

COMMUNE DU MONT-SUR-LAUSANNE

REGLEMENT DU PLAN DE QUARTIER "LA GRANGE DE MONTRICHER"

Approuvé par la Municipalité du Mont-sur-Lausanne dans sa séance du 02 août 2004

Le Syndic :


Daniel Grosclaude

Le Secrétaire :


Christian Frioud

Soumis à l'enquête publique du 23 janvier 2006 au 23 février 2006

Le Syndic :


Daniel Grosclaude

Le Secrétaire :


Christian Frioud

Adopté par le Conseil Communal du Mont-sur-Lausanne dans sa séance du 19 juin 2006

Le Président :


Gérard Mojon

La Secrétaire :


Nicole Petermann

Approuvé préalablement par le Département compétent, le

Le Chef du Département : 
11 DEC. 2006

Mis en vigueur le - 1 NOV. 2019

GEA Vallotton et Chanard **SA** - architectes - urbanistes FSU - 28, Rue de Bourg - CH - 1003 Lausanne
Groupe d'Etude en Aménagement du territoire - planification et mobilité urbaine - Tél. 021 310 01 40

Lausanne, le 13 juillet 2006

SOMMAIRE

I.	DISPOSITIONS GENERALES	1
	Article 1 - Buts	1
	Article 2 - Contenu	1
	Article 3 - Organe de gestion du Pôle	1
	Article 4 - Concertation	1
	Article 5 - Périmètre du PQ	2
II.	DONNEES URBANISTIQUES	3
2.1	Eléments "nature" et paysage	3
2.1.1	Aire des espaces naturels	3
	Article 6 - Destination	3
	Article 7 - Aménagements autorisés	3
	Article 8 - Vergers	3
	Article 9 - Mesures de rétention	3
2.1.2	Aire de transition	4
	Article 10 - Destination	4
	Article 11 - Conditions d'aménagement	4
	Article 12 - Plantations existantes	4
	Article 13 - Plantations nouvelles	4
2.1.3	Aire forestière	4
	Article 14 - Dispositions applicables	4
2.2	Les éléments du bâti	5
	Article 15 - Aire d'évolution des constructions	5
	Article 16 - Secteur à vocation principale d'habitation	5
	Article 17 - Secteur à vocation principale d'activités	5
	Article 18 - Place	5
III.	DONNEES ARCHITECTURALES	6
	Article 19 - Ordre des constructions	6
	Article 20 - Distances	6
	Article 21 - Constructions souterraines	6
	Article 22 - Toitures	6
	Article 23 - Coefficient d'utilisation du sol	6
	Article 24 - Surface de plancher brute	7
	Article 25 - Nombre de niveaux	7
	Article 26 - Conditions de réalisation des constructions	7
IV.	DONNEES CIRCULATIONS ET STATIONNEMENT	8
	Article 27 - Les principes de circulations véhicules et piétons	8
	Article 28 - Les principes de stationnement	8
4.1	Circulations véhicules	8
	Article 29 - Collectrice et accès principaux	8
	Article 30 - Desserte locale	8

4.2 Stationnement	9
Article 31 - Besoins en stationnement	9
4.3 transports publics	9
Article 32 - Emprise des installations	9
Article 33 - Conditions de mise en œuvre	9
4.4 Liaisons piétons / deux-roues	9
Article 34 - Rôle	9
Article 35 - Implantation	9
V. EQUIPEMENTS	9
Article 36 - Equipements et aménagements publics	9
Article 37 - Equipements et aménagements privés	9
VI. DISPOSITIONS FINALES	9
Article 38 - Dossier d'enquête	9
Article 39 - Degré de sensibilité	9
Article 40 - Rayonnement non ionisant	9
Article 41 - Mesures d'assainissement	9
Article 42 - Dispositions complémentaires	9
Article 43 - Dérogations	9
Article 44 - Refus du permis de construire	9
Article 45 - Taxes	9
Article 46 - Abrogation	9
Article 47 - Entrée en vigueur	9

I. DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 - Buts

Le plan de quartier (PQ) "La Grange de Montricher" est destiné à contribuer à la promotion de l'aménagement du pôle de développement économique d'intérêt cantonal (7a), ci-après appelé Pôle.

