

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

## **ETAVEZ-DEVANT**

---

Règlement du Plan de quartier

## SOMMAIRE

---

	Page
1. DISPOSITIONS GENERALES .....	5
Article 1 : Champ d'application.....	5
Article 2 : Objectifs du plan.....	5
2. CONTENU DU PLAN .....	5
Article 3 : Documents.....	5
Article 4 : Subdivision.....	5
3. DISPOSITIONS APPLICABLES A TOUTES LES AIRES .....	6
Article 5 : Implantation .....	6
Article 6 : Ordre des constructions.....	6
Article 7 : Utilisation du sol .....	6
Article 8 : Hauteur des constructions.....	6
Article 9 : Toitures .....	6
Article 10 : Niveaux.....	7
Article 11 : Sous-sols habitables.....	7
Article 12 : Liaisons piétonnes .....	7
Article 13 : Accès .....	7
Article 14 : Accès à la parcelle 838.....	7
Article 15 : Stationnement .....	7
Article 16 : Récupération des déchets.....	8
Article 17 : Aménagements extérieurs.....	8
Article 18 : Distribution et évacuation des eaux.....	9
Article 19 : Rétention des eaux de ruissellements.....	9
Article 20 : Degré de sensibilité au bruit.....	9
Article 21 : Mesures d'assainissement de l'air.....	9
Article 22 : Protection civile .....	9
Article 23 : Plan d'équipement (équipements collectifs et aménagement des espaces communs).....	9
Article 24 : Participation financière des propriétaires .....	10
Article 25 : Participation financière des propriétaires à l'entretien des équipements collectifs et des espaces communs .....	10



9.	DISPOSITIONS APPLICABLES A L'AIRE DE MOUVEMENT.....	14
	Article 49 : Destination.....	14
	Article 50 : Emprise.....	14
	Article 51 : Aménagement.....	15
10.	DISPOSITIONS APPLICABLES A L'AIRE D'AMENAGEMENT DE LA ROUTE DE CUGY (RC 501B) .....	15
	Article 52 : Destination.....	15
	Article 53 : Aménagement.....	15
11.	DISPOSITIONS APPLICABLES A L'AIRE DE DEGAGEMENT .....	15
	Article 54 : Destination.....	15
12.	DISPOSITIONS APPLICABLES A L'AIRE DE VERDURE DE LOISIRS.....	15
	Article 55 : Destination.....	15
13.	DISPOSITIONS APPLICABLES A L'AIRE DE VERDURE A VOCATION ECOLOGIQUE.....	16
	Article 56 : Destination.....	16
14.	DISPOSITIONS FINALES.....	16
	Article 57 : Règlement communal.....	16
	Article 58 : Entrée en vigueur.....	16
15.	APPROBATION.....	17
16.	ANNEXES .....	18

## 1. DISPOSITIONS GENERALES

---

### **Article 1 : Champ d'application**

Les dispositions du Plan de quartier Etavez-Devant 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 but 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,
- compléter le réseau de chemins piétons et relier le quartier aux équipements et services,
- préserver un espace non bâti pour des équipements de quartier et/ou la réalisation de programmes scolaires en prolongement de la zone d'utilité publique contiguë au Sud.

## 2. CONTENU DU PLAN

---

### **Article 3 : Documents**

Le Plan de quartier Etavez-Devant 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 du 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 et C,
- aire de constructions annexes,
- aire d'équipements et d'aménagements extérieurs,

- aire de mouvement,
- aire d'aménagement de la route de Cugy (RC 501b),
- aire de dégagement,
- aires de verdure de loisirs et à vocation écologique.

### 3. DISPOSITIONS APPLICABLES A TOUTES LES AIRES

---

#### **Article 5 :            Implantation**

Les bâtiments s'implantent impérativement dans les aires de constructions ou périmètres d'implantation (lorsqu'ils sont fixés à l'intérieur des aires) 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 sis dans un même périmètre est de 6m au minimum. La distance aux limites parcellaires est de 3 m au minimum.

#### **Article 7 :            Utilisation du sol**

La surface de planchers brute maximale (SPB) constructible définie selon la norme ORL est indiquée en plan par aire ou périmètre de constructions.

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 implantation.

#### **Article 8 :            Hauteur des constructions**

Le règlement, le plan et les coupes fixent les cotes d'altitude ou les hauteurs maximales des constructions par aire ou périmètre de constructions, calculées conformément à l'article 27 du règlement communal des constructions et aménagement du territoire (ci-joint en annexe).

Aucun remblai ou déblai 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 plates à l'exclusion de l'aire de constructions C pour laquelle des dispositions autres sont définies.

**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,
- une 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 au périmètre du Plan de quartier se fait depuis la route de Cugy (RC 501b) par un nouveau carrefour.

