

MALLEY - Sous-secteur Malley-Centre

Plan de quartier intercommunal Malley-Gare

Règlement

**Communes de Prilly et Renens
14 janvier 2015**

Approuvé par la Municipalité de Prilly dans sa séance du 19.01.2015

Approuvé par la Municipalité de Renens dans sa séance du 16.01.2015

Le Syndic : Alain GILLIÈRON

La Syndique : Marianne HUGUENIN

La Secrétaire : Joëlle MOJONNET

Le Secrétaire : Nicolas SERVAGEON

Soumis à l'enquête publique du 28.01.2015 au 26.02.2015

Soumis à l'enquête publique du 28.01.2015 au 26.02.2015

Le Syndic : Alain GILLIÈRON

La Syndique : Marianne HUGUENIN

La Secrétaire : Joëlle MOJONNET

Le Secrétaire : Nicolas SERVAGEON

Adopté par le Conseil communal de Prilly dans sa séance du 23.06.2016

Adopté par le Conseil communal de Renens dans sa séance du 23.06.2016

Le Président : David EQUÉY

Le Président : Pascal GOLAY

Le Secrétaire : Alexandre TURRIAN

Le Secrétaire : Yvette CHARLET

Approuvé préalablement par le Département compétent, Lausanne, le

La Cheffe du Département :

Mis en vigueur, le

CHAPITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	2
Article 1 Buts	2
Article 2 Références.....	2
Article 3 Composantes du plan de quartier.....	2
Article 4 Champ d'application.....	2
Article 5 Affectation	2
CHAPITRE II – AIRES D'EVOLUTION DES CONSTRUCTIONS A ET B	3
<i>Section 1. Généralités</i>	3
Article 6 Destination	3
Article 7 Périmètre d'implantation des bâtiments-hauts.....	3
Article 8 Capacité constructive.....	3
Article 9 Surfaces non bâties et liaison piétonne publique	4
<i>Section 2. Mesures de constructions</i>	4
Article 10 Constructions existantes.....	4
Article 11 Implantation des constructions	4
Article 12 Fronts d'implantation obligatoire	4
Article 13 Hauteurs des bâtiments	4
Article 14 Distance entre façades	4
Article 15 Prolongement de la sous-aire de Malley	5
Article 16 Rez-de-chaussée.....	5
Article 17 Toitures	5
Article 18 Constructions souterraines	5
CHAPITRE III - AIRE LIBRE DE CONSTRUCTIONS ACCESSIBLE AU PUBLIC.....	6
Article 19 Destination	6
Article 20 Aménagement.....	6
Article 21 Arbres.....	6
CHAPITRE IV - MESURES D'EQUIPEMENT.....	7
Article 22 Circulation véhicules	7
Article 23 Liaisons de mobilité douce.....	7
Article 24 Stationnement des véhicules automobiles et deux-roues motorisés.....	7
Article 25 Stationnement des vélos.....	7
Article 26 Stationnement B+R.....	7
Article 27 Evacuation des eaux.....	8
Article 28 Récupération des déchets	8
CHAPITRE V - MESURES DE PROTECTION, D'ECONOMIE D'ENERGIE ET RESSOURCES NATURELLES	9
Article 29 Principe	9
Article 30 Bruit.....	9
Article 31 Sites pollués.....	9
Article 32 Risques d'accidents majeurs	9
Article 33 Vibrations et sons solidiens	9
Article 34 Economies d'énergie.....	10
CHAPITRE VII - DISPOSITIONS FINALES.....	10
Article 35 Dérogations.....	10
Article 36 Abrogation et mise en vigueur	10

Chapitre I - DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 Buts

Le plan de quartier "Malley-Gare" (ci-après le plan de quartier) a pour but de :

- réaliser un quartier urbain mixte et de forte densité dans le secteur de « Malley », site stratégique de l'agglomération lausannoise, à cheval sur le territoire des Communes de Renens et Prilly ;
- créer des espaces publics de qualité qui permettent de prolonger le réseau de mobilité douce existant et de garantir la perméabilité piétonne du site ;
- créer deux repères architecturaux emblématiques (bâtiments-hauts) pour accentuer l'importance du site et faciliter l'orientation ;
- contribuer à créer un secteur de ville de haute durabilité environnementale, sociale et économique (quartier durable) ;
- garantir des réalisations architecturalement exemplaires en permettant notamment la variété des volumes bâtis.

