

COMMUNE DE GILLY

" VILLAGE SUD "

REGLEMENT DU PLAN DE QUARTIER

Numéro 1199

Date 07.06.2004
26.07.2006
CC 07.12.2006

PLAREL LAUSANNE

Approuvé par la Municipalité

le 24 janvier 2005

Syndic	Secrétaire
A.-M. ROLAZ	F. PELLET

Soumis à l'enquête publique

du 15 février 2005 au 17 mars 2005
du 11 août 2006 au 9 septembre 2006

Au nom de la Municipalité	
Syndic	Secrétaire
D. DUMARTHERAY	F. PELLET

Adopté par le Conseil de la Commune

le 7 décembre 2006

Président	Secrétaire
J.-M. DUFOUR	V. GANZ

Approuvé préalablement par le Département
compétent du Canton de Vaud

Lausanne, le 16 février 2007

Le Chef du Département

Mis en vigueur le 28 mars 2007

- | | |
|--|---|
| 1. BUT | 1.1 Aménagement d'un quartier d'habitation situé dans le prolongement du sud du village ancien. |
| 2. REFERENCES | 2.1 Règlement communal sur le plan général d'affectation et la police des constructions du 18 décembre 1992 dit, ci-après, règlement général. |
| 3. AIRE DE CONSTRUCTION A (VILLAGE) | <p>3.1 Surface constructible affectée à l'habitation ou à des activités compatibles avec la vie villageoise.</p> <p>3.2 Cette surface est régie par les dispositions du règlement général applicables à la zone village hormis les règles relatives au calcul de la capacité constructive décrites ci-après (chapitre 7.1).</p> |
| 4. AIRE DE CONSTRUCTION B (EXTENSION DU VILLAGE) | <p>4.1 Surface constructible affectée en priorité à l'habitation et à ses dépendances ou à des activités compatibles dans la mesure où elles s'exercent dans un bâtiment destiné en partie à l'habitation.</p> <p>4.2 Les logements peuvent être disposés soit de façon superposée, soit sous forme de bâtiments accolés, séparés ou non par une limite de propriété.</p> |
| 5. AIRE DE DEGAGEMENT | <p>5.1 Surface à prédominance végétale assurant le dégagement des bâtiments qui peuvent être édifiés dans les aires de construction A et B.</p> <p>5.2 Les constructions, installations et aménagements qui peuvent être autorisés sont :</p> <ul style="list-style-type: none">- des constructions enterrées à l'usage de locaux de service et de garage collectif situées dans le prolongement des bâtiments édifiés dans les aires de construction A et B- une voie d'accès secondaire pour véhicules située à l'emplacement mentionné sur le plan- des murs, clôtures, terrasses et autres aménagements paysagers- des places de stationnement pour véhicules situées en priorité aux emplacements mentionnés sur le plan et dont la capacité peut être limitée par la Municipalité- des piscines enterrées non couvertes. <p>5.3 Le secteur à usage collectif mentionné sur le plan est destiné aux habitants des bâtiments édifiés dans l'aire de construction B. Il doit être aménagé sous forme d'un verger. Cette surface ne peut pas être fractionnée par des clôtures.</p> |

6. AIRE DE
MOUVEMENT

- 6.1 Surface à prédominance minérale, en nature de rue ou de place, réservée en priorité à la circulation des piétons et des véhicules.
- 6.2 Les constructions, installations et aménagements qui peuvent être autorisés sont :
- des constructions enterrées à l'usage de locaux de service et de garage collectif situées dans le prolongement des bâtiments édifiés dans les aires de construction A et B
 - des rampes d'accès, escaliers et autres aménagements en relation avec l'usage de cette surface
 - des places de stationnement à ciel ouvert pour véhicules
 - des parties de bâtiments constituant des avant-corps réalisés en empiètement
 - des couverts pour les rampes d'accès aux garages enterrés.

7. CAPACITE
CONSTRUCTIVE

- 7.1 La capacité constructive de l'aire de construction A est limitée comme suit :

Fraction de l'aire de construction A	Surface brute de plancher habitable (m2)
I	700
II	340
III	500
IV	400

- 7.2 La capacité constructive et le nombre de logements de l'aire de construction B sont limités comme suit :

Fraction de l'aire de construction B	Surface brute de plancher habitable (m2)	Nombre maximum de logements
1	550	7
2	550	7
3	550	7
4	550	7
5	550	7
6	550	7
7	550	7
8	550	7
9	550	7
10	550	7

- 7.3 La surface brute de plancher habitable est déterminée conformément à la norme 514.420 de l'ORL – EPF.
- 7.4 Sous réserve de servitudes inscrites au Registre Foncier, une partie de la capacité constructive peut être transférée entre fractions adjacentes de l'aire de construction B pour autant que la capacité attribuée à chaque fraction par le présent règlement varie au plus de 10 %.

