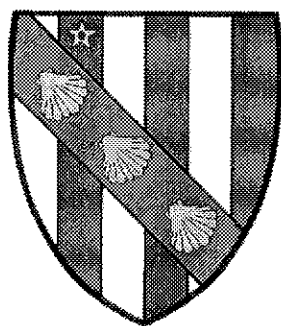


COMMUNE DE GRANDCOUR



**PLAN PARTIEL D'AFFECTATION**  
**«CHÂTEAU LAYA»**

RÈGLEMENT SPÉCIAL

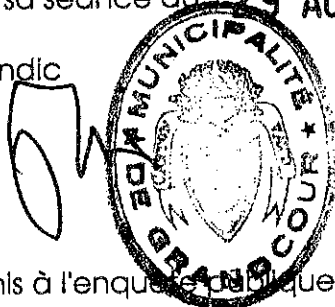
# COMMUNE DE GRANDCOUR

## PLAN PARTIEL D'AFFECTATION "CHATEAU LAYA"

### REGLEMENT SPECIAL

Approuvé par la Municipalité de Grandcour  
dans sa séance du **29 AOUT 1994**

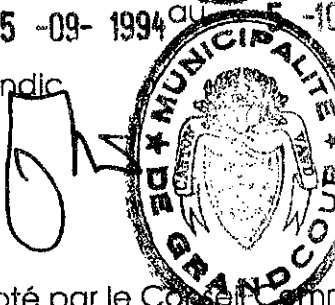
Le Syndic



Le Secrétaire

Soumis à l'enquête publique  
du **5-09-1994** au **5-10-1994**

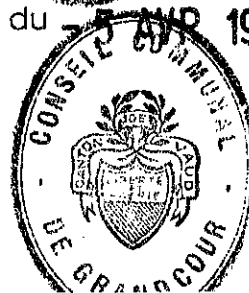
Le Syndic



Le Secrétaire

Adopté par le Conseil communal  
dans sa séance du **5 AOUT 1995**

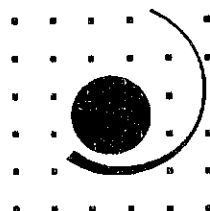
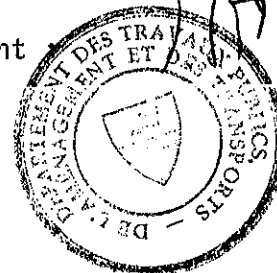
Le Président



Le Secrétaire

APPROUVE PAR LE DEPARTEMENT DES  
TRAVAUX PUBLICS, DE L'AMENAGEMENT  
ET DES TRANSPORTS, le **5 JUIL. 1996**

Le Chef du Département



GEA  
Jean-Marc Vallotton  
et associés  
Urbanistes FUS. Architectes SIA

29042A01.DOC

Rue de Bourg 28  
CH-1003 Lausanne  
Tél. 021 323 53 13  
Fax 021 323 14 22

## CHAPITRE I - GENERALITES

---

Périmètre

**Article 1** - Le plan partiel d'affectation "Château Laya" est délimité par le périmètre figuré sur le plan.

But et objectifs du plan

**Article 2** - Le plan partiel d'affectation (PPA) a pour but d'assurer la protection des environs immédiats du château de Grandcour et ses dépendances. Ceux-ci constituent un ensemble significatif sur le plan historique, architectural et urbanistique.

Le PPA a pour fonction de réaliser les objectifs suivants :

- a) préserver des vues sur l'ensemble constitué par le château et ses dépendances, témoins d'un patrimoine architectural de qualité,
- b) assurer un développement cohérent et équilibré des constructions et aménagements du secteur,
- c) créer de nouvelles possibilités de logements sur le territoire communal,
- d) permettre la réalisation par étapes des constructions nouvelles,
- e) garantir la création de liaisons piétonnes, d'accès véhicules et d'aires de stationnement.

Affectations

**Article 3** - Le présent plan partiel d'affectation est principalement réservé à l'habitation.

La Municipalité peut toutefois accorder d'autres types d'affectations, pour autant qu'ils ne soient pas susceptibles de causer préjudice au voisinage.

## CHAPITRE II - BATIMENTS PROTEGES

---

Bâtiments protégés

**Article 4** - Les bâtiments n° Incendie 557 - 20 et 21 sont portés à l'inventaire LPNMS. Ils sont intéressants du point de vue architectural et historique et doivent être conservés dans leur intégralité. Ces bâtiments ont obtenus les notes 1 (très remarquable) et 2 (remarquable) dans le cadre du recensement architectural établi par le canton de Vaud.

Des transformations, de modestes agrandissements, un changement d'affectation sont toutefois possibles si ces modifications sont compatibles avec la conservation et la mise en valeur du ou des bâtiments.

