

COMMUNE DE PRILLY

PLAN D'AFFECTATION ■ "AUX FLUMEAUX"

Règlement



GEA valotton et chanard SA
architectes - urbanistes FSU
rue de bourg 28
CP 6326 1002 Lausanne
tél + 41 21 310 01 40
fax + 41 21 310 01 49
info@geapartners.ch

13004 TC / CL / BM / FA

K:\MANDATS\Prilly\13004_PQ_Aux_Flumeaux\3_reglement
s\13004_reglement_v5_enquete_publique.doc

SCEAUX ET SIGNATURES

Approuvé par la Municipalité de Prilly dans sa séance du

Le Syndic : Alain GILLIÉRON

La Secrétaire : Joëlle MOJONNET

Soumis à l'enquête publique du au

Le Syndic : Alain GILLIÉRON

La Secrétaire : Joëlle MOJONNET

Adopté par le Conseil communal de Prilly dans sa séance du

La Présidente : Rebecca JOLY

Le Secrétaire : Alexandre TURRIAN

Approuvé par le Département compétent, Lausanne, le

La Cheffe du Département : Christelle LUISIER BRODARD

Entrée en vigueur constatée par le Service compétent, le

ABRÉVIATIONS

AEAI	Association des établissements cantonaux d'assurance incendie
DMP 864	Directive "Etudes pédologiques relatives à la protection contre les atteintes aux sols sur les chantiers", Direction générale de l'environnement
DS	Degré de sensibilité au bruit
LAT	Loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979 (RS 700)
LATC	Loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions du 4 décembre 1985 (RSV 700.11)
LEne	Loi sur l'énergie du 26 juin 1998 (RS 730.0)
LVLEne	Loi sur l'énergie du 16 mai 2006 (RSV 730.01)
OEn	Ordonnance sur l'énergie du 7 décembre 1998 (RS 730.01)
OPB	Ordonnance du 15 décembre 1986 sur la protection contre le bruit (RS 814.41)
OSol	Ordonnance sur les atteintes portées aux sols (RS 814.12)
PDCom	Plan directeur communal
PGEE	Plan général d'évacuation des eaux
PA	Plan d'affectation
RLATC	Règlement d'application de la LATC, du 19 septembre 1986 (RSV 700.11.1)
RLVLEne	Règlement d'application de la LVLEne du 4 octobre 2006 (RSV 730.01.1)
RS	Recueil systématique du droit fédéral
RSV	Recueil systématique de la législation vaudoise
SIA	Société suisse des ingénieurs et des architectes
SPd	Surface de plancher déterminante
SPSC	Spécialistes SSP de la protection des sols sur les chantiers
SSP	Société suisse de Pédologie
VSS	Association suisse des professionnels de la route et des transports

SOMMAIRE

TITRE 1 DISPOSITIONS PRÉLIMINAIRES	1
Article 1 Périmètre et affectation du plan.....	1
Article 2 Buts.....	1
Article 3 Composantes du dossier	1
Article 4 Concertation et suivi du/des projet/s	1
 TITRE 2 DISPOSITIONS ENVIRONNEMENTALES, URBANISTIQUES ET CONSTRUCTIVES	 2
Article 5 Composition de la zone	2
 CHAPITRE I – ENVIRONNEMENT.....	 2
Article 6 Degré de sensibilité au bruit et mesures de protection	2
Article 7 Energie	2
Article 8 Gestion des déchets.....	2
Article 9 Evacuation des eaux	3
 CHAPITRE II – CONSTRUCTIONS.....	 3
Article 10 Destination.....	3
Article 11 Implantation des constructions	3
Article 12 Mesure d'utilisation du sol	3
Article 13 Ordre des constructions	3
Article 14 Distance entre bâtiments.....	4
Article 15 Hauteur des constructions.....	4
Article 16 Attiques.....	4
Article 17 Toitures.....	4
Article 18 Esthétique et intégration.....	4
Article 19 Superstructures	4
Article 20 Constructions souterraines et semi-enterrées.....	4
Article 21 Mouvements de terre.....	5
 CHAPITRE III – ESPACES LIBRES DE CONSTRUCTION.....	 5
Article 22 Aire des aménagements extérieurs.....	5
Article 23 Plantations	5
 CHAPITRE IV – ACCÈS, CIRCULATION ET STATIONNEMENT	 5
Article 24 Aire d'accès	5
Article 25 Liaisons publiques de mobilité douce.....	6
Article 26 Accès véhicules.....	6
Article 27 Accès de service.....	6
Article 28 Accès aux parkings souterrains et semi-enterrés	6
Article 29 Stationnement.....	6