8. HAUTEUR

8.1 La hauteur des bâtiments est limitée par :

- Aire de construction B :
- le nombre de niveaux : rez + 1 + combles habitables
 - la hauteur à la corniche : 7 m
 - l'altitude maximum des constructions mentionnée sur le plan et les coupes.

8.2 La hauteur à la corniche des bâtiments édifiés dans chaque fraction de l'aire de construction B se mesure entre l'altitude moyenne du terrain naturel mesurée aux angles de la construction et le niveau supérieur du chéneau.

8.3 Dans les combles, la hauteur de l'embouchature est limitée à 1.30 m. Cette hauteur se mesure entre le niveau fini de la dalle et le sommet de la panne sablière. Suivant l'importance du volume à disposition, un niveau supplémentaire peut être aménagé en "sur-combles" ou "galerie" pour autant que ce niveau constitue une extension des logements aménagés au niveau des combles.

9. IMPLANTATION

9.1 A l'intérieur et entre les fractions de l'aire de construction B, l'ordre contigu est obligatoire.

9.2 La profondeur des bâtiments édifiés dans l'aire de construction B est limitée à 14,00 m.

9.3 Les bâtiments et leurs avant-corps (avant-toits, balcons, etc.) doivent impérativement être implantés dans les aires de construction A et B. La délimitation des aires de dégagement et de mouvement est dessinée à titre indicatif sur le plan et peut subir des petites modifications de forme pour s'adapter aux études de détail entreprises lors de l'établissement des projets de construction aux conditions suivantes :

- la conception de l'aménagement proposé ne doit pas être remise en cause
- la proportion entre les aires de dégagement et de mouvement doit être respectée.

9.4 Les couverts pour les rampes d'accès aux garages enterrés peuvent être accolés ou non aux bâtiments implantés dans l'aire de construction B.

10. ARCHITECTURE

10.1 Pour assurer une certaine homogénéité au quartier, l'architecture des constructions nouvelles et de leurs annexes doit être harmonisée au tissu bâti alentour et la Municipalité est compétente pour imposer toutes mesures propres à atteindre cet objectif. Ainsi, les gabarits des bâtiments, les matériaux de construction, leur couleur, le nombre et la proportion des percements doivent s'apparenter à ceux des constructions villageoises anciennes.

10.2 Les toitures des bâtiments nouveaux qui peuvent être édifiés à l'intérieur de l'aire de construction B sont à 2 pans. Le faîte des toitures doit être disposé conformément aux indications mentionnées sur le plan. La pente des toitures doit être comprise entre 60 % et 80 %. Leur couverture est réalisée au moyen de petites tuiles plates du pays d'un ton correspondant aux toitures traditionnelles de la région.

La forme des toitures des constructions couvrant les rampes d'accès aux garages enterrés ainsi que le type de couverture de ces ouvrages ne sont pas précisés.

- 10.3 Les locaux aménagés dans les combles prennent jour sur des façades pignons ou sur des parties de façades dégagées entre pans de toiture. A défaut de pignons ou parties de façades exploitables pour des percements, des fenêtres rampantes ou des lucarnes peuvent être réalisées sur le pan des toitures. Des balcons entièrement encastrés dans la toiture (balcons baignoires) sont également autorisés pour autant que la continuité de la corniche soit assurée. Les pignons secondaires sont interdits. Le nombre et la dimension de ces ouvrages doivent être adaptés à l'importance du pan sur lequel ils sont situés.
- 10.4 A l'intérieur de chaque fraction de l'aire de construction B, la continuité des faîtes de toiture ne doit pas être interrompue par des décrochements horizontaux ou verticaux.
- 10.5 Les proportions et le traitement des balcons doivent être conçus de manière à former une entité cohérente avec le corps de bâtiment principal.

