

CANTON DE VAUD
ADMINISTRATION COMMUNALE DU MONT-SUR-LAUSANNE
SERVICE DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

COTE-A-LA-GRUZ

Règlement du plan de quartier

SOMMAIRE

	Page
1. DISPOSITIONS GENERALES	4
Article 1 : Champ d'application	4
Article 2 : Objectifs du plan	4
2. CONTENU DU PLAN	4
Article 3 : Documents	4
Article 4 : Subdivision	5
3. DISPOSITIONS APPLICABLES A TOUTES LES AIRES	5
Article 5 : Implantation	5
Article 6 : Ordre des constructions	5
Article 7 : Utilisation du sol	5
Article 8 : Hauteur des constructions et des espaces extérieurs	5
Article 9 : Toitures	6
Article 10 : Niveaux	6
Article 11 : Sous-sols habitables	6
Article 12 : Liaisons piétonnes	6
Article 13 : Accès	6
Article 14 : Stationnement	7
Article 15 : Récupération des déchets	7
Article 16 : Equipements	7
Article 17 : Rétention des eaux de ruissellements	7
Article 18 : Degré de sensibilité au bruit	7
Article 19 : Mesures d'assainissement de l'air	7
Article 20 : Protection civile	8
Article 21 : Plan d'équipement (équipements collectifs et aménagement des espaces communs)	8
Article 22 : Participation financière des propriétaires	8
Article 23 : Participation financière des propriétaires à l'entretien des équipements collectifs et des espaces communs	8
Article 24 : Arborisation	9
Article 25 : Aménagements extérieurs	9
Article 26 : Mur de soutènement le long du chemin du Hameau	9

4.	DISPOSITIONS APPLICABLES A L'AIRE DE CONSTRUCTIONS A	10
	Article 27 : Destination	10
	Article 28 : Périmètres d'implantation.....	10
	Article 29 : Capacité constructive	10
	Article 30 : Ordre des constructions et implantation.....	10
	Article 31 : Localisation du stationnement	10
5.	DISPOSITIONS APPLICABLES A L'AIRE DE CONSTRUCTIONS B	11
	Article 32 : Destination	11
	Article 33 : Périmètres d'implantation, ordre des constructions et implantation.....	11
	Article 34 : Localisation du stationnement	11
6.	DISPOSITIONS APPLICABLES A L'AIRE DE CONSTRUCTIONS C	11
	Article 35 : Destination	11
	Article 36 : Périmètres d'implantation.....	11
	Article 37 : Ordre des constructions	12
	Article 38 : Localisation du stationnement	12
7.	DISPOSITIONS APPLICABLES A L'AIRE DE CONSTRUCTIONS D	12
	Article 39 : Destination	12
	Article 40 : Ordre des constructions	12
8.	DISPOSITIONS APPLICABLES A L'AIRE DE MOUVEMENT	12
	Article 41 : Destination	12
	Article 42 : Emprise	13
	Article 43 : Aménagement.....	13
9.	DISPOSITIONS APPLICABLES A L'AIRE DE STATIONNEMENT EXTERIEUR	13
	Article 44 : Destination	13
	Article 45 : Aménagement.....	13
10.	DISPOSITIONS APPLICABLES A L'AIRE DE DEGAGEMENT	13
	Article 46 : Destination	13
11.	DISPOSITIONS APPLICABLES A L'AIRE DE VERDURE DE LOISIRS	14
	Article 47 : Destination	14
12.	DISPOSITIONS APPLICABLES A L'AIRE DE VERDURE A VOCATION ECOLOGIQUE	14
	Article 48 : Destination	14
	Article 49 : Aménagement.....	14

13.	AIRE FORESTIERE	15
	Article 50 : Réglementation applicable	15
	Article 51 : Surfaces soumises à la législation forestière selon constatation de nature	15
14.	DISPOSITIONS FINALES	15
	Article 52 : Règlement communal.....	15
	Article 53 : Entrée en vigueur.....	15
15.	APPROBATION	16
16.	ANNEXES.....	17

1. DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 : Champ d'application

Les dispositions du plan de quartier s'appliquent au territoire compris à l'intérieur du périmètre figuré sur le plan à l'échelle 1/500.

