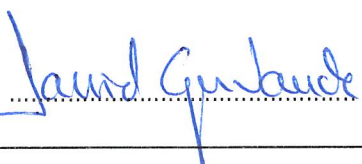


COMMUNE DU MONT-SUR-LAUSANNE
RÈGLEMENT DU PLAN DE QUARTIER
«**VALLEYRE**»

Approuvé par la Municipalité, le **22 DEC. 2003**

Le Syndic:

Le Secrétaire:





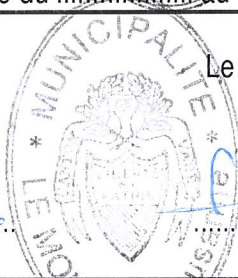


Soumis à l'enquête publique du **23 JAN.** au **23 FEV. 2006**

Le Syndic:

Le Secrétaire:



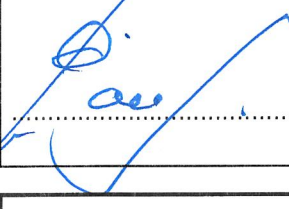


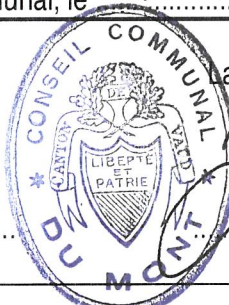


Adopté par le Conseil communal, le **19 JUIN 2006**

Le Président:

La Secrétaire:



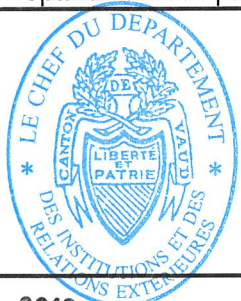




Approuvé préalablement par le Département compétent, le **11 DEC. 2006**

Le Chef du Département:





Mis en vigueur, le **- 1 NOV. 2019**

ART. 1 BUT

¹ Le Plan de quartier (PQ) au lieu-dit "Valleyre" s'étend sur une superficie d'environ 54'625 m², dont environ 47'471 m² en zone constructible. Il précise les modalités d'application du Plan général d'affectation (PGA) pour ce secteur. Il règle l'organisation des constructions, le traitement des espaces extérieurs, la réalisation des voies de circulation et la protection et la mise en valeur des éléments naturels.

² Le Plan de quartier est destiné à de l'habitat de type résidentiel et accessoirement à des activités liées au secteur tertiaire, compatibles avec le caractère résidentiel du quartier. Il permet un développement mesuré de la localité et marque de manière significative la fin de l'urbanisation.

ART. 2 DELIMITATION

¹ Le présent règlement s'applique à la partie du territoire communal dont le périmètre est figuré par un trait-point sur le plan.

² Le périmètre de la zone de verdure et d'habitat groupé du PGA est légèrement modifié afin de tenir compte du constat de la nature forestière fait en 1997.

ART. 3 DOSSIER DU PLAN DE QUARTIER

Le dossier du plan de quartier comprend:

- a) le règlement, qui mentionne les objectifs et définit les mesures nécessaires à l'aménagement du quartier
- b) le plan et les coupes, qui permettent de localiser des mesures et des informations complémentaires
- c) le rapport d'aménagement, qui expose les éléments de planification. Il facilite la compréhension des mesures définies dans le plan et le règlement et constitue le rapport sur le processus d'aménagement, au sens de l'art. 47 de l'Ordonnance fédérale sur l'aménagement du territoire (OAT).