11. AMENAGEMENTS EXTERIEURS

- 11.1 Les aménagements extérieurs et, de façon générale, le traitement des surfaces libres de construction doivent être conçus en fonction de leur destination et de l'architecture des bâtiments, dans le prolongement desquels ils s'inscrivent.
- 11.2 Les altitudes du terrain aménagé, mentionnées sur le plan et les coupes, doivent être respectées avec une tolérance de +/- 100 cm.
- 11.3 Les aménagements extérieurs font l'objet d'un projet d'ensemble qui doit être annexé à toute demande de permis de construire.
- 11.4 Les plantations nouvelles situées dans l'aire de dégagement sont choisies, en principe, parmi des essences fruitières à haute tige communes dans la région. La Municipalité peut autoriser d'autres types de plantations si les circonstances le justifient. Toutes les plantations doivent être régulièrement entretenues et, au besoin, remplacées.
- 11.5 Si des places de stationnement à ciel ouvert sont implantées dans l'aire de dégagement, elles doivent être pourvues d'un revêtement perméable (par exemple : grille-gazon).
- 11.6 Les clôtures permanentes sont réalisées sous forme de haies vives comprenant plusieurs essences, à l'exclusion de thuyas et de laurèlles. Elles peuvent être doublées, si nécessaire, par un treillis métallique.

12. EQUIPEMENTS

- 12.1 Le système d'accès mentionné sur le plan est impératif. Toutefois, la situation exacte des voies de circulation peut s'adapter aux études de détail. L'utilisation de la voie d'accès véhicules secondaire pour les ayants droit demeure réservée.
- 12.2 Les équipements nécessaires sont définis lors de chaque demande de permis de construire par la Municipalité ou les services publics concernés. La Municipalité peut subordonner l'octroi d'un permis de construire à la réalisation des équipements correspondant.
- 12.3 Les équipements nécessaires doivent être réalisés de façon à répondre aux exigences applicables aux ouvrages publics de même nature. Le constructeur doit notamment assurer, à ses frais, la remise en état des voiries attachées au domaine public qui auraient pu être endommagées durant les travaux de construction.
- 12.4 La capacité de places de stationnement pour véhicules, nécessaires aux bâtiments édifiés dans les aires de construction A et B est déterminée par la Municipalité en fonction des besoins, sur la base des normes de l'Union suisse des professionnels de la route (USPR) mais au maximum 2 cases par logement.
- Les places de stationnement nécessaires aux bâtiments implantés dans l'aire de construction B, doivent être réalisées en totalité à l'intérieur du périmètre du plan. Les 80 % au moins de ces places de stationnement - visiteurs non compris - doivent être implantés en sous-sol, à l'intérieur de garages enterrés. Les rampes d'accès aux garages enterrés doivent impérativement être couvertes.
- 12.5 A titre exceptionnel et sous réserve de leur bonne intégration dans le site, la Municipalité peut autoriser, dans l'aire de dégagement, la réalisation de quelques places de parc supplémentaires à celles mentionnées sur le plan afin de répondre aux besoins des transformations des bâtiments implantés dans l'aire de construction A.
- 12.6 Pour répondre aux besoins actuels et futurs des usagers et habitants des bâtiments situés dans l'aire de construction A, des places de parc supplémentaires peuvent être réalisées dans les sous-sols des bâtiments implantés dans l'aire de construction B.

13. ENVIRONNEMENT

- 13.1 Conformément aux dispositions de la loi fédérale sur la protection de l'environnement, les degrés de sensibilité au bruit (DS) suivants sont attribués aux diverses composantes du plan de quartier :
- | | | |
|----------------------------------|---|--------|
| aire de construction A (village) | : | DS III |
| autres aires d'affectation | : | DS II. |

14. DISPOSITIONS
FINALES

- 14.1 Pour tout ce qui n'est pas prévu dans le présent règlement, demeurent réservés :
- la législation cantonale, notamment la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions, ainsi que son règlement d'application
 - le règlement communal sur le plan général d'affectation et la police des constructions.
- 14.2 En application de l'article 85 de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC), la Municipalité peut accorder des dérogations au présent plan de quartier pour autant qu'elles soient justifiées par des motifs d'intérêt public ou par des circonstances objectives. L'octroi de dérogations ne doit pas porter atteinte à un autre intérêt public ou à des intérêts prépondérants de tiers. Ces dérogations peuvent être accordées à titre temporaire ou définitif et être assorties de conditions et de charges particulières. La demande de dérogation est mise à l'enquête publique selon les mêmes modalités que la demande de permis de construire.
- 14.3 Le présent plan de quartier est mis en vigueur dès son approbation par le Département compétent du Canton de Vaud. Il abroge toutes dispositions antérieures contraires.