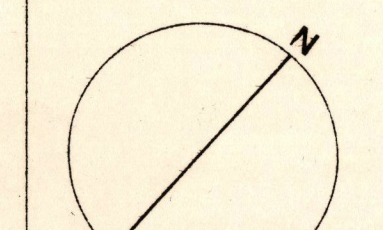


PLAN DE QUARTIER



ECHELLE

NUMERO

DATE

PLAREL

LAUSANNE

ADOPTÉ PAR LA MUNICIPALITÉ
LE 20.10.87
LE SYNDICAT LE SECRÉTAIRE
SOUSSÉ A L'ENQUÊTE PUBLIQUE
DU 14.08.87 AU 14.09.87
AU NOM DE LA MUNICIPALITÉ
LE SYNDICAT LE SECRÉTAIRE
ADOPTÉ PAR LE CONSEIL GÉNÉRAL
LE 24.01.88
LE PRÉSIDENT LE SECRÉTAIRE
LE PRÉSIDENT LE SECRÉTAIRE
LAUSANNE LE 27 JAN. 1988
LE PRÉSIDENT LE SECRÉTAIRE
LE PRÉSIDENT LE SECRÉTAIRE

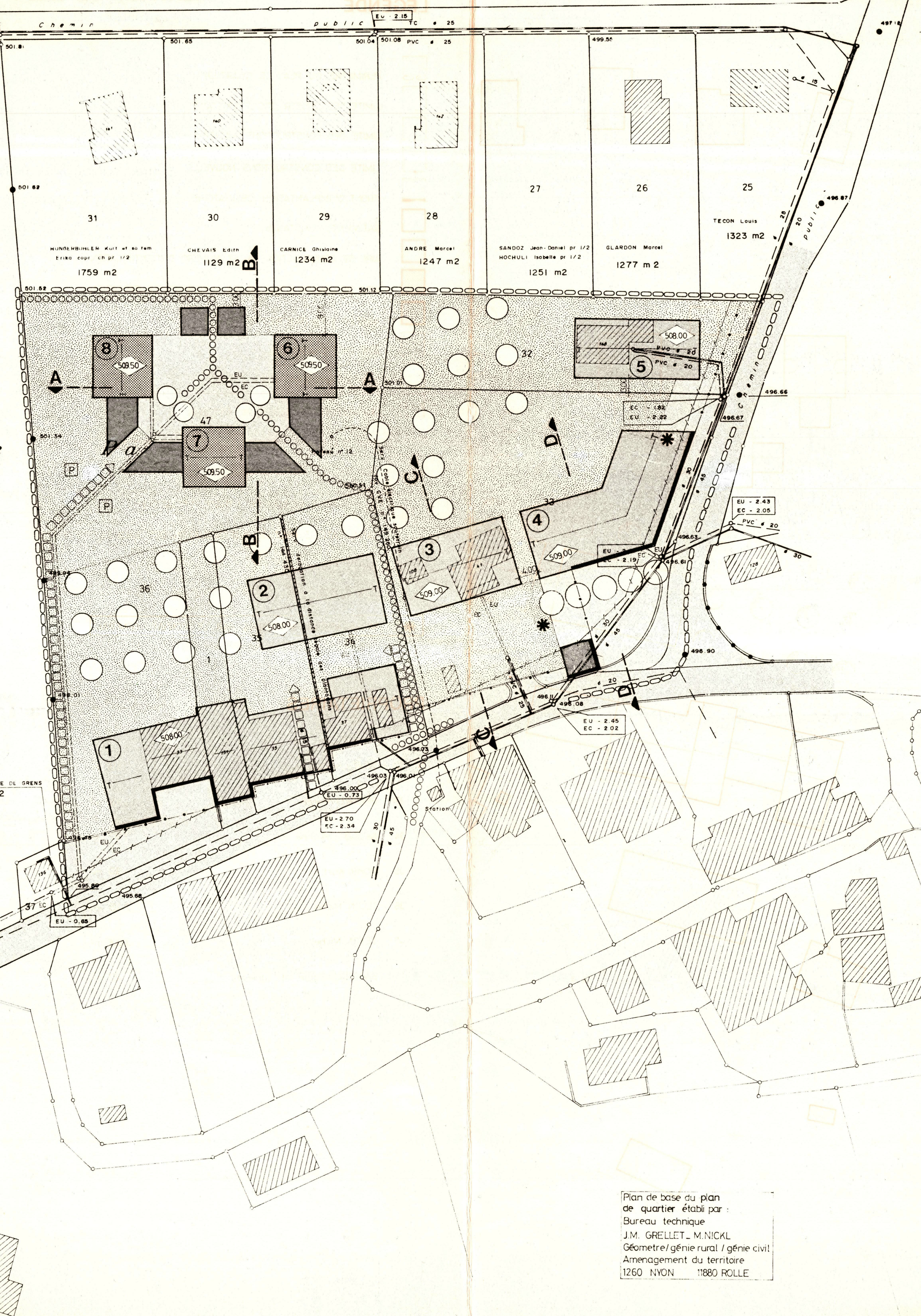
LEGENDE

- PERIMÈTRE DU PLAN DE QUARTIER.
- LIMITE DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES.
- LIMITE DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES.
- FRONT D'IMPLANTATION OBLIGATOIRE.
- BÂTIMENTS EXISTANTS.
