

# COMMUNE DE SAINT-SULPICE

## PLAN D'AFFECTATION « VALLAIRE »

### REGLEMENT

Dossier n° 1949

Version du (enquête publique) 03.08.2018

PLAREL

LAUSANNE

Approuvé par la Municipalité

Saint-Sulpice, le

Syndic

A. Clerc

Secrétaire

N. Ray

---

Soumis à l'enquête publique

du au

Au nom de la Municipalité

Syndic

A. Clerc

Secrétaire

N. Ray

---

Adopté par le Conseil communal

Saint-Sulpice, le

Président

R. Piller

Secrétaire

D. Giroud

---

Approuvé par le Département compétent du  
canton de Vaud

Lausanne, le

La Cheffe du Département

J. De Quattro

## ABREVIATIONS

---

dB	Décibel
DS	Degré de sensibilité au bruit
LVLEne	Loi (vaudoise) sur l'énergie
OPAIR	Ordonnance fédérale sur la protection de l'air
OPB	Ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit
PALM	Projet d'agglomération Lausanne – Morges
PEC	Périmètre d'évolution des constructions
PA	Plan d'affectation (anciennement « plan de quartier »)
RC	Route cantonale
SIA	Société suisse des ingénieurs et des architectes
SPd	Surface de plancher déterminante
VSS	Union des professionnels suisses de la route

# I. DISPOSITIONS GENERALES

## 1. GENERALITES

---

BUTS	1.1	<p>Le PA est conçu pour :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- permettre une densification du quartier adaptée au site stratégique G du PALM et assurer une insertion harmonieuse des constructions dans l'environnement bâti,</li><li>- garantir une articulation cohérente entre les espaces collectifs extérieurs et les constructions,</li><li>- coordonner les mesures d'urbanisation en relation avec le réaménagement de la route cantonale (RC 1b) et anticiper le futur accès au quartier Vallaire,</li><li>- préciser les règles de construction afin de garantir une qualité d'aménagement.</li></ul>
REFERENCES	1.2	<p>Pour tout ce qui n'est pas prévu dans le présent règlement, les autres dispositions communales, cantonales et fédérales demeurent applicables.</p>

## 2. DEFINITIONS

---

CAPACITE CONSTRUCTIVE	2.1	<p>La capacité constructive est limitée au moyen d'une surface de plancher déterminante (SPd) calculée conformément à la norme suisse applicable.</p>
ACTIVITES	2.2	<p>Les commerces de proximité d'usage quotidien, les activités tertiaires et artisanales moyennement gênantes pour l'environnement ainsi que les activités hôtelières, para-hôtelières et de restauration sont considérés comme de l'activité.</p>
SURFACE DE VENTE	2.3	<p>La surface de vente d'un commerce comprend la surface de circulation des clients lors de ses achats et du paiement, la surface au sol utilisée pour l'exposition des produits à la vente et les espaces de circulation du personnel préposé à la vente. La surface de vente ne comprend pas les réserves et locaux techniques.</p>
VEHICULES DE SERVICE	2.4	<p>Les véhicules de secours, de déménagement, de livraison et d'entretien sont considérés comme véhicules de service.</p>

## II. ZONE MIXTE D'ACTIVITES ARTISANALES ET TERTIAIRES ET D'HABITATION DE FORTE DENSITE

### 3. MESURES DE CONSTRUCTION

**AFFECTATION** 3.1 La zone mixte d'activités artisanales et tertiaires et d'habitation de forte densité est destinée à l'habitation ainsi qu'aux activités tertiaires et artisanales moyennement gênantes au sens des dispositions de la législation fédérale sur la protection de l'environnement, aux commerces de proximité d'usage quotidien, aux activités hôtelières ou para-hôtelières et à la restauration.

