COMMUNE DU MONT

PLAN D'EXTENSION PARTIEL

Le Petit - Mont

ECHELLE 1:1000

APPROUVE PAR LA MUNICIPALITE
LE 30 SEPTEMBRE 1976
LE SECRETAIRE

DEPOSE A L'ENQUETE PUBLIQUE
Du 25 JANV. AU 25 FEV. 1977
POUR LA MUNICIPALITE
LE PRESIDENT LE SECRETAIRE

ADOPTE PAR LE CONSEIL COMMUNAL
DU CAMPUS SERIE
LE 15 AOUT 1979
LE PRESIDENT LE SECRETAIRE

APPROUVE PAR LE CONSEIL D'ETAT
LE 16 AOUT 1979
L'ATTESTE LE CHANCELIER

Dans le Jour Jaquet

Chavannes-près-Renens, le 17 mai 1976
Mis à jour le 22 mars 1979
Mis à jour le 20 décembre 1979
Mis à jour le 21 juillet 1976

ATELIER D'ARCHITECTURE J.P. FRAGNIERE ET J.L. JAQUET SIA

plan de situation

périmètre futur
périmètre existant
limite légale
alignements
bâtiments existants à conserver
bâtiments pouvant être démolis
parcelles publiques
périmètres constructibles
orientation des pans de toitures
zones de verdure (art.7)
surface sur laquelle les bâtiments peuvent être transformés, modifiés ou reconstruits selon art. 11

observation:
A l'interieur du perimètre, la limite des constructions, découlant du plan d'extension, approuvé par le Conseil d'Etat le 16.8.1949, est radiée.

plan fixant :

- le principe des contiguités
- l'orientation des toitures
- le nombre de niveaux recommandé

indiquant

- les possibilités d'implantation

REGLEMENT

CHAPITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

1. Font partie intégrante du présent plan d'extension partiel :

a) le plan de situation extrait du plan cadastral à l'échelle du 1:1000, comprenant :
- les limites de construction
- les bâtiments existants à conserver
- les bâtiments qui peuvent être démolis
- les périmètres constructibles pour bâtiments nouveaux, avec, selon les hachures du plan, l'orientation des toitures
- les zones de verdure

b) le plan complémentaire (sch. 1:1000) fixant :
- le principe des contiguïtés
- le nombre de niveaux
- le nombre de logements recommandés

et indiquant :
- les possibilités d'implantation.

2. Le plan d'extension, tel qu'il a pour but la sauvegarde et la restauration du caractère de l'ancien village destiné en principe à l'habitation, limitrophe des lieux commerciaux, des établissements artisanaux et des locaux à caractère social et culturel pourront y être autorisés. Les locaux à caractère bruyant, dangereux, incommodant pour le quartier et en particulier pour le centre même du village (bruit, odeur, fumée, trafic de véhicules importants, etc.....).

3. Sont soumises au règlement du plan d'extension partiel toutes réfections, rénovations, transformations, constructions et reconstructions de bâtiments ou parties de bâtiments situés à l'intérieur du périmètre défini par le plan de situation.

4. Le plan d'extension partiel fixe :

a) les immeubles existants à sauvegarder et ceux qui peuvent être démolis

b) les possibilités de construction à l'intérieur des surfaces constructibles, en fonction d'un indice maximal d'utilisation du sol, fixé à 0.7, appliqué à chaque parcelle, tant en ce qui concerne l'agrandissement éventuel des immeubles existants, que pour la parcelle non bâtie. Les nouvelles surfaces légalisées en zone de verdure - non constructibles - sont au bénéfice d'un indice d'utilisation

L'indice applicable à la parcelle située en zone de village sera majoré en proportion des possibilités de construire prévues en zone de verdure.

c) la zone des bâtiments publics

d) les zones de verdure.

5. Bâtiments publics

La zone des bâtiments publics comprend les parcelles poinillées. Elle est soumise aux dispositions du présent règlement ; toutefois, elle peut faire l'objet d'un plan d'extension partiel spécifique, qui précisera le caractère du village par le respect des éléments fixés dans les articles suivants.