- AIRE DE CONSTRUCTION A ET NUMÉRO D'IDENTIFICATION.
- AIRE DE CONSTRUCTION B ET NUMÉRO D'IDENTIFICATION.
- AIRE DE CONSTRUCTION C.
- AIRE DE DÉGAGEMENT.
- AIRE DE MOUVEMENT.
- ORIENTATION DES PENTES DE TOITURES.
- COTE D'ALTITUDE MAXIMUM DES PENTES DE TOITURES.
- VOIE D'ACCÈS (TRACE INDICATIVE).
- CHÈMINEMENT PIÉTONNIER (TRACE INDICATIVE).
- CANALISATIONS PROTÉGÉES D'ÉVACUATION DES EAUX (TRACE INDICATIVE).
- PLACES DE STATIONNEMENT POUR VÉHICULES.
- ARBORISATION (IMPLANTATION INDICATIVE).
- * MODIFICATIONS APPORTÉES PAR LE CONSEIL GÉNÉRAL.

PROPRIÉTAIRES

N° 32	MURSCH Paul	1515 m²
33	BINGEL Renée	3924 m²
34	INDOU Josianne	1157 m²
35	MOHR Kurt	982 m²
36	TECON Michel	2015 m²
47	TECON Michel	3805 m²
1	BAUDRAZ Daniel et Danielle	451 m²

