

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

LA CROIX NORD

Règlement du plan de quartier

Article 26 : Toitures	9
Article 27 : Combles et attiques	9
Article 28 : Mesures de protection contre le bruit	9
Article 29 : Parkings semi-enterrés	9
Article 30 : Garage ou couvert à voiture	10
Article 31 : Aménagement des jardins	10
5. AIRE DE TRANSITION	10
Article 32 : Destination	10
Article 33 : Aménagement	10
6. AIRE DE MOUVEMENT ET DE STATIONNEMENT	11
Article 34 : Destination	11
Article 35 : Emprise	11
Article 36 : Place de rebroussement	11
7. AIRE DE VOIRIE COMMUNALE	11
Article 37 : Aménagement	11
8. AIRE DE VERDURE A	12
Article 38 : Destination	12
Article 39 : Digue de protection contre le bruit	12
9. AIRE DE VERDURE B	12
Article 40 : Destination	12
Article 41 : Aménagement	12
10. AIRE FORESTIERE	13
Article 42 : Réglementation applicable	13
Article 43 : Surfaces soumises à la législation forestière selon constatation de nature	13
11. DISPOSITIONS FINALES	13
Article 44 : Règlement communal	13
Article 45 : Entrée en vigueur	13
12. APPROBATION	14
13. ANNEXE	15

1. DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 : Champ d'application

Les dispositions du plan de quartier La Croix Nord s'appliquent au territoire compris à l'intérieur du périmètre figuré sur le plan.

Article 2 : Objectifs du plan

Le présent 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.
- tirer parti de la topographie en structurant le terrain par des plate-formes parallèles aux courbes de niveaux,
- compléter le réseau de chemins pour piétons et se raccorder aux chemins existants.

2. CONTENU DU PLAN

Article 3 : Documents

Le plan de quartier La Croix Nord est composé de :

- un plan à l'échelle 1/500,
- le présent règlement.

Il est complété par :

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

Article 4 : Subdivision du plan

Le périmètre du plan est divisé en aires constructibles et en aires non bâties :

- aires de constructions A1, A2 et A3
- aire de transition
- aire de mouvement et de stationnement
- aire de voirie communale
- aires de verdure A et B
- aire forestière

3. DISPOSITIONS APPLICABLES A TOUTES LES AIRES

Article 5 : Accès

L'accès au plan de quartier se fait par le chemin des Echelettes.

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

Le système de desserte fait partie du plan d'équipements conformément à l'article 16 du présent règlement.

Article 6 : Stationnement

Les besoins en stationnement à réaliser obligatoirement sur domaine privé sont calculés selon la règle suivante : pour le logement juxtaposé, 2 places par logement plus 10% pour les visiteurs ; pour le logement superposé, 1 place par 80 m² ou tranche de 80 m² plus 10% pour les visiteurs.

Le stationnement pour visiteurs est réalisé à l'intérieur de l'aire de mouvement et de stationnement.

Le long du chemin des Echelettes, des places sont aménagées.

Article 7 : Liaisons piétonnes

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

Article 8 : Mode de mesure et hauteurs de construction

La hauteur de la partie basse est déterminée par le point d'intersection de la façade et de la toiture à l'extérieur du volume (voir croquis en annexe). La hauteur au faite est calculée hors tout.

Les hauteurs sont mesurées depuis le niveau correspondant à l'altitude du rez indiquée en plan (plate-forme).

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 : 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 dispositions particulières applicables à chaque aire.

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.

Seules sont autorisées sous les lignes HT, les plantations d'espèces d'arbres dont la hauteur des cimes reste à 5 m. minimum en dessous du conducteur inférieur de la ligne.

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 et fixer l'importance de l'arborisation.

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

Article 10 : 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 dans le cadre du Plan d'équipement conformément à l'art. 16 du présent règlement.

Article 11 : Gestion des eaux de ruissellements

Les eaux de ruissellement provenant des nouveaux aménagements et constructions sont obligatoirement recueillies dans un dispositif de rétention assurant un laminage des débits dans le ruisseau de la Croix. Les mesures de rétention doivent permettre d'atteindre un écoulement de l'ordre de grandeur de 20 litres/seconde/hectare urbanisé ou imperméabilisé.

La localisation de ce bassin est signalée sur le plan à titre indicatif, sa conception tiendra compte du caractère naturel du lieu. La forme, la capacité et l'implantation précises de ce type d'installations sont définies avec la Municipalité dans le cadre du Plan d'équipements conformément à l'article 16 du présent règlement.