Article 2 : Objectifs du plan

Le plan de quartier a pour buts de :

- gérer l'urbanisation à l'intérieur du périmètre,
- privilégier la qualité de vie des futurs habitants du quartier,
- assurer l'insertion du nouveau quartier vis-à-vis de son environnement construit, dans le paysage naturel et dans le réseau des espaces et des équipements publics,
- assurer la transition entre la zone villas au Sud, la zone village à l'Est et l'EMS "La Paix du Soir" au Nord,
- préserver le maximum de surface non bâtie et en l'état en dégageant une vaste aire de transition entre les aires constructibles à l'est et la forêt à l'ouest,
- tirer parti de la topographie en structurant le terrain par des plate-formes parallèles aux courbes de niveaux,
- compléter le réseau de chemins piétons et relier le quartier aux équipements d'intérêt public (collège, administration communale, centre du village, transports publics, ...).

2. CONTENU DU PLAN

Article 3 : Documents

Le plan de quartier Côte-à-la-Gruz est composé de :

- un plan à l'échelle 1/500,
- des coupes de principe à l'échelle 1/500,
- le présent règlement.

Il est complété par :

- le rapport justificatif selon l'article 47 OAT,
- des plans et coupes d'illustration qui n'ont pas de valeur contraignante, en annexe au rapport 47 OAT.

Article 4 : Subdivision

Le périmètre du plan de quartier est divisé en aires de constructions et en aires non bâties :

- aires de constructions A , B, C et D,
- aire de mouvement,
- aire de stationnement extérieur,
- aire de dégagement,
- aires de verdure,
- aire forestière.

3. DISPOSITIONS APPLICABLES A TOUTES LES AIRES

Article 5 : Implantation

Les bâtiments s'implantent impérativement dans les aires ou les périmètres d'implantation définis en plan.

Article 6 : Ordre des constructions

L'ordre des constructions est défini par aire.

Lorsque l'ordre non contigu s'applique, la distance entre bâtiments est de 4m au minimum sauf dispositions contraires définies par aire.

Article 7 : Utilisation du sol

Le plan indique, pour chaque aire ou périmètre de construction, la surface de planchers brute maximale constructible, calculée selon la norme ORL.

En cas de morcellement, la surface brute de plancher est répartie proportionnellement à la surface de la partie des futures parcelles incluses dans les périmètres d'implantation.

Article 8 : Hauteur des constructions et des espaces extérieurs

Le plan fixe les altitudes de référence et les coupes fixent les cotes d'altitude et les volumétries maximales constructibles par aire de constructions ou périmètre d'implantation (hauteur au faite maximale).

Les altitudes de référence des espaces extérieurs sont à respecter à +/- 1m et dans tous les cas les aménagements doivent assurer une bonne insertion des réalisations dans le terrain environnant.

Aucun mouvement de terre ne peut être fait sans qu'un relevé d'altitude du terrain existant soit établi au préalable et remis pour contrôle et archivage à la commune.

En cas d'infraction, la commune fixe d'autorité les altitudes à prendre en compte pour l'application du présent règlement.

Article 9 : Toitures

Les toitures sont à pans à l'exclusion de l'aire de constructions C.

La pente des toitures est comprise entre 30% et 90%.

Des parties de bâtiment, avec toitures-terrasses accessibles appuyées à une façade au moins sont autorisées. Leur surface ne dépasse pas les 30 % de la surface totale du niveau en relation avec la toiture-terrasse.

Le plan indique l'orientation des faîtes.

Article 10 : Niveaux

Le nombre de niveaux est libre à l'intérieur du gabarit autorisé.

Article 11 : Sous-sols habitables

Les sous-sols sont habitables aux conditions suivantes:

- le plancher ne peut être à plus de 1.5 m en contrebas du point le plus élevé du sol extérieur,
- 1 face au moins des locaux d'habitation doit être entièrement dégagée.

Article 12 : Liaisons piétonnes

Le plan fixe les liaisons piétonnes à aménager de manière impérative avec la réalisation du quartier. Leur localisation est indicative. La Municipalité peut proposer des tracés alternatifs.

Article 13 : Accès

L'accès des véhicules au quartier se fait obligatoirement par la route du Grand-Mont, à l'exception de l'aire de constructions D desservie par le Chemin du Hameau.

A l'intérieur du périmètre du plan de quartier, les accès aux constructions et aux aires de stationnement se font conformément aux principes fixés en plan ou définis dans le règlement par aire de constructions.

Article 14 : Stationnement

Le nombre de places de parc, à réaliser obligatoirement sur domaine privé est fixé à :

- 2 places par habitation et 10% de places visiteurs,
- pour les activités, le nombre est fixé par la Municipalité au moment de la demande de permis de construire en fonction du type d'activités sur la base de la norme VSS y relative et, le cas échéant, sur des rapports d'experts.