PLAN DE QUARTIER

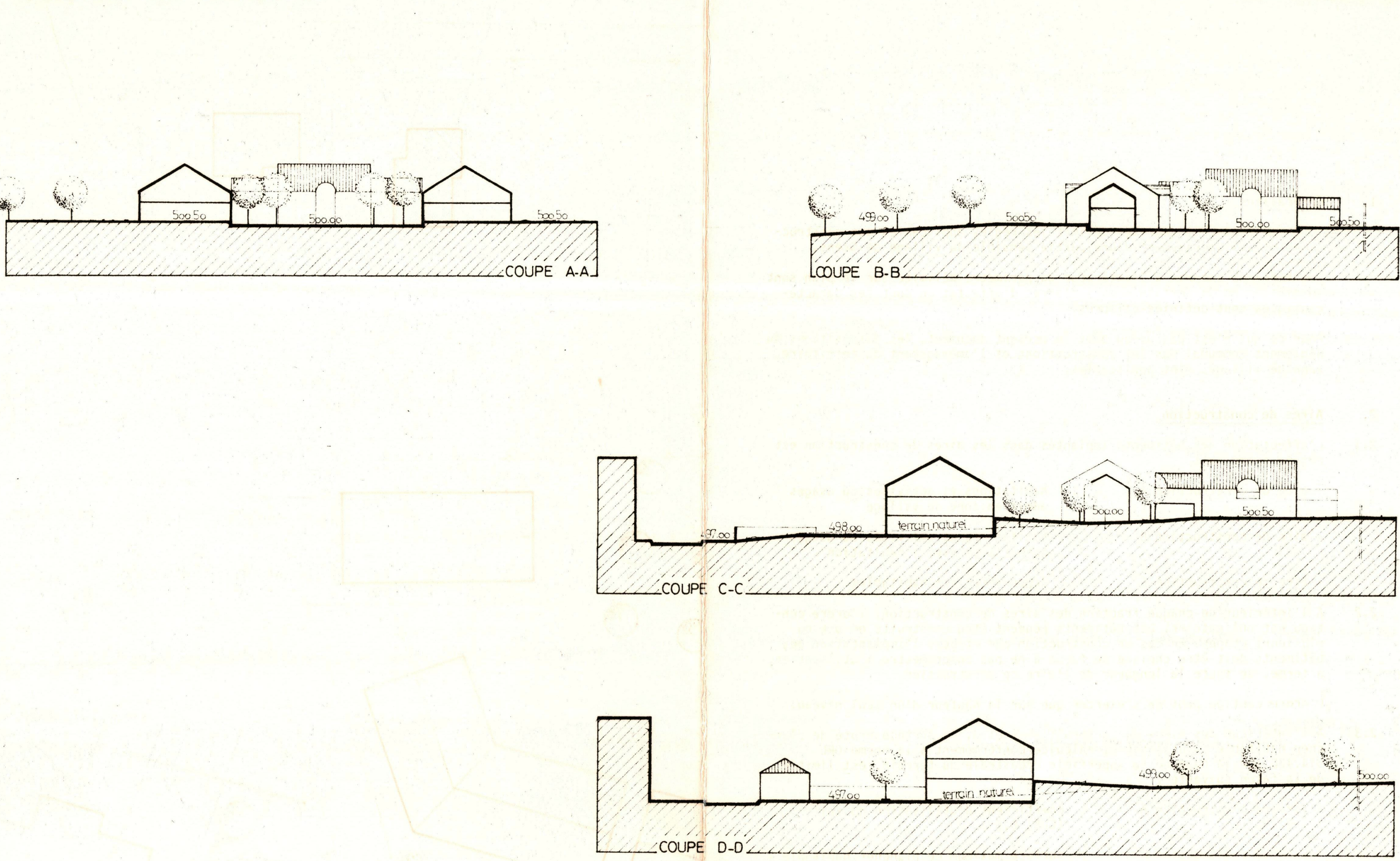


Plan de base du plan
de quartier établi par :
Bureau technique
J.M. GRELLER, M. NICKL
Géomètre/géomètre rural / génie civil
Aménagement du territoire
1260 YVON 1980 ROLLE

