

Enquête publique

**Plan partiel d'affectation
"Ecoquartier des Plaines-du-Loup
Etape 1"**



Règlement

15 mars 2016

1. DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 : Buts du plan

¹ Le présent plan a pour but de permettre la construction de la première étape de l'écoquartier des Plaines-du-Loup. Il met en œuvre les objectifs et principes définis par le plan directeur localisé « Les Plaines-du-Loup » approuvé par le Conseil d'Etat le 4 novembre 2015, qui consistent notamment à :

- a. assurer une urbanisation durable, dense, mixte et de qualité, de préférence sous forme d'îlots ;
- b. permettre une architecture diversifiée, composée de repères marquant les entrées du quartier et le rôle structurant de la Route des Plaines-du-Loup ;
- c. garantir une répartition judicieuse des différentes affectations, en privilégiant l'installation des affectations autres que le logement dans les rez-de-chaussée et le long de la Route des Plaines-du-Loup ;
- d. garantir des espaces publics, paysagers et écologiques de qualité, différenciés et assurant à la fois l'insertion du nouveau quartier dans son environnement construit ainsi que les liaisons biologiques entre le Bois-Mermet et le micro-massif forestier du Désert ;
- e. assurer une accessibilité multimodale privilégiant les modes doux et rationalisant le stationnement des véhicules et des deux-roues motorisés ;
- f. préserver les ressources naturelles et favoriser la biodiversité ;
- g. réduire les besoins énergétiques et maximiser des énergies endogènes renouvelables.

Article 2 : Affectations

¹ Le périmètre du présent plan est affecté à :

- a. la zone mixte d'habitation et d'activités de forte densité ;
- b. la zone de sport, loisirs et d'installations (para-)publiques.

Article 3 : Constructibilité

¹ La constructibilité maximale est fixée par une surface de plancher déterminante (SPd) totale de 142'600 m².

² La SPd se calcule conformément à la norme SIA 421 en vigueur.

Article 4 : Degré de sensibilité au bruit

¹ Conformément à l'Ordonnance sur la protection contre le bruit (OPB), un degré de sensibilité III (DS III) est attribué à l'ensemble du périmètre du plan.

2. DISPOSITIONS APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

Article 5 : Tracé du métro souterrain (m3)

¹ Le tracé du m3 est figuré à titre indicatif sur le plan. Lors du dépôt d'une demande de permis de construire portant sur une nouvelle construction, la Municipalité définit son emprise maximum.

² Les mesures conservatoires à la réalisation du m3, tels que tunnel, tranchée couverte, etc., peuvent être réalisées dans l'emprise précitée.

³ La réalisation de nouvelles constructions situées à moins de 50 m de l'axe du tracé du m3 devront être coordonnées avec les mesures précitées.

⁴ La Municipalité se réserve le droit de refuser toute construction qui compromettrait la réalisation du m3.

Article 6 : Constructions souterraines

¹ Les constructions souterraines sont autorisées pour les équipements collectifs, tels que caves, buanderies, locaux poussettes d'enfants, dépôts, locaux déchets, locaux techniques, abris PC, stationnement des vélos, etc.

² La réalisation de niveau(x) souterrain(s) dédié(s) au stationnement des véhicules et des deux-roues motorisés, localisé(s) dans le secteur d'évolution du parking centralisé, est autorisée.

Article 7 : Accès et cheminements de mobilité douce

¹ Les différents accès véhicules sont figurés sur le plan de même que les cheminements de mobilité douce publics à garantir.

² L'accès aux constructions pour des véhicules de services ou de secours doit être garanti en tout temps.

Article 8 : Stationnement

¹ Le stationnement des véhicules et des deux-roues motorisés est organisé de manière centralisée et est impérativement localisé dans le secteur d'évolution du parking centralisé délimité en plan.

² L'accès au parking centralisé est impératif depuis l'Avenue du Grey en entrée. Sa

sortie se fait sur le Chemin des Bossons.

³ Le nombre total de places de stationnement pour véhicules est limité à 700. Un maximum de 30 places de stationnement exclusivement destinées à un service d'autopartage peut être réalisé en sus.