Pour l'habitat collectif, le nombre de places de stationnement pour vélos est calculé sur la base de la norme VSS y relative.

Article 15 : Récupération des déchets

Le plan figure une localisation indicative des emplacements et des installations nécessaires au ramassage collectif des ordures. Elle est confirmée au moment de la demande de permis construire d'entente avec la Municipalité.

Ils sont situés de préférence à proximité de l'accès principal au quartier sous un ou des abris.

Article 16 : Equipements

Les constructions sont raccordées au réseau communal d'évacuation et d'épuration des eaux et de distribution de l'eau potable conformément au PGEE et aux directives techniques en la matière de la Municipalité.

Article 17 : Rétention des eaux de ruissellements

Les eaux de ruissellement provenant des nouveaux aménagements et constructions sont recueillies dans un dispositif de rétention assurant un laminage des débits dans le réseau public aménagé sur la le site de Ferrajoz.

Les mesures de rétention doivent permettre d'atteindre un écoulement de l'ordre de grandeur de 20 litres/secondes/hectare urbanisé ou imperméabilisé.

Article 18 : Degré de sensibilité au bruit

Le degré de sensibilité attribué à l'ensemble du périmètre est II (confirmation du plan communal des degrés de sensibilité au bruit légalisé en 1993).

Article 19 : Mesures d'assainissement de l'air

Pour tous les projets, il est nécessaire d'assurer une coordination avec le plan des mesures OPair de l'agglomération lausannoise.

Article 20 : Protection civile

La réalisation d'abris de protection civile est obligatoire. Les abris peuvent être individuels ou groupés. Le cas échéant, ils peuvent être aménagés dans des parkings souterrains.

La solution est retenue d'entente avec la Municipalité au moment de la demande de permis de construire.

Article 21 : Plan d'équipement (équipements collectifs et aménagement des espaces communs)

En vue de la réalisation du quartier, un plan des équipements collectifs et de l'aménagement des espaces communs est établi. Il traite de la récupération des déchets, de la rétention des eaux de ruissellement, de distribution et d'évacuation des eaux, mais également des principes d'accès, de l'aménagement des aires de mouvement et de dégagement des liaisons piétonnes, des principes de modération indiqués en plan, de l'aménagement des aires de verdure et de l'accès à l'aire de constructions C.

Le bureau d'ingénieurs mandaté pour l'établissement de ce plan s'adjoint à cet effet les compétences de spécialistes en la matière (aménagiste, paysagiste).

Le plan pour les équipements collectifs et l'aménagement des espaces communs doit être soumis pour approbation à la Municipalité avant toute délivrance d'un permis de construire.

Article 22 : Participation financière des propriétaires

L'étude ainsi que la réalisation des équipements collectifs et de l'aménagement des espaces collectifs situés à l'intérieur du périmètre sont à la charge des propriétaires.

Conformément à l'article 50 LATC, les propriétaires contribuent financièrement à l'adaptation des réseaux routiers cantonal et communal, du réseau d'évacuation et d'épuration des eaux (comprenant l'aménagement des systèmes de rétention) que nécessite la réalisation du plan.

Tous les permis de construire sont subordonnés à l'inscription au Registre Foncier de toutes servitudes nécessaires à la réalisation du Plan de quartier.

Article 23 : Participation financière des propriétaires à l'entretien des équipements collectifs et des espaces communs

Les propriétaires assument l'entretien des équipements collectifs et des espaces communs. La gestion de ces espaces est organisée par le biais de servitudes, syndicats AF d'entretien, règlements de copropriété ou autre forme juridique.

Article 24 : Arborisation

Les arbres d'alignement figurés sur le plan dans l'aire de dégagement constituant la liaison avec le village sont plantés simultanément à la réalisation du cheminement piétons.

Ceux qui longent l'aire de constructions B sont plantés au fur et à mesure de la réalisation des constructions.

Article 25 : Aménagements extérieurs

L'arborisation existante dans les aires de verdure, notamment les grands arbres et les fruitiers du verger, est en principe préservée ou le cas échéant remplacée.

Le choix des essences à utiliser pour les jardins collectifs et privés ainsi que pour l'aire de verdure est déterminé d'entente avec la Municipalité. La préférence ira à des essences indigènes, des espèces résistantes ne nécessitant pas ou peu d'arrosage, aux fauches espacées et aux entretiens légers, assurant ainsi une gestion naturelle et extensive des aires.

