

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

Approuvé par la Municipalité, le

Le Syndic:  La Secrétaire:

 

Soumis à l'enquête publique du 11 JAN. au 11 FEV. 2013

Le Syndic:  La Secrétaire:

 

Adopté par le Conseil communal, le 30 JUIN 2014

Le Président:  La Secrétaire:

 

Approuvé préalablement par le Département compétent, le 13 NOV. 2014

La Cheffe du Département: 



Mis en vigueur, le - 1 NOV. 2019

CHAPITRE I – INTRODUCTION..... 3

CHAPITRE II – DISPOSITIONS GENERALES 3

CHAPITRE III – ZONE D'HABITATION DE FAIBLE DENSITE ET AIRE FORESTIERE..... 5

CHAPITRE IV – DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES 9

CHAPITRE V – ENTREE EN VIGUEUR - DROIT SUBSIDIAIRE..... 10

ART. 1 BUT

Le Plan de quartier (PQ) au lieu-dit "Montenailles" s'étend sur une superficie d'environ 43'500 m², dont environ 37'700 m² en zone constructible. Il précise les modalités d'application du Plan général d'affectation (PGA). Il marque de manière significative la fin de l'urbanisation de la commune du Mont-sur-Lausanne.

ART. 2 DELIMITATION

Ce plan de quartier est compris dans la partie du territoire communal dont le périmètre est figuré par un trait-point sur le plan.

ART. 3 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
- b) favoriser l'utilisation de l'espace des rues de quartier par les habitants et aménager les espaces communs afin de créer des lieux de convivialité
- c) organiser le domaine bâti sous forme de secteurs construits homogènes et assurer l'insertion des constructions dans le paysage
- d) maintenir les constructions existantes dans leur cadre spatial
- e) ménager les impacts des constructions sur l'environnement naturel et ménager une transition végétale entre les secteurs construits ou aménagés et l'aire forestière
- f) assurer les liaisons du quartier au réseau communal de routes et de chemins

ART. 4 AFFECTATION

Le plan de quartier comprend une Zone d'habitation de faible densité et une Aire forestière. Il comprend également une fraction du domaine public – route et chemins – inscrite dans le périmètre du Syndicat AF.

ART. 5 DOSSIER DU PLAN DE QUARTIER

Le dossier du Plan de quartier se compose des documents suivants:

- 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.

CHAPITRE II – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ART. 6 PERIMETRES D'EVOLUTION

Les constructions principales, les constructions secondaires et les constructions semi-enterrées peuvent être disposées librement à l'intérieur de leurs périmètres d'évolution respectifs.

ART. 7 POSSIBILITES DE CONSTRUIRE ET PERIMETRE D'EVOLUTION DES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

¹ Les possibilités de construire sont précisées par les surfaces de plancher déterminante attribuées aux périmètres d'évolution des constructions principales.

² Les constructions projetées sont mentionnées sur le plan et les coupes à titre illustratif.

ART. 8 SURFACE DE PLANCHER DETERMINANTE

¹ Le calcul de la surface de plancher déterminante est effectué selon la norme SIA en vigueur.

² En cas de morcellement, la surface brute de plancher déterminante est répartie proportionnellement à la surface des futures parcelles incluses dans les périmètres d'évolution.

ART. 9 NIVEAUX HABITABLES, HAUTEUR, FAITE ET NIVEAUX DE REFERENCE

¹ Le nombre de niveaux habitables et la hauteur maximale de la construction sont fixés dans les périmètres d'évolution des constructions principales. La hauteur est mesurée du niveau de référence au faite du toit.

² Le niveau de référence du terrain aménagé est indiqué sur le plan. Il correspond à l'altitude moyenne de la voie desservant la construction.

³ L'indication de la hauteur au faite de la toiture et du niveau de référence du terrain aménagé est également mentionnée sur les coupes pour quelques constructions.

ART. 10 TOITURE ET MATERIAUX DE COUVERTURE

La toiture des bâtiments est à un ou à deux pans de pente équivalente dont la direction générale est indiquée sur le plan. La pente de toiture est à régler selon la nature du matériau de couverture utilisé. Les pans de toiture peuvent être de longueur différente.

ART. 11 PARTIES SAILLANTES DE LA FAÇADE ET DE LA TOITURE

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

² Sont autorisés hors du gabarit de la toiture, les éléments de superstructure tels cheminées, sorties de ventilation, antennes de radio et de télévision et autres installations semblables; ces éléments doivent figurer sur les plans d'enquête. Les ascenseurs ou les cages d'escalier peuvent également dépasser le gabarit de la toiture.

