

COMMUNE DE GRANDVAUX

PLAN PARTIEL D'AFFECTATION

aux lieux - dits

Les Sauges - La Maladaire - La Charrette



Règlement

Novembre 1996

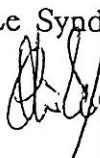

Approuvé par la Municipalité
de Grandvaux dans sa séance
du 17 juin 1996

Plan déposé au greffe municipal
pour être soumis à l'enquête
du 21 juin au 22 juillet 1996

Le Syndic : Le Secrétaire :

Le Syndic : Le Secrétaire :

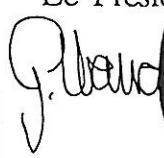

 

Adopté par le Conseil communal
dans sa séance
du 27 septembre 1996

APPROUVE PAR LE DEPARTEMENT DES
TRAVAUX PUBLICS, DE L'AMENAGEMENT
ET DES TRANSPORTS, 1^e

13 JAN. 1997

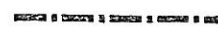



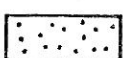

Le Président : Le Secrétaire :





Le Chef du Département :

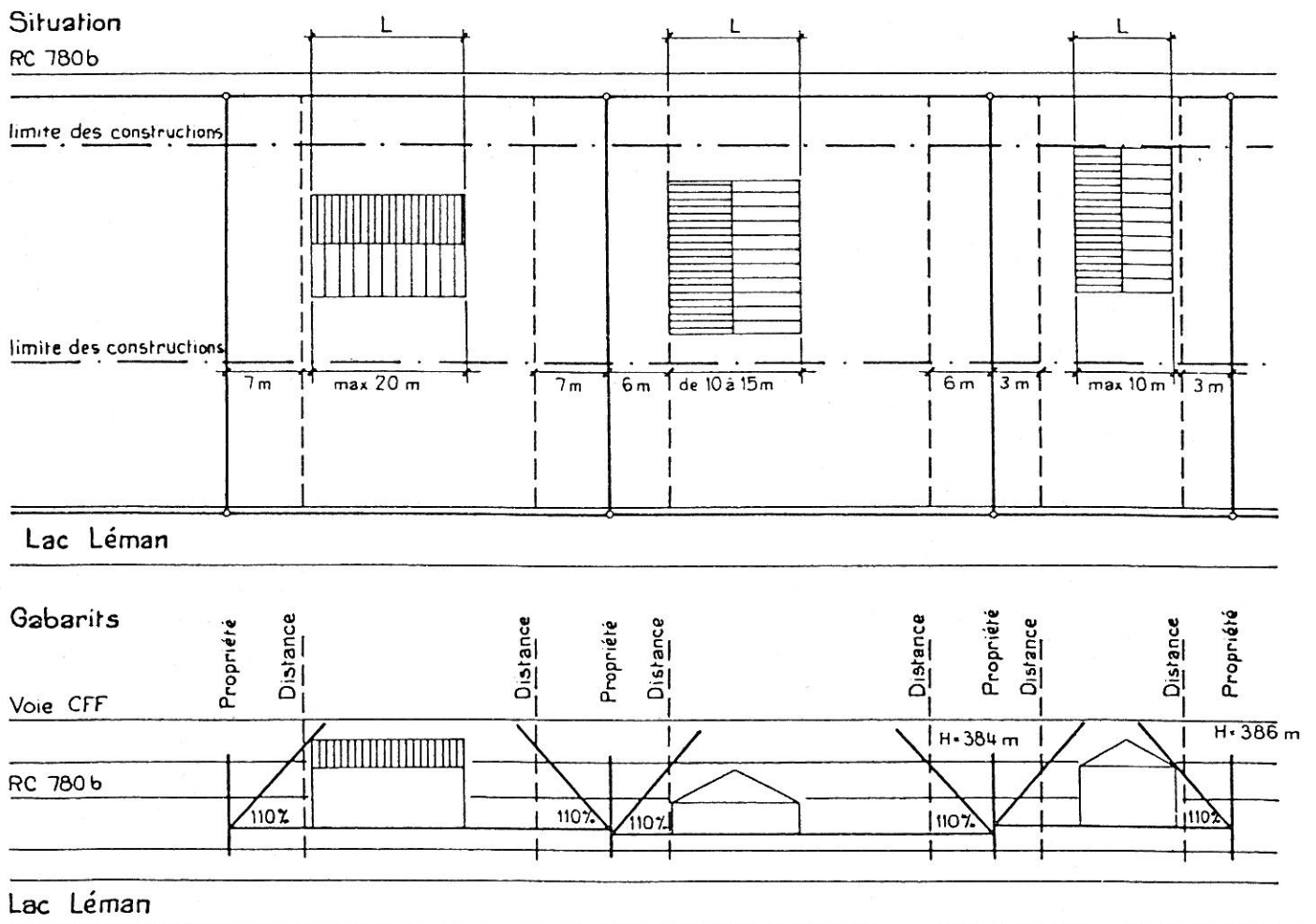
LEGENDE :