En particulier, la Municipalité encourage la plantation d'arbres fruitiers à hautes tiges comme rappel de l'ancienne vocation agricole. La plantation de haies de thuyas, lauriers ou autres espèces formant un écran opaque est déconseillée.

Un plan des aménagements extérieurs est exigé par la Municipalité lors de la mise à l'enquête pour l'obtention du permis de construire. Des coupes peuvent être demandées par la Municipalité pour la compréhension du projet.

La Municipalité peut imposer la plantation d'arbres ou de haies, fixer l'importance de l'arborisation.

Les murs et les clôtures sont limités au strict nécessaire pour assurer les caractères privés des espaces extérieurs.

Article 26 : Mur de soutènement le long du chemin du Hameau

Le plan indique la réalisation obligatoire d'un mur de soutènement le long du chemin du hameau marquant par une limite bâtie le rapport du plan de quartier avec le chemin.

4. DISPOSITIONS APPLICABLES A L'AIRE DE CONSTRUCTIONS A

Article 27 : Destination

L'aire de constructions A est destinée à l'implantation de constructions accueillant des habitations comprenant au minimum deux logements juxtaposés ou superposés. Les activités compatibles avec l'habitat de type non gênant sont autorisées.

Article 28 : Périmètres d'implantation

L'aire de constructions A est subdivisée en 4 périmètres d'implantation, A1, A2, A3, A4.

Le solde des surfaces de l'aire de constructions A non utilisé pour l'implantation des bâtiments devient jardins privatifs pour les parties latérales et au sud des constructions et aire de dégagement pour les parties au nord.

Article 29 : Capacité constructive

Le plan fixe pour chaque périmètre les surfaces de plancher brutes maximales.

Article 30 : Ordre des constructions et implantation

L'ordre contigu est obligatoire à l'intérieur des périmètres d'implantation. Une césure par périmètre est autorisée pour autant que sa largeur ne dépasse pas 4 m.

Les façades donnant sur l'aire de dégagement s'implantent impérativement sur le front d'implantation obligatoire indiquée en plan.

Le plan indique une bande d'anticipation pour l'aménagement d'escaliers d'entrée, sauts-de-loup, balcons, oriels, marquises ou autres saillies analogues.

Article 31 : Localisation du stationnement

Les places sont aménagées en sous-sol, sous les périmètres d'implantation et les aires de dégagement. Les principes d'accès sont fixés en plan.

5. DISPOSITIONS APPLICABLES A L'AIRE DE CONSTRUCTIONS B

Article 32 : Destination

L'aire de constructions B est destinée à l'implantation de constructions accueillant des habitations individuelles, mitoyennes ou contiguës. Les activités compatibles avec l'habitat de type non gênant sont autorisées.

Article 33 : Périmètres d'implantation, ordre des constructions et implantation

L'ordre des constructions est libre à l'intérieur du périmètre d'implantation défini en plan.

Les façades donnant sur l'aire de dégagement s'implantent sur la bande d'implantation indiquée en plan.

Les garages s'implantent de manière à préserver au moins 5m entre le garage et le bord de l'aire de mouvement.

La contiguïté peut être réalisée pour les garages ou couverts à voitures.

Le solde des surfaces de l'aire de constructions B non utilisé pour l'implantation des bâtiments devient jardins privatifs pour les parties au sud-ouest des constructions et aire de dégagement pour les parties au nord-est.

Article 34 : Localisation du stationnement

Les places de stationnement sont aménagées dans le volume des habitations ou sous couvert/garage entre bâtiments et limite de propriétés.

6. DISPOSITIONS APPLICABLES A L'AIRE DE CONSTRUCTIONS C

Article 35 : Destination

L'aire de constructions C est destinée à l'implantation de constructions accueillant du logement collectif. Les activités compatibles avec l'habitat du type non gênant sont autorisées.

Article 36 : Périmètres d'implantation

L'aire de constructions C est subdivisée en :

- 1 périmètre de constructions hautes, C1, accueillant du logement,
- 1 périmètre de constructions basses, C2, accueillant du stationnement et/ou des équipements collectifs pour les habitants, qui constitue le premier niveau du périmètre C1.

Le solde des surfaces de l'aire de constructions C non utilisé pour l'implantation des bâtiments devient jardins (privatifs ou collectifs), dégagements extérieurs non bâtis des constructions.

Article 37 : Ordre des constructions

L'ordre des constructions est libre à l'intérieur des périmètres d'implantation.

Article 38 : Localisation du stationnement

Les places pour les résidents sont aménagées dans les constructions basses comprises dans le périmètre C2.