Avec les plans de quartier "La Croix" et "La Pliauliausaz", il vise prioritairement à :

- Garantir le développement d'activités et de programmes d'habitation dans le respect des prérogatives du développement durable.
- Assurer la qualité de vie sociale du lieu.
- Mettre en valeur l'image du Pôle par son rôle de "porte urbaine" lausannoise.
- Permettre un développement architectural dans le respect de la structure naturelle, paysagère et bâtie du site.
- Garantir que l'architecture des constructions et des aménagements liés présente une cohérence et une qualité à la fois intrinsèque au bâtiment et en respect de l'image de qualité recherchée pour le Pôle.
- Mettre en œuvre un système d'accès et de dessertes rationnel et économe en espace.
- Assurer le maintien et la valorisation de la ferme existante.
- Préserver, voire améliorer les fonctions et valeurs naturelles du site (vallon de la Croix, vergers hautes-tiges, talus, etc.).
- Garantir la mise en œuvre à terme de la route de contournement du Mont-sur-Lausanne.

Article 2 - Contenu

Le PQ "La Grange de Montricher" est constitué par :

- le plan de quartier à l'échelle 1:500
- le règlement y relatif.

Il est complété du rapport d'aménagement selon l'article 47 OAT et du guide de réalisation architecturale qui accompagne les projets par des recommandations de mise en œuvre.

Article 3 - Organe de gestion du Pôle

L'organe de gestion, nommé par le Pôle, a pour rôle principal d'accompagner et guider le processus de développement du site, d'en assurer la coordination et la gestion. Pour ce faire il s'appuie sur l'ensemble du dossier PQ "La Grange de Montricher", et en particulier sur les recommandations contenues dans le guide de réalisation architecturale.

Article 4 - Concertation

Pour tout projet de réalisation, les constructeurs et leurs mandataires s'adressent à l'organe de gestion, dès le stade des études préliminaires, afin de garantir la prise en compte et l'application des buts, objectifs ou mesures préconisés, d'une part dans le présent PQ et règlement y relatif, et d'autre part dans le guide de réalisation architecturale et sa charte qualité.

L'organe de gestion, après analyse du projet présenté, établit par écrit un préavis motivé, aidant à la décision de la Municipalité.

Article 5 - Périmètre du PQ

Le PQ "La Grange de Montricher" s'étend sur le territoire de la Commune du Mont-sur-Lausanne. Il est délimité par le périmètre indiqué en traitillé rouge sur le plan.

Il est subdivisé en deux secteurs d'affectation principaux définis par le plan, soit :

- L'aire d'évolution des constructions comprenant les différents secteurs bâtis, la place principale du quartier, la desserte principale interne.
- Les espaces non bâtis destinés à mettre en valeur le Pôle dans son ensemble, et en particulier dans le secteur étudié, tels que le secteur d'assainissement du bruit, l'aire des espaces naturels, la zone inondable.

II. DONNEES URBANISTIQUES

2.1 ELEMENTS "NATURE" ET PAYSAGE

2.1.1 Aire des espaces naturels

Article 6 - Destination

L'aire des espaces naturels vise à :

- permettre la fonction de corridor biologique du ruisseau de la Croix,
- préserver les structures topographiques du terrain,
- renforcer les liaisons piétonnes Est-Ouest et Nord-Sud,
- valoriser la valeur paysagère et naturelle des vergers hautes-tiges traditionnels,
- mettre en oeuvre des mesures de rétention,
- mettre à ciel ouvert le ruisseau de la Croix,
- assurer une liaison paysagère Nord-Sud reliant les 2 "rives" de la coupure autoroutière,
- garantir une transition harmonieuse entre le pôle et la zone agricole.

Article 7 - Aménagements autorisés

Des modifications aux aménagements existants et des aménagements nouveaux sont autorisés s'ils sont conformes à la destination du secteur et servent à assurer la protection et la mise en valeur des milieux naturels. Cependant, la collectrice principale ou certains cheminements piétonniers peuvent y être aménagés conformément aux indications fournies par le plan.