	Périmètre
	Aire d'implantation n°1
	Aire d'implantation n°2 dans laquelle le faîte des constructions doit être perpendiculaire au lac
	Aire d'implantation n°3 des constructions basses amont
	Aire de dégagement
	Zone d'utilité publique

Limite des constructions :

	Nouvelle pour aires d'implantation n°1 et 3
	Nouvelle pour aire d'implantation n°2
	Maintenue (plan du 22.10.1946)
	Radiée (plan du 22.10.1946)

SCHEMA D' IMPLANTATION :



Art. 1**Périmètre**

Le périmètre du plan partiel d'affectation "Les Sauges" - "La Maladaire" - "La Charrette", appelé ci-après "zone de la Maladaire" est défini par la limite figurée sur le plan. Il s'étend sur toute la longueur du territoire communal situé entre l'axe de la route cantonale 780 b et les rives du Lac Léman.

Art. 2**Destination de la zone**

La zone de la Maladaire est destinée à l'habitation individuelle et aux équipements d'utilité publique.

Art. 3**Subdivision de la zone**

La zone de la Maladaire est divisée en quatre aires distinctes et en une zone d'utilité publique:

- L'aire d'implantation n°1 permet toutes constructions conformes aux dispositions du présent règlement.
- L'aire d'implantation n°2 permet des constructions limitées à deux niveaux habitables au maximum (rez-de-chaussée et combles) et dont le faite doit être perpendiculaire au lac.
- L'aire d'implantation n°3 des constructions basses amont permet la construction d'annexes et tout aménagement favorisant les liaisons avec la RC 780 b.
- L'aire de dégagement est en principe non constructible, excepté les constructions enterrées en rapport avec le lac, piscines et murs de soutènement.
- La zone d'utilité publique englobe la plage publique de la Maladaire, les constructions qui lui sont attachées et son accès.

Art. 4**Bâtiments existants**

Les bâtiments existants qui ne sont pas conformes au présent règlement peuvent être entretenus et transformés. La Municipalité peut autoriser des surélévations permettant de rendre habitables les combles.

Ces surélévations doivent cependant respecter les dispositions réglementaires.

Art. 5**Surface bâtie**

Les bâtiments d'habitation auront une surface bâtie de 60 m² au moins.

Art. 6 **Ordre des constructions**

Les bâtiments sont en principe construits en ordre non-contigu. Les habitations jumelées peuvent être autorisées sur une ou deux parcelles à condition que l'ensemble présente une image architecturale unitaire, soit édifié simultanément, et qu'il n'y ait qu'un logement par demi villa jumelle.

Art. 7 **Nombre de logements**

Le nombre maximum de logements est fixé à deux par bâtiment.

Art. 8 **Distance aux limites**

La distance minimale entre chaque façade d'un bâtiment d'habitation et la limite de propriété est fonction de la plus grande dimension en plan "L" du bâtiment, mesurée parallèlement à la limite des constructions le long de la route cantonale. Elle est de :

- 3.0 m pour L inférieur à 10.0 m,
- 6.0 m pour L compris entre 10.0 m et 15.0 m,
- 7.0 m pour L supérieur à 15.0 m.

(cf. schéma d'implantation figurant sur le plan)

Ces distances s'additionnent entre bâtiments d'habitation sis sur la même propriété.

Les limites des constructions fixées par le plan partiel d'affectation restent réservées.

≈ Art. 9 **Gabarits**

Pour conserver une image de constructions ponctuelles depuis le lac, les bâtiments doivent s'inscrire, toitures comprises, dans un gabarit délimité par des droites formant avec l'horizontale une pente de 110 % et issues perpendiculairement aux limites de propriété perpendiculaires au lac (cf. schéma d'implantation figurant sur le plan).

Art. 10 **Longueur maximale des façades**

La longueur maximale des façades, y compris celle des villas jumelles, est limitée à 20 m. Les garages, annexes et autres dépendances accolés à la façade considérée, ou dont la distance à cette même façade est inférieure à 5 m, doivent être inclus dans cette longueur.