7. DISPOSITIONS APPLICABLES A L'AIRE DE CONSTRUCTIONS D

Article 39 : Destination

L'aire de constructions D est destinée à l'implantation de constructions accueillant du logement collectif ou individuel comprenant au minimum deux logements juxtaposés ou superposés. Les activités compatibles avec l'habitat de type non gênant sont autorisées.

Le solde des surfaces de l'aire de constructions D non utilisé pour l'implantation des bâtiments devient jardins privatifs ou collectifs, dégagements extérieurs non bâtis des constructions pour l'accès et le stationnement.

Les constructions s'implantent à 6m des limites de l'aire ou de parcelle.

Article 40 : Ordre des constructions

L'ordre des constructions est libre à l'intérieur du périmètre constructible indiqué en plan.

8. DISPOSITIONS APPLICABLES A L'AIRE DE MOUVEMENT

Article 41 : Destination

L'aire de mouvement est destinée aux accès véhicules. Elle est inconstructible.

Article 42 : Emprise

L'emprise des accès et passages des véhicules est limitée au strict nécessaire. Le solde des surfaces de l'aire de mouvement devient aire de dégagement, aire de verdure ou jardins collectifs ou privés.

Article 43 : Aménagement

Un soin particulier sera apporté pour garantir la sécurité des piétons et des 2-roues, pour modérer les vitesses, pour permettre les activités de rencontres et de jeux dans l'esprit des zones de rencontres.

9. DISPOSITIONS APPLICABLES A L'AIRE DE STATIONNEMENT EXTERIEUR

Article 44 : Destination

L'aire de stationnement extérieur est destinée à la réalisation de stationnement pour visiteurs.

La surface des aires de stationnement est limitée au strict nécessaire. Le solde de ces aires est aménagé en aire de verdure ou en aire de dégagement.

Article 45 : Aménagement

Le traitement de la surface permettra, dans la mesure du possible, l'infiltration des eaux de pluies dans le sol, et notamment des revêtements perméables pour les places extérieures sont privilégiés.

Les aires de stationnement extérieures non couvertes de plus de 4 places sont arborisées.

10. DISPOSITIONS APPLICABLES A L'AIRE DE DEGAGEMENT

Article 46 : Destination

L'aire de dégagement est destinée à l'aménagement d'espaces extérieurs semi-privés piétonniers non clôturés, places, cours, cheminements piétonniers, lieux de jeux, de détente, principalement minéraux.

Elle est inconstructible.

L'accès véhicules est interdit à l'exception des services d'urgence, des véhicules pour les déménagements et d'éventuelles livraisons ainsi que

dans l'aire de dégagement bordant l'aire de constructions B où sont autorisés les accès véhicules aux constructions et au stationnement privé.

11. DISPOSITIONS APPLICABLES A L'AIRE DE VERDURE DE LOISIRS

Article 47 : Destination

L'aire de verdure de loisirs est destinée à l'aménagement d'espaces verts pour le quartier accueillant des liaisons piétonnes, des espaces de détente, de jeux, de sports, des jardins potagers, ...

Les constructions de minime importance en rapport avec les activités de l'aire sont autorisées (couvert, réduit, kiosque, pavillon, ...).

La surface enherbée dans la bande des 10 mètres bordant l'aire forestière sera entretenue de manière extensive (fauchage tardif, pas d'engrais, ...).

12. DISPOSITIONS APPLICABLES A L'AIRE DE VERDURE A VOCATION ECOLOGIQUE

Article 48 : Destination

L'aire de verdure à vocation écologique est destinée à des aménagements à vocation écologique. Elle est aussi destinée à l'entretien de la surface forestière (passages pour l'évacuation des bois exploités).

Article 49 : Aménagement

L'aire de verdure à vocation écologique sera ensemencée en prairie fleurie et entretenue de manière extensive. La plantation de buissons indigènes adaptés à la station est autorisée.

Elle est strictement inconstructible à l'exception de l'aménagement d'un cheminement piétonnier. Les éventuels cheminements piétonniers seront aménagés à une distance minimale de 3 m. par rapport aux boisements existants.

13. AIRE FORESTIERE

Article 50 : Réglementation applicable

L'aire forestière est régie et définie par les dispositions de la législation forestière fédérale et cantonale. Il est notamment interdit, sans autorisation préalable du service forestier, d'abattre des arbres, de faire des dépôts, d'ériger des clôtures et de bâtir en forêt et à moins de 10 m. des lisières, même pour les constructions de minime importance.