**CAPACITE CONSTRUCTIVE ET REPARTITION DES PROGRAMMES DES LOCAUX** 3.2 La SPd totale est de 9'150 m<sup>2</sup>. Cette capacité constructive ainsi que les pourcentages par type de programme, limités pour chacun des périmètres d'évolution des constructions (PEC) mentionnés sur le plan et les coupes, sont répartis de la manière suivante :

PEC	SPd maximum	Logement	Activités
n°	m <sup>2</sup>	%	%
1	2'300	0	100
2	1'650	80 à 100	0 à 20
3	1'650	80 à 100	0 à 20
4	3'550	80 à 100	0 à 20

**COMMERCES** 3.3 La limite de capacité constructive des commerces de proximité d'usage quotidien est fixée à 100 m<sup>2</sup> maximum de surface de vente pour la totalité du PA.

**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS** 3.4 *al. 1* Les bâtiments comprenant la SPd sont implantés à l'intérieur des PEC reportés sur le plan et les coupes.

*al. 2* Les bâtiments édifiés à l'intérieur de chaque périmètre d'évolution des constructions doivent faire l'objet d'un projet d'ensemble et doivent être réalisés en une seule étape.

*al. 3* Les équipements de quartier à fonction collective et les constructions enterrées doivent être implantés au moins à 3 mètres des limites du bien-fonds. Cette distance se mesure perpendiculairement à la limite jusqu'à la partie du bâtiment la plus proche de la limite.

*al. 4* Les parties de PEC non bâties en surface doivent être aménagées conformément à la destination de l'aire de dégagement.

**BANDE D'EMPIETEMENT DES CONSTRUCTIONS** 3.5 La bande d'empiètement des constructions est une surface constructible réservée aux réalisations suivantes :

- rez-de-chaussée :
  - prolongement extérieur privatif des locaux habitables,
  - des aménagements conformes à la destination de l'aire de dégagement,
- étages :
  - balcons en saillie.

**HAUTEUR** 3.6 La hauteur maximale des bâtiments est limitée par les cotes d'altitude qui figurent sur le plan et les coupes. Elle correspond à l'arête supérieure de l'acrotère des parties de toitures plates ou à très faible pente. Les superstructures peuvent ponctuellement dépasser ces hauteurs.

CONSTRUCTIONS ENTERREES	3.7	al.1	Les constructions enterrées peuvent être implantées sur toute la surface du PA.
		al.2	Le nombre de niveaux enterrés est limité à 2 et leur profondeur est limitée en fonction du niveau piézométrique de la nappe d'eau souterraine. Des mesures visant à assurer la circulation des eaux souterraines et à garantir l'absence d'influence sur l'environnement bâti doivent être mises en place si nécessaire.
LIMITE DES CONSTRUCTIONS	3.8		Seuls les ouvrages et aménagements suivants peuvent empiéter sur la limite des constructions située en bordure du domaine public et pour autant que l'usage de cette surface n'en soit pas réduit : <ul style="list-style-type: none"> <li>- du mobilier urbain,</li> <li>- des rampes, escaliers et cheminements pour modes doux,</li> <li>- des places de parc à ciel ouvert pour véhicules automobiles légers aux endroits mentionnés sur le plan,</li> <li>- des places de parc pour véhicules deux-roues motorisés et/ou vélos,</li> <li>- des plantations.</li> </ul>
TOITURES	3.9		Les toitures des bâtiments nouveaux sont plates ou à très faible pente. Elles doivent être aménagées en terrasse accessible ou végétalisées de manière optimale pour la faune et la flore et conformément à la norme SIA en vigueur. Des mesures de gestion des eaux pluviales doivent être intégrées à ces aménagements.
SUPERSTRUCTURES	3.10		Les superstructures à fonction technique jugées indispensables en toiture telles que panneaux solaires, cages d'ascenseurs, cheminées, doivent être regroupées, correctement architecturées, limitées au strict nécessaire et conçues de façon à limiter leur impact sur la toiture. La Municipalité est compétente pour imposer toute mesure propre à atteindre cet objectif.