Les accès aux constructions et au stationnement se font conformément aux principes fixés en plan ou définis dans le règlement par aire de constructions.

Leur surface est limitée au strict nécessaire.

**Article 14 : Accès à la parcelle 838**

Un accès à la parcelle 838 est aménagé depuis le périmètre du Plan de quartier au travers de l'aire de verdure de manière à limiter le nombre de débouchés sur la route cantonale et améliorer ainsi la sécurité.

L'accès à la parcelle 838 fait l'objet de conventions avec le propriétaire.

**Article 15 : Stationnement**

Le nombre de places de parc est fixé à:

- pour les habitations : 1 place par 80 m<sup>2</sup> de surface de planchers brute, mais au minimum 1 place par logement 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 envisagées sur la base de la norme VSS y relative et, le cas échéant, sur des rapports d'experts.

Les places visiteurs sont réalisées en priorité dans les aires de dégagement, le solde étant aménagé à l'intérieur des aires de constructions.

La surface des aires de stationnement est limitée au strict nécessaire.

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

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

**Article 16 : Récupération des déchets**

Le plan figure une localisation indicative confirmée au moment de la demande de permis de construire pour les emplacements et les installations nécessaires au ramassage collectif des ordures. Ils sont situés de préférence à proximité de l'accès principal au quartier sous un ou des abris. Leur localisation est définie ultérieurement d'entente avec la Municipalité.

**Article 17 : Aménagements extérieurs**

Les aménagements extérieurs sont réalisés de manière à respecter la topographie naturelle. Les déblais, les remblais et les murs de soutènement n'excéderont pas 1.5 m. de hauteur par rapport au terrain naturel. Font exception à cette règle, les rampes d'accès à des garages enterrés, ainsi que les dispositions autres du présent règlement concernant l'aire de constructions A et les aires de mouvement et de dégagement comprises entre l'aire de construction A et la route de Cugy définis dans les coupes qui accompagnent le plan.

Le choix des essences à utiliser 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 haute tige comme transition avec la zone agricole. La plantation de haies de thuyas, laurelles ou autres espèces formant un écran opaque est interdite en bordure de la zone agricole. Ailleurs, elle 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. Les essences utilisées sont figurées sur ce plan.

La Municipalité peut imposer la plantation d'arbres ou de haies, fixer les essences, le nombre et le positionnement de l'arborisation.

Les murs et clôtures sont limités au strict minimum nécessaire pour assurer le caractère privatif des espaces extérieurs.



**Article 18 : Distribution et évacuation des eaux**

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 19 : Rétention des eaux de ruissellements**

Les eaux de ruissellement provenant des nouveaux aménagements et constructions sont recueillies dans des dispositifs de rétention assurant un laminage des débits dans le réseau public. Les mesures de rétention doivent permettre d'atteindre un écoulement de l'ordre de grandeur de 20 litres/secondes/hectare urbanisé ou imperméabilisé. La capacité, la forme et la localisation de ces installations sont définies avec la Municipalité au moment de la demande de permis de construire et consultation du service cantonal.

**Article 20 : Degré de sensibilité au bruit**

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

**Article 21 : 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 22 : 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 23 : 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 24 : 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.

L'aménagement de l'accès au périmètre du Plan de quartier localisé sur la route cantonale est à la charge des propriétaires.

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

**Article 25 : 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, règlement de co-propriété ou autre forme juridique.

**4. DISPOSITIONS APPLICABLES A L'AIRE DE CONSTRUCTIONS A**

---

**Article 26 : Destination**

L'aire de constructions A est destinée à des activités peu gênantes. Les logements pour le gardiennage sont autorisés.

Elle est caractérisée par la possibilité de réaliser des constructions hautes (2 niveaux et plus par rapport à la route cantonale) séparées par des constructions basses (1 niveau par rapport à la route cantonale) en alternance.

**Article 27 : Protection contre le bruit**

Les locaux à usage sensible au bruit n'auront aucune ouverture sur la façade Est.

**Article 28 :            Implantation des constructions**

Le plan indique des périmètres de constructions hautes et basses.

Les constructions implantées aux extrémités nord et sud de l'aire de constructions A sont obligatoirement hautes (min. 2 niveaux par rapport à la route cantonale).

Le plan indique 2 secteurs dans lesquels les constructions sont impérativement basses.

**Article 29 :            Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions hautes ne dépasse pas la cote d'altitude 712.00 m.

La hauteur des constructions basses ne dépasse pas la cote d'altitude 706.00 m.

**Article 30 :            Ordre des constructions**

L'ordre contigu est obligatoire.

**Article 31 :            Accès**

Les constructions sont accessibles depuis la route cantonale et l'aire de mouvement située du côté Est de l'aire A.

L'accès par l'Ouest est autorisé pour le stationnement des employés. Le stationnement visiteurs et les livraisons par cet accès sont strictement interdits.