TITRE 3	DISPOSITIONS FINALES	7
Article 30	Plan des aménagements extérieurs	7
Article 31	Demande de permis de construire	7
Article 32	Dérogations	7
Article 33	Dispositions complémentaires	7
Article 34	Abrogation	7
Article 35	Radiation	7
Article 36	Entrée en vigueur	7

TITRE 1 DISPOSITIONS PRÉLIMINAIRES

Article 1 Périmètre et affectation du plan

¹ Le périmètre du plan d'affectation (PA) "Aux Flumeaux" est délimité par un traitillé noir sur le plan.

² Le PA "Aux Flumeaux" affecte le périmètre considéré à la zone mixte 15 LAT (habitation de moyenne densité ainsi qu'activités tertiaires et artisanales)

Article 2 Buts

Le plan d'affectation "Aux Flumeaux" a pour but de :

- conserver la mixité du secteur en permettant la cohabitation d'activités tertiaires et artisanales avec l'habitation ;
- préserver le cœur vert du quartier comme espace de respiration et de loisirs à usage collectif ;
- assurer la transition avec le mail piétonnier selon les stratégies de développement établies par le PDCom ;
- proposer un aménagement de qualité bien intégré aux quartiers voisins, notamment en matière de paysage, d'accessibilité et de respect de la typologie du bâti existant.

Article 3 Composantes du dossier

Le PA "Aux Flumeaux" est composé des éléments suivants :

- le plan d'affectation (à l'échelle 1:2'000), le plan de détail (à l'échelle 1:1'000) ;
- le présent règlement.

Article 4 Concertation et suivi du/des projet/s

¹ Afin de garantir la qualité d'ensemble du quartier "Aux Flumeaux", la Municipalité accompagne et guide le processus de développement.

² Selon les besoins et en fonction du type de projet présenté, la Municipalité peut s'appuyer sur l'avis de la Commission consultative d'urbanisme.

TITRE 2 DISPOSITIONS ENVIRONNEMENTALES, URBANISTIQUES ET CONSTRUCTIVES

Article 5 Composition de la zone

La zone mixte 15 LAT (habitation de moyenne densité ainsi qu'activités tertiaires et artisanales) se compose des aires et périmètre suivants :

- aires d'évolution des constructions A1 à A5, B, C1, D et E (art. 10) ;
- aires d'évolution des constructions sur socle C2 et C3 (art. 10) ;
- aire des aménagements extérieurs (art. 22) ;
- aire d'accès (art. 24) ;
- périmètre des constructions souterraines et semi-enterrées (art. 20).

CHAPITRE I – ENVIRONNEMENT

Article 6 Degré de sensibilité au bruit et mesures de protection

¹ Conformément à l'article 43 alinéa 1 lettre b OPB, le degré de sensibilité III (DS III) est attribué au périmètre du présent plan d'affectation.

² En cas de dépassement des valeurs limites d'immission, doivent être prévus - pour les locaux à usage sensible au bruit - des mesures architecturales particulières et/ou des dispositifs anti-bruit.

³ Au stade du permis de construire, une étude acoustique détaillée, indiquant les mesures nécessaires pour assurer le respect des exigences de l'OPB et démontrant leur efficacité, doit être établie.

Article 7 Energie

¹ La Municipalité veille à une utilisation rationnelle de l'énergie.

² Un concept d'approvisionnement énergétique coordonné avec la Politique énergétique de la commune de Prilly doit être fourni lors de toute demande de permis de construire, étudiant par ordre de priorité :

- le chauffage à distance ;
- la géothermie ;
- le solaire (actif et passif).

³ Toute autre ressource renouvelable innovante peut également être autorisée, pour autant que la part d'énergie renouvelable locale soit équivalente ou supérieure à celles susmentionnées.