* Art. 11**Hauteur des bâtiments**

La hauteur sur la dalle du niveau fini des combles est mesurée sur la plus haute façade. Elle est calculée par rapport à l'altitude moyenne du terrain naturel ou aménagé en déblai au droit de cette façade. Cette hauteur ne peut dépasser:

- a) pour les constructions de deux niveaux plus combles : H = 7.00 m
- b) pour les constructions de un niveau plus combles : H = 4.00 m

La face inférieure de la panne sablière ou de toute disposition constructive en tenant lieu ne peut dépasser le niveau fini de la dalle de plus de 2.30 m.

Art.12**Nombre de niveaux**

Le nombre de niveaux habitables est limité à deux, y compris les parties dégagées par la pente. Les combles aménagés comptent pour un niveau.

La Municipalité peut permettre l'utilisation des combles comme niveau supplémentaire, aménagé sur un seul niveau.

* Art. 13**Toitures**

Les toitures sont obligatoirement à deux ou quatre pans.

La vision qu'elles présentent depuis la partie amont de la commune et depuis le lac doit être particulièrement étudiée.

Si la longueur du faîte est suffisante, la Municipalité peut autoriser la création de croupes.

La pente n'excédera pas 70 %.

Dans les aires d'implantation n°1 et 2, les toits plats ou à faible pente ne sont autorisés que sur des petites dépendances ayant moins de 3 m de hauteur à la corniche ou dont la dalle-toiture est affectée à du stationnement.

La Municipalité peut autoriser des toitures à un pan pour les dépendances et annexes accolées à un bâtiment principal ou à un mur de soutènement.

Art. 14**Éclairage des combles**

Lorsque les combles peuvent être habités, ils sont éclairés principalement par des fenêtres dans les pignons et secondairement par des lucarnes.

Les dimensions des lucarnes doivent être réduites au minimum indispensable pour assurer l'éclairage et l'aération des locaux habitables. La largeur totale additionnée des lucarnes en saillie ou rentrante ne doit pas dépasser le 1/2 de la moyenne des longueurs du faîte et du chéneau.

Les terrasses encastrées dans la toiture ne sont pas autorisées. Toutefois, dans certains cas, la Municipalité peut accorder une dérogation à cette règle sur le pan aval du toit.

La surface totale de tous les châssis rampants additionnés ne doit pas dépasser le 6 % de la surface du pan de toiture sur lequel ils se trouvent.

En aucun cas une toiture ne peut être pourvue simultanément de lucarnes en saillie ou rentrante.

Art. 15

Constructions souterraines

Les constructions souterraines peuvent être implantées jusqu'aux limites de propriété. Elle ne peuvent pas être affectées à l'habitation et ne doivent pas présenter des inconvénients pour le voisin.

Sont considérées comme souterraines les constructions dont la hauteur maximum ne dépasse pas de plus de 1 m le niveau du terrain naturel, dont la toiture est aménagée et qui ne présentent pas plus d'une face dégagée.

Art. 16

Aire de dégagement

Dans l'aire de dégagement défini par les limites de constructions et le domaine public, sont seuls autorisés les hangars à bateaux enterrés et les installations nécessaires aux activités en relation avec le lac (pontons, rails, slips, escaliers et les piscines).

Ils pourront être implantés en dérogation à l'article 1 de la loi sur le marchepied, mais de manière à ne pas entraver le passage du futur sentier lacustre public qui pourrait être construit au pied du mur aval de soutènement, et dont la cote d'altitude serait 373.30 m. La hauteur maximum intérieure des constructions enterrées est fixée à 3.50 m pour autant que cette hauteur ne dépasse pas le gabarit du mur existant. En cas contraire, la hauteur devra être diminuée en conséquence jusqu'à un minimum de 2.50 m. Dans le cas où la hauteur du mur en place n'est pas suffisante, l'exhaussement de celui-ci est possible pour permettre la réalisation d'ouvrage intégré à la "ligne du rivage".

Toutes les autorisations qui touchent à ce périmètre restent soumises à l'autorité cantonale qui peut refuser toute construction allant à l'encontre de la création du sentier lacustre qui est l'un des objectifs, à long terme, du Plan directeur sectoriel des rives vaudoises du lac Léman en cours d'élaboration.

Les constructions d'intérêt public et en relation avec le lac pourront également être autorisées dans cette aire.