**5.            DISPOSITIONS APPLICABLES A L'AIRE DE CONSTRUCTIONS B**

---

**Article 32 :            Destination**

L'aire de constructions B est destinée à des habitations collectives. Les activités compatibles avec l'habitat de type moyennement gênant sont autorisées.

Le solde des surfaces de l'aire de constructions B non utilisé pour l'implantation des bâtiments devient aire de dégagement, jardins collectifs ou privés, dégagements extérieurs non bâtis des constructions.

Pour chaque construction, un espace extérieur à caractère public minéral ou de verdure sera aménagé (place de jeux, placette, ...).

**Article 33 : Périmètres d'implantation**

L'aire de constructions B est subdivisée en 3 périmètres d'implantation. Les surfaces de planchers brutes sont définies par périmètre.

**Article 34 : Transition entre l'aire de constructions B et l'aire de verdure à vocation écologique**

La bande de transition indiquée en plan est destinée à l'élargissement de l'aire de verdure à vocation écologique.

Elle peut ponctuellement être utilisée pour des affectations conformes à l'aire de constructions B.

**Article 35 : Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions est limitée à 9.50 m calculée conformément à l'article 8.

**Article 36 : Ordre des constructions**

Chaque périmètre ne peut recevoir qu'un seul bâtiment.

**Article 37 : Accès**

Les constructions sont accessibles depuis la route cantonale et l'aire de mouvement situé du côté Est de l'aire de constructions B.

**6. DISPOSITIONS APPLICABLES A L'AIRE DE CONSTRUCTIONS C**

---

**Article 38 : Destination**

L'aire de constructions C est destinée à des habitations contiguës comprenant au minimum deux logements juxtaposés ou superposés. Les activités compatibles avec l'habitat peuvent être autorisées.

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

**Article 39 : Ordre des constructions**

L'ordre contigu est obligatoire. Une césure est admise pour permettre le passage d'un cheminement piétonnier. Sa largeur est limitée à 5 m au maximum.

**Article 40 : Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions est limitée à 10.00 m au faite calculée conformément à l'article 8.

**Article 41 : Toiture**

Les toitures sont à pans. La pente 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 de planchers brute du niveau en relation avec la toiture-terrasse.

Le plan indique l'orientation obligatoire des faîtes.

**Article 42 : Accès**

Les constructions sont accessibles depuis la route cantonale et l'aire de mouvement selon le principe d'accès indiqué en plan. La localisation et l'emprise sont fixées conformément au plan d'équipements établi d'entente avec la Municipalité préalablement à la délivrance des permis de construire.

**7. DISPOSITIONS APPLICABLES A L'AIRE DE CONSTRUCTIONS ANNEXES**

---

**Article 43 : Destination**

L'aire de constructions annexes est destinée à l'implantation de garages, couverts à voitures ou à vélos, aménagement d'une aire de collectes des déchets, ....

**Article 44 : Surface bâtie**

La surface bâtie maximale est limitée à 220 m<sup>2</sup>.

**Article 45 : Hauteur et toiture**

La hauteur des constructions annexes ne dépasse pas 2.70 m en partie basse (point d'intersection de la façade et de la toiture à l'extérieur du volume) 5 m au faite (voir annexe). La pente des toitures n'excède pas 70%.

Les toits plats sont autorisés. Dans ce cas, la hauteur des constructions est limitée à 3.50m à l'acrotère.

**Article 46 : Longueur**

La longueur des constructions annexes est limitée à 25 m.

**Article 47 : Distance entre constructions**

La distance entre constructions annexes est au minimum de 5 m.

**8. DISPOSITIONS APPLICABLES A L'AIRE D'EQUIPEMENTS ET D'AMENAGEMENTS EXTERIEURS**

---

**Article 48 : Destination**

L'aire d'équipements et d'aménagements extérieurs est destinée à la réalisation d'équipements de plein air tels parc, espace de détente, de sports ou de jeux, jardins potagers, ... en relation :

- avec le Plan de quartier Etavez-Devant,
- ou avec l'équipement public envisagé sur la parcelle communale située en contiguïté au sud du périmètre du Plan de quartier.

Dans ce deuxième cas, des constructions d'intérêt public sont également à envisager sous réserve de l'élaboration d'un plan spécial (PPA, PQ, ...).

**9. DISPOSITIONS APPLICABLES A L'AIRE DE MOUVEMENT**

---

**Article 49 : Destination**

L'aire de mouvement est destinée aux accès véhicules. Elle est inconstructible. Le solde des surfaces de l'aire de mouvement devient aire de dégagement ou aire de verdure.

Le plan fixe les portions d'aire de mouvement aménagées en zone de rencontre.

**Article 50 : Emprise**

L'assiette de l'aire de mouvement peut être adaptée et faire l'objet de modifications liées au projet de réalisation de l'aménagement des espaces extérieurs et des constructions.