⁴ Tout projet de rénovation et de reconstruction doit viser un bâtiment à très haute performance énergétique.

⁵ Au surplus, sont notamment applicables les législations fédérales et cantonales en la matière (LEne, OEne, LVLEne, RLVene, LAT et LATC).

Article 8 Gestion des déchets

¹ La totalité des déchets collectés en porte-à-porte doit être conditionnée dans des conteneurs hors sols agréés situés à l'extérieur des constructions et organisés de manière centralisée. Les emplacements sont à équiper d'un couvert.

² Le concept de gestion des déchets (détails de localisation et de récupération) est fixé d'entente avec la Municipalité.

Article 9 Evacuation des eaux

¹ Des mesures de gestion et/ou de rétention des eaux pluviales doivent être mises en place afin de limiter les rejets à l'exutoire.

² La législation fédérale et cantonale sur la protection des eaux est applicable. La gestion des eaux claires se fera selon la direction de la Municipalité et conformément au Plan général d'évacuation des eaux (PGEE).

CHAPITRE II – CONSTRUCTIONS

Article 10 Destination

¹ Les aires d'évolution des constructions sont destinées à la réalisation de logements, ainsi qu'à des locaux dédiés à des activités tertiaires (bureaux et commerces) et artisanales (atelier de peinture, etc.) moyennement gênantes compatibles avec l'habitation.

² Les espaces non construits à l'intérieur de l'aire d'évolution des constructions sont assimilés à l'aire des aménagements extérieurs (art. 22).

Article 11 Implantation des constructions

¹ Les constructions nouvelles s'implantent à l'intérieur des aires d'évolution des constructions délimitées à cet effet par le plan de détail. Est réservé l'alinéa 3.

² L'aire C₁ est destinée à la réalisation d'un socle. Les aires C₂ et C₃ sont destinées à la réalisation de corps de bâtiments organisés sur ce socle.

³ Sont autorisées, hors des aires d'évolution des constructions, des saillies (avant-corps, avant-toits, balcons, etc.) d'une profondeur maximale de 2 m.

Article 12 Mesure d'utilisation du sol

¹ La mesure de l'utilisation du sol est donnée par la surface de plancher déterminante (SPd), calculée conformément aux normes SIA en vigueur lors de la demande de permis de construire.

² La capacité constructible maximale (SPd) est de 24'060 m², répartie comme il suit :

- aire A1 : 1'915 m² ;
- aire A2 : 2'305 m² ;
- aire A3 : 3'890 m² ;
- aire A4 : 3'345 m² ;
- aire A5 : 4'065 m² ;
- aire B : 390 m² ;
- aire C1 : 2'725 m² ;
- aire C2 : 1'955 m² ;
- aire C3 : 1'665 m² ;
- aire D : 160 m² ;
- aire E : 1'645 m².

³ La capacité constructible des aires C₂ et C₃ s'applique exclusivement aux volumes organisés sur le socle.

⁴ Doit être dévolu aux activités tertiaires et/ou artisanales un minimum de 15% de la SPd.

Article 13 Ordre des constructions

Au sein des aires d'évolution des constructions, l'ordre des constructions est libre.

Article 14 Distance entre bâtiments

En la matière, sont applicables les prescriptions AEAI en matière de protection contre l'incendie.

Article 15 Hauteur des constructions

¹ La hauteur maximale des constructions est fixée par le plan de détail.

² Elle se mesure au faite, à l'acrotère ou tout autre élément constructif en tenant lieu.

Article 16 Attiques

¹ Le dernier étage doit être traité sous forme d'attique dans les aires d'évolution des constructions C₂, C₃ et E.

² L'attique occupe au maximum les 4/5 de la surface du niveau inférieur.

Article 17 Toitures

¹ La forme des toitures est libre. Sont cependant interdites les toitures arrondies et à pentes inversées.

² Les toitures peuvent être aménagées en terrasses accessibles.

³ Les toitures plates intègrent des mesures de gestion des eaux pluviales et sont végétalisées de façon à permettre le développement d'une végétation extensive, indigène, diversifiée et favorable à la biodiversité sur un substrat de 12 cm d'épaisseur minimum après tassement. Font exception les panneaux solaires et les superstructures, ainsi que les parties des toitures aménagées en terrasse accessible.