L'aménagement des cheminements piétonniers perméables doit respecter une distance de 5 mètres au moins de la lisière forestière.

A l'intérieur de la bande de 10 mètres bordant l'aire forestière, l'aménagement des cheminements piétonniers imperméables n'est pas autorisé.

Article 51 : Surfaces soumises à la législation forestière selon constatation de nature

Le présent plan de quartier constitue le document formel de constatation de nature forestière et de limite des forêts aux termes de la législation forestière fédérale, dans les zones à bâtir et dans la bande des 10 m. confinant celles-ci.

14. DISPOSITIONS FINALES

Article 52 : Règlement communal

Pour tout ce qui ne figure pas dans le présent règlement, le règlement communal est applicable.

Les lois fédérales et cantonales demeurent réservées.

Article 53 : Entrée en vigueur

Le département compétent fixe l'entrée en vigueur du plan de quartier Côte-à-la-Gruz.

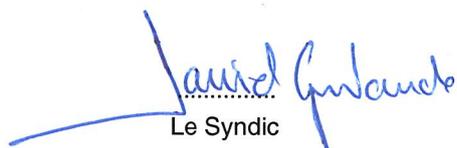
Une convention portant sur l'aménagement foncier est signée avant l'enquête publique du nouvel état entre le Syndicat AF du Mont-sur-Lausanne et le propriétaire de la parcelle 1351.

L'entrée en vigueur est subordonnée pour les parcelles incluses dans le périmètre des améliorations foncières, au transfert de propriété du nouvel état parcellaire du remaniement avec péréquation réelle du Mont-sur-Lausanne.

Le présent plan de quartier abroge, à l'intérieur de son périmètre, toute disposition antérieure qui lui est contraire.

15. APPROBATION

1. Adopté par la Municipalité du Mont-sur-Lausanne
dans sa séance du 8 DEC. 2005


Le Syndic




Le Secrétaire

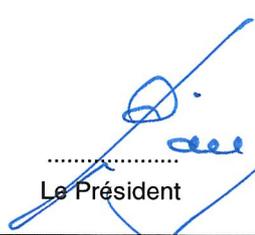
2. Soumis à l'enquête publique
du 23 JAN. 2006 23 FEV. 2006


Le Syndic




Le Secrétaire

3. Adopté par le Conseil communal
dans sa séance du 19 JUIN 2006


Le Président




La Secrétaire

4. Approuvé préalablement par le Département des Institutions et des Relations
extérieures
le 11 DEC. 2006

.....
Le Chef du département





Mis en vigueur
le 1 NOV. 2019

16. ANNEXES

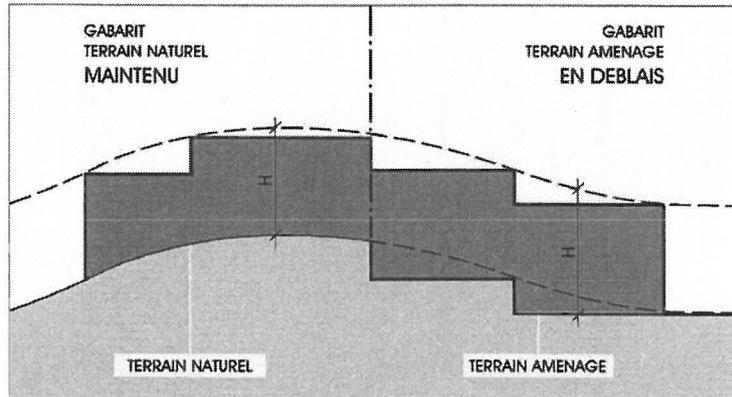
Article 27 du règlement communal constructions et aménagement du territoire

Article 64 du règlement communal constructions et aménagement du territoire (extrait)

Art. 27 – Hauteur des bâtiments

Dans les limites des dispositions et normes légales, les bâtiments doivent s'inscrire dans un espace d'une hauteur constante (H) soit par rapport au niveau du terrain naturel, soit par rapport au niveau du terrain aménagé si celui-ci est au-dessous du terrain naturel.

La hauteur (H) mesurée verticalement est fixée par les règles particulières à chaque zone (voir croquis).



Art. 64 – Niveaux et hauteurs

La hauteur des façades est mesurée en tous points dès le terrain naturel ou aménagé en déblai. Pour les parties basses, on prend en considération le point d'intersection de la façade et de la toiture à l'extérieur du volume.

La hauteur au faîte est calculée hors tout.

(voir croquis).

