

COMMUNE DU MONT-SUR-LAUSANNE

PLAN DE QUARTIER

LA GRANGETTE

REGLEMENT

Juin 2002

Administration communale du Mont-sur-Lausanne
Service de l'aménagement du territoire et bâtiments
Rte de Lausanne 16 Tél. 021/651.91.91
1052 Le Mont-sur-Lausanne

COMMUNE DU MONT-SUR-LAUSANNE

PLAN DE QUARTIER LA GRANGETTE

REGLEMENT

CHAPITRE 1

PREAMBULE ET DESCRIPTIF GENERAL

Art. 01 LOCALISATION-SITUATION

Le plan de quartier « La Grangette » est projeté sur les parcelles Nos 87, 1352, 1708, 1709, 2668, 2669, 2670, 88, totalisant une surface de 43'270m² (avec future correction de limite de propriété).

Ces parcelles sont situées au Sud du territoire communal en bordure du chemin du Grand-Pré* et de la route de la Clochatte, proches de l'auto-route.

L'ensemble forme un terrain délimité au Nord et à l'Ouest par une zone de villas largement bâtie, à l'Est par la route de la Clochatte, au Sud par le chemin du Grand-Pré, lequel jouxte sur sa partie Sud une zone artisanale partiellement bâtie.

Le terrain présente une légère pente en direction du Sud, il est occupé en partie par des installations sportives, le solde étant en prairie (parcelles Nos 1352, 1708, 1709, 2668, 2669, et 2670). La parcelle No 88 est occupée par une ferme, ses annexes et un hangar, ancien manège. La ferme n'a plus de vocation agricole, elle abrite du logement et de l'activité.

Art. 02 AFFECTATION / OBJECTIFS

Selon la modification du plan général d'affectation, les parcelles concernées sont affectées, en zone « d'aménagement d'utilité publique » (secteur A), en « zone de construction d'utilité publique » (secteur B) et « zone de verdure et habitat groupé » (secteur C).

La zone de construction d'utilité publique, conformément à l'art. 90 du règlement communal sur les constructions et l'aménagement du territoire est réservée aux constructions et aménagements destinés à un but d'intérêt public, la procédure de plan de quartier est obligatoire.

Ce plan de quartier doit permettre l'implantation d'une école destinée aux élèves des classes enfantines, primaires, secondaires jusqu'au baccalauréat.

* devenu ch. de la grangette

Il doit aussi régler au mieux les interrelations spatiales internes et externes.

Enfin, contribuer, par la préservation du caractère arborisé et de verdure existant et la création de nouvelles surfaces vertes, à l'intégration des bâtiments et activités dans le site ainsi qu'au bien-être des utilisateurs et du voisinage.

Art. 03 PERIMETRE

Le périmètre du plan de quartier est défini par les limites des propriétés contiguës (zone villas), avec correction de limite.

Il présente des lignes droites formant une surface cohérente aussi bien du point de vue cadastral que topographique.

Au Sud, il s'appuie au domaine public qui est intégré au périmètre, à l'Est, il est limité par la route de la Clochatte.

Art. 04 PERIMETRES D'EVOLUTION – BUTS

Les périmètres d'évolution des bâtiments sont définis par le plan de quartier. Ils poursuivent les buts suivants :

- Volonté de maintenir la zone d'aménagement d'utilité publique afin de conserver les installations sportives déjà aménagées y compris les bâtiments existants.
- Utilisation rationnelle et cohérente de la surface classée en zone de construction publique, permettant la réalisation de bâtiments scolaires et d'installations récréatives et sportives complémentaires.
- Mise en valeur du secteur de la ferme existante (non opportune en zone villas) en renforçant le caractère de hameau dont le bâti s'articule autour de la cour centrale existante.

Art. 05 ORDONNANCE FEDERALE SUR LA PROTECTION CONTRE LE BRUIT/ DEGRE DE SENSIBILITE

Les exigences en matière de lutte contre le bruit de la loi fédérale sur la protection de l'environnement (LPE) décrites dans l'ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit du 15 décembre 1986 (OPB) sont applicables.