Article 2 Références

¹ Le présent plan de quartier est établi conformément aux dispositions de la Loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC).

² Pour tout ce qui n'est pas prévu dans le présent règlement, les autres dispositions communales, cantonales et fédérales demeurent applicables.

Article 3 Composantes du plan de quartier

Le plan de quartier "Malley-Gare" est composé de :

- un plan à l'échelle 1:500,
- des coupes à l'échelle 1:500,
- le présent règlement.

Article 4 Champ d'application

Les dispositions du plan de quartier s'appliquent au périmètre figuré sur le plan.

Article 5 Affectation

Le périmètre du plan de quartier est affecté en zone centrale de forte densité. Il est divisé en aires :

- aires d'évolution des constructions A et B,
- aire libre de constructions constituée des sous-aires de Malley, de la Coulisse, des Bouchers, de dégagement.

Chapitre II – Aires d'évolution des constructions A et B

Section 1. Généralités

Article 6 Destination

¹ Les aires d'évolution des constructions A et B sont destinées à l'habitation, ainsi qu'aux activités tertiaires (bureaux et commerces), artisanales et (para-)publiques (type petites structures d'accueil de quartier) moyennement gênantes compatibles avec l'habitation et respectant l'OPAM.

² L'habitation est prohibée au rez-de-chaussée des constructions.

³ Les activités génératrices d'animation sont obligatoires pour les surfaces des rez-de-chaussée donnant sur les fronts d'implantation obligatoire, notamment celles liées aux commerces, aux équipements publics, à la culture, au sport et aux loisirs. Chaque local commercial doit s'ouvrir sur l'espace public.

⁴ En outre, sont autorisées les petites constructions d'intérêt public imposées par leur destination.

Article 7 Périmètre d'implantation des bâtiments-hauts

¹ Le plan définit un périmètre d'implantation des bâtiments-hauts dans chacune des aires d'évolution des constructions A et B. Ces constructions doivent constituer deux repères architecturaux emblématiques, marquant la fonction majeure du quartier de Malley et de sa gare.

² Les hauteurs maximales sont définies par le plan.

Article 8 Capacité constructive

¹ La capacité constructive est déterminée par la surface de plancher déterminante (SPd) calculée conformément à la norme SIA 421, version 2004.

² La capacité constructive maximale est fixée à 52'500 m² de SPd, répartie comme suit :

- pour la totalité de l'aire d'évolution des constructions A : 20'500 m² ;
- pour la totalité de l'aire d'évolution des constructions B : 32'000 m².

³ Dans les périmètres d'implantation des bâtiments hauts, la capacité constructive maximale ne peut excéder 13'500 m² pour l'aire d'évolution des constructions A et 18'000 m² pour l'aire d'évolution des constructions B. Le solde de SPd se répartit librement au sein de chaque aire des constructions.

⁴ Le taux de SPd destinée à l'habitation doit se situer entre 25 et 40% pour les aires d'évolution des constructions A et B.

⁵ La surface de vente maximale dédiée aux commerces est fixée à 7'000 m² de surfaces de vente. Seuls les commerces de proximité sont autorisés. Les surfaces de vente devront être inférieures au seuil ICFF déterminé dans la mesure D13 du PDCn ou, si celle-ci n'est pas encore en vigueur, dans la stratégie cantonale concernant les ICFF.

Article 9 Surfaces non bâties et liaison piétonne publique

¹ Les aires d'évolution des constructions A et B peuvent être entièrement construites. Seule une liaison piétonne permettant un cheminement nord-sud doit être assurée au sein de l'aire d'évolution des constructions B comme indiqué sur le plan ; son assiette est indicative.

² Un concept des aménagements extérieurs doit être fourni lors de la 1^{ère} demande de permis de construire. Il contient au minimum les indications suivantes :

- les altitudes de raccordement des constructions aux espaces non bâtis ;
- l'implantation et l'aménagement des liaisons piétonnes ;
- l'emplacement des plantations et le choix des essences ;
- le mobilier urbain et l'éclairage.

Section 2. Mesures de constructions

Article 10 Constructions existantes

Les constructions existantes indiquées sur le plan doivent être démolies au plus tard lors de l'aménagement des aires dans lesquelles elles s'inscrivent.

Article 11 Implantation des constructions

Les constructions s'implantent librement à l'intérieur des aires d'évolution des constructions A et B, y compris en cas de réalisation par étapes.