Les surélévations du mur de pierre existant veilleront à maintenir la continuité visuelle du rivage, notamment par l'utilisation de matériaux similaires. Les démolitions seront soumises à l'enquête publique.

Art. 17**Piscines**

Les piscines non couvertes doivent être implantées à la distance réglementaire de la limite de propriétés privées voisines. En revanche aucune distance minimum n'est fixée à partir d'un bâtiment sis sur la même propriété.

Art. 18**Aménagements extérieurs**

Lors de toute demande de permis de construire ou de rénover, un plan spécifique pour les aménagements extérieurs et l'arborisation, projetés et existants, sera soumis à la Municipalité qui peut prescrire alors les mesures propres à remédier à l'effet inesthétique d'aménagements extérieurs existants, exécutés avant l'entrée en vigueur du présent règlement.

Art. 19**Mouvements de terre**

Les remblais ou déblais et les murs de soutènement sont assimilés à des constructions, ils doivent être soumis à l'enquête publique.

La distance entre le pied d'un remblai/talus et la limite de propriété doit être de 1 m au minimum, sauf entente entre voisins.

La Municipalité veillera à ce que les nouveaux murs de soutènement s'apparentent aux murs de vigne et aux murs côtiers existants, ou qu'ils s'harmonisent avec la construction projetée.

Art. 20**Clôtures**

Les clôtures sont limitées dans leur hauteur à 1.5 m au maximum (partie maçonnée < 1 m, partie végétale < 1.5 m). La fonction antibruit doit être résolue par une typologie des habitations adaptées au site.

Le principe général est de favoriser un aspect végétal le long de la route cantonale, tout en maintenant le plus d'échappées visuelles possibles sur le lac.

L'intégration des clôtures avec les couverts, les garages, les places de stationnement et les entrées est essentielle.

Art. 21**Garages et places de stationnement**

Deux places de stationnement par logement, implantées soit dans l'aire d'implantation n° 1, soit dans l'aire d'implantation n° 3 des constructions basses amont, doivent être prévues.

La construction de places de stationnement et couverts à voitures est encouragée, en lieu et place de garages fermés (box) séparés de l'habitation.

La hauteur maximum hors-tout des couverts ou garages est limitée à 3 m par rapport au niveau de la route cantonale 780 b. Leur implantation est autorisée jusqu'en limite du domaine public. Les couverts doivent être ouverts sur tous les

côtés, s'ils ne s'appuient pas à la construction principale. Seules les clôtures définies à l'article 20 sont autorisées.

Les garages seront en principe construits derrière l'habitation et si possible intégrés aux nouvelles constructions, ceci afin de préserver des échappées visuelles sur le lac.

En fonction de la configuration des parcelles, la Municipalité peut prescrire une autre implantation ou accorder des dérogations.

Un accès unique par parcelle est autorisé, y compris pour les habitations jumelées. Il doit permettre les manoeuvres hors de la chaussée de la route cantonale 780 b.

Les dispositions de la loi sur les routes restent réservées.

Art. 22

Aire d'implantation n°3 des constructions basses amont

Dans cette aire, des dépendances autres que couvert à voiture ou garage peuvent être construites jusqu'en limite de propriété. La hauteur maximum ne dépassera pas de plus de 1 m le niveau de la route cantonale 780 b. Ces constructions ne peuvent en aucun cas servir à l'habitation.

Art. 23

Plan de quartier

Les constructions de bâtiments exigeant des dispositions particulières ou apportant des solutions architecturales digne d'intérêt doivent faire l'objet d'un plan de quartier.

Art. 24

Degré de sensibilité et protection contre le bruit

Le degré de sensibilité II, établi conformément à l'ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit (OPB), est attribué au périmètre de ce plan.

Tout dossier d'enquête, pour une nouvelle construction ou des transformations, et pour autant qu'il prévoie des locaux à usage sensible au bruit et exposés au bruit de la ligne CFF et de la route cantonale, doit être accompagné d'une étude de bruit montrant les niveaux d'évaluation et les mesures prévues pour respecter les valeurs limites de l'ordonnance sur l'OPB.

Art. 25

Dispositions finales

Pour tout ce qui ne figure pas dans le présent règlement, sont applicables les dispositions du règlement sur le plan d'extension communal, ainsi que les dispositions légales communales et cantonales.

Le Plan Partiel d'Affectation "*Les Sauges*" - "*La Maladaire*" - "*La Charrette*" entre en vigueur dès son approbation par le Conseil d'Etat.