ART. 12 PERIMETRE D'EVOLUTION DES CONSTRUCTIONS SECONDAIRES

¹ Les couverts doivent être édifiés à l'intérieur des périmètres d'évolution des constructions secondaires. Des interruptions de contiguïté peuvent être réalisées.

² Leur toiture est à un ou deux pans.

ART. 13 PERIMETRE D'EVOLUTION DES CONSTRUCTIONS SEMI-ENTERREES

¹ Les constructions semi-enterrées destinées à accueillir le stationnement des véhicules doivent être édifiées à l'intérieur de leur périmètre d'évolution respectif. Ces constructions ne sont pas fermées. Des interruptions de contiguïté peuvent être réalisés.

² Leur toiture doit être végétalisée.

ART. 14 MOUVEMENTS DE TERRE

¹ D'une manière générale, les mouvements de terre dans les secteurs des aménagements et constructions privés et le secteur des voies et espaces communs sont limités aux mouvements nécessaires à la mise en place de la proposition urbanistique. Les raccords de terrain sous la forme de talus ou de mur de soutènement doivent être soignés. Dans tous les cas, ils doivent s'inscrire dans le prolongement des secteurs à vocation écologique.

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. 15 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.

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. 16 DEROGATION

A titre exceptionnel et dans les limites du droit cantonal (art. 85 et 85a LATC), la Municipalité peut déroger au présent règlement.

ART. 17 DOSSIER D'ENQUETE

Le dossier d'enquête comprend 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 du stationnement et les plantations.

CHAPITRE III – ZONE D'HABITATION DE FAIBLE DENSITE ET AIRE FORESTIERE

ART. 18 ZONE D'HABITATION DE FAIBLE DENSITE

¹ La Zone d'habitation de faible densité est destinée au logement et aux activités tertiaires non gênantes pour le logement.

² Elle est constituée de deux secteurs des aménagements et constructions privés, d'un secteur des voies et des espaces communs, d'un secteur de verdure à vocation écologique et d'un secteur boisé non soumis au régime forestier.

³ Cette Zone comprend également des bâtiments existants.

⁴ Les deux secteurs des aménagements et constructions privés et le secteur des voies et des espaces communs accueillent les constructions et les aménagements du quartier.

⁵ Le secteur de verdure à vocation écologique et le secteur boisé non soumis au régime forestier permettent de préserver les valeurs naturelle et paysagère du site.

ART. 19 DEGRE DE SENSIBILITE AU BRUIT

Le degré de sensibilité au bruit II est attribué à la Zone d'habitation de faible densité (confirmation du Plan communal des degrés de sensibilité au bruit légalisé en 1993).

Secteurs des aménagements et constructions privés

ART. 20 SECTEUR DES AMENAGEMENTS ET CONSTRUCTIONS PRIVES INFERIEUR

¹ Le secteur des aménagements et constructions privés inférieur sert à l'édification de petits immeubles d'habitation et d'une maison familiale. Il permet la réalisation des constructions A1 à A9.

² Seule la démolition du bâtiment n° 461 autorise l'utilisation du périmètre d'évolution des constructions principales A8.

³ À l'intérieur des périmètres d'évolution des constructions principales, là où l'interruption de contiguïté est indiquée sur le plan, les constructions s'érigent en ordre non contigu. L'interruption de contiguïté est imposée, à l'exception des niveaux enterrés ou partiellement enterrés.

⁴ Les constructions doivent constituer un ensemble homogène dans le secteur.

ART. 21 SECTEUR DES AMENAGEMENTS ET CONSTRUCTIONS PRIVES SUPERIEUR

¹ Le secteur des aménagements et constructions privés supérieur sert à l'édification de maisons familiales accolées et superposées. Il permet la réalisation des constructions B1 à B5.

² À l'intérieur des périmètres d'évolution des constructions, les constructions principales s'érigent en contiguïté partielle sur les deux niveaux inférieurs, aux emplacements où figure l'interruption de contiguïté.

³ Les deux niveaux habitables supérieurs doivent être édifiés en retrait relativement aux deux niveaux habitables inférieurs.

⁴ Les constructions doivent constituer un ensemble homogène dans le secteur.

ART. 22 BATIMENTS EXISTANTS

¹ Les bâtiments existants désignés sur le plan E1, E2, E3 et partiellement E5 peuvent être transformés dans la limite du gabarit constitué par la construction existante. De légers agrandissements de ces bâtiments sont possibles dans la mesure où ils ne dépassent pas le 10 % de la surface des planchers pouvant être compris dans le volume existant.

² Les parties du bâtiment E4 et du bâtiment E5 qui sont comprises dans la bande des 10 m à la lisière forestière ne peuvent faire l'objet d'un agrandissement.

³ Le bâtiment E5 ne pourrait bénéficier de la situation acquise pour la partie située à l'intérieur de la bande des 10 m à la lisière forestière, s'il venait à être complètement détruit et reconstruit.