6. Zones de verdure

Les zones de verdure sont caractérisées par l'interdiction de bâtir. Elles sont sauvegardées et maintenues par les propriétaires ; les dispositions du code rural s'appliquent.

L'aménagement est déterminé comme suit :
- chaque tranche de fraction de 150 m2 de surface de parcelle, légalisée en zone de verdure, entraîne l'obligation de planter un arbre feuillu. Ceux-ci seront répartis selon des alignements parallèles au bâtiment ou en groupes de 3 au lieu de leur implantation. Un nombre de résineux égal à la moitié du nombre de feuillus précédemment cité est admissible.

Les propriétaires des parcelles construites, qui se prolongent en zone de verdure, ont un délai de 3 ans, dès l'approbation du présent plan d'extension partiel, pour entreprendre leurs surfaces vertes mentionnées sur le plan. Cette échéance fixée d'entente avec la commune doit mettre les arbres à disposition.

Les propriétaires et constructeurs doivent choisir des espèces figurant sur la liste établie par la commune. Il sont tenus d'indiquer l'implantation de ces arbres et leur essence sur les plans de mise à l'enquête. L'autorisation des taxes située sous la place du Châtelainge et du sud-ouest du village, mentionnée à l'alinéa 1 peut prévoir à ce sujet d'autres dispositions que celles indiquées.

Par ailleurs, la Municipalité peut autoriser la construction de petites dépendances (pavillon de repos, garages, etc...), l'aménagement de places de jeux, les places privées de stationnement pour véhicules sont admises.

7. Demandes préalables

Tous les travaux de construction, de reconstruction, de transformation, de réparation ou d'entretien, font l'objet d'une demande préalable auprès de la Municipalité, avant le dépôt du dossier de mise à l'enquête ; cette demande préalable comprend :

a) le caractère architectural des façades et des toitures

b) les éléments de construction apparents, tels ou'ensembles, cordons, corniches, encadrements, ferronneries, grilles, fers forgés, volets-persiennes, stores, enseignes, etc.....

c) le choix et le couleur des matériaux et éléments d'architecture

d) tout autre élément intervenant en considération dans le style et le caractère du village.

8. Détails - Traitement

Si elle le juge nécessaire, la Municipalité peut exiger en complément du dossier d'enquête les plans relatifs aux détails d'exécution (ensembles, cordons, volets-persiennes, grilles en fer forgé, ou tout autre élément architectural).

Si elle le juge utile, la Municipalité peut aussi exiger des propriétaires, au 3 lieue fenêtre, le ravalement de la construction ou de la transformation projetée au moyen de gabarits. Ces derniers ne pourront être enlevés qu'après l'acceptation de la Municipalité.

9. Commission consultative

Tous travaux de construction, de reconstruction ou de transformation touchant aux caractères des lieux, la Municipalité peut prendre l'avis d'une commission consultative d'urbanisme.

10. Bâtiments à conserver

Sont considérés comme tels, les bâtiments teintés en brun..... sur le plan. Ils peuvent être entretenus, transformés et éventuellement agrandis, suivant les possibilités offertes par l'indice précité. Un agrandissement ou substitution annexe ne pourra dépasser 50 m2 ou mesure où il a été tenu compte des endmagements possibles à l'intérieur du volume à conserver (les planchers possibles seront calculés avec un vide d'étage de 2.40 m, sur l'ensemble de la surface du bâtiment existant).

10. Suite

Lorsqu'une démolition s'impose pour des raisons de sécurité ou de salubrité, ou en cas de destruction fortuite, la Municipalité peut autoriser, sous la condition que le caractère du bâtiment ne se dénature pas, à condition que le bâtiment s'intègre au caractère de l'endroit et dans le respect des dispositions du présent règlement.