Article 12 Fronts d'implantation obligatoire

¹ Des fronts d'implantation obligatoires sont indiqués sur le plan.

² Le long de ces fronts, les façades respectent l'alignement et l'ordre contigu sur au minimum 2/3 de la longueur du front. Les fronts ne s'appliquent qu'aux deux premiers niveaux bâtis.

³ Des passages au travers des bâtiments sont autorisés. Ils doivent obligatoirement avoir une hauteur au moins équivalente aux deux premiers niveaux du bâtiment au sein duquel ils s'insèrent et une largeur minimale de 4 mètres.

Article 13 Hauteurs des bâtiments

¹ Les altitudes maximales des constructions sont définies dans le plan et les coupes.

² Les superstructures à fonction technique (capteurs solaires, antennes, cages d'ascenseur, etc.) peuvent ponctuellement dépasser les altitudes maximales, lorsqu'elles sont jugées indispensables et que l'importance est réduite au minimum nécessaire. Elles seront regroupées dans des volumes compacts.

Article 14 Distance entre façades

¹ Sous réserve du respect des normes AEAI, la distance minimale entre les façades des bâtiments est de 8 mètres. La distance se mesure perpendiculairement depuis le nu des façades concernées, les balcons, loggias et autres saillies n'étant pas prises en considération.

² A partir du 6^{ème} niveau hors sol, les façades orientées parallèlement au front d'implantation sud ne peuvent avoir aucun vis-à-vis au sein d'une même aire d'évolution des constructions.

Article 15 Prolongement de la sous-aire de Malley

¹ Dans l'aire d'évolution des constructions B, le long de la sous-aire de Malley, un espace libre doit être aménagé conformément au plan, sur une hauteur minimale correspondant aux 2 premiers niveaux. Des points d'appui sont toutefois autorisés.

² Cet espace doit être traité dans le prolongement de la sous-aire de Malley notamment par une unité des matériaux et du mobilier urbain.

Article 16 Rez-de-chaussée

¹ Les rez-de-chaussée doivent être de plain-pied.

² Le niveau fini du plancher du premier étage doit se situer au minimum à 4 mètres au-dessus de l'altitude du terrain aménagé.

Article 17 Toitures

¹ La forme des toitures est libre.

² Les toitures plates constituant le prolongement d'un niveau doivent être aménagées en terrasses accessibles.

³ Les toitures plates non accessibles doivent être végétalisées et recouvertes de matériaux favorisant la rétention des eaux pluviales. La végétalisation tiendra compte d'un aménagement diversifié (par exemple différentes profondeurs de substrat, accumulation de cailloux formant une topographie variée, etc.) favorable aux espèces liées aux milieux pionniers secs.

⁴ Toutes les toitures peuvent accueillir des panneaux solaires.

Article 18 Constructions souterraines

¹ Les constructions souterraines doivent s'implanter sous les aires d'évolution des constructions A et B.

² Les dispositifs d'accès et d'éclairage des constructions souterraines (escaliers, ouvertures zénithales, etc.) sont autorisés pour autant qu'ils soient limités au minimum techniquement indispensable et qu'ils s'intègrent harmonieusement aux aménagements extérieurs.

Chapitre III - Aire libre de constructions accessible au public

Article 19 Destination

¹ La sous-aire de la Coulisse est destinée à l'aménagement :

- d'une place arborée et minérale,
- de liaisons de mobilité douce,
- de l'accès des véhicules de service et de livraison,
- de deux parcours d'eau destinés à recueillir les eaux pluviales. Leur orientation nord-sud est impérative, leur localisation, telle que figurée dans le plan, est indicative.

² La sous-aire de Malley est destinée à l'aménagement :

- d'une place arborée et minérale,
- de places de stationnement extérieures pour les vélos,
- d'un arrêt de bus dans le périmètre de raccordement de l'avenue du Chablais,
- de liaisons de mobilité douce.

³ La sous-aire des Bouchers est destinée à l'aménagement :

- d'une liaison de mobilité douce,
- d'un cheminement arborisé,
- de places de stationnement extérieures pour les vélos,
- de l'accès des véhicules de service et de livraison.

⁴ La sous-aire de dégagement est destinée à préserver un espace libre de construction entre le domaine ferroviaire et l'aire d'évolution des constructions A, ainsi qu'à l'aménagement :

- d'un espace végétal et minéral,
- de l'accès des véhicules de service et de livraison,
- du raccordement de la future liaison de mobilité douce vers l'ouest.

