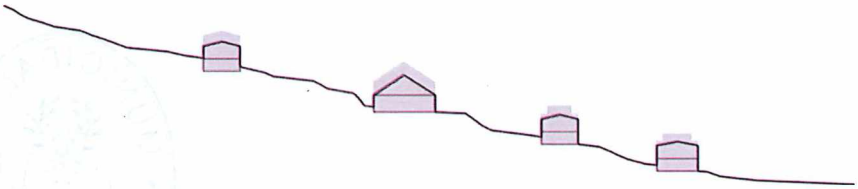
Commune de Grandson

Directive municipale

Application du Règlement communal sur le plan d'extension et la police des constructions en zone de villas



AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic	Le Secrétaire
François Payot	Eric Beauverd

MUNICIPALITÉ DE GRANDSON

Contenu

1.	Cadrage	4
2.	Niveau habitable	5
3.	Hauteur	6
3.1	Pour les toitures à pans	6
3.2	En cas de toitures plates acceptées par la Municipalité	7
3.3	En cas de souterrain visible ou de niveau visible entièrement non habitable	8
4.	Toitures plates	9
4.1	Attique	9
4.2	Intégration des toitures plates	9
4.3	Justification des toitures plates	10
4.4	Dossier de travail	10

1. Cadrage

Le Règlement communal sur le plan d'extension et la police des constructions du 18 avril 1984 (ci-après « le Règlement ») en vigueur définit les règles applicables en matière d'aménagement du territoire et de police des constructions.

La valorisation maximale des parcelles situées en zone de villas met en évidence de nouveaux enjeux relatifs à l'intégration des nouvelles constructions, en particulier le long des coteaux de la commune.

La possibilité offerte par l'article 38 du Règlement d'autoriser les toits plats ou aménagés en terrasses est aujourd'hui souvent visée par les demandes de permis de construire.

Selon le Règlement, cette possibilité représente l'exception à la règle de base.

Cependant, cette exception étant insuffisamment cadrée par des règles, la Municipalité a décidé de préciser les modalités d'interprétation du Règlement.

But

> Cette directive a pour but de clarifier l'application du Règlement en zone de villas.
> Elle concerne notamment les notions de niveaux habitables, hauteur, attique et de toitures plates.

Réglementations cadrant le pouvoir d'appréciation de la commune

Afin de préciser l'application des règles relatives à la zone de villas, la présente Directive se base sur les documents suivants :

- La loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC) ;
- Le règlement communal sur le plan d'extension et la police des constructions (RCPEPC).
- Les définitions de certaines notions se basent sur les normes SIA et l'accord intercantonal harmonisant la terminologie dans le domaine des constructions (AIHC). Bien que ces documents ne soient pas contraignants, ils représentent des sources de base usuelles.

La Directive traite particulièrement des articles suivants du Règlement :

- Chapitre VII : Zone de villas :
  - Art. 36 Hauteur
  - Art. 37 Toiture
  - Art. 38 Toits plats ou en terrasse
- Chapitre XVII : Règles générales applicables à toutes les zones :
  - Art. 67 Esthétique
  - Art. 68 Esthétique
  - Art. 69 Sauvegarde
  - Art. 75 Surface bâtie

Portée de la directive

Les lois et règlements cités précédemment demeurent le cadre de référence du traitement des demandes.

Avec cette directive, l'égalité de traitement entre les requérants et l'application uniforme de la réglementation pertinente sont assurées. La commune est tenue cependant d'analyser chaque demande à la lumière des circonstances du cas d'espèce.

Le requérant d'un dossier respectant à la lettre le contenu de cette directive ne saurait en tirer un droit à une autorisation. Un tel dossier contribue toutefois au bon déroulement de la procédure et à son traitement dans les meilleurs délais, car il comprendra les éléments nécessaires à son instruction.

2. Niveau habitable

Art. 36 Hauteur (partiel)

Les bâtiments dont la surface est inférieure à 90 m² ne comportent que deux niveaux habitables dont un dans les combles ou en sous-sol [...] ;

Les bâtiments dont la surface est supérieure à 90 m² ne comportent que trois niveaux habitables dont un dans les combles.

La Commune définit la notion « d'habitable » par la surface de plancher utile principale (SUP), selon la norme SIA 416.