Article 12 : Récupération des déchets

Les déchets sont déposés sous des abris. Les emplacements pour la collecte des déchets figurent sur le plan à titre indicatif. Les installations nécessaires au ramassage collectif des déchets sont à définir d'entente avec la Municipalité dans le cadre du Plan d'équipement conformément à l'art. 16 du présent règlement.

Article 13 : Protection contre le bruit

En application de l'art. 44 de l'Ordonnance sur la protection contre le bruit (OPB) du 15. 12. 1986, le degré de sensibilité II est attribué à l'ensemble du périmètre du plan de quartier.

Pour respecter les valeurs de planification pour le degré de sensibilité II fixées par l'OPB, des mesures de protection doivent être prises le long de la RC 449.

Les mesures à prendre sont :

- la construction d'une digue de protection d'une hauteur de 2,00 m. maximum le long de la route cantonale (longueur d'environ 100 m) conformément à l'art. 38 du présent règlement,
- la pose d'un revêtement phono absorbant sur la route cantonale (réduction d'environ 3 dBA),
- la limitation de la vitesse à 50 km/h (au lieu de 60 Km/h) sur la route cantonale (réduction d'environ 1 dBA).

Si les mesures d'accompagnement sur la route cantonale (revêtement et vitesse) ne peuvent pas être mise en œuvre, des mesures compensatoires équivalentes doivent être prises.

Des mesures architecturales sont également prévues conformément à l'art. 28 du présent règlement.

Article 14 : 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 15 : 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 localisation et l'aménagement des abris de protection civile sont à définir d'entente avec la Municipalité au moment de la première demande de permis de construire.

Article 16 : 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 la distribution et de l'évacuation des eaux, mais également des principes d'accès, de l'aménagement des aires de mouvement et de stationnement, de voirie communale, des liaisons piétonnes, des principes de modération indiqués en plan, de l'aménagement des aires de verdure A et B, de la digue de protection contre le bruit.

Le bureau d'ingénieurs mandaté pour l'établissement de ce plan s'adjoit 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 17 : 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 18 : 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. L'entretien et la gestion sont organisés par le biais de servitudes, syndicats AF d'entretien, règlements de copropriété, ou autre forme juridique.

4. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX AIRES DE CONSTRUCTIONS A1, A2 ET A3

Article 19 : Destination

Les aires de constructions A1, A2 et A3 sont destinées à des habitations comprenant des logements juxtaposés ou superposés.

A l'intérieur des aires A1 et A2, la construction de parkings semi-enterrés (garages ou parking collectif) destinés aux résidents est impérative.

Les portions d'aires de constructions qui ne sont pas utilisées pour l'implantation de bâtiments sont aménagées en jardin ou en terrasse.

Article 20 : Utilisation du sol

La surface de planchers brute maximale (SPB) constructible est indiquée sur le plan par aires 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 d'implantation.

Article 21 : Ordre des constructions

A l'intérieur des aires A1 et A2, l'ordre des constructions est libre. Les constructions en ordre contigu sont réalisées simultanément.

Dans le cas d'un ordre non contigu, la distance entre bâtiments est de 4 m. au minimum.

A l'intérieur de l'aire A2, la réalisation d'une césure au minimum entre constructions est obligatoire et aménagée en liaison piétonne d'une largeur de 4m. au minimum. Sa localisation sur le plan est indicative.

A l'intérieur de l'aire A3, l'ordre contigu est autorisé par tranche de 2 unités d'habitation seulement, soit au maximum 4 logements.

A l'intérieur des aires A1 et A2, les plate-formes abritant le stationnement sont impérativement réalisées en ordre contigu.

Article 22 : Implantation

Les bâtiments s'implantent impérativement dans les aires de constructions définies en plan. Pour les bâtiments comprenant des locaux habitables, une distance de 40 m. mesurée à partir de l'axe de la ligne H.T. située sur la limite du Plan de quartier, est impérativement respectée.

Les façades Est des bâtiments s'implantent sur la bande d'implantation indiquée sur le plan.

Un même alignement de façades est respecté par groupe de deux unités d'habitation au minimum.

A l'intérieur des aires A1 et A2, les garages ou le parking collectif situés au niveau inférieur des constructions s'implantent impérativement sur le front d'implantation fixé sur le plan.