Le corridor boisé du ruisseau de la Croix et sa bande-tampon sont reconstitués et mis à ciel ouvert conformément à la représentation mentionnée dans le plan à titre indicatif. Ils doivent rester libres d'obstacles tels que clôtures, barrières et autres éléments gênant le déplacement de la faune. L'éclairage nocturne est réduit au maximum dans ce secteur. La strate herbacée des espaces naturels y est entretenue sous forme de prairie permanente extensive. Dans la bande-tampon du ruisseau de la Croix, la plantation de buissons est admise, de même que la plantation d'arbres isolés. Le prolongement de l'aménagement du cours d'eau à ciel ouvert s'effectue dans le cadre de l'aménagement du quartier. Son tracé est défini à titre indicatif.

Le projet d'équipement comprend des mesures d'aménagements complémentaires notamment sous la forme de plantations (haies, arborisations, etc.).

Article 8 - Vergers

Le remplacement des vergers basses-tiges par des vergers hautes-tiges est prévu aux endroits réservés par le plan : les modalités de leur mise en oeuvre sont fixées par les dispositions des articles 11 et 38.

Les arbres des vergers basses-tiges existants sont remplacés par des essences fruitières rustiques.

Article 9 - Mesures de rétention

Des mesures de rétention des eaux pluviales doivent être prises afin de permettre de restituer aux cours d'eau un débit maximum de 20 litres / sec / ha imperméable.

Au surplus un/des bassin(s) de rétention fermé(s) est (sont) prévu(s) aux emplacements prévus par le plan à titre indicatif. Les modalités de mise en oeuvre sont fixées par les dispositions de l'article 38.

2.1.2 Aire de transition

Article 10 - Destination

Les aménagements extérieurs sont inscrits dans les aires de transition et d'évolution des constructions. Ils sont réservés aux espaces de dégagement des aires constructibles, aux aménagements paysagers, ainsi qu'à l'aménagement d'aires d'accès et de places de stationnement. Ces dernières doivent être intégrées aux aménagements paysagers (notamment pavés gazon, plantations ornementales, etc.).

Article 11 - Conditions d'aménagement

L'ensemble des aménagements extérieurs relatifs à chaque projet compris dans l'aire d'évolution des constructions doit faire l'objet d'un plan spécifique à l'échelle du 1 : 200, soumis préalablement à l'organe de gestion du Pôle, qui en fixe les conditions de mise en œuvre (coordination, étapes de réalisation, utilisation, gestion, etc.).

Article 12 - Plantations existantes

Les arbres, cordons boisés, boqueteaux et haies vives sont protégés par les dispositions relatives à l'article 5 LPNMS.

Au surplus, les arbres fruitiers à haute tige doivent être conservés ou remplacés en cas d'abattage.

Article 13 - Plantations nouvelles

Dans les aménagements extérieurs, des arbres et buissons d'essences indigènes et d'essences fruitières adaptées au site doivent être privilégiées, à l'exclusion de toute essence exotique.

2.1.3 Aire forestière

Article 14 - Dispositions applicables

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.

Les limites de l'aire forestière située en limite du périmètre du PQ ont fait l'objet d'une délimitation de nature au sens des articles 10 et 13 LFo.

Le présent plan de quartier constitue le document formel de constatation de nature forestière et de limite des forêts aux termes de la LFo, dans les zones à bâtir et dans la bande des 10 mètres confinant à celles-ci.

2.2 LES ELEMENTS DU BATI

Article 15 - Aire d'évolution des constructions

L'aire d'évolution des constructions est définie par le plan.

Les mesures de constructibilité sont définies par le plan et le présent règlement. Les espaces non bâtis compris dans l'aire d'évolution des constructions sont assimilés aux aménagements extérieurs, conformément aux dispositions des articles 10, 11 et 13 du présent règlement.

Article 16 - Secteur à vocation principale d'habitation

Ce secteur est situé au Nord du tracé de la collectrice principale. Des activités peu nuisantes compatibles avec le logement y sont autorisées.

Article 17 - Secteur à vocation principale d'activités

Ce secteur est situé au Sud du tracé de la collectrice principale. Des structures d'activités compatibles avec l'habitation y sont autorisées.

