

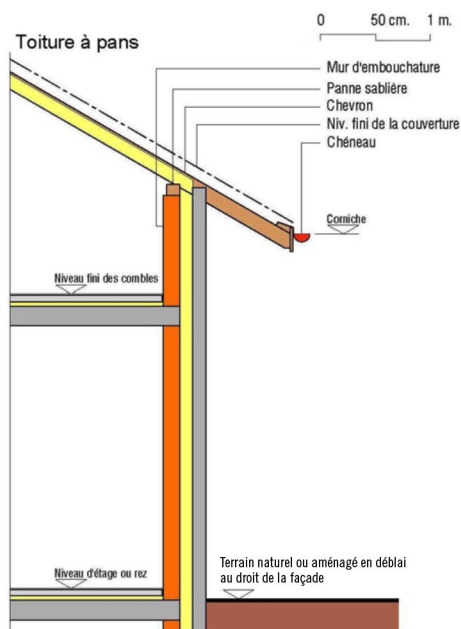
## Guide d'application du plan de quartier de Closez-à-l'Orbannaz – version du 5 juin 2015

Le présent guide a pour objectif de fournir à la Municipalité des commentaires et des précisions sur les notions figurant dans le règlement du plan de quartier de Closez-à-l'Orbannaz de manière à l'aider dans l'application et la mise en œuvre de ce plan de quartier. Ces définitions sont classées par numéro d'articles. Il est complété par le rappel de dispositions du RPGA concernant les clôtures (article 81).

### Article 5 : normes dimensionnelles

#### Combles

Les combles (voire comprenant des surcombles) désignent le volume compris entre le plancher haut et la toiture. Pour que l'espace sous toiture soit qualifié de combles, la hauteur du mur d'embouchature sur lequel la sablière prend appui (ou toute autre disposition constructive y tenant lieu) ne doit pas être supérieure à 1 mètre au-dessus du niveau fini du plancher des combles (voir schéma).



Coupe de principe embouchature : source GEA, adapté pour le guide d'application du PQ Closez à l'Obannaz

La limitation de la hauteur du mur d'embouchature à un mètre, introduite par la jurisprudence cantonale en l'absence de dispositions contraires du règlement communal, tend à éviter que la construction de véritables murs sur la sablière ne

transforme pratiquement en un niveau ordinaire ce qui doit être et rester un étage de combles.

#### **Volume des pièces**

Le règlement d'application de la loi sur l'aménagement du territoire (RLATC) précise que "dans les combles, le cube n'est compté qu'à partir d'une hauteur minimale de 1.3m sous le plafond ou sous les chevrons (art. 25 RLATC)".

#### **Hauteur des pièces**

De plus, il est indiqué que "tout local susceptible de servir à l'habitation ou au travail sédentaire de jour ou de nuit a une hauteur de 2.4m au moins entre le plancher et le plafond à l'exception des espaces de prolongement tels les mezzanines. Dans les combles, la hauteur de 2.4m doit être respectée au moins sur la moitié de la surface utilisable. Celle-ci n'est comptée qu'à partir d'une hauteur minimale de 1,3m sous plafond ou sous chevrons (art. 27 RLATC)".

### **Article 10 : habitation**

On entend par **habitation**, un logement et non pas un bâtiment. Dès lors, il peut y avoir plusieurs dépendances par parcelle, celles-ci dépendant du nombre de logements compris dans le bâtiment implanté sur la dite-parcelle. Les critères définis par la jurisprudence concernant la dimension des dépendances constituent la référence pour l'acceptation des projets de dépendances, soit les grandeurs respectives des ouvrages (constructions principales et dépendances) et l'apparence donnée à l'ensemble par leurs caractéristiques architecturales.

### **Article 11 : prolongements**

Par **prolongements**, on entend les aménagements extérieurs en lien avec les habitations collectives ou individuelles groupées, y compris les chemins d'accès, les rampes d'accès aux parkings souterrains et des emprises de stationnement extérieur.