ART. 4 OBJECTIFS DE PLANIFICATION

Les objectifs de planification qui ont présidé à l'aménagement du quartier visent les buts suivants:

- a) garantir la qualité de l'habitat par une disposition adéquate des constructions et si nécessaire la réalisation de mesures de protection contre le bruit
- b) favoriser l'utilisation de l'espace-rue par les habitants du quartier et aménager l'espace collectif afin de créer des lieux de convivialité
- c) organiser le domaine bâti sous forme de secteurs homogènes et assurer l'insertion des constructions dans le paysage
- d) ménager les impacts des constructions sur l'environnement naturel et ménager une transition végétale entre les aires construites ou aménagées et l'aire forestière
- e) assurer les liaisons du quartier au réseau communal de routes et de chemins et envisager la possibilité d'aménager un arrêt de transports collectifs

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ART. 5 CONTENU DU PLAN DE QUARTIER

Le périmètre du plan de quartier de Valleyre comprend trois secteurs d'aménagement et de construction privés, une aire de verdure à vocation écologique, une aire forestière et une aire d'aménagement et des espaces collectifs.

ART. 6 ACCESSIBILITE

¹ L'accès au quartier de Valleyre est assuré au sud depuis le réseau routier de la commune du Mont-sur-Lausanne.

² Une place de rebroussement pour les bus devra être réalisée, à l'emplacement défini sur le plan. Elle sera aménagée en limitant l'emprise sur les abords de l'aire forestière. Le projet définitif devra être mis au point en collaboration avec les services communaux et les Transports collectifs de la région lausannoise.

ART. 7 VOIES DE DESSERTE ET CHEMINS

¹ La voie de desserte principale doit être réalisée selon le tracé indiqué sur le plan. Des variations dans l'implantation de la chaussée sont admissibles si des impératifs techniques le justifient. Elle doit être traitée comme une rue résidentielle. La largeur de la chaussée et la nature du revêtement ne sont pas fixées.

² Les aires privées d'accès et de stationnement doivent être délimitées strictement en fonction des besoins nécessaires.

³ Les chemins piétonniers doivent réaliser les liaisons prévues par le plan de quartier. Les chemins piétonniers peuvent également assurer des liaisons secondaires, dont les principales figurent sur le plan. Leur tracé sera établi en tenant compte de l'avant-projet des travaux collectifs.

⁴ Une piste d'entretien de la forêt devra être réalisée en lisière du massif forestier à l'est du plan.

⁵ Les conditions de raccordement de la voie de desserte principale, de la liaison pour les véhicules de service et des chemins piétonniers au réseau communal seront définies par la municipalité.

⁶ L'entretien de la voie de desserte et des chemins piétonniers est à la charge des propriétaires.

⁷ D'une manière générale, les modalités de réalisation des chemins en bordure ou dans les aires forestières sont à discuter avec le Service des forêts, de la faune et de la nature.

ART. 8 STATIONNEMENT

¹ Les cases de stationnement privées sont disposées au voisinage des constructions dans les secteurs d'aménagement et de construction privés. Les cases de stationnement pour les visiteurs peuvent être disposées dans les espaces collectifs.

² Le nombre de cases de stationnement requis pour le logement est le suivant:

- pour les habitants, 2 cases par maison familiale ou 1 case par 80 m² de surface de plancher habitable brute de logement

- pour les visiteurs, 10 % de cases supplémentaires.

En outre, la moitié au moins des cases de stationnement destinées aux habitants du quartier doit être abritée dans des garages ou sous des couverts.

³ Le nombre de cases de stationnement requis pour les vélos et les activités se calcule conformément aux normes de l'Union suisse des professionnels de la route (USPR).

ART. 9 PERIMETRES D'EVOLUTION ET CARACTERISTIQUES DES CONSTRUCTIONS

¹ Les constructions principales et les constructions secondaires doivent être édifiées à l'intérieur de leurs périmètres d'évolution respectifs dans lesquels elles peuvent être disposées librement. Elles sont mentionnées sur le plan à titre indicatif.

² La forme des périmètres d'évolution peut être légèrement modifiée pour s'adapter notamment aux contraintes de la topographie et des voies d'accès.

ART. 10 SURFACE DE PLANCHER HABITABLE BRUTE

¹ La surface brute maximale de plancher habitable est indiquée à l'intérieur de chaque périmètre d'évolution des constructions principales.