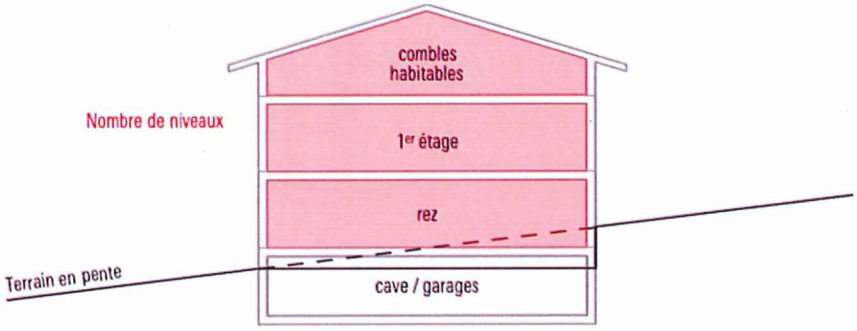
La SUP est la partie de la surface utile SU qui est affectée aux fonctions répondant à la destination, au sens strict, de l'immeuble.

Pour des locaux d'habitation, il s'agit par exemple des chambres, cuisines, locaux sanitaires, salle de jeux.

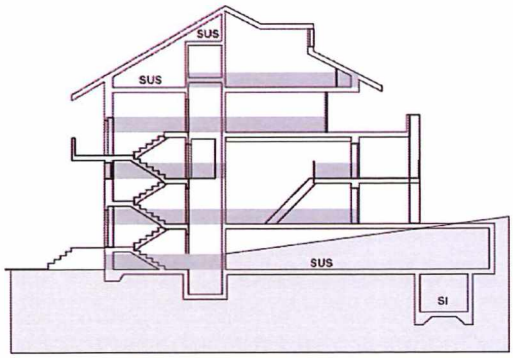
Pour des locaux administratifs, il s'agit par exemple des bureaux, salles de réunions, guichets, etc.

Ainsi, les surfaces utiles secondaires (SUS) ne sont pas prises en considération. Il s'agit par exemple des réduits, garages, caves, locaux pour installations techniques, abris pour la protection civile, etc.

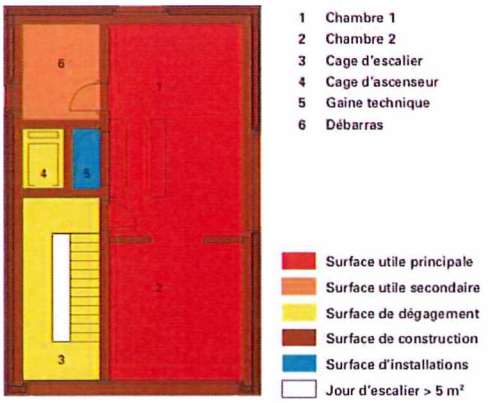
> Ainsi, il est entendu par surface « habitable » toute surface considérée comme SUP.
> Par extension, un « niveau habitable » est un niveau dans lequel toute ou partie de la surface comprend des SUP.
> Cette application est valable pour les toitures à pans, comme pour les éventuelles toitures plates. Par conséquent, un attique est assimilé à un comble (voir 4.1).



Nombre de niveaux habitables



SPd en section, mettant en évidence les SUS, tiré de la norme SIA 421



Détail des surfaces de plancher, dont les SUP, tiré de la norme SIA 416

3. Hauteur

3.1 Pour les toitures à pans

Art. 36 Hauteur (partiel)

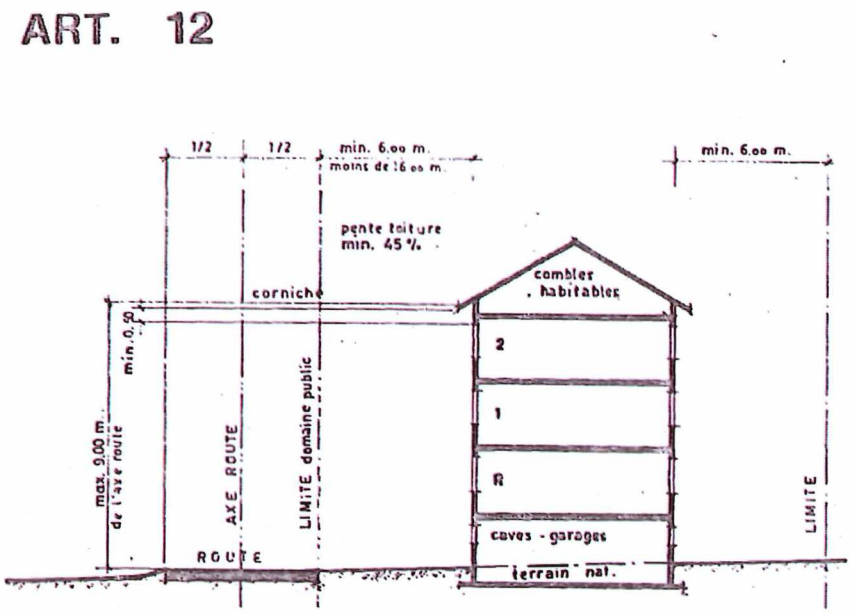
[La] *hauteur à la corniche* [des bâtiments] *se mesure à partir de la cote moyenne du sol naturel occupé par la construction*.