⁴ Des places de stationnement pour handicapés dimensionnées selon la norme SIA en vigueur sont autorisées à l'intérieur de l'ensemble de la zone mixte d'habitation et d'activités de forte densité. Dans la mesure du possible, elles sont regroupées et disposées à proximité des entrées des constructions.

⁵ Le nombre de places de stationnement pour deux-roues motorisés est limité à 100 places.

⁶ Les besoins en places de stationnement pour vélos sont déterminés selon les normes VSS en vigueur. Lorsque les places pour vélos se trouvent à l'extérieur, elles doivent être abritées, sécurisées et situées à proximité des entrées principales des bâtiments.

Article 9 : Aménagements extérieurs, plantation et biodiversité

¹ L'altitude du niveau fini des aménagements extérieurs doit, en principe, être en relation avec le niveau fini de l'accès au bâtiment. La Municipalité peut admettre une autre solution si celle-ci donne satisfaction du point de vue de son intégration.

² Les aménagements extérieurs (plantations, nature et traitement des sols) doivent faire l'objet d'un traitement paysager particulier favorisant les aménagements naturels propices à la constitution d'un réseau écologique (prairies extensives, talus herbeux, etc.).

³ L'ensemble des essences végétales est indigène, adapté à la station et d'écotype suisse.

⁴ Un arbre d'essence majeure est planté au minimum pour chaque tranche ou fraction de :

- a. 500 m² d'utilisation de la surface de l'aire des aménagements paysagers et écologiques ;
- b. 200 m² d'utilisation de la surface de la zone de sport, loisirs et d'installations (parcs) publiques.

⁵ Pour chaque périmètre constructible, le nombre minimum d'arbres d'essence majeure exigé est défini ci-après :

Périmètre constructible	Nombre minimum d'arbres d'essence majeure
A	21
B	28
C	12

D	24
E	25

⁶ Des places de jeux dont la dimension est libre peuvent être installées dans les aires de construction et dans la zone de sport, loisirs et d'installations (para-)publiques, en sus de celles mentionnées à l'article 32.

⁷ Les articles 51, 52, 53 et 54 RPGA ne sont pas applicables.

Article 10 : Gestion des sols

¹ La planification des travaux doit permettre de préserver la fertilité et la structure des sols en tant que biotopes. La manipulation des sols lors des travaux, leur gestion et leur réutilisation seront réalisées conformément à l'Ordonnance sur les atteintes portées aux sols (OSol). Les sols décapés seront réutilisés prioritairement pour les aménagements paysagers prévus par le projet.

Article 11 : Distribution et évacuation des eaux

¹ Les constructions sont raccordées au réseau communal de distribution de l'eau potable, conformément au Plan directeur de la distribution de l'eau (PDDE) ainsi qu'aux réseaux d'évacuation et d'épuration des eaux conformément au Plan général d'évacuation des eaux (PGEE).

Article 12 : Gestion des eaux de surface

¹ Le PGEE définit les contraintes en matière de rejet des eaux claires. Ces contraintes de rejet sont garanties par la mise en place d'ouvrages de gestion, de rétention, de filtration et de régulation. L'infiltration des eaux n'est pas préconisée.

² Des volumes de rétention équivalents à 340 m³ par hectare imperméable doivent être mis en place à l'intérieur du périmètre du PPA. Ces volumes de rétention seront réalisés sous forme de fossés ou de noues de faible profondeur, voire de bassins paysagers de rétention, intégrés aux aménagements extérieurs.

³ Le débit de rejet ne doit pas dépasser 20 l/s par hectare pour un temps de retour de 10 ans.

Article 13 : Gestion des déchets

¹ La collecte des déchets ordinaires est aménagée à l'intérieur du périmètre du plan.

² La situation, le nombre et la disposition des points de collecte des déchets doivent être définis d'entente avec la Municipalité et en fonction de l'avancement des constructions au sein du PPA afin d'assurer et d'optimiser le tri et la valorisation des déchets.

Article 14 : Durabilité, énergie et évaluation environnementale

¹ La recommandation SIA 112/1 et le cahier technique SIA 2040 guident le concepteur en vue d'une construction durable.