ART. 23 STATIONNEMENT

¹ Le nombre de cases de stationnement requis pour le stationnement des véhicules motorisés et des vélos se calcule conformément aux normes de l'Association suisse des professionnels de la route et des transports (VSS).

² Les cases de stationnement privées pour les véhicules motorisés sont mentionnées sur le plan pour les nouvelles constructions.

³ Les emplacements pour le stationnement des vélos doivent être sécurisés, abrités et aisément accessibles pour les cyclistes.

ART. 24 AMENAGEMENTS PRIVES

¹ Le solde non construit du secteur des aménagements et constructions privés et des parcelles occupées par les bâtiments E1, E2, E3, E4 et E5 peuvent accueillir des aménagements privés, dans le respect des limites des constructions à la forêt.

² Ces aménagements privés sont en relation avec le prolongement des constructions côté entrée – chemin, place de stationnement – ou en relation avec le prolongement des constructions du côté jardin – pergolas, cabane de jardin, arborisation, haie et clôture.

³ Les aménagements côté entrée doivent tenir compte des caractéristiques – dimension et matériaux – des voies de desserte.

⁴ Les aménagements côté jardin peuvent accueillir des petites constructions ajourées de type pergola, non fermées et non couvertes, de moins de 12 m², accolées ou non à la construction principale et des cabanes de jardin, de moins de 8 m². Les clôtures et les haies doivent permettre d'assurer le caractère privé des aménagements.

⁵ Les parcelles occupées par les bâtiments existants E1, E2, E3, E4 et E5 peuvent également accueillir des garages particuliers – dépendances de peu d'importance au sens de l'art. 39 RLATC.

Secteur des voies et espaces communs

ART. 25 SECTEUR DES VOIES ET ESPACES COMMUNS

¹ Le secteur des voies et espaces communs accueille les voies de desserte, les chemins piétonniers et les espaces communs.

² Il permet la réalisation d'un ensemble d'espaces communs: belvédère, squares arborés et places de jeux et l'accueil possible d'équipements publics. Des aménagements au sol, des installations ou des petites constructions en relation avec leur utilisation y sont admis.

³ Il peut également accueillir les cases de stationnement pour une partie des visiteurs et les emplacements de récupération des déchets. Les emplacements de récupération des déchets doivent être accessibles pour les véhicules de la voirie.

⁴ La réalisation d'un bassin de rétention est possible dans le secteur supérieur.

ART. 26 VOIES DE DESSERTE ET CHEMINS

¹ Les voies de desserte principales et secondaires doivent être réalisées selon les tracés indiqués sur le plan. Des variations dans l'implantation des chaussées sont admissibles si des impératifs techniques le justifient. Leur largeur et la nature de leur revêtement ne sont pas fixées. Elles doivent être traitées comme des zones de rencontre (priorité au déplacement des piétons et vitesse de circulation limitée).

² Les chemins piétonniers doivent réaliser les liaisons prévues par le Plan de quartier.

³ Le chemin de desserte agricole existant est maintenu dans le prolongement de la voie de desserte supérieure.

⁴ D'une manière générale, les modalités de réalisation des chemins en bordure des aires forestières sont à discuter avec le Service des forêts, de la faune et de la nature.

Autres secteurs

ART. 27 SECTEUR DE VERDURE A VOCATION ECOLOGIQUE

¹ Le secteur de verdure à vocation écologique est aménagé et entretenu de manière naturelle et extensive (prairie fleurie, arbres indigènes en station, arbres fruitiers haute tige, etc). Il est inconstructible.

² Des murs en pierres sèches ou des gabions ainsi que des cheminements piétonniers avec une surface imperméable, pour assurer les liaisons piétonnes entre les secteurs des aménagements et constructions privés inférieur et supérieur ainsi qu'avec les routes et les chemins communaux, peuvent être réalisés dans ce secteur, à plus de 5 m de la lisière forestière.

³ Des places de jeux avec des aménagements légers peuvent être réalisées dans ce secteur, hors de la limite de 10 m des constructions à la lisière forestière.

ART. 28 SECTEUR BOISE NON SOUMIS AU REGIME FORESTIER

¹ Le secteur boisé non soumis au régime forestier, formé des deux cordons boisés situés dans la frange inférieure du quartier, est protégé.

² 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 (Protection des arbres).

ART. 29 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 selon constatation du 30 septembre 2011.

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

ART. 30 MESURES NECESSAIRES A LA STABILITE DES TERRAINS

¹ Le périmètre des dangers naturels délimite les secteurs exposés aux glissements de terrain permanents, aux glissements spontanés et aux coulées de boue.