CHAPITRE II : PRESCRIPTIONS SPECIALES

11. Constructions nouvelles - contiguïté

A l'intérieur des périmètres constructibles :

a) l'orientation fixée par le plan est obligatoire

b) les façades ne peuvent avoir une longueur de plus de 16 m, sans un décrochement d'au moins 3 m.

c) la profondeur, du corps de bâtiment, ne peut dépasser 14 m, mesurée perpendiculairement au faîte

d) la contiguïté est obligatoire pour les bâtiments prévus comme tels par le plan. Leur réalisation simultanée est souhaitée, mais non impérative. Tenant compte de l'état du parcellaire existant, les propriétaires procéderont par convention entre eux. Toutes les façades seront traitées de manière architecturale, quelle que soit la date de leur construction, selon les indications de la Municipalité. Si un décrochement ennthétique entre les bâtiments qui ne seraient pas réalisés simultanément, la Municipalité peut imposer le type et la couleur des façades et toutes modifications à l'architecture pour harmoniser les nouveaux bâtiments projetés avec ceux qui seraient déjà construits

e) pour des raisons majeures la contiguïté prévue ne peut être réalisée, la distance minimum aux limites sera de 3 m.

12. Distances aux limites

Dans le but de s'harmoniser aux immeubles construits, les distances aux limites de propriété, ainsi qu'aux routes et chemins, sont variables. Elles sont déterminées et fixées sur le plan.

La distance minimum entre bâtiments de 3 niveaux construits sur le même parcelle, ou sur deux parcelles contiguës, est de 12 m. Cette distance peut être diminuée de 2 m, par nombre de niveau en moins pour chaque bâtiment, au minimum 6 m.

13. Avitaillements, balcons

Les locaux souterrains, les porches d'entrées et certaines ouvrages légers, tels que marquises, perrons, loggias, passages couverts, escaliers et rampes d'accès, etc... ne sont pas compris dans le surface bruto de plancher habitable (pour les garages enterrés : voir plus bas).

Les ouvrages peuvent faire saillie du front d'implantation dans une proportion acceptable, si la distance à la limite de propriété est 1 m. au minimum.

La saillie maximum des balcons du lez étage sera de 1.60 m. Au 2ème étage, les balcons n'incriront à l'intérieur du volume construit (voir coupe-type). Ils ne pourront avoir faces pignons.

14. Nombre de niveaux

coupe-type

Le nombre de niveaux est indiqué sur le plan, il est recommandé. Dans le nombre fixé, sont compris le rez-de-chaussée et les combles ; ne sont pas comptés les décrochements avec 2 niveaux, l'étage sera compris sous la toiture.

Les sous-sols ne peuvent être utilisées que dans le cadre intégré d'un logement avec escalier intérieur ouvert (évent, galerie). La surface utile du plancher des sous-sols ne pourra dépasser 50 % de la surface utile du plancher de l'étage (sous façades compris). Fenêtres rampantes ou en lucarne.

Pour le calcul de l'indice, on tiendra compte des surfaces (combles et sous-sols) jusqu'à une hauteur minimum utilisable de 1.7 m. Par contre, le plancher des combles sera considéré comme étant situé au faîte de la toiture. Dans le cas des dépendances existantes, dont le volume extérieur ne sera pas modifié, le nombre de niveaux ne sera pas limité.

15. Hauteur à la corniche

La hauteur à la corniche est fixée au maximum à 7.50 m. Elle est mesurée au milieu de la façade par rapport au terrain naturel. Pour les combles, la partie verticale, mesurée au droit des murs de façades, aura une hauteur intérieure utile de 1 m. au maximum.

16. Construction d'annexes

Lors de la construction d'annexes, locaux de service, garages ou habitations, la surface de ces annexes sera, pour le calcul de l'indice, additionnée à celle des planchers des bâtiments.

d'extension partiel.

Les toitures pour annexes d'un seul niveau (hauteur maximum 3 m. hors terre) peuvent être admises en toit plat, soit en terrasse utilisable avec plate-bande de verdure formant garde-fou, soit entièrement recouverte de terre végétale.