Article 20 Aménagement

¹ Les sous-aires de la Coulisse, de Malley, des Bouchers et de dégagement sont inconstructibles.

² Dans les sous-aires de la Coulisse et des Bouchers, les petites constructions d'intérêt public imposées par leur destination peuvent être autorisées.

³ Une portion des sous-aires de Malley et des Bouchers sise dans le périmètre de raccordement de l'avenue du Chablais peut être dévolue au réaménagement de l'avenue du Chablais. La jonction doit se faire à niveau.

Article 21 Arbres

¹ Le principe d'alignement d'arbres nouveaux tels que figurés sur le plan (sous-aires de la Coulisse, des Bouchers et de Malley) est impératif ; la localisation des arbres est indicative.

² Les plantations sont composées en majorité d'essences indigènes.

Chapitre IV - Mesures d'équipement

Article 22 Circulation véhicules

Dans l'ensemble du périmètre du plan de quartier, aucune circulation motorisée n'est autorisée, à l'exception :

- des véhicules de service (ambulances, service du feu, police, voirie, etc.),
- des véhicules de livraison, uniquement dans les sous-aires de la Coulisse, des Bouchers et de dégagement.

Article 23 Liaisons de mobilité douce

¹ Les liaisons de mobilité douce (piétons et cycles), ainsi que la liaison uniquement piétonne (aire d'évolution des constructions B) sont mentionnées sur le plan ; elles sont obligatoires. Leur tracé est indicatif.

² Leur continuité doit être garantie ainsi que leur accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Article 24 Stationnement des véhicules automobiles et deux-roues motorisés

¹ A l'exception des places livraison prévues dans les sous-aires de la Coulisse, des Bouchers et de dégagement, les places de stationnement des véhicules automobiles et deux-roues motorisés doivent être réalisées en sous-sol.

² Des places de stationnement peuvent être réalisées dans les niveaux hors sol des constructions sises dans les aires d'évolution A et B, aux conditions suivantes :

- dans l'aire A, pour le rez-de-chaussée, un retrait d'au moins 6 mètres par rapport à la façade doit être assuré le long des fronts d'implantation obligatoire ;
- dans l'aire B, les places de stationnement sont interdites au rez-de-chaussée.

³ Pour les véhicules automobiles, l'évaluation des besoins en stationnement s'effectue conformément aux normes VSS en vigueur au moment de la demande de permis de construire. Pour l'habitation, doivent être satisfaits au maximum 50% de ces besoins et pour les autres destinations, au maximum 20%.

⁴ Pour les deux-roues motorisés, le nombre de places de stationnement doit correspondre à 10% minimum du nombre de places pour les véhicules automobiles.

⁵ L'accès aux parkings doit impérativement s'effectuer par le sud des aires d'évolution des constructions A et B (au niveau des fronts bâtis), comme indiqué sur le plan. Le nombre des accès ne peut être supérieur à deux ; leur assiette est indicative.

Article 25 Stationnement des vélos

¹ Les besoins en stationnement se déterminent sur la base des normes VSS en vigueur lors de la demande de permis de construire. De ces besoins, doivent être satisfaits : 100% pour l'habitation, 75% pour les autres destinations.

² Dans les aires d'évolution des constructions, les places de stationnement des vélos doivent être réalisées à l'intérieur des constructions ou dans des abris vélos au sein des espaces non bâtis.

³ Dans l'aire libre de constructions, les places de stationnement des vélos s'inscrivent uniquement au sein des périmètres d'implantation pour places de stationnement extérieures vélos indiqués sur le plan.

Article 26 Stationnement B+R

Les places de stationnement B+R destinées à la gare doivent être réalisées au sein des sous-aires de Malley, de la Coulisse et des Bouchers.

Article 27 Evacuation des eaux

¹ Les eaux usées et les eaux pluviales sont évacuées séparément. Les eaux usées sont récoltées et raccordées au réseau public d'évacuation.

² Des dispositifs de rétention assurant un laminage des débits avant leur rejet dans le réseau public seront mis en place sachant que le débit maximum des eaux pluviales rejetées à l'exutoire communal est limité à 20 litres/seconde/hectare. Si les conditions locales ne permettent pas l'infiltration, d'autres mesures particulières de rétention doivent être prises afin d'assurer un laminage adéquat des débits dans le réseau public.

³ Dans la sous-aire de la Coulisse, deux parcours d'eau sont aménagés pour recueillir les eaux pluviales.