Article 18 Esthétique et intégration

¹ Dans les aires d'évolution des constructions A₁ à A₅, le caractère architectural des transformations et des constructions nouvelles doit tenir compte des éléments significatifs de l'architecture de l'ensemble bâti (rythme, nature des matériaux, etc.).

² La Municipalité prend toutes les mesures utiles pour que les constructions aient une expression architecturale satisfaisante et qu'elles soient harmonieusement intégrées au territoire communal.

³ Les détails architecturaux et les teintes seront fixés d'entente avec la Municipalité.

Article 19 Superstructures

¹ Les superstructures (cheminées, ventilations, cages d'ascenseurs, panneaux solaires, etc.) peuvent dépasser les hauteurs maximales des constructions.

² Elles sont limitées au minimum techniquement indispensable, regroupées au maximum dans des volumes compacts, et font l'objet d'un traitement architectural soigné.

Article 20 Constructions souterraines et semi-enterrées

¹ Les constructions souterraines et semi-enterrées (caves, buanderies, locaux techniques, parking, etc.) s'implantent à l'intérieur des périmètres délimités à cet effet par le plan de détail.

² Sont considérées comme semi-enterrées, les constructions dont :

- deux faces au plus sont visibles une fois le terrain aménagé ;
- la toiture est recouverte d'une terrasse accessible ou d'une couche de terre végétale d'au moins 50 centimètres.

³ L'intégration des constructions et parkings souterrains et semi-enterrés dans le site doit faire l'objet d'un soin particulier de manière à offrir un cadre paysager de qualité et à permettre le développement d'une végétation diversifiée et favorable à la biodiversité.

Article 21 Mouvements de terre

¹ Les mouvements de terre (remblais et déblais) ne peuvent excéder 1 mètre de hauteur.

² La hauteur des mouvements de terre correspond à la différence de niveau entre le terrain naturel et le terrain aménagé.

CHAPITRE III – ESPACES LIBRES DE CONSTRUCTION

Article 22 Aire des aménagements extérieurs

¹ La présente aire a pour vocation d'aménager des surfaces à usage paysagé et de loisirs. Elle peut accueillir :

- les aménagements du terrain (talus, murets, etc.) ;
- des plantations (arbres, jardins potagers, etc.) et des surfaces végétalisées ;
- du mobilier urbain (bancs, luminaires, etc.) ;
- des liaisons publiques de mobilité douce et des chemins piétons.

² Sont autorisés les constructions de minime importance et les accès véhicules tels que figurés sur le plan de détail (art. 26). Leur intégration doit faire l'objet d'un soin particulier.

³ Les superstructures de constructions souterraines et semi-enterrées sont interdites.

⁴ L'accès aux véhicules d'urgence (ambulances, services du feu, etc.) doit être garanti en tout temps.

⁵ Les haies et les clôtures sont interdites dans la mesure où elles entravent les buts du PA (art. 2).

Article 23 Plantations

¹ Les surfaces végétalisées doivent être traitées avec qualité et favoriser la biodiversité.

² Les plantations nouvelles doivent être d'essences indigènes, adaptées à la station et d'écotype suisse. Les espèces exotiques envahissantes figurant sur la liste noire ou grise sont interdites.

³ L'entretien différencié et les traitements extensifs sont à privilégier.

CHAPITRE IV – ACCÈS, CIRCULATION ET STATIONNEMENT

Article 24 Aire d'accès

¹ L'aire d'accès est destinée à l'aménagement :

- des accès véhicules tels que figurés sur le plan de détail (art. 26) ;
- des accès aux parkings souterrains et semi-enterrés (art. 28) ;
- d'accès piétons aux bâtiments ;
- de stationnement de surface, hormis dans la surface hachurée ;
- de liaisons publiques de mobilité douce (art. 25) ;
- d'équipements de service collectif (containers, abris-vélos, etc.) ;
- de mobilier urbain ;
- de plantations et de surfaces végétalisées (art. 23).

² Les espaces non réalisés à l'intérieur de l'aire d'accès sont assimilés à l'aire des aménagements extérieurs (art. 22).