17. Toitures - couvertures

Pour les nouvelles constructions, les toits seront à 2 pans, l'orientation est fixée par le plan. La pente ne sera pas inférieure à 40%, ni supérieure à 120%.

La couverture sera en tuiles plates utilisées du pays (portant où cela est possible, les mêmes dimensions que les bâtiments existants, les anciennes tuiles seront conservées. Si tel ne peut être le cas, les tuiles neuves seront si possible mélangées.

Exceptionnellement, la Municipalité peut autoriser un type de toiture différent (ex. 4 pans) pour autant que son profil s'intègre aux constructions voisines.

18. Fumé-toits

Sans la pâgle, les event-toits des façades-chêneaux auront une largeur maximale de 1.20 m. ; les vent-toits sur les façades-pignons ne dépasseront pas 0.40 m. Les façades-pignons auront des vent-toits ne dépassant pas 0.40 m.

19. Superstructures

A l'exception des cheminées et souches de ventilation, les superstructures à fonction technique, seront intégrées dans la toiture. Les souches de cheminées seront situées à la faîtiè ; elles seront soulignées, y compris les capes, à l'approbation de la Municipalité.

Pour les immeubles avec plusieurs appartements, les antennes individuelles des radio et de télévision sont interdites. Dans le mesure où elles peuvent être placées à l'intérieur des constructions, seules les antennes collectives, communes à un ou plusieurs bâtiments, sont admises à l'extérieur.

20. Ouvertures dans la toiture (terrasses, lucernes, etc..)

a) pour les bâtiments existants, la Municipalité peut autoriser la suppression, la transformation, la modification ou la création de lucernes, à condition que le caractère du bâtiment ou de la rue n'en souffre pas

b) les lucernes sont autorisées ; elles seront isolées les unes des autres, leur largeur additionnée n'excèdera pas, pour chaque façade concernée, le 1/3 de la longueur de la partie bâtie avec comiche

c) les lucernes auront une toiture avec couverture en tuiles ; leur largeur sera de 1.60 m. au maximum (hors-tout), la corniche des lucernes sera au minimum de 0.40 m. en retrait du parement de la façade

d) les balcons-terrasses, au niveau des combles, nécessaire dans la toiture, sont autorisés à condition que la corniche soit continue ; leur longueur maximum sera égale au 1/3 de la longueur du corps de bâtiment; la profondeur ne pourra pas excéder 3 m. Des terrasses de ce genre, dans le pente du toit, ne seront pas considérées comme étant prises dans le calcul de l'indice. Le balcon-terrasse doit être couvert, en tuiles, jusqu'à 0.40 m. à l'intérieur du parement de la façade. La Municipalité peut autoriser l'interruption de la corniche, qu'elle n'abîme manifestement une amélioration architecturale

e) pour les façades sans balcons-terrasses au niveau des combles, les lucarnes pourront être groupées et placées au ou du mur de façade avec interruption de l'avant-toit ou comiche

f) la pose de fenêtres rampantes (velux ou analogue) est autorisée. Le nombre, la proportion et l'aspect ne doivent pas porter préjudice, ni à la toiture, ni au caractère du bâtiment.

21. Maçonnerie - enduits

Les maçonneries de pierre appareillée ou du moellon seront jointoyées au mortier de chaux. A moins d'être traitée à pierre-vue, la maçonnerie sera enduite.

Sont admis :

a) le crépissage tiré à la truelle, au mortier de chaux naturelle ou au mortier de ciment naturel avec sable choisi

b) les crépissages fins avec application de peinture mate

c) les rustiques symboliques.

Les tons admis avec exemples sont interdits.

Les murs et façades en brique de terre cuite à parement ne sont pas autorisés. Les façades en ton très clair ou de couleurs vives sont interdites. Les échantillons devront être soumis à la Municipalité pour approbation.