² Dans le périmètre des secteurs de dangers naturels, la stabilité et la protection à long terme des constructions nouvelles, des aménagements extérieurs, ainsi que la sécurité pendant les phases de travaux, doivent être garanties en appliquant les règles suivantes:

- a) appliquer des techniques constructives adaptées à la situation d'instabilité, en particulier le concept statique et le type de fondation des bâtiments. Des reconnaissances préalables avec essais in situ et en laboratoire sont requises
- b) mettre en place les mesures de protection nécessaires pour stabiliser le terrain et sécuriser les constructions (mur de soutènement, paroi gunitée, clous, ancrages)
- c) drainer les eaux de surface et les eaux de source qui contribuent à l'alimentation du secteur humide et à l'instabilité du terrain. Ces eaux, ainsi que le drainage périphérique des bâti-

ments et les eaux de pluie collectées par le toit, les routes d'accès et les autres surfaces imperméables, doivent être évacuées jusqu'au collecteur communal. La réinfiltration de ces eaux est proscrite dans le périmètre de danger

d) gérer les chantiers de façon à garantir:

- un phasage des excavations en adéquation avec les conditions locales (notamment le secteur humide) et en évitant une surcharge du terrain naturel en amont ou à proximité immédiate des talus d'excavation ou des talus naturels
- la stabilité du terrain et des fouilles par la mise en place de moyens de surveillance adaptés et de mesures confortatives provisoires telles qu'étayage, gunites, ancrages ou toutes autres mesures équivalentes

³ La transformation ou la reconstruction du bâtiment E4 devra tenir compte des risques liés aux glissements de terrain spontanés et aux coulées de boue, notamment en plaçant les ouvertures sur les façades les moins exposées ou en les dimensionnant de façon à résister à la contrainte dynamique d'une coulée de boue.

CHAPITRE IV – DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES

ART. 31 ELEMENTS VEGETAUX

¹ 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.

² Les arbres supprimés feront l'objet d'une compensation dans les secteurs des voies et espaces communs ou de verdure à vocation écologique.

³ Les nouvelles plantations – arbres et haies – seront réalisées avec des essences indigènes de la station.

⁴ Les plantations structurantes en bordure du quartier, au voisinage des places de stationnement et aux abords des ouvrages de retenue du terrain sont mentionnées sur le plan

ART. 32 LIGNES ELECTRIQUES

¹ L'application de l'OLEI demeure réservée.

² 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.

ART. 33 PROTECTION DES EAUX

Les Zones de protection des eaux S1 et S2 sont indiquées sur le plan. Elles sont inconstructibles. Les aménagements extérieurs au sens de l'art. 27 ne peuvent être autorisés.

ART. 34 GESTION DE L'EVACUATION DES EAUX

¹ Le dispositif d'évacuation des eaux doit permettre la bonne séparation entre les eaux usées et les eaux claires, conformément à la réglementation communale en vigueur.

² Les eaux pluviales doivent être recueillies dans des dispositifs de rétention assurant le laminage des débits dans le réseau collectif.

³ La localisation des dispositifs de rétention des eaux est indicative.

⁴ Les eaux provenant de la nouvelle construction A8 devront également être recueillies par un dispositif de rétention.

ART. 35 TRAVAUX COLLECTIFS

Les travaux collectifs, qui comprennent les espaces collectifs, les équipements techniques et paysagers et les raccordements aux réseaux communaux seront précisés dans l'avant-projet et dans le projet d'exécution des travaux collectifs du Syndicat AF.

ART. 36 TRAITEMENT DES ESPACES COMMUNS ET DES ELEMENTS PAYSAGERS

¹ Les voies et espaces communs font l'objet d'un projet établi par un professionnel qualifié.

² Les éléments paysagers comme les plantations structurantes, les boisements non forestiers, les vergers, les murs de pierre sèche ou gabions et les nouvelles plantations font l'objet d'un projet établi par un professionnel qualifié.

ART. 37 FRAIS DE REALISATION ET D'ENTRETIEN DES EQUIPEMENTS

¹ Les frais de réalisation des équipements à l'intérieur du périmètre du 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 Les frais d'entretien des équipements de la parcelle de dépendance du quartier sont conjointement à la charge des propriétaires et de la commune. Leur répartition fait l'objet d'un règlement et est inscrite au Registre foncier.

CHAPITRE V – ENTREE EN VIGUEUR - DROIT SUBSIDIAIRE

ART. 38 ENTREE EN VIGUEUR

Le présent Plan de quartier et le règlement qui lui est attaché entrent en vigueur par décision du Département compétent du Canton de Vaud. Il abrogera à l'intérieur de son périmètre toutes dispositions antérieures qui lui sont contraires.

ART. 39 DROIT SUBSIDIAIRE

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