Le service cantonal des bâtiments, section des Monuments Historiques doit, obligatoirement être informé des projets de transformations ou d'agrandissements avant leur mise à l'enquête publique.

En cas de destruction fortuite des bâtiments, ils pourront être reconstruits suivant leur emplacement et leur volume initial.

## CHAPITRE III - CONSTRUCTIONS NOUVELLES - CONDITIONS DE CONSTRUCTION

---

### Implantation et orientation

**Article 5** - Les constructions nouvelles doivent obligatoirement s'inscrire dans le périmètre d'évolution des constructions défini par le plan parallèlement à celui-ci.

Peuvent être autorisés hors du périmètre d'évolution et d'entente avec la Municipalité :

- les constructions entièrement souterraines, dans la mesure où elles respectent l'altitude initiale du terrain,
- les couverts, avant-toits, bow windows, verrières, saut-de-loup, dans des proportions raisonnables,
- les murs, escaliers, pergolas, etc. nécessaires à l'aménagement des constructions.

En cas de non contiguïté des constructions à l'intérieur du périmètre d'évolution, la distance entre bâtiments est de 5.0 m. au minimum.

Au surplus, les dispositions de l'article 7 doivent être respectées.

L'orientation des façades des bâtiments principaux respectera celle fixée par le plan.

### Dépendances

**Article 6** - Les dépendances, au sens de l'article 39 RATC sont autorisées. Elles doivent s'inscrire dans le périmètre d'évolution des constructions défini par le plan. Elles ne peuvent en aucun cas servir à l'habitation ou à l'activité professionnelle.

### Bande d'implantation obligatoire

**Article 7** - Une bande d'implantation obligatoire est prévue par le plan, en bordure du chemin d'accès au secteur.

Elle doit permettre la réalisation d'un mur dont le but est :

- de délimiter spatialement l'espace rue de l'espace jardin,
- de représenter un élément bâti, commun aux différentes constructions.

Le mur sera bâti au fur et à mesure que les unités de constructions seront réalisées. Ainsi, la construction du mur sur le premier tronçon servira :

- 1) de référence d'altitude : + 1.60 m. de hauteur par rapport au niveau fini de la route d'accès au secteur
- 2) de référence d'alignement pour les autres tronçons.

Lorsque le mur devient façade (des constructions principales ou des dépendances), sa hauteur maximum est limitée à 2.80 m., selon le gabarit fixé à l'article 10 ci-après.

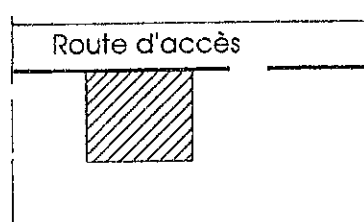
Des ouvertures, de dimensions réduites, sont tolérées.

Des interruptions ou des ouvertures du ou dans le mur sont autorisées. Leur nombre et leur dimensionnement ne doivent pas compromettre l'expression du mur qui reste l'élément majeur.

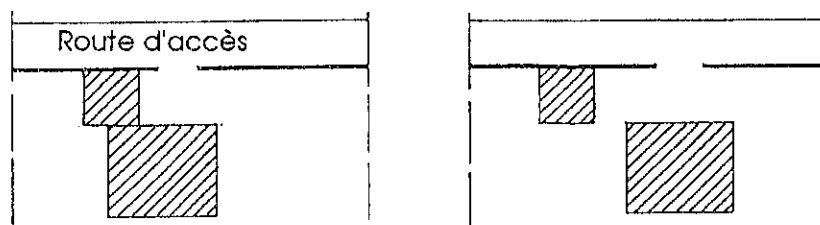
Le mur sera traité en maçonnerie crépi, dont la teinte sera soumise à l'approbation de la Municipalité.

Le mur va permettre les principes d'aménagement suivants :

