol, ne dépasse pas 12 m. Pour des constructions de plus de 200 m² de surface bâtie au sol, la hauteur au faite est au maximum de 15 m., mesurée depuis l'altitude moyenne du terrain naturel ou aménagé en déblai.

La hauteur à la corniche ou acrotère est au minimum de 8 m. et au maximum de 12 m.

L'altitude moyenne du terrain naturel se définit par la moyenne arithmétique des cotes d'altitude du terrain naturel prises à tous les angles du bâtiment projeté.

Mouvements de terre

Article 2.4

Les mouvements de terre sont limités à 1.20 mètres maximum de remblai ou de déblai par rapport au terrain naturel. Les remblais ou les terrasses doivent être raccordés au terrain existant, avec une pente maximale de 1 sur 2.

Des exceptions peuvent être accordées par la Municipalité pour des entrées de garage ou pour des terrains en forte pente.

Article 2.5

La forme des toitures est plate ou à pans. La végétalisation des toitures plates est préconisée.

Les toitures à 2 pans ou plus doivent être recouvertes de tuiles ou d'ardoises de couleur appropriée. Toutefois, d'autres matériaux favorisant une solution architecturale satisfaisante peuvent exceptionnellement être autorisés par la Municipalité.

Les lucarnes et vélux sont autorisés sur une seule rangée. La largeur totale des ouvertures en toitures ne doit pas dépasser la moitié de la largeur du pan de toiture sur lequel elles se situent. Elles doivent présenter une cohérence avec l'ensemble de la construction.

Article 2.6

Les dépendances de peu d'importance, au sens de l'art. 39 du Règlement d'application de la Loi vaudoise sur l'aménagement du territoire et les constructions (RLATC) du 19 septembre 1986, sont autorisées dans les aires d'évolution des constructions, dans les cours et dans les aires des aménagements extérieurs.

Par dépendances de peu d'importance, on entend des constructions distinctes du bâtiment principal, telles que pavillons, réduits de jardin, écuries, garages, etc. Au surplus l'art. 69 du règlement communal est applicable.

Les dépendances déjà existantes, dont l'affectation est liée aux activités des bâtiments principaux, s'inscrivent dans cette définition.

Article 2.7

Les constructions souterraines ou semi-enterrées sont autorisées dans les aires d'évolution des constructions, dans les cours et dans les aires des aménagements extérieurs si les conditions suivantes sont réunies:

- la forme de l'ouvrage est adaptée à la configuration du terrain et ne modifie pas ou peu la topographie naturelle;
- les 3/4 de leur volume au minimum est situé en dessous du niveau moyen du terrain naturel;
- une seule façade est entièrement ajourée une fois le terrain aménagé.

Des exceptions peuvent être accordées par la Municipalité pour des entrées de garage ou pour des terrains en forte pente.

Aire des aménagements extérieurs

Article 3.1

L'aire des aménagements extérieurs est destinée au prolongement extérieur des habitations, aux jardins, aux terrasses, piscines non couvertes ainsi qu'aux accès, cheminements et éventuels stationnements extérieurs. Ils doivent assurer leur intégration dans le site ainsi que celle des constructions dans la lecture du paysage.

Plan des aménagements extérieurs

Article 3.2

Un plan des aménagements extérieurs à l'échelle 1:200 doit être établi pour l'ensemble du périmètre du PPA "La Crique" et ce, quel que soit le nombre de bâtiments faisant l'objet de la demande de permis de construire.

Ce plan indique :

- l'implantation de l'ensemble des éléments construits (habitations, dépendances, murs, escaliers, pergolas, bassins, etc.);
- les accès véhicules et piétons ainsi que l'emplacement du stationnement extérieur qui font l'objet d'une étude de détail;
- les arbres et bosquets existants ainsi que l'implantation des plantations nouvelles;
- les terrasses ainsi que les mouvements de terre (remblais, déblais, murs de soutènement, etc.);
- les altitudes, coupes ainsi que toute expression graphique permettant une compréhension claire des aménagements proposés.

Aire sportive

Article 3.3

Cette aire peut être aménagée en vue de la pratique de sports et loisirs (tennis, badminton, etc.) à ciel ouvert.

