

PLAN DE QUARTIER (PQ)
« **ST-ROCH – HALDIMAND – INDUSTRIE** »

REGLEMENT

Approuvé par la Municipalité

le

Syndic

Secrétaire

Soumis à l'enquête publique

du

au

Syndic

Secrétaire

Adopté par le Conseil communal

le

Président

Secrétaire

Approuvé préalablement par le Département
compétent

Lausanne, le

Le Chef du Département

Mis en vigueur le

SOMMAIRE

1.	GENERALITES	p. 5
	Objectifs	Art. 1.1
	Périmètre et affectation	Art. 1.2
	Capacité constructive	Art. 1.3
	Degré de sensibilité au bruit	Art. 1.4
	Contenu	Art. 1.5
2.	DEFINITIONS	p. 5
	Surface de plancher déterminante (SPd)	Art. 2.1
	Stationnement	Art. 2.2
	Hauteur	Art. 2.3
	Attiques	Art. 2.4
	Constructions souterraines	Art. 2.5
3.	QUALITES ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES	p. 6
	Qualité globale	Art. 3.1
	Mesures d'encouragement	Art. 3.2
4.	PERMIS DE CONSTRUIRE	p. 6
	Dossier d'enquête	Art. 4.1
5.	MISE EN ŒUVRE	p. 6
	Lots	Art. 5.1
6.	ZONE CENTRALE A FORTE DENSITE	p. 7
	Aires	Art. 6.1
	Bruit	Art. 6.2
	Accidents majeurs	Art. 6.3
	Archéologie	Art. 6.4
	Stationnement voitures	Art. 6.5
	Accès voitures	Art. 6.6
	Stationnement deux-roues légers	Art. 6.7
	Accès et chemins piétons	Art. 6.8
	Espaces libres	Art. 6.9
	Gestion de l'eau	Art. 6.10
	Mouvements de terrain	Art. 6.11
	Arborisation obligatoire	Art. 6.12
	Edicules techniques et mobiliers	Art. 6.13
	Clôtures	Art. 6.14
7.	AIRE DE CONSTRUCTION	p. 8
	Aire de construction	Art. 7.1
	Implantation des constructions	Art. 7.2
	Fronts d'implantation	Art. 7.3
	Ordre des constructions	Art. 7.4

	Hauteur	Art. 7.5
	Espaces extérieurs non chauffés	Art. 7.6
	Attiques	Art. 7.7
	Toiture	Art. 7.8
8.	AIRE DE VERDURE	p. 9
	Aire de verdure	Art. 8.1
9.	AIRE DE TRANSITION	p. 9
	Aire de transition	Art. 9.1
10.	AIRE DE CIRCULATION	p. 9
	Aire de circulation	Art. 10.1
	Couvert végétal	Art. 10.2
	Couvert pour voitures	Art. 10.3
11.	AIRE DE DEGAGEMENTS EXTERIEURS	p. 9
	Aire de dégagements extérieurs	Art. 11.1
12.	DISPOSITIONS FINALES	p. 10
	Dérogations	Art. 12.1
	Prescriptions complémentaires	Art. 12.2
	Abrogation et mise en vigueur	Art. 12.3

1. GENERALITES

Objectifs	1.1	al. 1	Le plan de quartier (PQ) « St-Roch – Haldimand – Industrie » est conçu pour : <ul style="list-style-type: none">▪ mettre en valeur le potentiel urbain du site ;▪ réaliser un aménagement cohérent et rationnel de l'ensemble du périmètre.
Périmètre et affectation	1.2	al. 1	Le PQ régit le secteur délimité par le périmètre du plan. Il définit une zone centrale à forte densité.
		al. 2	La zone centrale à forte densité comprend : <ul style="list-style-type: none">▪ l'aire de construction ;▪ l'aire de verdure ;▪ l'aire de transition ;▪ l'aire de circulation ;▪ l'aire de dégagements extérieurs.
Capacité constructive	1.3	al. 1	La SPd maximale par périmètre d'implantation des constructions est indiquée sur le plan.
		al. 2	Pour les bâtiments existants, la SPd maximale peut être précisée par un relevé de géomètre officiel.
Degré de sensibilité au bruit	1.4	al. 1	Le degré de sensibilité III, tel que défini par l'Ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit (OPB), est attribué à tout le périmètre du PQ.
Contenu	1.5	al. 1	Le PQ comprend : <ul style="list-style-type: none">▪ le Plan à l'échelle 1/500 avec coupes et illustrations, qui fixe les aires de constructions et d'aménagement, les accès carrossables et l'arborisation obligatoire ;▪ le Règlement, qui spécifie l'affectation et les mesures de construction ou d'aménagement.