Pour les immeubles existants, les nouvelles pierres de taille seront posées fajoundes dans le style des anciennes. Tout traitement de fantaisie est interdit. Les joints seront enduits au mortier de chaux naturelle ; ils ne devront pas être saillants.

Ne sont pas admises toutes pierres ne s'adaptant pas au caractère de l'architecture locale, notamment les pierres polies, les plancliles de faïences et de terre cuite, les moulures.

La Municipalité peut autoriser des similis, pour autant qu'ils s'identifient parfaitement au matériau naturel, tant dans leur structure que dans leur couleur.

22. Façades - plannons

Les façades plannons peuvent recevoir un revêtement en lames de bois naturel teinté.

23. Portes d'entrées

Les portes d'entrées seront en bois naturel teinté ou à peindre (teintes soumises à l'approbation de la Municipalité). Une surface entre pour 400 m2

24. Fenêtres et contre-vents

a) les fenêtres s'adapteront au caractère du bâtiment ; les petits bois peuvent être exigés lors de la réfection de bâtiments anciens

b) si la fermeture des jours en façades est prévue, elle sera assurée au moyen de volets (contre-vents) en bois, pleins ou à jalousies

c) les volets à jalousies sont autorisés :
1. en fond de loggias (prof. minimum 1 m. sur le nu de la façade)
2. pour les fenêtres placées dans les parties boisées des façades-pignons
3. pour les lucernes

d) en complément des contre-vents ou de cas en cas, la Municipalité peut autoriser la pose de stores à lamelles ou de toiles de tente à projection, s'ils ne portent pas préjudice au caractère de la façade.

25. Balustrades - balcons

Les barrières de balcons seront en fer ou en bois, à barreaux droits, sans décoration excessive ; les réalisations de caractère "chalet" sont interdites.

Les parapets pleins ou partiellement pleins seront, sont en béton apparent, sont en maçonnerie crépie ; le métal, le verre ou tout autre matériau synthétique, sont interdits.

27. Places de stationnement - garages

Tout propriétaire est tenu d'aménager les places de stationnement et garages nécessaires aux usagers de ses immeubles en dehors de la voie publique (1 place par appartement (appartement de 1 chambre ou studio : 1 place).

Des exemptions peuvent être autorisées par la Municipalité en cas où l'exiguïté d'une parcelle déjà construite ne permettrait pas de satisfaire à cette obligation. Dans ce cas, une taxe unique de fr. 3'000.-- par place de stationnement exigible sera perçue lors de l'octroi du permis d'habiter. Les montants perçus seront affectés à la construction, par la commune, de places de stationnement accessibles au public.

Pour les immeubles commerciaux et artisanaux, les places de stationnement devront être proportionnées à l'importance locale des activités et du trafic qu'elle suscitent.

Les 2/3 au moins des places de stationnement afférent aux nouveaux bâtiments d'habitation seront ménagés en garages souterrains.

Des garages souterrains ne participent pas au calcul de l'indice d'utilisation du sol, à condition :

a) la moitié au minimum du volume soit situé au-dessous du niveau du terrain naturel

b) que seule l'entrée soit visible une fois le terrain endmagé et que ce dernier ne présente pas un profil inesthétique au relief du sol

c) que leur toiture soit recouverte d'une couche de terre végétale.

Des garages indépendants avec portes visibles peuvent être endmagés (évent, utilisation en terrasse) en un seul groupe de 3 au maximum par propriété. La surface des dite garages sera comptée pour la moitié dans le calcul de l'indice.

27. Suite :

Une place dite de sécurité, en dehors de la voie publique, sera endmagée devant l'entrée de chaque garage collectif ou privé.

b) les circonstances le justifient et que les conditions de l'endroit soient favorables (dégagement ; sécurité), la Municipalité peut autoriser des bâtiments existants la création de nouvelles portes de garage, pour autant qu'elles s'intègrent harmoniusement dans la composition architecturale de la façade.

Toute porte de garage, nouvelle ou remplacée, sera obligatoirement en bois, à lames ou à panneaux.