Aire du parc

Article 3.4

L'aire du parc est destinée à la création d'espaces paysagers et de dégagements visuels. Elle est destinée aux espaces verts, aux prés et pâturages, aux jardins et aux plantations. Les modalités relatives à l'entretien de la végétation sont préconisées en annexe du présent règlement.

Elle est inconstructible à l'exception des possibilités d'accès et de cheminements piétons qui doivent être réalisés de la manière la plus libre et la plus naturelle possible, en assurant leur intégration dans le site. Ils doivent être revêtus de matériaux perméables.

Article 3.5

Sauf précision contraire, les arbres et arbustes existants doivent être maintenus. La Municipalité peut donner des autorisations d'abattage pour les arbres indiqués sur le plan technique. En cas d'abattage chaque arbre doit être compensé pied pour pied dans l'aire du parc. Cette plantation de remplacement doit être réalisée dans un délai maximum d'un an à compter de la date d'abattage. Les essences locales et indigènes en station doivent être privilégiées. Une liste indicative des essences préconisées est inscrite en annexe au présent règlement. Toute atteinte à la haie vive indigène existante doit faire l'objet d'une autorisation du CCFN.

Article 3.6

L'implantation de clôtures est limitée à l'emploi de modèles perméables à la faune. Elle est soumise à autorisation du service forestier à moins de 10 mètres des lisières (art.6 LVLFO). Les enclos à chiens font exception. Ces derniers ne doivent pas être implantés à moins de 10 m de la lisière forestière. (art. 5 LVLFO)

Article 3.7

L'aire forestière est définie et régie par les dispositions de la Loi fédérale sur les forêts (LFO) du 4 octobre 1991 et de la Loi forestière vaudoise (LVLFO) du 19 juin 1996. La lisière de l'aire forestière du présent plan partiel d'affectation est déterminée sur les constatations de nature du 23 novembre 2000 et du 12 septembre 2006. Le présent PPA constitue le document formel de constatation de nature forestière et de limite des forêts aux termes de Loi fédérale sur les forêts, dans les zones à bâtir et dans la bande des 10 mètres confinant celles-ci. 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 à moins de 10 mètres des lisières.

Article 3.8

Lors des travaux de construction, le déplacement des machines de chantiers est limité à une piste d'accès piquetée. Cette dernière doit se situer à au moins 2 m de la projection au sol de la couronne des arbres à conserver et de ceux des lisières.

Accès

Article 4.1

Les accès s'intègrent dans le paysage de manière particulièrement soignée.

Les accès sont figurés sur le plan technique à titre indicatif.

Le revêtement des accès doit être perméable.

Cours

Article 4.2

Les cours s'inscrivent dans le périmètre du PPA "La Crique" comme un espace de transition entre l'espace construit et les accès en général. La circulation et le stationnement des véhicules motorisés y sont intégrés.

Emplacement et destination du stationnement

Article 4.3

Le stationnement des véhicules et les accès s'organisent dans les limites fixées à cet effet et doivent être aménagés simultanément aux constructions nouvelles.

Les emplacements de stationnement doivent être aménagés dans des garages souterrains.

Seules les places de stationnement visiteurs sont autorisées en surface, dans les aires fixées à cet effet sur le plan technique.

Le nombre minimum de places de stationnement, places visiteurs comprises, est fixé conformément à la norme VSS SN en vigueur lors de la demande de permis de construire.

Dossier d'enquête

Article 5.1

Outre les pièces mentionnées par les art. 108 de la Loi vaudoise sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC) du 4 décembre 1985 et 69 de son Règlement d'application (RLATC) du 19 septembre 1986, lors de la demande du permis de construire, le dossier d'enquête doit présenter les documents suivants:

- les calculs et plans justificatifs de détermination de la surface de plancher brute (SPB) pour chaque construction;
- l'indication des cotes d'altitude du terrain naturel à tous les angles du bâtiment ainsi que l'altitude moyenne du terrain naturel;
- le profil du terrain naturel et aménagé dans l'axe du bâtiment ainsi que le dessin de toutes les façades et les coupes nécessaires à la compréhension du projet;
- le plan des aménagements extérieurs à l'échelle 1:200, conformément à l'art. 3.2 du présent règlement;
- l'altitude du niveau du rez-de-chaussée ainsi que celle du faite;
- les plans des canalisations d'eau et d'égouts ainsi que l'emplacement des systèmes de récupération des eaux pluviales.