² Les constructions réalisées dans le périmètre du plan doivent répondre aux standards énergétiques et écologiques les plus élevés, c'est-à-dire la société à 2000 watts. L'architecture des constructions favorise les apports d'énergie passive tout en limitant les risques de surchauffe estivale.

³ Les constructions génératrices d'importants rejets de chaleur doivent les valoriser dès lors que le prix de revient du kWh est réputé économiquement pertinent. La preuve de cette valorisation sera faite en annexant un concept énergétique ad-hoc à chaque dossier de demande de permis de construire. Dans cette optique, les possibilités de synergies à l'échelle d'un même périmètre constructible doivent être évaluées et privilégiées.

⁴ Les constructions ou installations techniques nécessaires aux services industriels peuvent être autorisées à l'intérieur du périmètre du plan lorsque leur emplacement est imposé par leur destination.

⁵ Pour toute nouvelle construction, à l'exclusion du parking centralisé qui fait l'objet d'un rapport d'impact sur l'environnement, une notice d'impact sur l'environnement doit accompagner chaque demande de permis de construire.

3. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE MIXTE D'HABITATION ET D'ACTIVITES DE FORTE DENSITE

Article 15 : Destination

¹ La zone mixte d'habitation et d'activités de forte densité, ci-après la zone mixte, est destinée à de l'habitation de forte densité, à des activités telles qu'activités tertiaires ou artisanales, et aux installations publiques, para-publiques et sportives.

² Le total des surfaces, autres que celles affectées à de l'habitation, représente au minimum 10% de la SPd de chaque périmètre constructible. Ces surfaces minimum peuvent être reportées dans un autre périmètre constructible. Ce report est garanti par une mention de droit public.

³ La surface des activités commerciales, y compris surfaces de stockage, n'excède pas 2'000 m² par enseigne.

⁴ Les locaux des rez-de-chaussée des constructions implantées sur un angle commercial, indiqué en plan, sont obligatoirement affectés au commerce et ont une surface minimale de 80 m².

⁵ L'implantation de constructions scolaires publiques et de leur préau ne peut se faire qu'à l'intérieur du secteur d'évolution des équipements scolaires.

Article 16 : Subdivision de la zone mixte

¹ La zone mixte comprend:

- a. les 5 périmètres constructibles A, B, C, D et E ;
- b. les 3 aires de construction 1, 2 et 3 ;
- c. l'aire de dégagement;
- d. l'aire d'aménagements paysagers et écologiques.

Article 17 : Droits à bâtir

¹ Les périmètres constructibles A, B, C, D et E constituent les unités de référence pour la répartition des droits à bâtir à l'intérieur de la zone mixte. Ces derniers sont définis en plan et ci-après :

Périmètre constructible	SPd totale réalisable [m ²]
A	19'500
B	37'400
C	16'300
D	28'500
E	38'500

² Pour chaque demande de permis de construire, un tableau des surfaces et des planches de calculs par affectation doivent être fournis par périmètre constructible.

Article 18 : Protection contre le bruit

¹ Dans les aires de construction 1, des mesures constructives, d'implantation des constructions, de conception architecturale, de typologie des logements et d'aménagement doivent être mises en œuvre, afin de conduire au respect des valeurs limites d'immissions fixées par l'OPB.

² Pour toute nouvelle construction dans les aires de construction 1, la demande de permis de construire doit être accompagnée d'une étude acoustique détaillée.

3.1 Dispositions applicables aux périmètres constructibles

Article 19 : Concept d'ensemble

¹ Pour toute nouvelle construction, l'octroi du permis de construire est subordonné à l'élaboration préalable d'un concept d'ensemble portant sur la totalité du périmètre constructible concerné.

² Le concept d'ensemble présente l'unité urbanistique, architecturale et paysagère de chaque périmètre constructible. Il comprend, notamment :

- a. la répartition des différentes affectations et des droits à bâtir (cf. articles 15 et 17) ;
- b. l'ordre des constructions (cf. article 20) ;
- c. l'implantation des façades (cf. article 20) ;
- d. les arbres d'essence majeure à planter (cf. article 9) ;
- e. l'indice de verdure minimum à l'intérieur de chaque périmètre constructible (cf. article 29) ;
- f. les emplacements pour les places de stationnement handicapés (cf. article 8) ;
- g. les placettes d'usage public (cf. article 26).

