

COMMUNE DE MONNAZ



PLAN DE QUARTIER

"LES LIEUTENANTS"

Ech. 1/500

Lausanne, le 15 octobre 1997

APPROUVE PAR LE CONSEIL MUNICIPAL
LE 28.08.97

LE SYNDIC
LE SECRETAIRE

LE PRESIDENT

ADOPTÉ PAR LE CONSEIL GÉNÉRAL
DE MONNAZ DANS SA SÉANCE
DU 13.10.97

LE SECRETAIRE

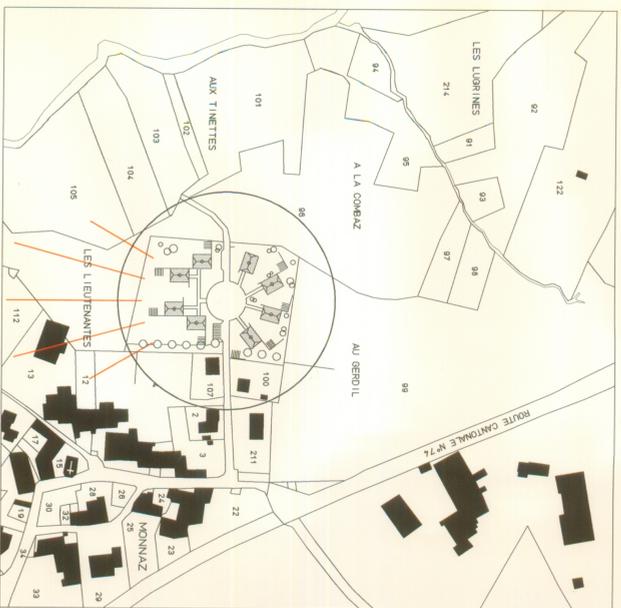
APPROUVE PAR LE DÉPARTEMENT DES TRAVAUX
PUBLIQS, DE L'AMÉNAGEMENT ET DES TRANSPORTS
LE 6 NOV. 1997

LE CHEF DU DÉPARTEMENT

LE SECRETAIRE

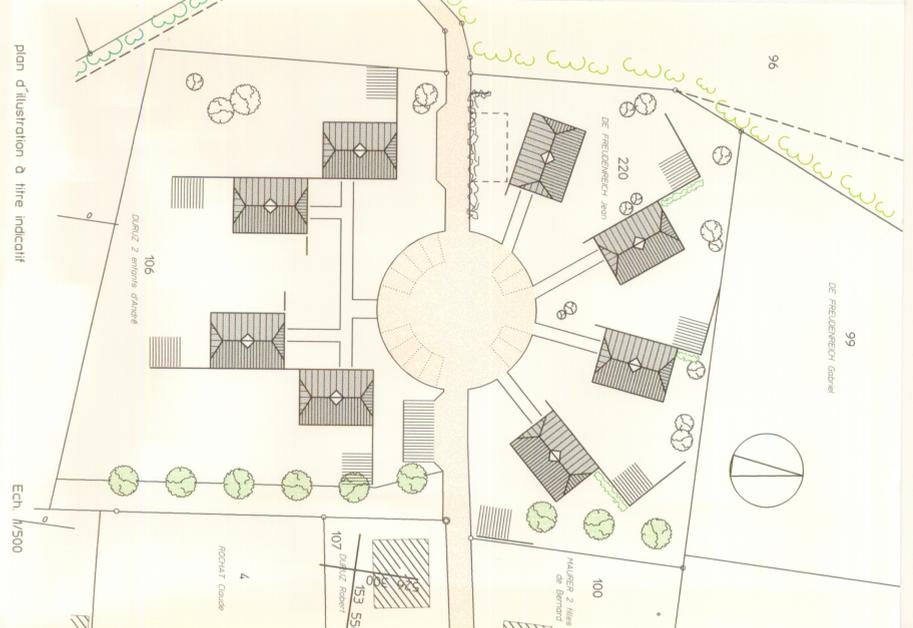
LE SECRETAIRE

Plan Grand pro-SA
Jean-Michel Simon
"associabilité" architecturale et urbanistique 802
cr. du Gwy 100, Lausanne 16.021/44.96.11 fax 44.70.07