Le degré de sensibilité est II, conformément au plan d'attribution des degrés de sensibilité au bruit légalisé.

CHAPITRE 2 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES (Secteurs A et B).

Art. 06 IMPLANTATION

Les bâtiments doivent obligatoirement se situer dans le secteur B dont les périmètres d'évolution précisent les hauteurs maximales des constructions.

Les implantations souterraines notamment destinées aux constructions de protection civile et parking peuvent déborder des périmètres d'évolution.

Art. 07 BATIMENTS EXISTANTS

Les constructions existantes peuvent être entretenues, réparées, transformées ou reconstruites. Des modifications de gabarit de minime importance peuvent être autorisées par la Municipalité.

Art. 08 LOGEMENT DE GARDIENNAGE

Un logement au minimum doit être prévu dans les secteurs A ou B. Il est indispensable d'assurer une présence sur les lieux hors des horaires administratifs et scolaires.

Art. 09 HAUTEURS

Les hauteurs des constructions sont déterminées par des altitudes maximales qui figurent sur les coupes.

Les périmètres d'évolution et altitudes forment un gabarit à l'intérieur duquel seront projetés les bâtiments.

Les superstructures de fonction technique, telles qu'ascenseurs, ventilation, cage d'escalier, cheminées et panneaux solaires peuvent dépasser les cotes d'altitude fixées, mais feront l'objet d'un traitement architectural soigné.

Les niveaux de références des rez-de-chaussée indiqués sur les coupes sont à respecter à plus ou moins 1.00 m.

Le nombre de niveaux possibles qui figure sur le plan est indicatif, seule la cote d'altitude est à prendre en considération.

Art. 10 TOITURES

A l'intérieur des gabarits de hauteur, limités par des cotes d'altitude, la forme des toits n'est pas imposée.

Art. 11 DENSITE

La densité de construction concerne exclusivement le secteur B, zone de construction d'utilité publique, c'est la surface intégrale du secteur qui est prise en considération pour le calcul de l'indice d'utilisation.

Le coefficient d'occupation du sol (COS), rapport entre la surface bâtie et la surface du secteur B, n'est pas précisé.

Le coefficient d'utilisation du sol (CUS), rapport entre la surface des planchers et la surface du secteur B, est fixé à un maximum de 0.85.

La détermination de la surface brute de planchers utile est établie selon la norme usuelle en vigueur.

Art. 12 STATIONNEMENT ET ACCES

Le nombre de places de stationnement sera déterminé par la Commune, sur la base des normes USPR*, lors de la mise à l'enquête d'un projet de construction.

Les aires de parage extérieures sont précisées sur le plan.

Les cases existantes peuvent être maintenues. La moitié au moins des nouvelles places de stationnement sera réalisée dans des parkings souterrains.

Les manœuvres nécessitées par le parage des véhicules s'effectueront hors domaine public, cases existantes exceptées.

La concentration des mouvements d'accès des véhicules est souhaitée. Seuls deux accès sont autorisés sur le chemin du Grand-Pré. Le plan les désigne à titre indicatif.

Un accès services, livreurs est autorisé depuis la route de la Clochatte.

Une liaison piétonne (trottoir) sera réalisée aux frais des propriétaires des parcelles du plan de quartier le long du chemin du Grand-Pré au droit du plan de quartier et jusqu'à la route de la Clochatte. La réalisation est prévue à cheval sur la limite privé/domaine public. La partie du trottoir sise sur propriété privée sera frappée d'une servitude personnelle en faveur de la Commune du Mont-sur-Lausanne octroyée gratuitement après construction.

* Union Suisse des Professionnels de la Route

Il en va de même du trottoir Ouest de la route de la Clochette, qui sera élargi, aux mêmes conditions que l'alinéa précédent, selon entente avec la Commune.

Art. 13 GESTION DES EAUX DE RUISSELLEMENT

L'évacuation des eaux des biens-fonds est régie par le règlement communal en la matière. Des mesures destinées à réduire l'importance du débit de pointe dû à l'imperméabilisation du sol liée à la réalisation du plan de quartier doivent être prises.