Article 25 Liaisons publiques de mobilité douce

¹ Les liaisons publiques de mobilité douce (piétons et cycles) sont destinées à prolonger le réseau communal existant et à relier le quartier "Aux Flumeaux" aux quartiers adjacents.

² Le principe tel que figuré sur le plan est impératif, l'assiette et la localisation sont indicatives.

Article 26 Accès véhicules

Le principe des accès véhicules tel que figuré sur le plan est impératif, l'assiette et la localisation sont indicatives.

Article 27 Accès de service

Le principe des accès de service (feu, déménagement, livraison, etc.) tel que figuré sur le plan est impératif, l'assiette et la localisation sont indicatives.

Article 28 Accès aux parkings souterrains et semi-enterrés

¹ Le principe de l'accès aux parkings souterrains tel que figuré sur le plan est impératif, l'assiette indicative.

² L'emprise des accès (trémies) doit être limitée au minimum techniquement indispensable et faire l'objet d'une intégration au site particulièrement soignée.

Article 29 Stationnement

¹ Les besoins en stationnement pour véhicules motorisés sont définis selon le principe suivant :

- Pour l'habitat : 0.6 places / 100 m² de SPd + 10% visiteurs ;
- Pour les activités et autres affectations, les besoins en stationnement pour les voitures sont définis selon les valeurs indicatives minimales des normes VSS en vigueur lors de la demande de permis de construire.

Le nombre de places de stationnement pour véhicules motorisés est toutefois limité à 150.

² Les places de stationnement pour véhicules motorisés sont réalisées en souterrain (art. 20) ou en surface dans l'aire d'accès hormis dans la surface hachurée (art. 24).

³ Les besoins en stationnement pour vélos sont définis selon les normes VSS en vigueur lors de la demande de permis de construire.

TITRE 3 DISPOSITIONS FINALES

Article 30 Plan des aménagements extérieurs

¹ En cas de demande de permis de construire, un plan des aménagements extérieurs doit être fourni.

² Ledit plan (à l'échelle 1:200) contient au minimum les indications suivantes :

- le traitement des aménagements extérieurs ;
- l'implantation et l'aménagement des liaisons publiques de mobilité douce (art. 25), des accès véhicules (art. 26), des accès de service (art. 27) et des accès aux parkings souterrains et semi-enterrés (art. 28) ;
- les altitudes de raccordement des bâtiments aux aménagements extérieurs ;
- les places de stationnement de surface (emplacement, revêtement, etc.) ;
- l'emplacement de l'arborisation et le choix des essences ;
- le mobilier urbain et l'éclairage.

Article 31 Demande de permis de construire

Outre les pièces indiquées dans la LATC et le RLATC, le dossier de demande de permis de construire comprend :

- le détail de calcul des SPd ;
- la hauteur des constructions au faîte, à l'acrotère ou selon toute disposition constructive qui en tient lieu ;
- l'étude acoustique telle qu'exigée par l'article 6 alinéa 3 ;
- le plan des aménagements extérieurs tel qu'exigé à l'article 30 ;
- un concept de protection et de gestion des sols établi par un mandataire SPSC et selon la directive cantonale DMP 864 (y compris définition des filières de valorisation, sur et hors site) qui inclut des analyses de sols selon l'OSol.

Article 32 Dérogations

Dans les limites des articles 85 et 85a LATC, la Municipalité peut accorder des dérogations au présent plan d'affectation.

Article 33 Dispositions complémentaires

Sont notamment applicables – à titre de droit supplétif ou de droit supérieur – les dispositions fédérales, cantonales et communales en matière d'aménagement du territoire et de protection de l'environnement.

Article 34 Abrogation

Le présent plan d'affectation abroge, pour le périmètre considéré, toute règle communale contraire et celles du plan de quartier Aux Flumeaux du 25 juillet 1955.

Article 35 Radiation

La limite des constructions fixée le 2 mars 1959 figurant en violet sur le plan de détail est radiée.

Article 36 Entrée en vigueur

En vertu de l'article 43 al. 1 et 3 LATC, le présent plan d'affectation est approuvé par le Département compétent et le Service constate son entrée en vigueur.