Plan de situation

Ech. 1/2000



plan d'illustration à titre indicatif

Ech. 1/500

LEGÈNDE

- Limite de quartier
- Limite de construction
- Limites de propriétés
- Front d'implantation obligatoire de la tocade
- Périmètre d'évolution des bâtiments horizontaux
- Périmètre d'évolution des couverts extérieurs
- Voie de circulation véhiculaire
- Accès véhicules
- Accès habitations
- Parkings extérieurs
- Parkings couverts
- Garages souterrains
- Altitude terrain (sur)
- Altitude de référence des rez
- Cote d'altitude
- Nombre d'étages
- Surface bâtie maximum / COC
- Orientation des toitures
- Forêt
- Hôles protégées
- Hôles de compensation
- Association : limite Est

PARTICULARITÉS PARCELLES

220	M. Jean de Freudenreich	3044 m ²
106	M.M. Duruz, 2 enfants d'Adèle	3948 m ²
	Secteur privé commun	
	Secteur public	

COORDONNÉES MOYENNES
526 231 / 153 540



- REQUÊMENT**
1. **Objet**
Le plan directeur sectoriel adopté par le Conseil général dans sa séance du 22 avril 1989 et approuvé par le Conseil d'état dans sa séance du 3 juillet 1989 définit les intentions de la Municipalité pour le développement futur du territoire des secteurs situés à l'Ouest du village et constitue sa transaction avec le domaine non constructible.
 2. **Le présent plan de quartier définit l'implantation et l'aménagement des parcelles 106 et 220, qui constituent la première Quaiet, article 4 du plan directeur sectoriel.**
Ce secteur, exclusivement en zone horticole, est destiné à être en conformité avec la zone village.
 3. **Le plan et son règlement ont pour objet de permettre la création d'un groupement d'habitations familiales autour d'une place, en définissant en particulier les éléments suivants :**
 - Implantation et orientation des constructions pour assurer la cohésion de l'ensemble
 - définition des gabarits, de la volumétrie et de l'orientation des toitures, afin de permettre l'ouverture de la composition sur le Sud et l'exposition du dénivelé du terrain
 - réglementation des accès véhiculaires et piétons, en intégrant la route communale traversant la parcelle d'Est en Ouest
 - proposition des emplacements extérieurs privés, en prolongement des constructions et définition du caractère des zones communes.
 4. **Le périmètre du plan comprend la parcelle 220, d'une surface de 3044 m², et une partie des 3948 m² de la parcelle 106 (propriétés de M. Jean de Freudenreich et M.M. Duruz, directeur des travaux). Ces surfaces se réfèrent à l'état existant et comprennent le plan directeur hors de son affectation.**
La limite Ouest des constructions est définie par la parcelle 220 et la moitié Nord de la parcelle 106 conformément à la loi sur les haies protégées, et pour le Sud-Ouest de la parcelle 220 par la loi sur les toiles fixant la limite à 10 mètres au minimum.
 5. **Zone Nord**
Ce secteur, à l'exception de la maison 1, est réservé à des constructions implantées en contiguë.
La réglementation des articles 3.2 et 3.3 y régit les problèmes de voisinage, qui comprennent notamment l'implantation pour deux façades. La distance aux limites est de 6 mètres (6 mètres à l'est pour les façades non parallèles aux limites).
La définition du périmètre fait partie intégrante du présent règlement. Les limites proposées ainsi que les surfaces sont indiquées sur un document annexé.
 6. **Des éléments constructifs, situés au Nord des espaces privés, assurent une fermeture partielle de la composition.**
 7. **Un couvert extérieur ou porche peut être réalisé dans l'espace défini par le plan, en relation avec l'élément de fermeture périphérique. Signifiant des aménagements extérieurs, ces constructions ne peuvent constituer des espaces fermés. Cette surface maximale sera de 25 m². Le couvert réservé à l'habitation 3 peut, ainsi que la mention le gabarit, être situé proche de la limite Nord de la parcelle (contiguë avec zone agricole).**