Son emprise est limitée au strict nécessaire.

**Article 51 : Aménagement**

Un soin particulier sera apporté pour garantir la sécurité des piétons et des deux-roues et pour modérer les vitesses.

Le plan indique des principes de modération à mettre en œuvre liés aux accès aux constructions de l'aire de constructions B et à l'arborisation figurée en plan.

**10. DISPOSITIONS APPLICABLES A L'AIRE D'AMENAGEMENT DE LA ROUTE DE CUGY (RC 501B)**

---

**Article 52 : Destination**

L'aire d'aménagement de la route de Cugy (RC 501b) est destinée à l'aménagement du carrefour d'accès au Plan de quartier et à l'élargissement du gabarit de la route.

**Article 53 : Aménagement**

L'élargissement de la route permettra d'aménager une présélection de tourner à gauche pour l'accès au Plan de quartier et de réaliser des aménagements cyclables et piétonniers confortables.

**11. DISPOSITIONS APPLICABLES A L'AIRE DE DEGAGEMENT**

---

**Article 54 : Destination**

L'aire de dégagement est destinée aux accès véhicules aux constructions, au rebroussement, au stationnement des véhicules, à l'aménagement d'espaces piétons (placette, trottoir, cheminement, ...), à la plantation d'arborisation.

Ces différentes destinations sont fixées en plan.

L'aire de dégagement est inconstructible.

**12. DISPOSITIONS APPLICABLES A L'AIRE DE VERDURE DE LOISIRS**

---

**Article 55 : Destination**

L'aire de verdure de loisirs est destinée à l'aménagement d'un espace vert pour le quartier accueillant des espaces de détente, de jeux, de sports, ...

Les constructions de minime importance et conformes avec la destination de l'aire sont autorisées (couvert, réduit, kiosque, pavillon, ...).

Conformément aux articles 14 et 37, des accès à l'ancienne ferme localisée sur la parcelle 838 et à l'aire de constructions C sont aménagés à travers l'aire de verdure.

### 13. DISPOSITIONS APPLICABLES A L'AIRE DE VERDURE A VOCATION ECOLOGIQUE

---

#### **Article 56 : Destination**

L'aire de verdure à vocation écologique est destinée à l'aménagement d'un espace vert constituant la transition avec la zone agricole. Elle est plantée avec des essences indigènes adaptées à la station (haie arbustive).

Aucune construction hormis l'aménagement de liaisons piétonnes n'est autorisée.

### 14. DISPOSITIONS FINALES

---

#### **Article 57 : 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 58 : Entrée en vigueur**

Le département compétent fixe l'entrée en vigueur du plan de quartier Etavez-Devant.

L'entrée en vigueur du règlement et du plan correspondant est subordonnée 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

---

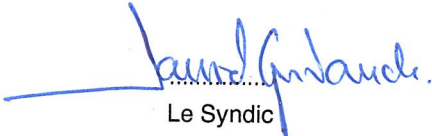
1. Adopté par la Municipalité du Mont-sur-Lausanne  
dans sa séance du ..... 8 DEC. 2003

  
Le Syndic



  
Le Secrétaire

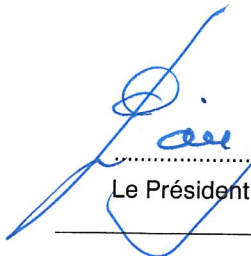
2. Soumis à l'enquête publique  
du ..... 23 JAN. 2006 ..... au ..... 23 FEV. 2006

  
Le Syndic



  
Le Secrétaire

3. Adopté par le Conseil communal  
dans sa séance du ..... 18 DEC. 2006

  
Le Président



  
Le 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

---

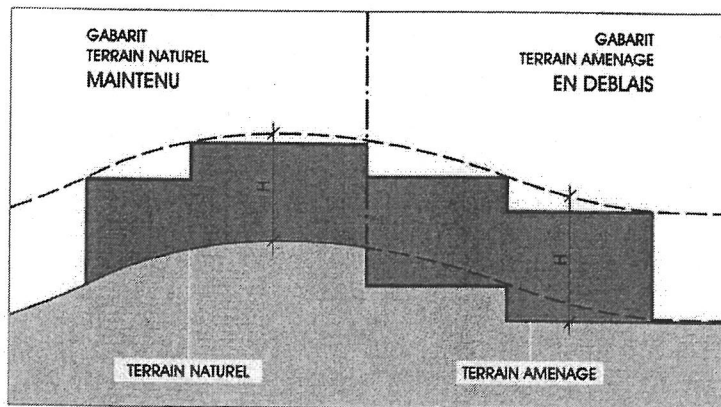
Article 27 du règlement communal constructions et aménagement du territoire

Article 64 du règlement communal constructions et aménagement du territoire

### **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).