28. Vitrines

a) la création de nouvelles ouvertures pour vitrines n'est autorisée que si elle s'intègre harmoniusement au caractère architectural de la façade

b) les angles relatives aux pierres de taille de fenêtres sont applicables aux encadrements de vitrine

c) les vitrines seront en retrait du nu de l'encadrement. Dans tous les cas, elles seront portées par des châssis de bois, de fer peint ou de bronze ; les néons brillants ou étoile en couleurs sont interdits.

29. Enseignes

a) la pose, la transformation ou la restauration de toutes les enseignes sont soumises à l'approbation de la Municipalité. Les dispositions du code rural s'appliquent sur l'affichage et les procédés de réclame sont identiques

b) toutes les enseignes s'harmoniseront avec la façade du bâtiment où les porte. Elles seront appliquées contre le mur de façade ou placées de la dalle sur rez-de-chaussée, soit peintes directement sur le mur, soit en lettres détachées

c) les enseignes perpendiculaires à la façade sont admises, à condition qu'elles s'harmoniseront parfaitement à l'ensemble de la rue et qu'elles laissent compte des colles des commerces voisins d'avenalia. Les dispositions de la loi sur les routes du 25 mai 1964 sont réservées.

e) les enseignes lumineuses sont interdites. L'éclairage des enseignes est toléré si la source lumineuse est invisible.

30. Clôtures

Les murs de clôture en maçonnerie enduite, en béton apparent, les clôtures en planches jointives de bois, les clôtures bâtonnées ou grillagées et les clôtures en fer à barreaux verticaux sont seule autorisée.

31. Aménagements extérieurs

La Municipalité fixe le mode et les matériaux d'exécution des surfaces à aménager entre les façades des bâtiments et le domaine public (remparts, combes de raccordement, cours, places de dégagement).

Sont notamment interdits :
- le béton uni ou strié, naturel ou teinté
- les dallages en pierres polies
- les plancliles de faïence ou de terre cuite et tout autre revêtement fantaisie.

Les surfaces de terre demeurant libres seront engazonnées en autorisées. Tous les terrassements et mouvements de terre devront modifier les profils actuels du terrain se fersant d'entente avec le commune.

32. Arborisation

Les dispositions de l'art. 6 - zones de verdure - sont applicables pour toutes les parcelles situées à l'intérieur du périmètre du plan de quartier ; toutefois, chaque tranche ou fraction est portée à 300 m2.

33. Places de jeux

Des places de jeux pour enfants d'âge pré-scolaire devront être endmagées à proximité de chaque bâtiment, en des endroits ensoleillés pouvant être facilement surveillés. Elles seront communes à plusieurs bâtiments. La situation des places de jeux figurera sur les plans du dossier d'endmagé.

Chaque tranche ou fraction de 100 m2 de plancher habitable entraîne l'obligation de prévoir 5 m2 de surface endmagée réservée aux enfants d'âge pré-scolaire.

34. Orientation

Les appartements et studios orientés entièrement au Nord ne sont pas admis.

CHAPITRE III : DISPOSITIONS FINALES

35. A condition que les principes généraux du présent plan d'extension partiel soient respectés, la Municipalité peut, sur préavis de la commission consultative d'urbanisme ou d'une délégation de celle-ci, ainsi que du service cantonal du développement territorial, déroger aux prescriptions mentionnées précédemment, et la solution proposée par le présent plan d'extension partiel.

36. Pour tout ce qui n'est pas expressément prévu dans le présent règlement, et dans la mesure où elles ne lui sont pas contradictoires, les dispositions du règlement communal sur le plan d'extension et le police des constructions, de la loi cantonale sur les constructions et l'aménagement du territoire et de son règlement d'application, sont applicables.

37. Le présent règlement entre en vigueur dès son approbation par le Conseil d'Etat. Il abroge toutes les dispositions qui lui sont contraires.

Le Mont-s/Lausanne, le 15 juillet 1976

* MODIFICATION APPROUVEE A LA SUITE DE L'ENQUETE