Article 23 : Altitude du rez-de-chaussée

Le plan fixe les cotes d'altitude du rez-de-chaussée à respecter à +/- 50 cm.

Article 24 : Hauteur des constructions

Le plan fixe les cotes d'altitude maximales des constructions au faîte ou à l'acrotère.

Une même altitude à la corniche ou à l'acrotère doit être respectée par groupe de deux unités d'habitation au minimum.

Article 25 : Niveaux

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

Article 26 : Toitures

Les toitures sont plates ou à pans. Dans ce dernier cas, le faîte est orienté parallèlement aux courbes de niveau et la pente des toitures est comprise entre 30% et 90%.

Un seul type de toiture est autorisé par aire de constructions, la première construction étant déterminante.

Le matériau de couverture doit être adapté à la forme architecturale du ou des bâtiments. Son choix et sa couleur doivent être au préalable autorisés par la Municipalité.

Des lucarnes indépendantes d'une largeur de 4 m. au maximum sont autorisées sur chaque pan. Leurs largeurs cumulées n'excéderont toutefois pas un tiers de la longueur de façade de l'unité d'habitation concernée.

La hauteur des toitures des parkings semi-enterrés peut dépasser au maximum de + 50 cm. l'altitude du rez-de-chaussée définie par la plateforme correspondante.

Article 27 : Combles et attiques

La surface habitable des combles est fixée à 70% au maximum de la surface habitable du niveau inférieur correspondant.

En cas de toiture plate, la surface habitable de l'attique est fixée à 70% au maximum de la surface habitable du niveau inférieur correspondant.

Article 28 : Mesures de protection contre le bruit

A l'intérieur des aires A1 et A2, les bâtiments soumis aux nuisances sonores de la RC 449 doivent respecter les valeurs de planification (VP) pour le degré de sensibilité II fixées par l'OPB.

Des mesures architecturales sont à prévoir pour les étages ne respectant pas les VP. Ces mesures sont :

- la disposition des locaux et des fenêtres,
- des mesures de construction.

Article 29 : Parkings semi-enterrés

Les parkings semi-enterrés sont destinés aux habitants des constructions sises dans la même aire.

L'accès des véhicules aux parkings semi-enterrés se fait depuis l'aire de mouvement et de stationnement.

Des liaisons piétonnes privées donnant accès aux habitations, soit par le sous-sol, soit par un escalier extérieur donnant sur le jardin-terrasse sont aménagées impérativement. Une liaison dessert 2 logements au minimum.

Article 30 : Garage ou couvert à voiture

A l'intérieur de l'aire A3, des garages ou couverts à voiture peuvent être réalisés pour les besoins en place de stationnement des logements compris dans cette aire.

Ils sont réalisés impérativement en contiguïté avec les bâtiments de logements et s'implantent sur la bande d'implantation indiquée sur le plan.

Les hauteurs des garages ou couverts à voitures ne dépassent pas 2.50 m. pour la partie basse, 4 m. pour la faîte. La pente des toitures n'excède pas 50%.

Les toits plats sont autorisés. Dans ce cas, la hauteur des garages ou couverts est limitée à 3 m.

Article 31 : Aménagement des jardins

Les terrasses-jardins comprises dans les aires A1, A2 et A3 sont obligatoirement recouvertes par une couche de terre végétale d'une épaisseur de 30 cm. au minimum sur au moins la moitié de leur surface totale.

5. AIRE DE TRANSITION

Article 32 : Destination

L'aire de transition est destinée au dégagement des constructions par rapport à l'aire de mouvement et de stationnement ou à l'aire de verdure A.

Article 33 : Aménagement

L'aménagement de l'accès piéton aux logements, de couvert, de perron et de jardin non clôturé est autorisé.

A l'intérieur de l'aire de transition jouxtant l'aire de constructions A3, l'aménagement ponctuel des accès aux garages est autorisé.

6. AIRE DE MOUVEMENT ET DE STATIONNEMENT

Article 34 : Destination

L'aire de mouvement et de stationnement est destinée aux accès véhicules, à l'aménagement des places de stationnement liées aux constructions et aux liaisons piétonnes.

Des places de stationnement non liées aux constructions peuvent être aménagées aux endroits figurés sur le plan comme parking public et privé. L'aire de mouvement et de stationnement est mixte entre les différents modes de déplacement (voitures, vélos, piétons).

Les mesures d'aménagement sont définies dans le Plan d'équipement conformément à l'art. 16 du présent règlement.