³ Le concept d'ensemble définit également la gestion des sols et les aménagements de détail pour tous les espaces extérieurs collectifs et privés situés dans les aires de construction, y compris les toitures.. Il contient par ailleurs tous les éléments énumérés à l'article 5d du RPGA.

Article 20 : Implantation et ordre des constructions

¹ Les constructions s'implantent à l'intérieur des aires de construction 1, 2 ou 3 figurées en plan.

² Sont définis :

- a. des bandes d'implantation ;
- b. des fronts d'implantation des façades nord ;
- c. des fronts d'implantation des façades sud ;
- d. un front d'implantation de la zone de sport, loisirs et d'installations (para-) publiques ;
- e. des placettes d'usage public.

³ Les façades des constructions s'implantent en contiguïté dans les bandes d'implantation, sur les fronts d'implantation ou sur les placettes d'usage public, fixés en plan.

⁴ La contiguïté peut être interrompue. La largeur de l'interruption n'est pas définie. En cas d'interruption, les façades donnant sur ces interruptions doivent être ajourées.

⁵ A l'intérieur de l'aire de construction 1, les façades des constructions doivent respecter les bandes d'implantation et les fronts d'implantation sur une hauteur minimale de 18 m calculée à partir du niveau de référence de la construction.

⁶ A l'intérieur des aires de construction 2 et 3, les façades des constructions doivent respecter les bandes d'implantation et les fronts d'implantation sur une hauteur minimale de 9 m calculée à partir du niveau de référence de la construction.

⁷ L'implantation d'une façade donnant sur une placette d'usage public est libre.

Article 21 : Hauteur

¹ La hauteur maximale des constructions, non comprises les superstructures techniquement indispensables et réduites au minimum nécessaire (cheminées, ventilations, garde-corps, ascenseurs, installations solaires, etc.), est calculée hors tout et fixée de la manière suivante :

- a. aire de construction 1 : 28 m ;
- b. aire de construction 2 : 22 m ;
- c. aire de construction 3 : 19 m.

² Le niveau de référence est défini en fonction de la position de la construction :

- a. Pour les constructions implantées dans une bande d'implantation ou sur un front d'implantation, le niveau de référence est fixé par la Municipalité. Il correspond au niveau de la voie, ou du trottoir existants ou projetés calculé sur la limite des constructions légalisée. La hauteur de la construction est mesurée au milieu de la façade du bâtiment. Si plus d'une façade est implantée dans une bande ou sur un front d'implantation, la Municipalité détermine la façade devant servir de base pour le calcul de la hauteur de la construction. Les autres façades peuvent bénéficier de cette hauteur.
- b. Pour les autres cas, le niveau de référence correspond au niveau moyen du terrain naturel. Ce niveau moyen est pris aux altitudes des angles des bâtiments.

³ A partir du niveau de référence, la hauteur des rez-de-chaussée jusqu'à la dalle du 1^{er} niveau est de 3.50 m au minimum.

Article 22 : Bande d'implantation

¹ Au-delà de la bande d'implantation, aucune saillie telle que balcon, loggia, coursive, escalier, rampe d'accès à la construction, auvent, marquise, etc. n'est autorisée.

² L'aménagement de l'espace non construit à l'intérieur de la bande d'implantation donnant sur la route des Plaines-du-Loup doit assurer une continuité de traitement avec le domaine public ou l'aire de dégagement.

³ A l'exception des couverts à vélos, l'édification de dépendances de peu d'importance au sens de l'article 39 du règlement d'application de la loi du 4 décembre 1985

sur l'aménagement du territoire et des constructions (RLATC) est interdite à l'intérieur de la bande d'implantation.

Article 23 : Front d'implantation des façades nord

¹ A partir d'une hauteur de 4.50 m, seuls les balcons et loggias d'une profondeur de maximum 1.50 m sont admis au-delà du front d'implantation des façades nord.