 8. **Les locaux aux propriétés, définis sur le plan, sont assurés par un cheminement individuel, situé sur le mur pignon de l'habitation, en relation directe avec la place commune.**
 9. **Zone Sud**
2.8 Pour ce secteur un périmètre, soit sur un mur en limite, défini l'implantation des constructions dont le façade Nord-Sud devra y être implantée.
- le périmètre permet la réalisation de deux maisons individuelles distinctes ou contiguës, avec espaces extérieurs privés de part et d'autre du mur en limite, en enclavé avec le secteur Nord.
- Il offre également la possibilité d'implantation d'une seule propriété, tout en respectant le caractère architectural de deux constructions mitoyennes distinctes.
 - 2.7 L'aménagement de zones privées, avec couvert ou porche, est prévu pour chaque construction, conformément au périmètre du plan. Il est régi par les mêmes règles prévues à cet effet dans le secteur Nord.
 - 2.8 Le local commun aux propriétés mitoyennes assure une relation directe avec la place commune.
 3. **Travaux d'aménagement**
3.1 **Volumétrie**
Le caractère architectural respectueux d'un volume privé prévu par le plan :
- les décrochements ou entrecroisements ne sont pas autorisés
- le façade pignon, prenant orientation sur le secteur Sud ou Ouest, doit comprendre un balcon sur toute sa longueur, couvert par le prolongement de la toiture.
3.2 **Caractères des toitures**
Les toitures respectent l'orientation prévue par le plan. Les pignons comprennent des corniches.
Les façades de l'étage, parallèles au toit, sont traitées par analogie à la toiture et constituent un éventail au niveau du rez-de-chaussée.
Aucune lucarne n'est autorisée. Seuls des pignons, intégrés dans la pente du toit ou sur les toitures, peuvent être autorisés, à la condition que les pignons soient traités par analogie à la toiture mitoyenne.
L'ensemble du quartier respecte le caractère mansard des toitures, pour que l'étage y soit intégré et permette ainsi d'éviter un mur de façade sur deux étages (cf. illustration).
L'avenant doit être réalisé sur un mur de façade sur deux étages au minimum au-dessus du minimum 40 cm, et au maximum 70 cm.
Compte tenu de la contiguë des propriétés, les eaux pluviales seront collectées au bas de ces toitures.
 - 3.3 **Traitement des murs en limite**
Ces murs, situés en limite de propriété, doivent assurer la privacité. Seuls des murs sans droit de vue, mais permettant un apport de lumière, peuvent être autorisés sous la condition que le mur en limite devra répondre au critère d'isolation phonique de 25 dB. Il est par définition incombustible et répond aux critères F 90.
 - 3.4 **Balcons**
Les balcons seront intégrés dans la toiture, qui en constituera les joutes latérales. Le jour du côté du mur en limite devra garantir la privacité. La largeur du balcon sera au minimum de 1,20 m, et au maximum de 2,20 m.
 - 3.5 **Unité des matériaux**
Les toitures seront revêtues de tuiles plates, qui ont fait l'objet d'un choix préalable de type de matériau.
Les murs de façade extérieurs seront traités avec des briques dans des tons constituant une harmonie, à comparer à la Municipalité.
En cas de réalisation d'un couvert en lieu et place de la toiture, la toiture sera de faible pente. Elle ne pourra en aucun cas être en toit ardoisé. Elle contiendra, sous la forme d'un zébrage, le traitement des façades parallèles, situées au Nord des espaces privés, est imposé en bois; sa hauteur ne dépassera pas 2 m.
 4. **Caractéristiques, places et passages**
4.1 Le nombre de places de stationnement est déterminé par le présent plan.
Il se compose de :
- 16 places au total, soit deux places par logement
- 20 places au total