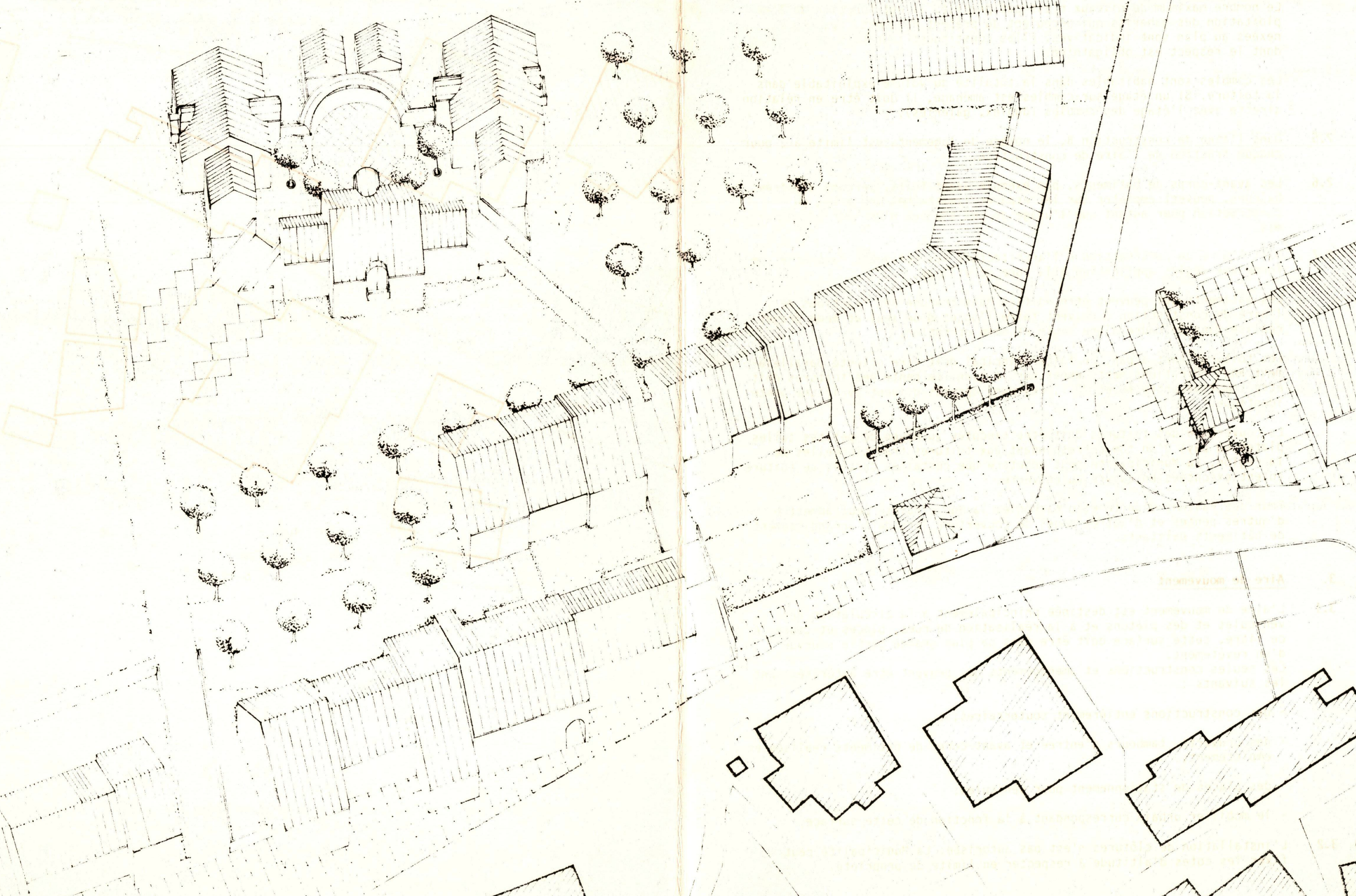
PRINCIPE DE REALISATION (à titre indicatif)



COUPES DE PRINCIPE



AXONOMETRIE (à titre indicatif)



REGLEMENT

1. Généralités

Le présent plan de quartier définit les règles applicables aux constructions et à l'aménagement d'une partie sensible du village de Grens. Les terrains compris à l'intérieur du périmètre délimité sur le plan sont subdivisés en un certain nombre d'aires d'affectation dont les caractéristiques sont définies ci-après. Pour ce qui n'est pas prévu dans le présent document, les dispositions du Règlement communal sur les constructions et l'aménagement du territoire, zone de village, sont applicables.

2. Aires de construction

- 2.1 L'affectation des bâtiments implantés dans les aires de construction est réglée comme suit :
 - aire de construction A : habitations et activités ou usages admis en zone de village
 - aire de construction B : habitations et activités ou usages compatibles avec l'habitation
 - aire de construction C : dépendances non habitables

2.2 A l'intérieur de chaque fraction des aires de construction, l'ordre contigu est obligatoire. Les bâtiments peuvent être construits en une ou plusieurs étapes. En cas de construction par étapes, l'implantation des bâtiments doit être choisie de façon à ne pas compromettre l'utilisation, à terme, de toute la longueur de l'aire de construction.