Article 24 : Front d'implantation des façades sud

¹ Au-delà du front d'implantation des façades sud mais à l'intérieur de l'aire de construction, sont admis :

- a. des avant-corps d'une profondeur obligatoire de 3 m. Leur hauteur ne peut dépasser 12 m calculée à partir du niveau de référence de la construction. Leur longueur cumulée ne peut excéder 50 % de la longueur totale de la façade de chaque bâtiment.
- b. des saillies, telles que balcon, loggia, coursive, escalier, rampe d'accès à la construction, auvent, marquise, etc.

² A l'exception des couverts à vélos, l'édification de dépendances de peu d'importance au sens de l'article 39 du règlement d'application de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et des constructions (RLATC) est interdite au-delà du front d'implantation des façades sud.

Article 25 : Front d'implantation de la zone de sport, loisirs et d'installations (para-)publiques

¹ A partir d'une hauteur de 4.50 m, des saillies, telles que balcon, loggia, coursive, escalier, rampe d'accès à la construction, auvent, marquise, etc. sont admis au-delà du front d'implantation de la zone de sport, loisirs et d'installations (para-)publiques.

² L'empiètement maximal sur l'aire de dégagement est de 4.50 m.

Article 26 : Placette d'usage public

¹ Les placettes d'usage public à ciel ouvert sont figurées en plan. Leur localisation et leur emprise sont figurées à titre indicatif. Leur largeur minimale est fixée à 10 m. Elles sont assimilées à l'aire de dégagement. L'article 29 est applicable.

² Aucune saillie n'est autorisée dans la largeur minimale libre de 10 m de la placette d'usage public.

³ Une seule passerelle non couverte d'une largeur maximale de 3 m par placette d'usage public peut relier deux bâtiments, pour autant qu'un vide de passage de minimum 6 m soit garanti.

Article 27 : Toitures

¹ La forme des toitures est libre.

² Les toitures 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), à l'exception des surfaces aménagées en terrasse accessible qui peuvent accueillir une végétation intensive avec des épaisseurs de terre adaptées.

³ L'ensemble des toitures peuvent recevoir des installations solaires. Celles-ci doivent être compatibles avec la végétation extensive. Pour des questions de qualité visuelle et de perception paysagère, une attention particulière est portée à leur intégration sur les toitures les plus basses.

Article 28 : Indice de verdure

¹ Pour chaque périmètre constructible, l'indice de verdure minimum exigé est défini ci-après :

Périmètre constructible	Indice de verdure minimum
A	0.15
B	0.15
C	0.25
D	0.15
E	0.20

² L'indice de verdure correspond au rapport entre les surfaces vertes en pleine terre disposant au minimum d'une couche de sol d'un mètre de profondeur et la surface totale du périmètre constructible, surfaces bâties comprises.

3.2 Disposition applicable à l'aire de dégagement

Article 29 : Aire de dégagement

¹ Cette aire est destinée à accueillir des équipements communs (installations de loisirs, de détente, de sport ou de jeux, préau, etc.) ainsi que des aménagements en lien avec leur destination (mobilier urbain, cheminements piétons et vélos, stationnement pour vélos, espaces de circulation pour véhicules, places de stationnement pour handicapés, édicules, points de collecte de déchets, etc.).

² Les espaces de dépose et de livraisons y sont autorisés.

3.3 Dispositions applicables à l'aire d'aménagements paysagers et écologiques

Article 30 : Aire d'aménagements paysagers et écologiques

¹ Cette aire est destinée à la récréation, au délasserment, aux cheminements piétons et vélos ainsi qu'aux places de stationnement pour handicapés. Elle vise également à concrétiser les liaisons biologiques est-ouest entre le Bois-Mermet et le micro-massif forestier du Désert. Elle intègre des aménagements paysagers de haute valeur écologique et en pleine terre disposant au minimum d'une couche de sol d'un mètre de profondeur.

² Cette aire est inconstructible à l'exception de constructions liées à sa destination (cabanons de jardins, couverts, bassins paysagers, etc.). Elle peut être occupée par des espaces de jeux, de loisirs ou de détente, des jardins collectifs ou des plantages.

³ L'aménagement de l'aire doit intégrer des éléments de gestion des eaux de ruissellement à ciel ouvert (noues). Les revêtements imperméables sont limités au strict nécessaire. L'aire est plantée sous forme de bosquets ou d'allées.