#### **4. MESURES D'AMENAGEMENTS EXTERIEURS**

---

PRINCIPE	4.1	al. 1	Les aménagements extérieurs et, d'une façon générale, le traitement des surfaces libres de construction sont conçus sur un principe d'ensemble.
		al. 2	La Municipalité est habilitée à proposer toute mesure destinée à assurer l'homogénéité des aménagements de surface, notamment en ce qui concerne la nature des revêtements de sol, le choix du mobilier urbain et des plantations.
PLANTATIONS	4.2	al. 1	Au minimum un arbre doit être planté pour chaque tranche de 700 m <sup>2</sup> de SPd réalisée.
		al. 2	Au minimum 90% des essences doivent être indigènes. Le solde peut être composé d'essences exotiques non inscrites dans la liste noire et la liste d'observation des espèces envahissantes (néophytes).
AIRE DE DEGAGEMENT	4.3	al. 1	L'aire de dégagement est une surface à prédominance végétale en nature de prairie, de jardin ou de terrasse. Elle est un lieu privatif de délasserment.
		al. 2	Les constructions et aménagements autorisés sont : <ul style="list-style-type: none"> <li>- des équipements de quartier à fonction collective de 1 niveau maximum, tels que, ecopoints, kiosques, etc. dont la surface par élément est limitée à une emprise au sol de 20 m<sup>2</sup>,</li> <li>- des parkings enterrés,</li> </ul>

- des aménagements de surface conformes à la destination de cette aire d'affectation, par exemple : mobilier urbain, terrasses, places de jeux, etc.,
- des rampes, escaliers et cheminements pour modes doux,
- des aménagements paysagers, y compris des plantations d'arbres de haute tige,
- des accès aux garages enterrés ou semi-enterrés aux emplacements mentionnés sur le plan,
- des places de parc pour véhicules deux-roues motorisés et/ou vélos,
- 3 places de stationnement visiteurs pour véhicules automobiles légers aux endroits mentionnés sur le plan,
- un accès pour les véhicules des services du feu à l'endroit mentionné sur le plan.

AIRE DE MOUVEMENT	4.4	<p><i>al. 1</i> L'aire de mouvement est une surface à usage privé à prédominance minérale, destinée en priorité aux piétons et à la mobilité douce.</p> <p><i>al. 2</i> Les constructions et aménagements autorisés sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- un accès pour véhicules à l'endroit mentionné sur le plan,</li> <li>- des cheminements piétonniers,</li> <li>- des aménagements de surface conformes à la destination de cette aire d'affectation, par exemple : trottoirs, mobilier urbain, terrasses, etc.,</li> <li>- des aménagements paysagers,</li> <li>- un accès pour les véhicules des services du feu à l'endroit mentionné sur le plan.</li> </ul>
-------------------	-----	---

## 5. MESURES D'EQUIPEMENT

---

VOIE D'ACCES VEHICULES	5.1	<p>La voie d'accès véhicules mentionnée sur le plan est impérative. Elle est destinée à l'accès au parking enterré à l'usage des habitants et usagers du quartier. Sa situation est indicative et peut s'adapter aux études de détail.</p> <p>En cas de développement futur des terrains à l'est du PA Vallaire, cette voie permettra de desservir les parcelles situées à l'est du PA Vallaire et au nord de la voie de desserte.</p>
ACCES AU GARAGE COLLECTIF ENTERRE	5.2	<p>L'accès au garage collectif enterré s'effectue à l'emplacement mentionné sur le plan.</p>
STATIONNEMENT	5.3	<p><i>al. 1</i> Les besoins en places de stationnement pour les véhicules automobiles légers et les vélos sont définis par les normes VSS en vigueur lors de la demande de permis de construire.</p> <p><i>al. 2</i> A l'exception des 3 places extérieures pour véhicules de service et/ou visiteurs de courte durée, situées à l'endroit mentionné sur le plan, toutes les places de parc doivent être disposées à l'intérieur du garage enterré.</p> <p><i>al. 3</i> Tout propriétaire est tenu de mettre à la disposition des usagers de son bien-fonds des places de stationnement pour véhicules deux-roues motorisés à concurrence d'une place pour 8 places de stationnement de véhicules automobiles légers. Un tiers de ces places doit être situé en surface et dans l'aire de dégagement.</p>
CHEMINEMENT PIETONNIER PRIVE	5.4	<p>Les cheminements piétonniers privés mentionnés sur le plan assurent les accès aux bâtiments du quartier et sont obligatoires. Leur situation est indicative et peut s'adapter aux études de détail.</p>