² Le calcul de la surface brute de plancher habitable est effectué selon la norme ORL.

³ En cas de morcellement, la surface brute de plancher habitable est répartie proportionnellement à la surface des futures parcelles incluses dans les périmètres d'évolution.

ART. 11 NIVEAUX HABITABLES, HAUTEUR ET NIVEAUX DE REFERENCE

¹ Le nombre de niveaux habitables est fixé dans les périmètres d'évolution des constructions principales. Le dernier niveau de la construction (attique) constitue un niveau habitable au plus sur 3/4 de la surface de l'étage courant.

² La hauteur de la construction est fixée dans les périmètres d'évolution des constructions principales. Elle est mesurée du niveau de référence ou, le cas échéant, du terrain naturel ou aménagé à l'acrotère ou à la sablière.

³ Le niveau de référence nécessaire à l'implantation des constructions est indiqué sur le plan. Il correspond à l'altitude moyenne de l'aire d'accès et de stationnement privée.

ART. 12 TOITURES DES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

¹ Les toitures des constructions doivent constituer un ensemble homogène pour chaque secteur.

² La toiture des bâtiments est plate ou à faible pente (maximum 10%). Les parties non accessibles des toitures plates doivent être végétalisées.

ART. 13 PARTIES SAILLANTES DE LA FAÇADE ET DE LA TOITURE

¹ Des parties de bâtiments non fermées (balcon, terrasse, marquise, couvert et avant-toit) peuvent empiéter sur les espaces de non bâtir sur une profondeur de 1,80 m.

² Sont autorisés hors gabarit les éléments de superstructure telles les cheminées, les sorties de ventilation, les antennes de radio et de télévision et autres installations semblables; ces éléments doivent figurer sur les plans d'enquête. En plus, des éléments de superstructure comme les balustrades ajourées peuvent dépasser le niveau de la toiture sur une hauteur de 1,2 m.

ART. 14 ESTHETIQUE DES CONSTRUCTIONS

¹ Les constructions doivent composer un ensemble architectural cohérent par le traitement des volumes, le dessin des façades et le choix des matériaux ainsi que l'aménagement des espaces

extérieurs, plus particulièrement des parties communes du quartier. Ces constructions feront l'objet d'un traitement architectural homogène par secteurs.

² La Municipalité veille à la cohérence architecturale de l'ensemble du quartier. Elle se détermine sur le choix des matériaux et des teintes de façade et le mode de clôture des jardins.

ART. 15 PROTECTION CONTRE LE BRUIT

¹ Pour les bâtiments localisés dans les périmètres d'évolution des constructions principales A7 à A10, des mesures devront être réalisées par le constructeur si les mesures de protection contre le bruit prises pour le stand de tir s'avéraient être insuffisantes. Ces mesures devront permettre de respecter la valeur d'exposition au bruit de 55 dB(A).

² L'atténuation du bruit sera recherchée par une disposition adéquate des locaux en plan et des ouvertures en façade et par des mesures constructives comme la réalisation d'écrans en verre ou la disposition de panneaux absorbants.

ART. 16 EQUIPEMENTS TECHNIQUES

Les équipements techniques et les raccordements aux réseaux communaux seront précisés dans l'avant-projet des travaux collectifs.

ART. 17 GESTION DES EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales doivent être recueillies dans des dispositifs de rétention assurant le laminage des débits dans le réseau collectif. Leur dimensionnement sera précisé dans l'avant-projet des travaux collectifs.

ART. 18 MOUVEMENTS DE TERRE

¹ D'une manière générale, les mouvements de terre sont limités aux mouvements nécessaires à la mise en place de la proposition urbanistique. Ils doivent s'inscrire dans le prolongement des aires naturelles. Les raccords de terrain sous la forme de talus ou de mur de soutènement doivent être soignés.

² Les mouvements de terre situés à proximité des lisières et des milieux naturels font l'objet d'une autorisation des services de l'Etat concernés (SFFN, SESA).