2.3 A l'intérieur des aires de construction A et B, la surface brute de plancher habitable ou utilisable, calculée conformément à la norme DIN 514-420 sur la base de la superficie cadastrale du terrain, est limitée de la façon suivante :

- aire de construction A : coefficient d'utilisation du sol : (COS) 0,5
- aire de construction B : surface maximum de plancher habitable : 340 m² pour chaque fraction de l'aire de construction

2.4 Dans les aires de construction A et B, la hauteur maximum des bâtiments est fixée par la cote d'altitude maximum du faite mentionnée sur le plan. La hauteur maximum à la corniche n'est pas précisée, elle dépend de l'application des règles imposées pour la réalisation des toitures.

Dans l'aire de construction C, la hauteur des bâtiments est limitée par la cote de hauteur à la corniche (h) fixée à 2,00 m. Pour des raisons d'harmonie ou pour assurer l'unité d'un ensemble, la Municipalité peut admettre une hauteur (h) plus élevée pour les constructions qui sont accolées à un bâtiment principal.

Le nombre maximum de niveaux n'est pas précisé, il est fonction de l'exploitation des gabarits qui découlent du présent document. Les coupes annexes au plan sont indicatives. Elles constituent toutefois un principe dont le respect est obligatoire.

Les combles sont habitables dans la totalité du volume exploitable dans la toiture. Si un étage sur-comble est aménagé, il doit être en relation directe avec l'étage des combles (duplex, galeries).

2.5 Dans l'aire de construction B, le nombre de logements est limité à 2 pour chaque fraction de l'aire de construction.

2.6 Les avant-corps de bâtiments, par exemple avant-toits, porrons d'entrée, balcons, peuvent empiéter sur les espaces limitrophes des aires de construction pour autant que l'usage de ces espaces n'en soit pas couronné.

2.7 Dans l'aire de construction A l'architecture des bâtiments doit être conforme aux règles applicables à la zone de village.

Les bâtiments qui peuvent être édifiés dans chacune des fractions de l'aire de construction B doivent faire l'objet d'un seul et même projet réalisé dans le cadre d'une seule et même opération.

Les toitures sont à pan. Le faite principal doit être orienté parallèlement aux indications mentionnées sur le plan. La pente des toitures doit être comprise entre 60 et 70 %. Les pans opposés doivent avoir une pente identique.

La couverture des toitures doit être exécutée au moyen de petites tuiles plates du pays d'un ton correspondant aux toitures traditionnelles de la région. La Municipalité peut admettre que certaines parties de toiture soient exécutées en cuivre ou en verre.

Pour des raisons d'unité et d'harmonie, la Municipalité peut admettre d'autres pentes et d'autres modes de couverture lors de l'agrandissement de bâtiments existants.

3. Aire de mouvement

3.1 L'aire de mouvement est destinée principalement à la circulation des véhicules et des piétons et à la réalisation de rues, places et cours. A ce titre, cette surface doit être dans sa plus grande partie pourvue d'un revêtement. Les seules constructions et aménagements qui peuvent être autorisés sont les suivants :

- des constructions entièrement souterraines;
- des couverts, tambours d'entrée et avant-corps de bâtiments réalisés en empiètement;
- des places de stationnement pour véhicules;
- le mobilier urbain correspondant à la fonction de cette surface.

3.2 L'installation de clôtures n'est pas autorisée. La Municipalité peut fixer les cotes d'altitude à respecter en limite de propriété.

4. Aire de dégagement

4.1 L'aire de dégagement est assimilable à une zone de verdure inconstruite. A ce titre, le terrain doit être aménagé principalement en nature de vergers, de prés ou de jardins.