2. DEFINITIONS

SPd	2.1	al. 1	La surface de plancher déterminante (SPd) est calculée au moyen de la dernière version de la norme SIA applicable (SIA 504.416 et 504.421).
Stationnement	2.2	al. 1	Les besoins en stationnement voitures et deux-roues légers sont calculés au moyen de la dernière version de la norme VSS applicable.
		al. 2	Le besoin en stationnement voitures se base au plus sur la SPd indiquée sur le plan.
		al. 3	Les équipements collectifs liés au deux-roues mentionnés à l'art. 32 RLATC sont dimensionnés au moyen de la dernière version de la norme VSS applicable.
Hauteur	2.3	al. 1	La hauteur maximale des bâtiments correspond au niveau de la dernière dalle brute.
Attiques	2.4	al. 1	L'attique est un étage implanté sur un toit plat qui ne dépasse pas la hauteur maximale autorisée.
		al. 2	Les superstructures techniques d'une hauteur de 1.5 m au plus ne sont pas considérées comme attique.
Constructions souterraines	2.5	al. 1	Les constructions souterraines sont des bâtiments ou des parties de bâtiments qui ne dépassent pas, couverture comprise, le terrain aménagé (TA) ou le terrain naturel (TN) si celui-ci est conservé.
		al. 2	Dans les aires de verdure, de transition, de circulation et de dégagements extérieurs, l'épaisseur de matériaux entre la dalle brute et le TA doit garantir la réalisation des aménagements.

3. QUALITÉS ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE

Qualité globale	3.1	al. 1	Les constructions et installations sont conçues de telle sorte qu'elles forment avec leurs abords un ensemble de qualité (art. 86 LATC).
		al. 2	Pour apprécier la qualité de l'ensemble, il y a lieu de tenir compte notamment : <ul style="list-style-type: none">▪ de l'organisation d'un concours de projet ;▪ de la conception des espaces libres par un bureau de conception du paysage ;▪ de l'écocertification de la construction ou des espaces libres.
Mesures d'encouragement	3.2	al. 1	La Municipalité peut accorder, en sus du bonus prévu à l'art. 97 al. 4 LATC, un bonus d'utilisation du sol au plus de 3% de la SPd en compensation de prestations d'intérêt public en rapport avec l'aménagement du territoire et la qualité architecturale ou paysagère.

4. PERMIS DE CONSTRUIRE

Dossier d'enquête	4.1	al. 1	La demande de permis de construire comprend notamment : <ul style="list-style-type: none">▪ le calcul de l'offre en cases de stationnement pour voitures et deux-roues légers conformément aux normes VSS ;▪ l'étude acoustique exigée par l'art. 6.2 ;
		al. 2	Le plan des aménagements extérieurs, à une échelle comprise entre 1/50 et 1/500, comporte tous les éléments nécessaires à la compréhension du projet, notamment : <ul style="list-style-type: none">▪ les accès et les voies carrossables ;▪ l'organisation et l'aménagement du parking ;▪ les liaisons pour la mobilité douce ;▪ les revêtements de sols, notamment la nature des surfaces minérales et des transitions entre surfaces (ex. bordures) ;▪ le profil du TN (cotes avant travaux) et celui du TA (cotes après travaux), les mouvements de terrain et les murs de soutènements (matériau) ;▪ la localisation des plantations et leur essence (plan de plantation) ;▪ la gestion des eaux de pluie ;▪ le mobilier et l'éclairage.
		al. 3	Le règlement communal sur la protection des arbres est réservé.

5. MISE EN ŒUVRE

Lots	5.1	al. 1	Le PQ est réalisable en 4 lots (L1, L2, L3, L4a et L4b) composés d'aires de construction et d'aménagement, selon les périmètres indiqués sur le plan : <ul style="list-style-type: none">▪ les lots sont indépendants, sous réserve de L4a qui doit être réalisé avant L4b ;▪ les aménagements d'équipement sont impératifs et forment un ensemble du point de vue de leur conception comme de leur gestion ;▪ chaque lot est réalisé en une étape avec les aménagements qu'il contient.
		al. 2	Les bâtiments existants à démolir, figurant sur le plan, seront démolis au plus tard dès l'édification de nouveaux bâtiments dans l'aire qui leur correspond.