4.2 Un garage souterrain pour 4 véhicules est envisagé dans le secteur Nord-Ouest. Les véhicules sont fermés par des portes automatiques, et pour le Sud-Ouest, les emplacements sont définis par le plan.
4.3 L'attribution des places, ainsi que leur traitement de surface, fera l'objet d'un arrangement avec l'ensemble des propriétaires.
Afin de libérer la place centrale pour d'autres activités, l'attribution des parkings permanents se fera, dans la mesure du possible, à l'extérieur de cette place.
 5. **Aménagements extérieurs, espaces verts, plantations**
5.1 La place centrale est traitée comme un espace mixte pour les piétons et le stationnement des véhicules (visiteurs).
Un plan d'aménagement de la place, du chemin public et de leurs abords, sera soumis à la Municipalité dès le premier démarrage de permis de construire. Il comprendra notamment : l'étude de l'implantation des sols et des murs, de la végétation, du mobilier urbain et de l'éclairage.
5.2 La limite du périmètre Nord ne devra pas être marquée par des plantations contiguës, afin de conserver la perspective visuelle sur le Sud.
Cet article est également applicable pour le front Nord des propriétés situées au Sud du Chemin des Lieutenants.
 - 5.3 L'accès à la parcelle 106 au Sud est de 5 mètres de largeur et doit permettre une accessibilité aux camions. Une zone de stationnement sera réservée au long de la limite Est du plan. Elle peut être constituée par des arbres fruitiers ou par d'autres espèces de développement relativement modeste, afin de ne pas nuire aux propriétés contiguës. Leur choix et leur disposition seront soumis à l'approbation de la Municipalité.
 - 5.4 Le chemin public doit permettre l'accès à la forêt et au prédominant du Vallon de la Morges.
5.5 En remplacement de la haie existante le long du Chemin des Lieutenants, il est nécessaire de reconnaître quelques portions de haies (20 mètres), définies par le plan sous la rubrique "haie de compensation", afin de permettre la réalisation de ces haies. Il est interdit de couper les haies existantes, soit charnières, soit autres.
Ces haies doivent être entretenues, en particulier, dans le cadre de la destruction de la haie et l'entretien des zones adjacentes.
Les surfaces comprises dans le bande des 10 mètres à la limite frontrière et celle des 6 mètres à la limite de la haie (reprises à l'axe de la façade) sont constructibles. Une partie naturelle sera traitée et entretenue de manière extensive.
 6. **Particularités**
6.1 Le chemin public comprendra les infrastructures eaux, câbles et eaux usées ainsi que les aides nécessaires aux équipements des parcelles. Elles sont à charge des propriétaires depuis les règlements existants. Les débris seront réglés par convention avec la Commune de Monnaz et les Services concernés.
6.2 Les recommandations propres à chaque propriété, depuis ces infrastructures, sont à la charge de chaque parcelle. Un cahier de principes fait l'objet d'un document annexé. Les exigences de recommandations sont définies par le règlement communal.
 7. **Dispositions finales**
7.1 En application de l'art. 44 de l'ordonnance sur la protection contre le bruit du 15 décembre 1966, le degré de sensibilité à l'ensemble du périmètre du présent plan de quartier.
7.2 Pour toutes dispositions non prévues dans le plan et son règlement, les règles du plan d'urbanisme communal, de la LATO et de leur réglementation, sont applicables.
7.3 Afin de sauvegarder l'unité des réalisations faisant l'objet du présent plan, la Municipalité peut valider un permis de construire et l'ouvrage, bien que conforme aux dispositions réglementaires, n'est pas satisfaisant du point de vue esthétique ou compositionnel (harmonie des toitures).
7.4 Le présent plan de quartier entre en vigueur dès son approbation par le Département des Travaux Publics, de l'aménagement et des Transports. Il écarte toute autre disposition antérieure.