Les seules constructions et aménagements qui peuvent être autorisés sont les suivants :

- des vérandas ou jardins d'hiver et des avant-corps de bâtiments réalisés en empiètement;
- des pavillons de jardin de 10 m² au maximum par parcelle et de moins de 3,00 m de hauteur à la corniche;
- des murs, terrasses, pergolas et aménagements paysagers;
- des équipements de jeux, de sports et de loisirs à ciel ouvert;
- des places de stationnement pour véhicules;
- des clôtures;
- des voies d'accès et des chemins piétonniers;

4.2 La partie de l'aire de dégagement comprise entre les aires de construction A et B doit être largement arborisée. A cet endroit, la Municipalité peut imposer une densité minimum de plantations, les essences et la hauteur minimum des plants lors de la plantation.

5. Equipements

5.1 Le système de circulation défini par le plan est impératif. Le tracé des voies d'accès et des chemins piétonniers est toutefois indicatif.

5.2 Tous les équipements prévus en relation avec la circulation des véhicules et des piétons, y compris la place et les cours, doivent être conçus de façon à répondre aux exigences applicables aux ouvrages publics de même nature, en particulier en ce qui concerne le gabarit, les fondations, le revêtement et l'éclairage.

Le raccordement des ouvrages privés au domaine public s'effectue conformément aux directives de la Municipalité.

5.3 Des garages ou des places de stationnement pour véhicules doivent être aménagés dans les proportions ci-après :

- locaux habitables : deux places par logement plus 50 % pour visiteurs;
- autres locaux : selon normes de l'Union Suisse des Professionnels de la Route (SNH 614.601).

La moitié au moins des places de stationnement nécessaires doit être située dans des garages implantés dans les aires de construction ou dans les constructions souterraines situées à l'extérieur. Les places réservées aux visiteurs doivent être situées à l'extérieur.

5.4 Les plantations qui figurent sur le plan sont obligatoires. L'implantation des arbres est toutefois indicative. Les essences doivent être choisies en accord avec la Municipalité, par exemple, tilleul, platane, érable.

5.5 La place prévue dans la partie Est du quartier est destinée, à terme, à faire partie d'un ensemble plus important. Pour assurer l'harmonie et l'homogénéité de cet ensemble, la Municipalité pourra fixer les conditions de réalisation de cet équipement et notamment les altitudes à respecter, les matériaux de revêtement et le mode d'éclairage.

La construction du petit bâtiment qui peut être édifié dans l'aire de construction C délimitée à cet endroit est obligatoire. Elle doit être réalisée parallèlement à l'aménagement de la place.

5.6 Les équipements prévus par le plan de quartier et notamment la voie d'accès, les chemins piétonniers, la place et les plantations doivent être exécutés au fur et à mesure de l'édification des bâtiments prévus dans les aires de construction. La Municipalité peut subordonner l'octroi d'un permis de construire à la réalisation simultanée d'une partie correspondante des équipements projetés.

6. Dispositions finales

6.1 La Municipalité peut refuser un permis de construire si l'ouvrage, bien que conforme aux présentes dispositions, n'est pas satisfaisant du point de vue esthétique, compromet l'harmonie des lieux ou n'est pas conforme à la conception du plan de quartier établi.

6.2 La délimitation des aires d'affectation peut subir des petites modifications de forme et d'implantation pour s'adapter aux nécessités et notamment aux modifications du régime cadastral. La Municipalité peut également accorder des dérogations aux dispositions du présent plan et règlement :

- lorsqu'il s'agit de tenir compte de situations existantes et de cas non prévus dans le plan ou le règlement;

- lorsqu'il importe de régler le cas d'un statut provisoire;

- lorsque l'application stricte d'une mesure d'aménagement résultant du plan ou du règlement, empêche la réalisation d'une solution architecturale intéressante;

- pour permettre la réalisation d'une construction, d'une installation ou d'un aménagement d'intérêt public ou nécessaire à un service public.

En aucun cas toutefois une dérogation ne peut mettre en cause la conception générale du plan de quartier.

6.3 Le présent document entre en vigueur dès son approbation par le Conseil d'Etat du canton de Vaud. Il abroge toutes dispositions antérieures contraires.