ART. 19 ELEMENTS VEGETAUX

Les éléments végétaux qui ont un rôle déterminant sur le plan paysager sont protégés par le règlement du classement communal des arbres du 30 novembre 1990.

ART. 20 TRAITEMENT DES ESPACES COLLECTIFS ET DES ELEMENTS PAYSAGERS

¹ D'une manière générale, les espaces collectifs mais plus particulièrement la voie de desserte, les chemins piétonniers, le parc et la place destinée au rebroussement des bus feront l'objet d'un projet d'aménagement établi par un professionnel qualifié.

² Les éléments paysagers comme les parties arborées et non forestières font l'objet d'un projet paysager établi par un professionnel qualifié.

³ Ces projets seront élaborés conjointement avec le projet d'équipement.

⁴ Toutes servitudes nécessaires à la réalisation du plan de quartier devront être inscrites au Registre foncier.

⁵ La gestion de ces espaces sera organisée, par exemple, par le biais de servitudes, Syndicat AF d'entretien ou règlement de copropriété.

ART. 21 FRAIS D'EQUIPEMENT

¹ Tous les équipements à l'intérieur du périmètre du plan de quartier sont à la charge des propriétaires. Par ailleurs, les propriétaires sont tenus de contribuer aux frais d'équipements publics inhérents au quartier hors de son périmètre, selon les dispositions de l'art. 50 LATC.

² L'équipement du quartier n'est pas limité à celui qui est défini par la LAT mais concerne tout l'aménagement des espaces collectifs et des éléments paysagers.

ART. 22 DEGRE DE SENSIBILITE AU BRUIT

Selon les art. 43 et 44 de l'Ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit, le degré de sensibilité au bruit II est attribué au plan de quartier (confirmation du Plan communal des degrés de sensibilité au bruit légalisé en 1993).

ART. 23 PROTECTION DE L'AIR

Les projets de construction doivent être coordonnés avec le Plan des mesures OPair de l'agglomération lausannoise de juin 1995.

ART. 24 LIGNES ELECTRIQUES

¹ Seule est autorisée sous les lignes à haute tension la plantation d'arbres dont la hauteur est inférieure d'au moins 5 m aux conducteurs inférieurs de la ligne.

² L'application de l'OLEI demeure réservée.

ART. 25 DEROGATION

La Municipalité peut autoriser des dérogations de minime importance aux dispositions du présent règlement.

ART. 26 DOSSIER D'ENQUETE

¹ Le dossier d'enquête comprendra des plans d'aménagement précisant la volumétrie et l'implantation des constructions voisines à l'intérieur d'un même périmètre d'évolution, le tracé des voies de desserte et des équipements techniques, la localisation des aires de stationnement et les plantations.

² Chaque périmètre, à l'exception d'A2 et A3, doit faire l'objet d'une seule étape de construction.

ART. 27 DESTINATION

Les secteurs d'aménagement et de construction privés inférieurs servent à l'édification de maisons familiales. Ils contiennent des périmètres d'évolution des constructions et des aires d'accès et de stationnement privées. Ils sont destinés également aux aménagements extérieurs à caractère privatif.

ART. 28 PÉRIMÈTRE D'ÉVOLUTION DE CONSTRUCTIONS PRINCIPALES ET SURFACE DE PLANCHER HABITABLE BRUTE

¹ Les périmètres de construction A1 à A8 sont destinés à l'habitation dans des maisons accolées. Leur nombre par périmètre d'évolution n'est pas précisé.

² Le périmètre d'évolution des constructions principales A1 autorise une surface de plancher habitable brute de 840 m².

³ Les périmètres d'évolution des constructions principales A2 et A3 autorisent chacun une surface de plancher habitable brute de 1440 m².

⁴ Les périmètres d'évolution des constructions principales A4 à A8 autorisent chacun une surface de plancher habitable brute de 1040 m².

