

COMMUNE DE POMY
Plan partiel d'affectation
« Longemale »



Mai 2017

REGLEMENT

SOMMAIRE

I DISPOSITIONS GÉNÉRALES	2
Article 1 Champ d'application	2
Article 2 Contenu	2
Article 3 Objectifs	2
II AFFECTATIONS ET CONSTRUCTIONS	2
Article 4 Affectations	2
Article 5 Zone d'habitation à moyenne densité	2
Article 6 Degré de sensibilité	3
Article 7 Aire des constructions	3
Article 8 Espaces interstitiels	3
Article 9 Normes dimensionnelles	3
Article 10 Conception architecturale, matériaux et couleurs	3
Article 11 Aire de prolongement des constructions	3
Article 12 Aire de patios	4
Article 13 Aire d'espaces publics	4
Article 14 Aire de stationnement extérieur et mobilité	5
Article 15 Zone de verdure	5
III ESPACES EXTÉRIEURS	5
Article 16 Arborisation	5
Article 17 Plan des aménagements extérieurs	5
IV ACCÈS, STATIONNEMENT, ÉQUIPEMENT	6
Article 18 Parking souterrain	6
Article 19 Stationnement	6
V DISPOSITIONS ENVIRONNEMENTALES	6
Article 20 Evacuation des eaux	6
Article 21 Protection contre le bruit	7
Article 22 Energie	7
Article 23 Protection des sols	7
VI PATRIMOINE	7
Article 24 Région archéologique	7
Article 25 Inventaire des voies historiques	7
VII DISPOSITIONS FINALES	8
Article 26 Dossier d'enquête pour permis de construire	8
Article 27 Dérogation	8
Article 28 Abrogation	8
Article 29 Entrée en vigueur	8

I DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article 1 Champ d'application

¹ Le Plan partiel d'affectation "Longemale" (ci-après PPA Longemale) s'applique au périmètre tel que défini au plan.

Article 2 Contenu

¹ Le PPA Longemale comprend les documents à valeur prescriptive suivants :

- le présent règlement;
- le plan à l'échelle 1/1'000;

Article 3 Objectifs

¹ Le présent plan partiel d'affectation a pour objectifs:

- de définir des gabarits de construction permettant l'intégration de celles-ci dans l'environnement naturel et paysager ainsi qu'une harmonie avec le contexte bâti.
- de garantir la réalisation d'un quartier de qualité permettant l'accueil d'une population mixte dans un respect de l'environnement tout en maintenant des prix accessibles.
- d'inscrire le quartier dans le réseau de mobilité douce d'agglomération ainsi que celui des transports publics.
- d'assurer une transition de qualité entre la zone agricole et la zone à bâtir.

II AFFECTATIONS ET CONSTRUCTIONS

Article 4 Affectations

¹ Le PPA Longemale est affecté en zone d'habitation à moyenne densité ainsi qu'en zone de verdure.

Article 5 Zone d'habitation à moyenne densité

¹ La zone d'habitation à moyenne densité est principalement destinée à l'habitat collectif de moyenne densité ainsi qu'aux activités non gênantes au sens de l'OPB.

² Des activités commerciales spécialisées ou de proximité de taille limitée et assimilables aux activités non gênantes sont admises au rez-de-chaussée des bâtiments dans les aires des constructions B2 et C2.

³ Par ailleurs, des activités économiques non gênantes en lien avec l'habitat (type cabinet médical, ongles, bureaux, ...) sont admises en rez de chaussée ainsi qu'au premier étage de tous les bâtiments.

⁴ La part des affectations autres que le logement sera compris entre 5% au minimum et 20 % au maximum des surfaces brutes de plancher autorisées pour l'ensemble du quartier.

⁵ Pour chaque îlot, une surface d'au minimum 100 m2 sera affectée pour des locaux communautaires.