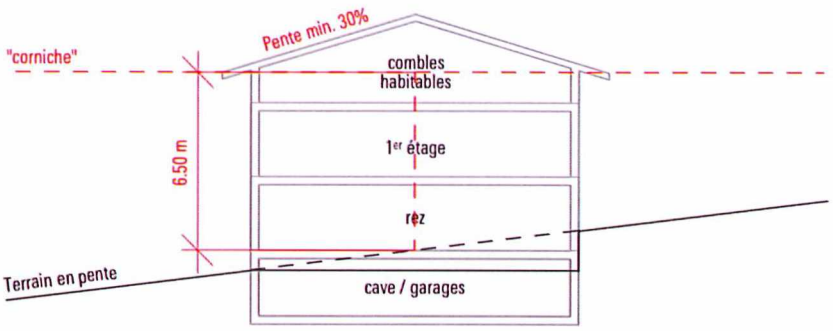
La hauteur maximale est mesurée à la corniche, à partir de la cote moyenne du terrain naturel.

Le terrain naturel est assimilable au « terrain de référence » (au sens de l'AIHC). Ainsi, s'il ne peut être déterminé en raison d'excavations et de remblais antérieurs, la référence est le terrain naturel environnant.

En application de cette règle, les schémas relatifs à l'art. 12 sont appliqués.

> La hauteur à la corniche est assimilée à la hauteur à la gouttière.





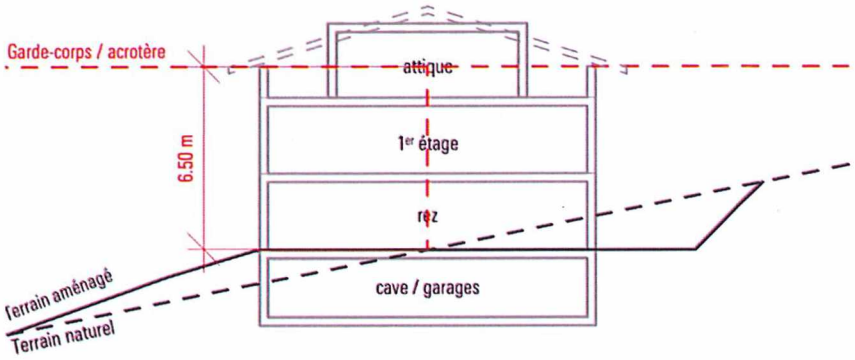
Interprétation de la notion « corniche » et cote moyenne du terrain naturel, selon le Règlement en vigueur

3.2 En cas de toitures plates acceptées par la Municipalité

Art. 38 Toits plats ou en terrasse

La Municipalité peut autoriser des toits plats ou aménagés en terrasses. Elle peut exiger qu'une partie ou la surface entière en soit recouverte de terre végétale ou engazonnée.

> Dans le but de maintenir les gabarits formés par les règles relatives aux toitures à pans, la hauteur à la corniche est assimilée dans ce cas-ci à l'acrotère (haut de la tablette).
> En cas de niveau accessible, il s'agit de la hauteur au garde-corps. Ceci reprend la définition de la mesure de la hauteur de façade selon l'AIHC.



Application de la hauteur à la corniche aux toitures plates

3.3 En cas de souterrain visible ou de niveau visible entièrement non habitable

Art. 36 Hauteur (partiel)

Les façades doivent avoir une hauteur inférieure à la largeur.