⁵ À l'intérieur des périmètres d'évolution, les constructions s'érigent simultanément en ordre contigu, excepté dans les périmètres d'évolution où une interruption de contiguïté est mentionnée.

ART. 29 NIVEAUX HABITABLES ET HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans les périmètres de construction A1 à A 8, le nombre de niveaux habitables est de trois et la hauteur de construction à l'acrotère ou à la sablière est limitée à 10 mètres.

ART. 30 PÉRIMÈTRE D'ÉVOLUTION DE CONSTRUCTIONS SECONDAIRES

¹ Des couverts ou des constructions basses d'un seul niveau, non destinées à l'habitation ou à l'activité professionnelle, peuvent être édifiées à l'intérieur des périmètres d'évolution des constructions secondaires. Des interruptions de contiguïté peuvent être réalisées.

² Les constructions basses sont ouvertes et accessibles du côté de l'aire d'accès et de stationnement privée et sont fermées du côté des jardins voisins. Un écran végétal palissera le mur aveugle.

³ Ces constructions feront l'objet d'un traitement architectural propre à mettre en valeur les espaces extérieurs.

ART. 31 AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS

¹ Le prolongement des habitations est assuré par le solde non construit du secteur. Il comprend les aires d'accès et de stationnement privées et les aires d'aménagements extérieurs privées.

² Les aires d'accès et de stationnement privées sont destinées à recevoir divers aménagements en relation avec l'entrée des constructions. Leur aménagement devra tenir compte du caractère résidentiel du lieu.

³ Les aires d'aménagement privées peuvent accueillir des petites constructions ajourées de type pergola, non fermées et non couvertes, de moins de 12 m², accolées à la construction principale, et des cabanes de fond de jardin, de moins de 6 m². Ces petites constructions doivent recevoir l'accord des voisins concernés.

⁴ Les clôtures et les haies sont limitées au strict nécessaire pour assurer le caractère privé des aménagements. Les essences indigènes adaptées à la station seront privilégiées.

SECTEUR SUPERIEUR (A9 A A14)

ART. 32 DESTINATION

Le secteur d'aménagement et de construction privé supérieur sert à l'édification de petits immeubles d'habitation à caractère résidentiel. Il contient des périmètres d'évolution des constructions et des aires d'accès et de stationnement privées. Il est destiné également aux aménagements extérieurs à caractère privatif.

ART. 33 PERIMETRE D'EVOLUTION DES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES ET SURFACE DE PLANCHER HABITABLE BRUTE

¹ Les périmètres de construction A9 à A14 sont destinés à des logements collectifs. Le nombre de logements par périmètre d'évolution n'est pas précisé.

² Ils autorisent chacun une surface de plancher habitable brute de 1250 m².

³ Chaque périmètre d'évolution ne peut contenir qu'un seul immeuble.

ART. 34 NIVEAUX HABITABLES ET HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans les périmètres de constructions A9 à A14, le nombre de niveaux habitables est de quatre et la hauteur de construction à l'acrotère ou à la sablière est limitée à 16 mètres.

ART. 35 AMENAGEMENTS EXTERIEURS

¹ Le prolongement des habitations est assuré par le solde non construit du secteur. Il comprend des aires d'accès et de stationnement privées et des aires d'aménagements extérieurs privées.

² Les aires d'accès et de stationnement privées sont destinées à recevoir divers aménagements en relation avec l'entrée des constructions et le stationnement de véhicules, A l'extérieur des constructions, les poches de stationnement sont limitées à 4 places de stationnement au maximum.

³ Les aires d'aménagement privées peuvent accueillir des petites constructions de type pergola ajourées, non fermées et non couvertes, de moins de 12 m², accolées à la construction principale. Ces petites constructions doivent recevoir l'accord des voisins concernés.

⁴ Les clôtures et les haies sont limitées au strict nécessaire pour assurer le caractère privé des aménagements. Les essences indigènes adaptées à la station seront privilégiées.