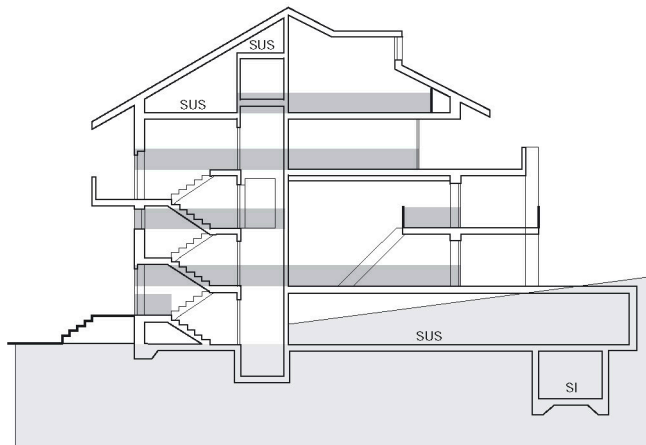
### **Article 13 : surface de plancher déterminante**

La **surface de plancher déterminante** est la somme de toutes les surfaces de plancher des bâtiments principaux. Elle se compose des surfaces suivantes :

- > La surface utile principale (SUP), c'est-à-dire celle affectée à la fonction répondant à la destination de l'immeuble,
- > La surface de construction (SC), c'est-à-dire celle des structures porteuses, des murs et des cloisons,
- > La surface de dégagement (SD), c'est-à-dire celle assurant exclusivement l'accès aux surfaces utiles principales, telle que couloirs situés en dehors des appartements, halls d'entrée d'immeubles, escaliers, rampes, gaines d'ascenseurs.

N'entrent en revanche pas dans le calcul de la surface de plancher déterminante :

- > la surface de dégagement située au niveau des parkings souterrains.
- > la surface utile secondaire (SUS). Cette surface correspond à des fonctions complétant celle de la SUP, telle que buanderies, greniers, caves, débarras, garages, abris de protection civile, locaux à poubelles, ainsi que les espaces non attribués à l'habitation des résidents, tels que locaux communs de réunion ou de bricolage.
- > la surface de plancher dont le vide d'étage est inférieur à la valeur minimale légale, soit celle définie par l'article 27 RLATC, précisant 1.30m sous plafond ou sous les chevrons.
- > les surfaces d'installations (SI). Cette surface correspond notamment aux locaux affectés aux installations, machineries, gaines techniques, espaces abritant des réservoirs, ...



### Article 13 : périmètre d'implantation des constructions

Le **périmètre d'implantation**, définit la surface de terrain à l'intérieur de laquelle il est possible de construire. Le périmètre figure sur le plan à l'échelle 1/500.

### Article 14 : surface déterminante d'une construction

Par **surface déterminante d'une construction**, on entend la surface située à l'intérieur de la projection du pied de la façade.

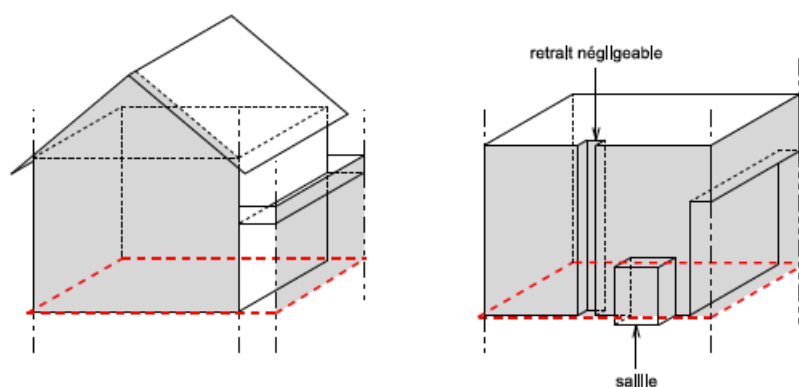
Par **projection du pied de façade**, on entend la projection de l'intersection du plan de la façade avec le terrain de référence sur le plan cadastral.