Article 18 - Place

Les différents secteurs, le réseau principal, ainsi que le ruisseau urbain prévus par le PQ s'organisent autour d'une place de quartier destinée à contribuer à la qualité des échanges et à l'animation sociale. Son implantation est libre le long du réseau de desserte principal indiqué par le plan. Les modalités de réalisation sont fixées par l'article 38 du présent règlement.

III. DONNEES ARCHITECTURALES

Article 19 - Ordre des constructions

L'ordre de construction est libre.

Article 20 - Distances

En cas de bâtiments non contigus, la distance entre les constructions est de 6.00 mètres au minimum.

Article 21 - Constructions souterraines

Les constructions enterrées ou en grande partie enterrées (parkings, bassin de rétention fermé sec, etc.) peuvent être implantées dans les secteurs constructibles aux conditions suivantes :

- la forme de l'ouvrage est adaptée à la configuration générale du terrain,
- une face au plus de la construction est dégagée (face d'entrée non comprise),
- la toiture est pourvue d'un revêtement végétal ou aménagée en terrasse accessible.

Article 22 - Toitures

Seules les toitures plates ou à pan(s) sont autorisées. Sur préavis favorable de l'organe de gestion, d'autres formes de toitures peuvent être autorisées pour des raisons objectivement fondées (qualité du projet, nature du programme).

La végétalisation extensive des toitures plates est obligatoire. Les recommandations en la matière sont notamment contenues dans les cahiers de l'environnement de l'OFEFP, Berne 1995. Une surélévation des naissances de trop-plein des toitures plates est exigée afin d'assurer un effet de rétention.

Article 23 - Coefficient d'utilisation du sol

Un coefficient d'utilisation du sol (CUS) de 1.0 est fixé pour l'ensemble du périmètre (non comprise, l'emprise de la forêt). Il n'est applicable qu'en cas de fractionnement, au pro rata des surfaces de terrain engagées, la mesure d'utilisation maximale du plan étant fixée par le plan (SPB). Dans ce cas, la distance entre les constructions et les limites des parcelles ne doit pas être inférieure à 5.00 mètres.

Article 24 - Surface de plancher brute

La surface de plancher brute (SPB) admissible pour l'aire d'évolution des constructions est définie par le plan. Elle est calculée conformément aux normes en vigueur.

Article 25 - Nombre de niveaux

Le nombre de niveaux maximum est défini par le plan.

Les superstructures techniques peuvent être construites en sus du nombre de niveaux autorisés. Leur impact doit être réduit au maximum techniquement admissible et leur traitement architectural doit être particulièrement soigné.

Article 26 - Conditions de réalisation des constructions

Tout chantier doit avoir une emprise minimale sur le site, afin d'une part, de minimiser les impacts, d'autre part, de garantir les bonnes conditions de fonctionnement du Pôle.

Les réserves nécessaires à sa mise en oeuvre seront énumérées dans les permis de construire.

IV. DONNEES CIRCULATIONS ET STATIONNEMENT

Article 27 - Les principes de circulations véhicules et piétons

A l'intérieur du PQ "La Grange de Montricher" les principes développés et indiqués par le plan doivent être respectés :

- accès principaux au site,
- collectrice principale et aménagements des abords,
- desserte locale et aménagement des abords,
- accès principaux aux parkings souterrains,
- carrefour principal à créer,
- liaisons piétonnes principales.

Article 28 - Les principes de stationnement

Le stationnement des véhicules s'organise exclusivement dans l'aire d'évolution des constructions prévue par le plan. Une distance maximale de 300 mètres à l'arrêt de bus le plus proche doit être considérée pour l'évaluation des besoins en stationnement.

4.1 CIRCULATIONS VEHICULES

Article 29 - Collectrice et accès principaux

Une collectrice principale dessert l'ensemble du site. Son tracé indicatif est figuré par le plan.

Le raccordement de la collectrice principale au chemin de la Viane (illustré à titre indicatif sur le plan) peut être déplacé (en coordination avec l'accès "Pliauliausaz") afin d'assurer le bon fonctionnement des installations.

Les modalités de réalisation et de raccordement au réseau principal sont définies à l'article 38 du présent règlement. Des mesures de modération de trafic y sont prises sur l'ensemble du réseau d'accès afin d'éviter toute forme de transit.