6. ZONE CENTRALE A FORTE DENSITE

Aires	6.1	al. 1	La zone centrale à forte densité est divisée en aires de construction et en aires de verdure, de transition, de circulation et de dégagements extérieurs.
		al. 2	Les aires de verdure, de transition, de circulation et de dégagements extérieurs sont inconstructibles, sous réserve des équipements auxquels elles sont destinées et des périmètres d'implantation des constructions souterraines figurant sur le plan.
Bruit	6.2	al. 1	Pour les périmètres 1, 2, 3, 5 et 6, des mesures d'aménagement (pas de locaux sensibles sur les faces exposées) ou des mesures constructives offrant une protection phonique, telles que des loggias, sont obligatoires.
		al. 2	Une étude acoustique détaillée sera jointe à la demande de permis de construire. Elle démontrera l'efficacité des mesures mises en œuvre et le respect de l'OPB.
Accidents majeurs	6.3	al. 1	Pour les périmètres d'implantation 1 et 2, les mesures suivantes de protection contre l'incendie en cas d'accident majeur doivent être prises : <ul style="list-style-type: none">▪ placer les locaux sensibles du côté opposé aux voies CFF ;▪ utiliser des matériaux incombustibles pour les façades côté voies CFF ;▪ orienter les voies de fuite sur le cœur d'îlot ;▪ orienter les prises d'air pour l'aération sur le cœur d'îlot.
Archéologie	6.4	al. 1	Le PQ se trouve en bordure de la région archéologique n°387/351 au sens de l'art. 67 LPNMS.
		al. 2	Les terrassements seront effectués sous surveillance archéologique et les éventuels vestiges feront l'objet d'une documentation adéquate, sous contrôle du service en charge de l'archéologie.
		al. 3	L'autorisation spéciale nécessaire pour de tels travaux (art. 36 RPNMS) est réservée.
Stationnement voitures	6.5	al. 1	Pour les activités, l'offre en stationnement est définie pour un type de localisation A et fixée à 20% de la valeur indicative.
		al. 2	Une partie des besoins en places visiteurs peut être reportée sur l'offre existante.
Accès voitures	6.6	al. 1	Les accès aux parkings figurent sur le plan.
Stationnement deux-roues légers	6.7	al. 1	Le besoin en stationnement deux-roues légers tient au moins compte de la classe C.
		al. 2	Les bâtiments doivent être pourvus de garage pour deux-roues légers motorisés, ainsi que d'un local ou d'un couvert adapté aux deux-roues légers non motorisés (art. 32 RLATC).
Accès et chemins piétons	6.8	al. 1	Les accès et chemins piétons sont obligatoires.
		al. 2	Les parcours indiquent le réseau minimum à intégrer aux aménagements des différentes aires. Leur aménagement garantit : <ul style="list-style-type: none">▪ l'accessibilité au public ;▪ la continuité des cheminements à l'intérieur du périmètre du PQ et vers les quartiers.
Espaces libres	6.9	al. 1	Les espaces libres publics et privés sont constitués des aires de verdure, de transition, de circulation et de dégagements extérieurs.
		al. 2	Ils sont ouverts, dégagés et accessibles.
		al. 3	Leur réalisation est conforme aux avant-projets, homogène et de haute de qualité. Sont notamment recherchées : <ul style="list-style-type: none">▪ l'unité des matériaux, du mobilier et des plantations ;

			<ul style="list-style-type: none"> ▪ les surfaces perméables ; ▪ les essences indigènes en station, essentiellement feuillues, sur la base de critères d'entretien extensif et écologique.
	al. 4		Le développement des végétaux sera libre et les travaux d'entretien ultérieurs respecteront cette caractéristique, sans nécessiter de taille autre qu'une taille d'entretien ou de formation.
	al. 5		Les essences exotiques invasives figurant sur les listes noires ou grises officielles ne sont pas autorisées.
Gestion de l'eau	6.10	al. 1	Les eaux de pluie sont infiltrées sur la parcelle.
		al. 2	Si la rétention n'est pas possible ou pas souhaitable, elles sont évacuées dans le réseau communal moyennant un prétraitement à ciel ouvert sur la parcelle.
		al. 3	Le rejet est calculé avec un débit de fuite calibré sur un événement pluvieux de temps de retour de 10 ans au moins.
Mouvements de terrain	6.11	al. 1	Les remblais ou les déblais, ainsi que les murs de soutènement ou les talus sont interdits.
		al. 2	Les équipements liés à la gestion de l'eau à ciel ouvert sont réservés.
Arborisation obligatoire	6.12	al. 1	L'arborisation figurant sur le plan indique le nombre d'arbres obligatoires.
		al. 2	L'emplacement définitif sera fixé par le plan d'enquête.
Édicules techniques et mobiliers	6.13	al. 1	Les édicules techniques et les mobiliers tels qu'armoires électriques, cabines téléphoniques, boîtes aux lettres, signalisations, etc. sont choisis et implantés de manière à ne pas nuire à la qualité des aménagements.
Clôtures	6.14	al. 1	Les clôtures, haies et jardins privatifs sont interdits.