ART. 36 AIRE D'AMENAGEMENT ET DES ESPACES COLLECTIFS

¹ L'aire d'aménagement et des espaces collectifs comprend toutes les parties communes du quartier, excepté l'aire forestière. Elle est principalement destinée à accueillir la voie de desserte principale, les espaces collectifs, les aménagements extensifs dont le réseau de chemins piétonniers et les parties boisées non soumises au régime forestier.

² Les espaces collectifs sont destinés à réaliser deux places, dont une à l'entrée du quartier, et un parc. Seuls des aménagements au sol et des petites constructions ou des installations en relation avec leur utilisation y sont admis.

³ La place constituée par la partie élargie de la voie de desserte principale doit accueillir des aménagements différenciés facilitant la vie sociale du quartier et le stationnement des visiteurs.

⁴ La place à l'entrée du quartier doit être dimensionnée de manière à permettre le rebroussement des bus et l'accueil un arrêt de bus.

⁵ Le parc formant une esplanade arborée, largement ouverte sur le site, sert à l'aménagement de surface pour le délassement et le jeu. Un bassin ou une piscine en plein air peut compléter son aménagement.

⁶ Un emplacement de récupération des déchets est localisé à l'entrée du quartier; il doit être accessible pour les véhicules de la voirie.

⁷ L'arborisation devra renforcer les valeurs écologiques et paysagères du site.

ART. 37 AIRE DE VERDURE A VOCATION ECOLOGIQUE

¹ Cette aire est inconstructible, même pour des constructions de moindre importance (cabane, place de jeux, etc). Elle doit pouvoir accueillir la liaison de service prévue au nord du quartier ou des bassins de rétention des eaux à ciel ouvert. Elle est aménagée et entretenue de manière naturelle et extensive (prairie fleurie, arbres indigènes en station, arbres fruitiers haute tige, etc).

² Un cheminement piétonnier (sentier) avec une surface perméable peut être aménagé en limite est du périmètre, en lisière de forêt. Ce chemin ne sera pas éclairé et se situera à une distance minimale de 3 m de la lisière. Le terrain sera profilé de telle manière que le sentier et ses abords puissent servir de piste d'entretien de la forêt.

³ Le boisement riverain du ruisseau sera renforcé avec une végétation buissonnante et arbustive adaptée à la station en lisière ouest de la forêt. La largeur de ce boisement non soumis au régime forestier est indicative. Le projet de plantation sera soumis pour approbation au SFFN.

ART. 38 AIRE FORESTIERE

¹ L'aire forestière est régie par les dispositions de la législation forestière fédérale et cantonale. Il est notamment interdit, sans une autorisation préalable du Service des forêts, d'abattre des arbres, de faire des dépôts, d'ériger des clôtures et de bâtir en forêt et à moins de 10 m de la lisière.

² 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 de 10 mètres confinant celles-ci. Il comprend l'aire forestière définie en 1997.

³ Hors du plan de quartier, l'aire forestière est mentionnée sur le plan à titre indicatif.

ART. 39 PARTIES BOISEES NON SOUMISES AU REGIME FORESTIER

D'une manière générale, les éléments boisés non soumis au régime forestier sont protégés par les législations fédérale (en particulier art. 18 LFPN), cantonale (en particulier art. 5 et 7 LPNMS et art. 16 et 17 de la Loi sur la faune) et communale (Plan de protection des arbres).

EN VIGUEUR - DROIT SUBSIDIAIRE

ART. 40 ENTREE EN VIGUEUR

¹ La mise en vigueur du présent plan de quartier et son règlement est subordonnée, pour les parcelles incluses dans le périmètre du Syndicat d'amélioration foncière, au transfert de propriété du nouvel état parcellaire. Ce plan abrogera, dans son périmètre, toutes dispositions antérieures contraires.

² 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 n° 1025.

ART. 41 DROIT SUBSIDIAIRE

Pour tout ce qui ne figure pas dans le présent règlement, demeurent applicables les règles des législations fédérales, cantonales et communales.