⁴ Des accès pour véhicules et deux-roues motorisés sont autorisés, mais réduits au strict minimum et intégrés aux aménagements paysagers.

Article 31 : Indice de verdure

¹ Un indice de verdure de 0.35 au minimum est exigé pour chaque aire d'aménagements paysagers et écologiques.

² L'indice de verdure correspond au rapport entre les surfaces vertes en pleine terre disposant au minimum d'une couche de sol d'un mètre de profondeur et la surface

totale de l'aire d'aménagements paysagers et écologiques.

Article 32 : Places de jeux

¹ Des places de jeux à caractère public doivent être aménagées dans chaque aire d'aménagements paysagers et écologiques. Elles sont aménagées dans des endroits appropriés. Elles sont équipées de jeux adaptés aux différentes générations d'utilisateurs.

² 15% au minimum de la surface de chaque aire d'aménagements paysagers et écologiques sont destinés aux places de jeux lesquelles ne sont pas comprises dans les surfaces vertes.

³ L'article 52 RPGA n'est pas applicable.

4. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE DE SPORT, LOISIRS ET D'INSTALLATIONS (PARA-)PUBLIQUES

Article 33 : Destination

¹ La zone de sport, loisirs et d'installations (para-)publiques, ci après la zone, est destinée à l'aménagement d'un parc public.

² Des constructions destinées à accueillir des activités socio-éducatives et socio-culturelles peuvent être édifiées à l'intérieur de la zone. Exceptionnellement, la Municipalité peut autoriser des activités relatives à la restauration.

³ Elle est également destinée à concrétiser les liaisons biologiques est-ouest entre le Bois-Mermet et le micro-massif forestier du Désert.

Article 34 : Constructions

¹ La SPd maximale est fixée à 2'400 m², y compris les constructions existantes.

² La hauteur des constructions et/ou surélévations, non comprises les superstructures techniquement indispensables et dont l'impact visuel sera réduit au minimum (cheminées, ventilations, garde-corps, conduits d'ascenseurs, installations solaires actives, etc.), est calculée hors tout à partir du niveau moyen du terrain naturel et est fixée à 12 m. Ce niveau moyen est pris aux altitudes des angles des bâtiments.

³ Les logements sont interdits. Seuls sont autorisés des locaux destinés à des séjours de courte durée (dortoirs, camps de vacances, etc.) ou à des fins de gardiennage.

Article 35 : Aménagements

¹ L'aménagement du parc public fera l'objet d'un projet d'ensemble.

² Les haies et les arbres d'essence majeure existants doivent être préservés. Toutefois, les haies et arbres existants abattus pour des raisons sanitaires ou pour le besoin du projet de parc doivent être remplacés à l'intérieur de la zone.

³ 20% au minimum de la surface de la zone comprend des aménagements paysagers de haute valeur écologique et en pleine terre disposant au minimum d'une couche de sol d'un mètre de profondeur. Des ouvrages paysagers de rétention des eaux peuvent y être réalisés.

⁴ Les aménagements de type aires de jeux, cheminements de mobilité douce et mobilier urbain tel que bancs, éclairage, etc., y sont autorisés.

5. DISPOSITIONS FINALES

Article 36 : Dispositions supplétives

¹ Sont réservées les dispositions légales et réglementaires édictées par la Confédération, le Canton ou la Commune, complétant celles du présent plan.

² Les dispositions du RPGA s'appliquent à titre supplétif.

Article 37 : Entrée en vigueur

¹ Le présent plan est mis en vigueur par le Département compétent.

² Le présent plan abroge, à l'intérieur de son périmètre, toute disposition de plan légalisé antérieurement.

APPROBATION

1. Approuvé par la Municipalité de Lausanne

dans sa séance du _____

Le Syndic

Le Secrétaire

2. Soumis à l'enquête publique

du _____

au _____

Le Syndic

Le Secrétaire

3. Adopté par le Conseil communal

dans sa séance du _____

Le Président

Le Secrétaire

4. Approuvé préalablement par le Département compétent

Le _____

La Cheffe du département

Entrée en vigueur le _____