Degré de sensibilité
au bruit

Article 5.2

Conformément à l'art. 43 de l'Ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit (OPB) du 15 décembre 1986, le degré de sensibilité au bruit II (DS II) est attribué au périmètre du PPA.

Energie

Article 5.3

La Municipalité encourage l'utilisation active et/ou passive de l'énergie solaire ainsi que toute autre installation à énergie renouvelable.

Au surplus, les dispositions cantonales en la matière sont applicables.

Dérogations

Article 5.4

La Municipalité peut accorder des dérogations au présent plan et règlement dans les limites des art. 85 et 85a de la Loi vaudoise sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC) du 4 décembre 1985.

Abrogation

Article 5.5

Les présents plan et règlement abrogent, à l'intérieur du périmètre, toutes les dispositions communales antérieures qui leur sont contraires.

Dispositions complémentaires

Article 5.6

Pour tout ce qui n'est pas régi par les présents plan et règlement, les dispositions communales, cantonales et fédérales en la matière sont applicables.

Entrée en vigueur

Article 5.7

Les présents plan et règlement sont approuvés préalablement puis mis en vigueur par le Département compétent, selon les dispositions de l'article 61a LATC.

ANNEXE - RECOMMANDATIONS POUR LES MILIEUX NATURELS

Végétation herbacée

Les secteurs les plus appropriés pour pratiquer un entretien à vocation nature sont en bordure de la haie vive, en lisière et aux pieds des arbres. Il est souhaitable d'y entretenir des surfaces d'au moins 3 m de largeur.

Il est recommandé d'entretenir ces surfaces de la manière suivante :

- aucune fumure;
- aucune application de produit phytosanitaire;
- entretien sous forme de fauche tardive intervenant au plus tôt le 15 juin;
- conserver en alternance quelques secteurs non fauchés annuellement;
- éviter une fauche trop rase;
- exporter le produit de la fauche.

Plantations :

Pour les nouvelles plantations, il est recommandé d'avoir recours à des essences indigènes adaptées aux conditions locales. Il est en outre conseillé de ne pas avoir recours à des variétés horticoles. La liste suivante est donnée à titre d'exemple:

Nom latin	Nom français	Nom latin	Nom français
Acer campestre L.	Erable champêtre	Prunus avium L.	Cerisier
Acer opalus Mill.	Erable à feuilles d'obier	Prunus padus L. s.str.	Merisier à grappes
Acer pseudoplatanus L.	Erable sycomore	Prunus spinosa L.	Prunellier
Amelanchier ovalis Medik.	Amélanchier à feuilles ovales	Quercus petraea Liebl.	Chêne sessile
Berberis vulgaris L.	Epine-vinette	Quercus robur L.	Chêne pédonculé
Carpinus betulus L.	Charme	Rhamnus cathartica L.	Nerprun purgatif
Cornus mas L.	Cornouiller mâle	Rosa canina L.	Eglantier
Cornus sanguinea L.	Cornouiller sanguin	Salix caprea L.	Saule marsault
Corylus avellana L.	Noisetier	Sambucus nigra L.	Sureau noir
Crataegus laevigata (Poir.) DC.	Aubépine épineuse	Sambucus racemosa L.	Sureau à grappes
Crataegus monogyna Jacq.	Aubépine à un style	Sorbus aria (L.) Crantz	Allouquier
Euonymus europaeus L.	Fusain d'Europe	Sorbus domestica L.	Cornier
Fagus sylvatica L.	Hêtre	Sorbus torminalis (L.) Crantz	Alisier
Fraxinus excelsior L.	Frêne	Tilia cordata Mill.	Tilleul à petites feuilles
Juglans regia L.	Noyer	Tilia platyphyllos Scop.	Tilleul à grandes feuilles
Ligustrum vulgare L.	Troène vulgaire	Viburnum lantana L.	Viorne lantane
Lonicera xylosteum L.	Chèvrefeuille des haies		