CHEMINEMENT DE MOBILITE DOUCE PUBLIC	5.5		Les cheminements de mobilité douce publics mentionnés sur le plan sont obligatoires. Leur situation est indicative et peut s'adapter aux études de détail.
EVACUATION DES EAUX	5.6	<i>al. 1</i>	Les eaux usées et les eaux météoriques sont évacuées séparément. Les eaux usées sont récoltées et raccordées au réseau public d'évacuation.
		<i>al. 2</i>	Les eaux météoriques qui ne sont pas récoltées pour utilisation sont évacuées via le réseau communal d'évacuation à raison de 20 l/sec/ha au plus. Si nécessaire, des installations de retenue d'eau doivent être mises en place pour laminer les débits rejetés à l'exutoire. Ces installations doivent être au bénéfice d'une autorisation du Service cantonal compétent.
SERVICES PUBLICS	5.7		Les petites constructions et installations nécessaires à un service public peuvent être autorisées sur toute la surface comprise à l'intérieur du périmètre du PA lorsque ces réalisations sont d'une importance limitée et que leur implantation à un endroit déterminé s'impose en raison de leur destination.
PLACE DE JEUX	5.8		La place de jeux indiquée sur le plan est obligatoire. Elle intégrera les équipements nécessaires aux jeux des enfants, ainsi que des bancs en nombre suffisant. Sa localisation est indicative et peut s'adapter aux études de détail.

## 6. MESURES DE PROTECTION ET D'ENVIRONNEMENT

---

PROTECTION DE L'AIR	6.1		Sur l'ensemble des terrains compris à l'intérieur du périmètre du PA, tout projet de construction doit être coordonné avec le plan des mesures OPAIR « en vigueur » de l'Agglomération Lausanne – Morges.
PROTECTION CONTRE LE BRUIT	6.2	<i>al. 1</i>	Conformément aux dispositions de la Loi sur la protection de l'environnement, un degré de sensibilité au bruit (DS) III est attribué à la zone mixte d'activités artisanales et tertiaires et d'habitation de forte densité.
		<i>al. 2</i>	Afin de respecter les valeurs limites d'immission du DS III (65 / 55 dB(A) respectivement de jour / de nuit), des mesures constructives et/ou organisationnelles doivent être mises en place au niveau des façades des PEC n°1 et n°4 exposées au bruit lié au trafic sur la RC 1b, par exemple : <ul style="list-style-type: none"> <li>- affectation des locaux à de l'activité moyennement gênante (DS III) sur les façades exposées au bruit ;</li> <li>- affectation des locaux à un usage non sensible au bruit (local technique, cage d'escalier, ascenseur, coursive...) sur les façades exposées au bruit ;</li> <li>- installation de systèmes de vitrage « en chicane » ;</li> <li>- aménagement de loggias avec plafond et éventuellement parois absorbants.</li> </ul>
		<i>al. 3</i>	Une étude acoustique doit être établie au stade du permis de construire pour les bâtiments surexposés au bruit lié au trafic sur la RC 1b. Elle doit indiquer l'efficacité des mesures envisagées et démontrer le respect des exigences de l'OPB pour le DS considéré.

## 7. MESURES D'ECONOMIE D'ENERGIE

---

- ECONOMIE D'ENERGIE 7.1
- al. 1* Dans les perspectives d'une bonne protection de l'environnement, les bâtiments nouveaux doivent être conçus conformément aux dispositions de la Loi cantonale sur l'énergie (LVLEne) et de son règlement d'application de manière à économiser des énergies et à utiliser des agents énergétiques faiblement polluants.
  - al. 2* La Municipalité veille à une utilisation rationnelle de l'énergie et favorise le recours aux énergies renouvelables.

## III. DISPOSITIONS FINALES

### 8. APPLICATION

---

- DEROGATIONS 8.1
- Dans les limites du droit cantonal, la Municipalité est compétente pour autoriser des dérogations au présent document, notamment pour tenir compte d'une situation existante ou de cas non prévus lors de l'élaboration du PA.
- ABROGATION ET MISE EN VIGUEUR 8.2
- Le présent PA est approuvé 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.