Article 30 - Desserte locale

Des voies d'accès secondaires sont autorisées à l'intérieur du PQ afin de garantir le bon fonctionnement de l'ensemble du site.

4.2 STATIONNEMENT

Article 31 - Besoins en stationnement

Les places de stationnement de surface peuvent être réalisées :

- A l'intérieur de l'aire d'évolution des constructions (provisoirement ou définitivement).
- Le long des voies de circulation et d'accès.

Les besoins en places de stationnement générés par l'aire d'évolution des constructions sont fixés de la manière suivante :

- 0.40 place / 50 m² SPB (activités),
- 1 place / 80 m² (habitation),

Un nombre de places supplémentaires correspondant aux 10 % selon calcul ci-dessus, est exigée pour les visiteurs.

Au surplus, la norme VSS 640290 est applicable et doit être prise en compte pour l'établissement des besoins en places de stationnement. La norme VSS 640065 doit être prise en compte pour l'établissement des besoins en places de stationnement deux-roues.

En outre, 50 % au moins des places exigées doivent être aménagées en parking souterrain.

En fonction de la dimension et du type d'activités projetés, la Municipalité se réserve la possibilité d'exiger un plan de mobilité d'entreprise.

4.3 TRANSPORTS PUBLICS

Article 32 - Emprise des installations

L'ensemble des installations (lignes, stations) est compris dans l'emprise de la voie de desserte principale représentée à titre indicatif sur le plan.

Article 33 - Conditions de mise en œuvre

La réalisation des éventuelles lignes de desserte TC s'effectue en coordination avec le développement du Pôle, notamment quant aux dispositions relatives à leur intégration et leur mise en valeur dans le site.

4.4 LIAISONS PIETONS / DEUX-ROUES

Article 34 - Rôle

Les liaisons piétons/deux-roues sont prioritairement destinées aux piétons, accessoirement aux deux-roues. Elles ont pour but de relier principalement le quartier de la Blécherette aux quartiers d'habitation du Mont-sur-Lausanne. Elles sont obligatoires.

Article 35 - Implantation

L'implantation des liaisons piétons/deux-roues sur le plan figure à titre indicatif. L'emprise et le traitement définitif sont fixés en coordination avec l'organe de gestion.

Les cheminements existants peuvent être maintenus. Tout projet de modification est régi par les dispositions relatives à l'article 38 du présent règlement.

V. EQUIPEMENTS

Article 36 - Equipements et aménagements publics

L'organe de gestion du Pôle coordonne et veille à la réalisation (exécution ou transformation) des équipements et aménagements en fonction des étapes de réalisation et des disponibilités financières, notamment :

- voies de circulation du domaine public et infrastructures et équipements techniques, y compris aménagement des carrefours,
- place de quartier,
- parkings et places de stationnement,
- cheminements piétonniers liés au domaine public,
- éclairage public des voies dépendant du domaine public et plantations,
- vergers hautes tiges,
- mesures de rétention (bassin, aire inondable, etc.),
- aménagement d'une traversée sous forme de cours d'eau à ciel ouvert,
- plantations obligatoires et nouvelles,
- prairie permanente extensive.

Les différentes contributions (quote-part) financières relatives à leur exécution sont à négocier par objet.

A ces fins, l'ingénieur en charge des études de réalisation doit s'assurer la collaboration d'un aménagiste et d'un paysagiste.

Article 37 - Equipements et aménagements privés

Tous les frais d'établissement des infrastructures et équipements techniques ainsi que des aménagements finaux des parcelles sont intégralement à la charge des propriétaires.

Une convention entre propriétaire et constructeur est établie pour définir les modalités de contribution financière relatives à leur exécution.

Ces contributions sont exigibles lors de la délivrance du permis de construire.