Art. 68 Esthétique (partiel)

La Municipalité peut [...] :

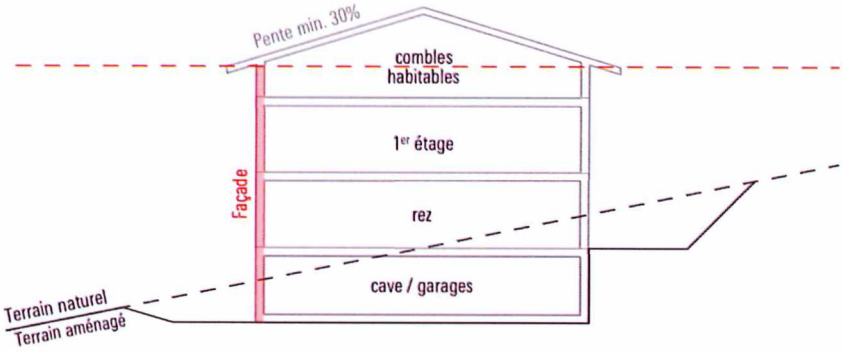
d) interdire ou limiter tout terrassement si l'ouvrage provoque un bouleversement excessif du terrain et compromet l'esthétique des lieux.

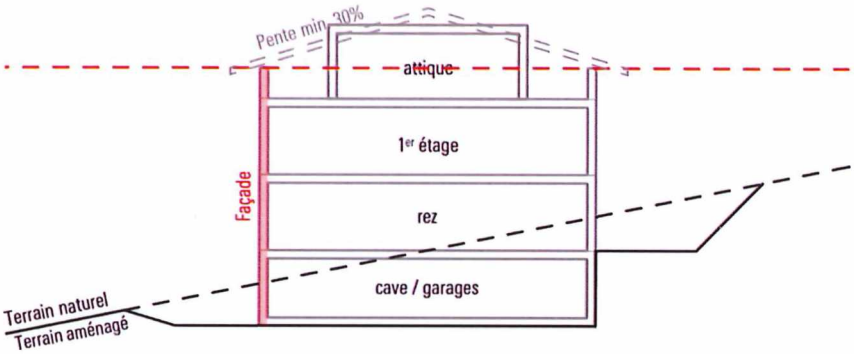
Art. 75 Surface bâtie (partiel)

[...]

Sont considérés comme enterrés, les garages dont les 3/4 du volume sont situés en-dessous du niveau du terrain naturel, dont une face au plus est apparente une fois le terrain aménagé [...].

> Par extension de l'art. 75, la définition de garages enterrés s'applique à tout souterrain non habitable.
> La notion de « souterrain visible » ou « niveau visible » reprend l'art. 75 en considérant un niveau dont une face au maximum est apparente une fois le terrain aménagé.
> La mesure de la façade, au sens de l'art. 37, se fait en considérant l'ensemble de la façade, du point haut (garde-corps, acrotère, corniche ou pignon) au point le plus bas, à l'intersection avec le terrain aménagé.
> Cette mesure s'appuie aussi sur l'art. 68 visant à limiter, voire interdire, les terrassements trop importants.
> L'idée étant de maintenir un gabarit de bâtiment cohérent entre les bâtiments à l'aval ou l'amont d'une rue.





4. Toitures plates

Art. 38 Toits plats ou en terrasse

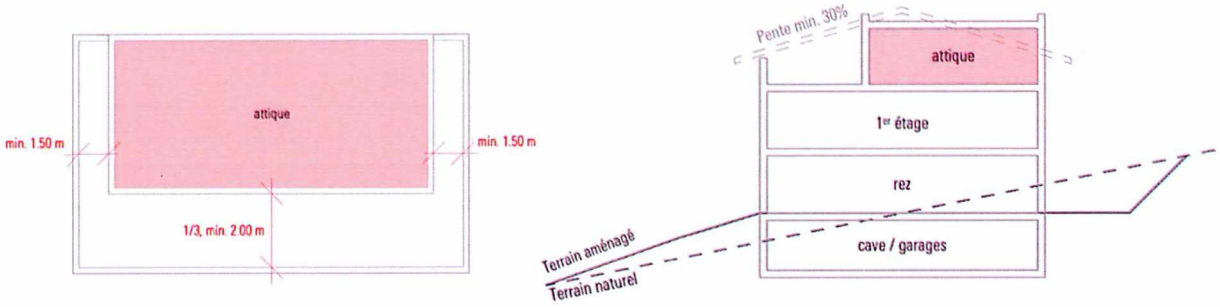
La Municipalité peut autoriser des toits plats ou aménagés en terrasses. Elle peut exiger qu'une partie ou la surface entière en soit recouverte de terre végétale ou engazonnée.

> L'autorisation d'une toiture plate constitue une exception autorisée par la Municipalité, car elle offrirait une amélioration de la situation pour la collectivité comparée à une toiture à pans.
> Dans un tel cas de figure, il convient de préciser quelques notions permettant de reprendre le sens des règles en vigueur relatives aux toits à pans.