A défaut d'infiltrer les eaux pluviales, la solution consiste à les retenir par la création de volumes tampons capables de contenir le débit de pointe et de le restituer lentement, via la canalisation d'eaux claires, au ruisseau.

Une rétention doit être envisagée et présentée avec la demande du permis de construire.

Un assainissement de l'entier du secteur pourrait être obtenu par la création d'un ouvrage commun hors périmètre du plan de quartier.

Art. 14 EQUIPEMENTS TECHNIQUES

Le tracé des réseaux techniques : collecteurs des eaux claires et usées, les conduites d'alimentation en eau et énergie ainsi que celles nécessaires à l'information (téléphone, teleréseau, etc...), leur raccord au réseau communal, font l'objet d'un plan spécial à présenter lors du premier permis de construire.

Le réseau interne des collecteurs des secteurs A et B devra être dimensionné de façon à assurer l'évacuation, en système séparatif, des eaux provenant de l'amont.

Art. 15 MOUVEMENTS DE TERRE

La différence d'altitude entre le terrain naturel et le terrain aménagé n'est pas précisée. Les talus et murs de soutènement nécessaires devront être harmonieusement raccordés aux constructions.

Art. 16 PLANTATIONS

Les arbres existants sont protégés au sens du règlement du classement communal des arbres. Ils sont signalés sur le plan de même que les plantations d'alignement qui devront obligatoirement être réalisées.

Des plantations complémentaires sont autorisées, elles seront implantées conformes au code rural, sauf convention particulière entre voisins.

Le choix des essences, qui sera typique de la région, sera soumis à l'approbation de la Municipalité.

Art. 17 ZONE D'AMENAGEMENTS D'UTILITE PUBLIQUE, D'INSTALLATION DE SPORTS ET DE JEUX (SECTEUR A).

Ces surfaces figurent sur le plan, elles sont destinées aux activités de plein air de l'école.

L'article 93 du règlement communal sur les constructions et l'aménagement du territoire est applicable.

Art. 18 DESSERTES INTERNES

Les cheminements piétons, places et accès aux divers bâtiments et installations figurent à titre indicatif sur le plan d'avant-projet qui image les constructions projetées. Un soin particulier sera apporté à leur intégration, des revêtements perméables à l'eau de pluie sont souhaités.

Art. 19 ARCHITECTURE

Les bâtiments faisant partie d'un ensemble architectural, une harmonisation est indispensable. La Municipalité refusera tout projet dont les volumes et l'architecture seraient manifestement étrangers à l'orientation du plan de quartier ou à une certaine concordance des volumes les uns par rapport aux autres.

**CHAPITRE 3 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES
(SECTEUR C)**

Art. 20 IMPLANTATION

Les bâtiments doivent obligatoirement se situer dans les périmètres d'évolution mentionnés sur le plan. L'implantation des nouveaux immeubles tiendra compte d'une distance minimum de 6 mètres à la limite de propriété.

Art. 21 BATIMENTS EXISTANTS

Le hangar (C1) doit être démoli afin de permettre la mise en valeur du secteur.

Pour la ferme et son annexe (C3), les normes de transformation des fermes du règlement communal sur les constructions et l'aménagement du territoire (art. 106 et suivants) sont applicables.

Des activités commerciales ou tertiaires, à faibles nuisances, peuvent être

acceptées par la Municipalité.

L'annexe (C2) peut être entretenue et réparée. En cas de transformation importante, voire de reconstruction, l'art. 20 doit être appliqué.

Art. 22 HAUTEURS

Les hauteurs des constructions nouvelles sont déterminées par des altitudes maximales qui figurent sur les coupes.

Les périmètres d'évolution et altitudes forment un gabarit à l'intérieur duquel seront projetés les bâtiments.

Les niveaux de références des rez-de-chaussée indiqués sur les coupes sont à respecter à plus ou moins 1.00 m.

Le nombre de niveaux possibles qui figure sur le plan est indicatif, seule la cote d'altitude est à prendre en considération.

Art. 23 TOITURES

A l'intérieur des gabarits de hauteur, limités par des cotes d'altitude, des toitures à pans sont souhaitées.