VI. DISPOSITIONS FINALES

Article 38 - Dossier d'enquête

Outre les pièces mentionnées à l'article 69 RATC, le dossier d'enquête doit présenter les documents suivants :

- a. un plan des aménagements extérieurs au 1 : 200 comprenant les places de stationnement pour véhicules, les espaces verts, le tracé des voies d'accès, les arbres, les murs, clôtures, haies, dépendances, etc.,
- b. l'indication des cotes d'altitude du terrain naturel à tous les angles du bâtiment, ainsi que l'altitude moyenne,
- c. le profil du terrain naturel dans l'axe du bâtiment ainsi que sur le dessin de toutes les façades,
- d. l'altitude de la dalle du rez-de-chaussée ainsi que celle de la corniche ou de l'acrotère,
- e. les plans de canalisations d'eaux, d'égouts et eaux claires,
- f. l'indication du nombre de logements et pièces par logement,
- g. le calcul des surfaces de plancher brutes du/des bâtiments,
- h. la présentation, cas échéant, des étapes de réalisation pour un même projet de construction(s),
- i. le dossier technique de conformité aux exigences de protection contre le bruit (valeurs de planification) et le descriptif des mesures de protection.

L'exactitude des indications fournies sous lettre b, c, d et e doit être attestée par un géomètre officiel.

L'autorité compétente peut demander que tout dossier accompagnant une demande de permis de construire soit complété par tout document ou information nécessaire à la compréhension du projet tel que par exemple maquette, photomontage, perspective, vue d'ensemble, références aux bâtiments voisins, rapport géologique ou géotechnique. La pose de gabarits peut être exigée par l'autorité.

En outre, certains projets peuvent, de par leur nature, faire l'objet d'une étude d'impact sur l'environnement 2^{ème} étape, conformément aux dispositions de l'OEIE.

Article 39 - Degré de sensibilité

Le degré de sensibilité au bruit (DS) III est attribué à l'ensemble du périmètre du plan conformément au plan d'attribution des degrés de sensibilité au bruit en vigueur.

Afin de respecter les valeurs limites d'immission relatives aux dispositions de l'OPB en vigueur, des mesures d'aménagement (paroi, butte ou autre aménagement spécifique antibruit) doivent être mises en œuvre. Des mesures constructives d'auto-protection au bruit doivent en outre être prises pour toutes les constructions comprises dans le secteur d'assainissement du bruit indiqué sur le plan, conformément au plan d'attribution des degrés de sensibilité au bruit en vigueur.

Article 40 - Rayonnement non ionisant

Les valeurs limites d'immission définies à l'article 13 de l'ORNI et les dispositions de l'OLEI doivent être respectées pour les lieux à utilisation sensible situés au Nord de l'aire d'évolution des constructions.

Article 41 - Mesures d'assainissement

L'utilisation d'agents énergétiques à faibles émissions d'oxydes d'azote ainsi que la réalisation de bâtiments dont les performances techniques permettent d'atteindre les valeurs cibles au sens de la norme SIA 380/1, doivent être, dans la mesure du possible, favorisées.

Article 42 - Dispositions complémentaires

Pour tout ce qui n'est pas prévu dans le présent document, les dispositions fédérales et cantonales sont applicables. En lien avec l'Ordonnance fédérale sur la protection contre les accidents majeurs (OPAM), il peut s'agir de l'introduction de cartes de risques dans les plans d'affectation, d'exigences particulières pour les nouvelles constructions ou d'éventuelles restrictions pour certains types d'affectation.

Article 43 - Dérogations

La Municipalité peut accorder des dérogations aux dispositions des présents plan et règlement dans les limites prévues par l'article 85 LATC.

Article 44 - Refus du permis de construire

Pour les projets qui, bien que conformes aux dispositions du présent règlement, ne respectent pas les objectifs et recommandations contenus dans le présent PQ, la Municipalité se réserve le droit de ne pas délivrer le permis de construire.

Article 45 - Taxes

Les taxes perçues pour toutes demandes de permis de construire, d'habiter ou d'utiliser sont conformes aux tarifs applicables sur la commune du Mont-sur-Lausanne.

Article 46 - Abrogation

Le présent plan annule, à l'intérieur de son périmètre, toute disposition de plan légalisé antérieurement et soumet à nouvelle légalisation les limites de constructions.

Article 47 - Entrée en vigueur

Le présent plan de quartier "La Grange de Montricher" et son règlement d'application seront approuvés préalablement par le Département compétent avec mise en vigueur subordonnée au transfert de propriété du nouvel état parcellaire du remaniement avec péréquation réelle du Mont-sur-Lausanne.