4.1 Attique

La notion de comble n'étant pas applicable en cas de toitures plates, les règles suivantes s'appliquent par analogie :

> Dans le cas de toitures plates acceptées par la Municipalité, le niveau assimilable aux combles est un attique.
> Par « attique » il est entendu un niveau dont au moins trois façades sont en retrait par rapport au niveau inférieur.
> Les retraits peuvent être différents mais doivent respecter les principes suivants :
  - En principe, l'attique présente un retrait plus important côté aval. Ce retrait doit alors mesurer au minimum le tiers (1/3) du plan de l'étage situé en-dessous (au minimum 2.00 m).
  - Les deux autres retraits doivent être situés au minimum à 1,50 m du plan de façade situé en dessous. Cette distance est mesurée depuis l'intérieur fini de l'acrotère jusqu'à la façade.
> Un attique comprend un seul niveau de 3.00 m de hauteur au maximum.



Attique et retraits

4.2 Intégration des toitures plates

Dans le but de maîtriser l'impact des toitures plates et de veiller à leur bonne intégration dans le contexte environnant, les directives suivantes doivent être appliquées :

> Les toitures plates sont soit végétalisées, soit directement accessibles aux usagers du bâtiment et aménagées comme telles (terrasses) ;
> Une terrasse doit être accessible de plain-pied ;
> Une toiture-terrasse accessible par l'extérieur n'est pas considérée comme une terrasse et doit être végétalisée, exception faite en cas de stationnement.

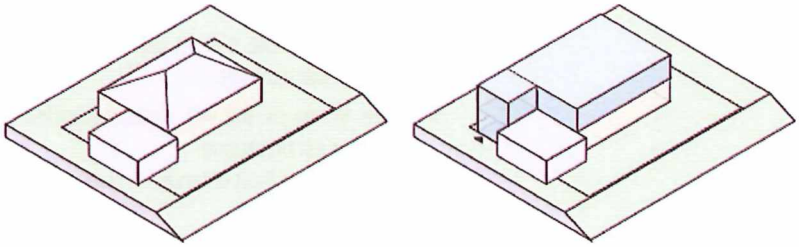
4.3 Justification des toitures plates

En l'état, les toitures à pans représentent la règle de base en vigueur.

Cependant, la Municipalité peut autoriser des toitures plates. Pour se faire, il est demandé au requérant de démontrer que les toitures plates s'intègrent au contexte environnant et permettent notamment les plus-values suivantes par rapport aux toits à pans :

Amélioration qualitative de l'habitabilité de la parcelle

> Par exemple, en cas de densification d'une construction existante, la création d'une toiture plate peut mettre à disposition de nouvelles surfaces habitables, en n'impactant que faiblement la construction existante.



transformation d'un grenier par une surélévation habitable à toiture plate, © MétamorpHouse

Amélioration de l'impact volumétrique du bâtiment par rapport au contexte bâti et non bâti

> Par exemple, il se peut qu'un gabarit avec toiture plate s'insère mieux dans un environnement paysager et bâti grâce à la végétalisation de sa toiture ou par la possibilité d'y intégrer une partie du stationnement.

Amélioration des dégagements (vues) à proximité et aux alentours.

> En cas de forte proximité avec des constructions voisines et selon la topographie du site, il se peut que la proposition d'une toiture plate impacte moins le proche voisinage, car ayant un gabarit plus faible qu'en cas de toiture à pans.
> S'insérant dans un certain contexte paysager et bâti, une toiture plate végétalisée peut proposer une intégration plus discrète et ainsi en faire bénéficier à la collectivité.
> Ou encore, la possibilité d'avoir un attique peut permettre de libérer une partie de l'emprise au sol du bâtiment comparé à une proposition avec toiture classique. Ainsi, un volume plus compact en découlerait.

4.4 Dossier de travail

> Dans le cas où le requérant souhaiterait développer un projet de toiture plate, il prend contact avec la Municipalité avant le dépôt d'une demande de permis de construire. Il soumet un dossier de travail démontrant la prise en compte des points ci-dessus.
> Ce dossier de travail doit être agrémenté de plusieurs élévations et coupes, des photos du site et plusieurs éléments mettant en évidence les vues et dégagements dans le contexte environnant élargi (bâti et non bâti).
> Sans ces éléments, le dossier ne peut pas être étudié.
> La prise en compte et la démonstration du respect de ces éléments n'est pas une garantie d'acceptation de la part de la Municipalité.