Article 28 Récupération des déchets

Le concept de récupération des déchets est fixé d'entente avec la Municipalité lors de l'élaboration des projets de constructions faisant l'objet de demandes de permis de construire. Les espaces dédiés aux containers enterrés doivent être intégrés soigneusement dans le concept des aménagements extérieurs.

Chapitre V - Mesures de Protection, d'économie d'énergie et ressources naturelles

Article 29 Principe

¹ Le quartier doit être performant du point de vue de la consommation énergétique.

² Tous les projets faisant l'objet d'un permis de construire doivent viser la durabilité environnementale, sociale et économique.

Article 30 Bruit

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

² Une étude acoustique détaillée doit accompagner toute demande de permis de construire, afin de vérifier le respect des exigences de l'OPB.

Article 31 Sites pollués

Le périmètre du plan de quartier contient plusieurs éléments inventoriés au cadastre des sites pollués du canton de Vaud. Les mesures suivantes doivent être évaluées dans le cadre des projets de construction : dépollution et réutilisation des matériaux sur place et évacuation des matériaux pollués selon les filières d'élimination adéquates.

Article 32 Risques d'accidents majeurs

¹ Afin de répondre aux exigences posées par l'étude OPAM (Ordonnance fédérale sur les accidents majeurs), les mesures adéquates pour assurer une protection suffisantes des constructions vis à vis du risque lié aux voies CFF doivent être recherchées et fixées au stade du permis de construire. Il s'agit notamment de :

- privilégier les activités en façade des voies ferrées plutôt que du logement,
- éviter les établissements à forte fréquentation (commerces, cinémas, écoles, etc.),
- prohiber les locaux abritant des personnes sensibles et difficiles à évacuer (EMS, crèche, garderie, etc.),
- réserver un chemin d'accès parallèle à la voie ferrée (voie d'intervention),
- dimensionner et signaler les voies de fuite intérieures et extérieures,
- orienter des voies de fuite à l'opposé des voies CFF,
- placer les locaux de service ou à faible fréquentation du côté des voies CFF,
- utiliser des matériaux non combustibles pour les façades,
- limiter les ouvrants sur les façades en front des voies CFF,
- placer les prises d'air sur les façades opposées aux voies CFF, le plus haut possible, avec des systèmes d'arrêt pouvant être actionnés rapidement,
- examiner les compartimentages coupe-feu intérieurs et les affectations des locaux en lien avec la source de risque sur le domaine ferroviaire,
- éviter tout accès à des sous-sols face aux infrastructures ferroviaires.

² Un dossier de présentation des mesures de sécurité évaluées et retenues devra accompagner chaque demande de permis de construire.

Article 33 Vibrations et sons solidiens

Une évaluation sur le besoin de mesures spécifiques de lutte en lien avec le passage des trains (vibrations et sons solidiens) doit être effectuée dans le cadre de tout projet de construction.

Article 34 Economies d'énergie

¹ Les bâtiments et installations compris à l'intérieur du périmètre du plan de quartier doivent être conçus de manière à produire de l'énergie et à utiliser des agents énergétiques faiblement polluants. Dans les limites de ses prérogatives, la Municipalité prend toutes les mesures pour encourager la réalisation de bâtiments autonomes énergiquement ou à bilan énergétique positif.

² Les concepts énergétiques des projets doivent évaluer en priorité l'utilisation des ressources énergétiques suivantes :

- le chauffage à distance ;
- la géothermie (géostrucures énergétiques et sondes géothermiques) ;
- le solaire (actif et passif) ;
- les rejets de chaleur et le potentiel de chaleur des eaux usées ;
- l'exploitation de la nappe phréatique (chaud et froid).

³ D'autres ressources énergétiques renouvelables et si possible indigènes sont autorisées en fonction de leurs disponibilités et des avancées technologiques.

Chapitre VII - Dispositions finales

Article 35 Dérogations

A titre exceptionnel et dans les limites de l'article 85 LATC, la Municipalité peut accorder des dérogations aux dispositions du présent plan de quartier.

Article 36 Abrogation et mise en vigueur

Le présent plan de quartier entre en vigueur par décision du Département compétent du Canton de Vaud. Il abroge à l'intérieur de son périmètre toutes les dispositions antérieures qui lui sont contraires, en particulier :

- le plan général d'affectation de la Commune de Prilly ;
- le plan général d'affectation de la Commune de Renens.