Article 35 : Emprise

L'emprise des accès véhicules et des places de stationnement est limitée au strict nécessaire. Le solde des surfaces de l'aire de mouvement et de stationnement non utilisé à cette fin devient aire de verdure A.

Article 36 : Place de rebroussement

Les 2 places de rebroussement figurées sur le plan sont aménagées sous la forme de placettes polyvalente.

7. AIRE DE VOIRIE COMMUNALE

Article 37 : Aménagement

Le tronçon du chemin des Echelettes compris dans le périmètre du présent plan de quartier est aménagé en rue modérée. Les mesures d'aménagement adéquates doivent être prises pour réduire la vitesse des véhicules, d'entente avec la Municipalité.

Le type d'aménagement du chemin doit s'intégrer aux aménagements réalisés dans les quartiers limitrophes et est défini dans le cadre du Plan d'équipement conformément à l'art. 16 du présent règlement.

Au Nord, à l'endroit du passage du ruisseau de la Croix, une mesure particulière d'aménagement et de modération est à réaliser (seuil, rétrécissement) combinée avec la traversée piétonne reliant le quartier des Echelettes.

8. AIRE DE VERDURE A

Article 38 : Destination

L'aire de verdure A est destinée à des aménagements extérieurs collectifs (places de jeux, sports, loisirs, jardins familiaux, etc.) et à l'aménagement de digues de protection contre le bruit de la RC 449 à l'intérieur des périmètres prévus à cet effet.

L'aménagement de l'espace de jeux et des cheminements piétonniers indiqués sur le plan est obligatoire. Leurs emplacements sont indicatifs.

L'aire de verdure A est inconstructible à l'exclusion de constructions de minime importance, conformément à l'art. 39 RATC, imposée par la destination de l'aire.

Article 39 : Digue de protection contre le bruit

La construction de digues de protection aménagées sous la forme de buttes végétalisées est impérative aux endroits indiqués sur le plan.

La hauteur de la digue est fixée à 1,50 m minimum et 2,00 m. maximum. La hauteur est mesurée depuis le terrain naturel correspondant au niveau de la route cantonale.

Du côté de la route, les pentes sont élevées (de l'ordre de 75°). Du côté du P.Q., la digue peut être plantée avec des buissons indigènes adaptés à la station.

9. AIRE DE VERDURE B

Article 40 : Destination

L'aire de verdure B 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 41 : Aménagement

L'aire de verdure B 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 des cheminements piétonniers en limite des aires de verdure B et A.

10. AIRE FORESTIERE

Article 42 : 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 mètres des lisières, même pour les constructions de minime importance.

Article 43 : 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.

11. DISPOSITIONS FINALES

Article 44 : 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 45 : Entrée en vigueur

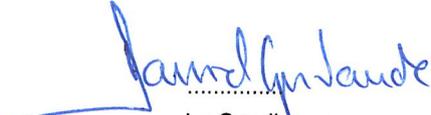
Le département compétent fixe l'entrée en vigueur du plan de quartier La Croix-Nord.

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.

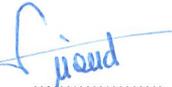
Le présent plan de quartier abroge, à l'intérieur de son périmètre, toute disposition antérieure qui lui est contraire.

12. APPROBATION

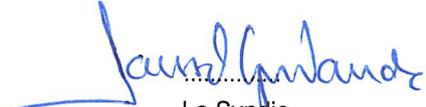
1. Adopté par la Municipalité du Mont-sur-Lausanne
dans sa séance du ...1.2. JAN. 2004


.....
Le Syndic




.....
Le Secrétaire

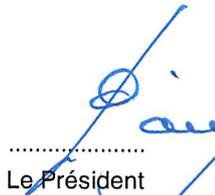
2. Soumis à l'enquête publique
du ...23 JAN. 2006 au ...23 FEV. 2006

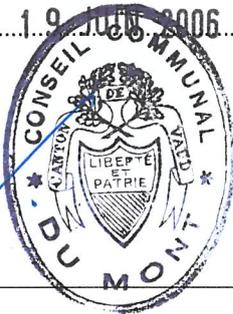

.....
Le Syndic




.....
Le Secrétaire

3. Adopté par le Conseil communal
dans sa séance du ...1.9.2006


.....
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

13. ANNEXE

Croquis déterminant la partie basse d'une construction à pans (extrait de l'art. 64 du règlement communal)