Par **plan de la façade**, on entend la surface enveloppant le bâtiment, définie par les lignes verticales comprises entre les angles extérieurs du corps de bâtiment. Les plans des façades sont situés au-dessus du terrain de référence. Les saillies et retraits négligeables ne sont pas pris en considération.

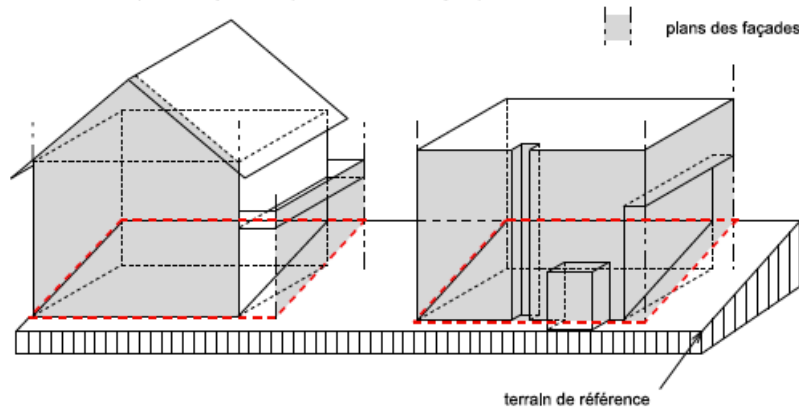
Par **pied de la façade**, on entend l'intersection du plan de la façade avec le terrain de référence.

Par **terrain de référence**, on entend le terrain naturel. S'il ne peut pas être déterminé en raison d'excavations et de remblais, on se réfère au terrain naturel environnant. Dans le cadre d'une demande de permis de construire, un autre terrain peut servir de référence si des motifs liés à l'aménagement ou à l'équipement le justifient.

*terrain plat: (pied de façade = projection du pied de façade)*



*terrain en pente: (pied de façade ≠ projection du pied de façade)*



**Figure 3.1 - 3.3 Plans des façades et projection du pied de façade**

## Article 18 : indice d'utilisation du sol

L'indice d'utilisation du sol (IUS) est le rapport entre la somme de toutes les surfaces de plancher déterminantes et la surface de terrain déterminante.

Par **surface de terrain déterminante**, on entend les terrains et parties de terrains compris dans la zone à bâtir correspondante. Les surfaces d'accès sont prises en compte, Ne font pas partie de la surface de terrain déterminante les surfaces relatives au réseau routier d'ordre supérieur (principal, collecteur et de desserte).

## **Article 27 : Aménagements extérieurs et arborisation nouvelle**

Pour rappel, le règlement prévoit que la réalisation des aménagements extérieurs, tels que les accès, places de parc privées, arborisation, places de jeux, est obligatoire. Les dessertes, la zone de verdure et les placettes seront arborisées dans le cadre des travaux collectifs du syndicat de terrain à bâtir. Lors de la construction d'une parcelle, les propriétaires sont tenus d'arboriser leur parcelle. Les plantations seront constituées d'espèces indigènes.

Pour les dessertes secondaires, conformément à l'article 27, la plantation des arbres doit être prévue et intégrée aux aménagements extérieurs lors la demande de mise à l'enquête.

## **Rappel du RPGA concernant les clôtures (article 81 RPGA)**

Les clôtures pleines ne peuvent pas dépasser plus de 1.20m le terrain fini.

Les clôtures seront si possibles en haies vives ou arbustes.

Le long des voies publiques ou privées, les clôtures doivent être implantées en retrait de 1m au minimum par rapport à la largeur définitive des voies.

Les dispositions du code rural vaudois sont réservées.

La Municipalité peut exiger, lors de l'établissement de nouvelles voies privées, que celles-ci soient établies suivant les normes adoptées pour la construction de voies publiques d'importance équivalente.

Gimel, le 5 juin 2015