Art. 24 DENSITE

La surface intégrale du secteur C est prise en considération pour le calcul de l'indice d'utilisation.

Le coefficient d'occupation du sol (COS), rapport entre la surface bâtie et la surface du secteur C, n'est pas précisé.

Le coefficient d'utilisation du sol (CUS), rapport entre la surface des planchers et la surface du secteur C, est fixé à un maximum de 0.40.

La surface brute de plancher utile (SBP) possible pour les sous-secteurs C1, C2, C3, figure sur le plan.

La détermination de la surface brute de plancher utile est établie selon la norme usuelle en vigueur.

Art. 25 STATIONNEMENT ET ACCES

Le nombre de places de stationnement sera déterminé par la Commune, sur la base des normes USPR, lors de la mise à l'enquête d'un projet de construction.

La moitié au moins des nouvelles places de stationnement sera enterrée ou couverte.

Les manœuvres nécessitées par le parage des véhicules s'effectueront hors domaine public.

Les accès se feront par le chemin de Champs-Soleil et par l'accès actuel à la cour centrale.

Art. 26 AMENAGEMENT PAYSAGER

La surface d'aménagement paysager (C4) est destinée à assurer une transition harmonieuse entre les bâtiments scolaires et les constructions existantes ou à créer, ceci dans le prolongement du secteur A.

Cet espace peut aussi avoir une vocation récréative, sportive ou de détente.

Des mouvements de terrain sont possibles, ils doivent être soumis à l'approbation de la Municipalité.

Art. 27 COUR DE LA FERME

La cour de la ferme est l'élément central du quartier, elle doit être préservée, l'accessibilité aux habitants du secteur C garantie.

Sa réhabilitation (aménagement, arborisation, etc...) en espace public à destination des habitants du quartier est vivement souhaitée.

Tous projets d'aménagement concernant la cour doivent être soumis à l'approbation de la Municipalité.

Art. 28 COMPLEMENTS

Les art. 12 dernier alinéa, 13, 14, 15, 16 et 19 sont également applicables au secteur C.

CHAPITRE 4 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES (TOUS SECTEURS)

Art. 29 ETAPE DE REALISATION

A l'intérieur des périmètres du plan de quartier et dans le respect du présent règlement, toutes constructions ou transformations peuvent se réaliser par étapes.

Art. 30 DEVELOPPEMENT DURABLE

Les constructeurs veilleront à appliquer les principes du développement durable, notamment dans l'emploi de matériaux dont la fabrication ne présente pas une grande charge sur l'environnement et sont aisément recyclables ou éliminables.

Dans la mesure du possible, ils privilégieront une construction répondant à des exigences d'isolation et de ventilation supérieures à celles des normes usuelles, visant l'obtention du label Minergie de l'Etat de Vaud.

Art. 31 MISE A L'ENQUETE DES BATIMENTS

Les plans des dossiers pour les demandes d'autorisation de construire devront comporter en plus des indications usuelles, en plan, le tracé des périmètres d'évolution ; en coupe, le tracé des gabarits de hauteurs.

L'altitude du point le plus élevé des constructions sera précisé en référence à une borne mentionnée sur le plan de situation dressé par un géomètre officiel.

Art. 32 DISPOSITIONS FINALES

Pour tout ce qui ne figure pas dans le présent règlement, les normes communales, cantonales et fédérales sont applicables.

A condition que les principes généraux définis ci-dessus soient respectés, la Municipalité peut accorder des dérogations si la solution proposée semble plus judicieuse que celle prévue par le plan.

Le présent règlement avec le plan correspondant entre en vigueur dès son approbation par le Département des infrastructures.

Approuvé par la Municipalité
Le 24 juin 2002

Soumis à l'enquête publique
du 8 octobre au 6 novembre 2002

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic : Le Secrétaire :

D. Grosclaude C. Frioud



AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic : Le Secrétaire :

D. Grosclaude C. Frioud



Adopté par le Conseil communal

Le 17 FÉV 2003

Le Président : La secrétaire :



Approuvé par le Département des
infrastructures

Le 10 MARS 2003



CERTIFIÉ CONFORME
Service de l'aménagement du territoire