- ① Construction principale contiguë au mur



- ② Dépendance contiguë au mur



- ③ Pas de contiguïté au mur

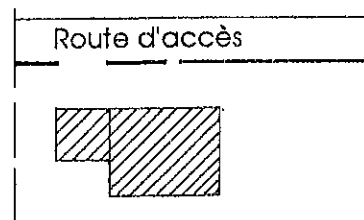
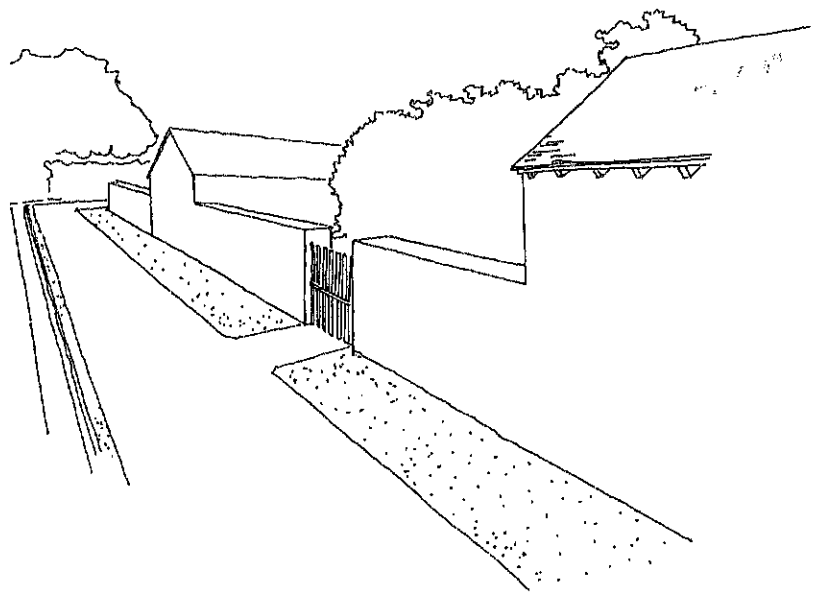


Illustration (à titre Indicatif)



Surfaces de planchers brutes

**Article 8** - La surface de plancher brute maximale est fixée à 1'100 m<sup>2</sup> pour l'ensemble du périmètre d'évolution. Elle est calculée conformément à la norme EPFZ ORL n° 514420, édition 1966.

Les galeries ouvertes sur des pièces habitables ne sont pas comptées dans le calcul de la surface de plancher brute.

Le nombre de logements est limité à 6 pour l'ensemble du périmètre d'évolution.

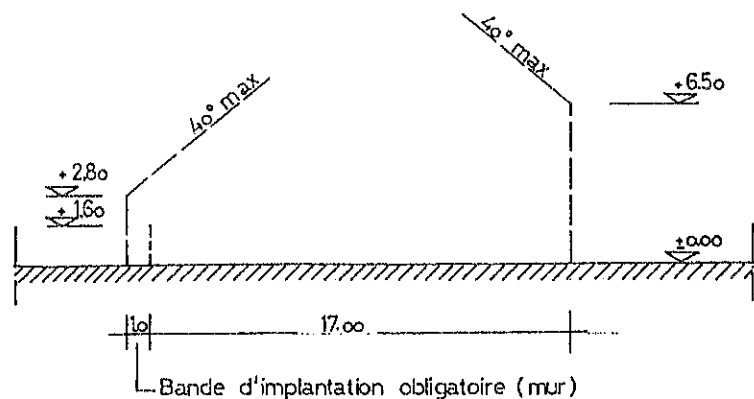
Surface bâtie

**Article 9** - La surface construite au sol ne doit en aucun cas être inférieure à 100 m<sup>2</sup> pour chacune des unités de construction.

Gabarits des constructions

**Article 10** - Le nombre de niveaux habitables est limité à 3, soit rez-de-chaussée, étage et combles.

Les constructions devront s'inscrire à l'intérieur du gabarit défini ci-dessous.



Expression architecturale

**Article 11** - Les constructions autorisées doivent former un ensemble architectural sur l'ensemble du PPA. Elles doivent respecter le caractère du secteur dans lequel elles s'inscrivent, tout en permettant l'intégration d'une expression architecturale contemporaine.

Les qualités architecturales et d'intégration dans le site des projets de constructions seront notamment appréciées en fonction de leur aptitude à répondre aux objectifs d'aménagement mentionnés à l'article 2.

La Municipalité peut refuser le permis de construire pour tout projet qui, bien que conforme aux plan et règlement, compromettrait par ses caractéristiques architecturales, ou par la nature de ses matériaux, l'unité ou l'aspect recherché par le présent PPA.

Ordre des constructions

**Article 12** - L'ordre des constructions n'est pas défini par le plan.

Toitures

**Article 13** - Les toitures seront à deux pans, leur pente sera comprise entre 30° et 40° (57 % et 85 %).

Les toitures à un pan sont toutefois autorisées sur les parties de bâtiments de peu d'importance.

Les matériaux de toiture seront soumis à l'approbation de la Municipalité.

Pour l'éclairage des combles, les jours seront principalement réalisés dans les pignons principaux ou secondaires.

La dimension et le nombre de ces derniers ne doit pas compromettre l'expression de la toiture principale.

Les fenêtres de toitures de dimensions et en nombre limité sont autorisées. Elles doivent être en concordance avec les pleins et les vides des façades correspondantes.

Les lucarnes encastrées ou en saillie ne sont admises que si elles font partie d'un langage architectural adapté à l'expression des constructions.