7. AIRE DE CONSTRUCTION

Aire de construction	7.1	al. 1	L'aire de construction est destinée à l'habitation et aux activités moyennement gênantes selon les pourcentages de SPd indiqués sur le plan.
		al. 2	Le rez-de-chaussée des périmètres 3 et 5 est réservé à des activités accessibles au public.
Implantation des constructions	7.2	al. 1	Les périmètres d'implantation des constructions 1 à 7, le périmètre d'implantation des constructions souterraines et le périmètre des constructions semi-enterrées sont obligatoires.
		al. 2	Les espaces extérieurs non chauffés tels que coursives, balcons ou loggias, ainsi que les cages d'ascenseur ou les avant-toits, ne dépassent pas des périmètres d'implantation.
		al. 3	Les dépendances de peu d'importance au sens de l'art. 39 RLATC ne sont pas autorisées.
Fronts d'implantation	7.3	al. 1	Les fronts d'implantation figurant sur le plan sont obligatoires.
Ordre des constructions	7.4	al. 1	A l'intérieur des périmètres d'implantation, les constructions sont édifiées selon l'ordre contigu.
Hauteur	7.5	al. 1	La hauteur maximale des constructions figure sur les coupes qui complètent le plan pour les périmètres d'implantation 1 à 7 et pour le périmètre d'implantation des constructions semi-enterrées.
		al. 2	Le nombre de niveaux maximal, y compris attique, est indiqué sur le plan pour les périmètres d'implantation 1 à 6.
		al. 3	La hauteur maximale de l'acrotère est de 35 cm mesurée depuis le fini de la toiture.
		al. 4	Les garde-corps des toitures sont transparents.

Espaces extérieurs non chauffés	7.6	al. 1	Chaque logement comporte un espace extérieur (balcon, loggia, terrasse) d'au moins 6 m ² net pour les logements inférieurs à 100 m ² de surface nette (SN) et d'au moins 6% net pour les logements supérieurs à 100 m ² de SN.
Attiques	7.7	al. 1	Les attiques sont autorisés sur L1 à raison de 3 volumes distincts et sur L2 à raison de 4 volumes distincts, ainsi que sur L4b.
		al. 2	Les volumes sont séparés par une terrasse d'une largeur de 4 m au minimum.
		al. 3	En l'absence d'un front d'implantation obligatoire, les attiques sont en retrait d'au moins 1.5 m par rapport à la façade.
Toiture	7.8	al. 1	Les toitures sont plates. Elles sont végétalisées, sous réserve des surfaces nécessaires aux installations techniques, d'énergie solaire et de terrasse des attiques.
		al. 2	Les toitures des attiques sont plates ou à un pan de 15% au plus.

8. AIRE DE VERDURE

Aire de verdure	8.1	al. 1	L'aire de verdure est destinée à un parc public.
		al. 2	Elle est inconstructible, sous réserve du périmètre des constructions souterraines, et le stationnement n'y est pas autorisé.

9. AIRE DE TRANSITION

Aire de transition	9.1	al. 1	L'aire de transition est destinée à l'aménagement de l'espace rue et de la cour intérieure des périmètres 4 et 5, y compris une place qui marque l'interface entre le cœur d'îlot et l'avenue Haldimand.
		al. 2	Elle est inconstructible, sous réserve du périmètre des constructions souterraines.
		al. 3	L'aire de transition est publique et son aménagement garantit une relation spatiale de qualité avec le rez-de-chaussée des bâtiments.
		al. 4	Du côté de l'avenue Haldimand, le stationnement n'est pas autorisé.

10. AIRE DE CIRCULATION

Aire de circulation	10.1	al. 1	L'aire de circulation est destinée à la circulation des piétons, des cyclistes et des véhicules, ainsi qu'aux constructions liées au stationnement.
Couvert végétal	10.2	al. 1	Le couvert végétal figurant sur le plan est obligatoire.
		al. 2	Il s'agit d'une structure porteuse colonisée durablement par une végétation grimpante, sous laquelle le stationnement peut prendre place.
Couvert pour voitures	10.3	al. 1	Le couvert pour voitures est une construction homogène ouverte sur 3 côtés.
		al. 2	Côté chemin piétonnier, la façade et l'aire de verdure attenante font l'objet d'un traitement homogène de qualité.
		al. 3	La hauteur maximale du couvert pour voiture est de 3 m.

11. AIRE DE DEGAGEMENTS EXTERIEURS

Aire de dégagements extérieurs	11.1	al. 1	L'aire de dégagements extérieurs est principalement destinée à des terrasses, jardins et places de jeu.
		al. 2	Y sont autorisées au plus 12 cases de stationnement.

12. DISPOSITIONS FINALES

Dérogations	12.1	al. 1	La Municipalité peut accorder des dérogations au présent règlement dans le cadre fixé par l'art. 85 LATC.
Prescriptions complémentaires	12.2	al. 1	Le plan général d'affectation (PGA) s'applique à titre supplétif.
		al. 2	Le droit fédéral et le droit cantonal sont réservés.
Abrogation et mise en vigueur	12.3	al. 1	Le PQ déploie ses effets dès sa mise en vigueur par le Département compétent.
		al. 2	Il abroge toutes les dispositions antérieures à sa mise en vigueur.