## CHAPITRE IV - AMENAGEMENTS EXTERIEURS

---

Aire de verdure

**Article 14** - Cette aire est destinée à sauvegarder le site, à dégager le château et ses dépendances, à créer un îlot de verdure.

Elle est caractérisée par l'interdiction de bâtir.

L'aire de verdure des parcelles 28 et 32 constitue l'avant plan de la cour du Château.

Elle est destinée à assurer l'aménagement d'une place, d'une aire de stationnement ou autre aménagement au sol nécessité pour les besoins du lieu.

La qualité du site environnant devra être prise en compte.

L'aménagement de ce secteur est soumis aux dispositions de l'article 15, alinéa 4 ci-après.

Aire des aménagements extérieurs

**Article 15** - Les espaces non construits dans le périmètre du plan forment l'ensemble des aménagements extérieurs. Ils sont destinés aux accès véhicules, aux parkings extérieurs, aux chemins piétons, aux espaces verts, ainsi qu'à l'aménagement de jardins.

Les accès véhicules et piétons fixés par le plan doivent dans leur principe être respectés. Leurs assiettes respectives ne sont toutefois pas définies, elles seront décidées d'entente avec la Municipalité, et fixée sur le plan des aménagements extérieurs.

Le chemin piéton se réfère aux objectifs du concept d'aménagement du village de Grandcour. Il a pour but de relier à terme, le centre du village aux secteurs urbanisés et aux équipements sportifs situés au nord de la localité.

Les aménagements extérieurs devront faire l'objet d'un plan spécial, à l'échelle 1:200, et seront soumis à l'approbation de la Municipalité. Ils devront respecter les principes du plan et l'aménagement d'une unité de réalisation de construction ne devra pas compromettre la cohérence générale du plan partiel d'affectation.

Par ailleurs, la configuration générale du sol doit être maintenue.

#### Plantations nouvelles

**Article 16** - La plantation structurante, fixée par le plan est obligatoire. Elle a pour but de délimiter spatialement le secteur de dégagement de la façade nord-ouest du château, par rapport aux constructions nouvelles.

Cette plantation sera réalisée en même temps que la première des constructions nouvelle exécutée dans le périmètre d'évolution.

Le choix des essences et l'emplacement définitif des arbres seront décidés d'entente avec la Municipalité.

#### Aire de stationnement

**Article 17** - Le nombre de places de stationnement des véhicules est fixé à deux par logements.

Un emplacement de stationnement par logement doit être prévu pour les visiteurs, sur le fonds privé.

#### Ligne à haute tension

**Article 18** - La ligne à haute tension qui traverse le secteur détermine un couloir Inconstructible de 7.50 m. de largeur, de part et d'autre de son axe.

## CHAPITRE V - ENVIRONNEMENT

---

Lutte contre le bruit

**Article 19** - Les exigences en matière de lutte contre le bruit de la loi fédérale sur la protection de l'environnement (LPE), décrites dans l'ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit du 15 décembre 1986 (OPB), sont applicables. Cette ordonnance fixe les degrés de sensibilité. Pour le plan partiel d'affectation de "Château Laya", il est de II.

## CHAPITRE VI - DISPOSITIONS FINALES

---

Demande de permis de construire

**Article 20** - Préalablement au dépôt d'une demande de permis de construire, la Municipalité recommande au propriétaire de lui adresser un avant-projet des bâtiments, des aménagements extérieurs et des équipements.

A ce stade, la Municipalité se détermine sans attendre sur la nature des travaux projetés et sur les moyens de coordination à engager pour assurer la cohérence de l'ensemble.

Compte tenu de l'importance du site et à ce stade des démarches, le service cantonal des bâtiments, section des Monuments Historiques sera informé de l'avant-projet.

Les déterminations préalables de la Municipalité et des Monuments Historiques ne préjugent pas de leurs décisions au moment de l'octroi du permis de construire.

Dérogations

**Article 21** - La Municipalité peut autoriser des dérogations de minime importance aux dispositions du présent plan et règlement, à condition qu'il n'en résulte aucune atteinte aux objectifs du plan ou pour les tiers, dans les limites fixées par les dispositions de l'article 85 LATC.

Abrogation

**Article 22** - Le présent PPA abroge les dispositions du plan des zones et les dispositions réglementaires y relatives, du 21.11.1980, sur le secteur délimité par le plan.

Prescriptions complémentaires

**Article 23** - Pour tout ce qui n'est pas prévu dans le présent règlement, sont applicables, les dispositions de la loi cantonale et celles du règlement cantonal sur l'aménagement du territoire et les constructions ainsi que toute autre réglementation communale en la matière.

Entrée en vigueur

**Article 24** - Le présent plan partiel d'affectation et son règlement entrent en vigueur dès leur approbation par le Conseil d'Etat.