⁶ La zone d'habitation à moyenne densité est divisée en cinq aires :

- Aire des constructions
- Aire de prolongement des constructions
- Aire de patios
- Aire d'espaces publics
- Aire de stationnement extérieur et mobilité

- Article 6 **Degré de sensibilité**
- ¹ Conformément à l'article 44 de l'ordonnance sur la protection contre le bruit (OPB), le degré de sensibilité DS II est attribué à la zone d'habitation de moyenne densité.
- Article 7 **Aire des constructions**
- ¹ L'aire des constructions est destinée à l'implantation des constructions principales ainsi qu'à des espaces interstitiels entre bâtiments.
- ² Les constructions souterraines doivent prendre place à l'intérieur des aires des constructions.
- ³ Les fronts d'implantation obligatoires figurant au plan ont valeur impérative.
- ⁴ Les accès principaux aux bâtiments se feront depuis les patios tels que défini au plan.
- Article 8 **Espaces interstitiels**
- ¹ Les espaces interstitiels entre les bâtiments sont destinés à maintenir des espaces non-bâti entre les bâtiments et à assurer les liaisons entre les différents espaces du quartier.
- ² Leur traitement dépendra du niveau auxquels ils sont raccordés. S'ils sont au niveau de l'aire d'espaces publics, ils devront respecter les prescriptions de cette aire alors que s'ils sont au niveau de l'aire de patios ils devront respecter les prescriptions de cette aire.
- ³ Exceptionnellement, dans les cas où les espaces interstitiels seraient assimilés à l'aire d'espaces publics, des prolongements privés pourraient y prendre place sur une profondeur maximale de 3.00m depuis la limite de la façade des bâtiments.
- Article 9 **Normes dimensionnelles**
- ¹ La surface brute de plancher maximale (SBP) ainsi que l'altitude maximale des constructions pour chacune des aires de constructions sont indiquées au plan.
- ² Les différentes mesures d'utilisation du sol sont calculées selon la norme SIA 421.
- ³ Les bâtiments n'auront pas plus de quatre façades.
- ⁴ La longueur de la façade d'un bâtiment ne dépassera en aucun cas 35.00 m.
- ⁵ La distance minimale entre les façades de deux bâtiments sera de 12.00 m. Celle-ci sera calculée à l'endroit où les façades sont les plus proches.
- ⁶ Les superstructures à fonction technique telles que cages d'escaliers, d'ascenseurs, tour de ventilation et cheminée seront dans la mesure du possible regroupées et traitées d'une manière esthétique.
- ⁷ Elles ne dépasseront pas les dimensions définies par les normes techniques *ad hoc*.
- ⁸ Les panneaux solaires devront être au minimum 0.50 m en retrait du nu de la façade.
- ⁹ Le dernier étage de tous les bâtiments sera traité en attique. La surface de ce dernier sera au maximum de 60% de celle de l'étage inférieur.
- Article 10 **Conception architecturale, matériaux et couleurs**
- ¹ De par leur esthétique, le choix des matériaux et des coloris des éléments de façade, les constructions nouvelles devront s'intégrer au contexte bâti et environnemental existant.
- ² Une harmonie dans le choix des matériaux et couleurs des façades mais également des aménagements extérieurs (murs de soutènement,...) sera respectée pour l'ensemble du quartier.
- ³ Les couleurs vives sont interdites pour les façades.
- ⁴ Les toits plats sont obligatoires. Ils sont végétalisés et contribueront à la rétention des eaux de pluie.
- Article 11 **Aire de prolongement des constructions**
- ¹ L'aire de prolongement des constructions est destinée aux activités en lien avec les rez-de-chaussée des bâtiments contigus, notamment les aménagements extérieurs, terrasses et jardins privatifs.
- ² Elle est traitée de manière à assurer le maximum d'espace ouvert. Les aménagements doivent être traités de manière à assurer une homogénéité dans le quartier.

³ La clôture des espaces privatifs (terrasses) est interdite. Seules des séparations peuvent être admises pour autant qu'elles soient traitées avec cohérence et qu'elles s'intègrent dans l'aménagement des espaces extérieurs du quartier.

⁴ Seuls les aménagements du terrain modérés, les terrasses, bassins et jardins y sont autorisés.

Article 12

Aire de patios

¹ L'aire de patios est un espace semi-privé destinée à l'aménagement des dessertes piétonnes des îlots ainsi qu'à la réalisation d'espaces favorisant les interactions sociales

² La surface des aires de patios sera horizontale (pente max 3%).

³ Les raccordements définis au plan entre l'aire d'espace public et les aires de patios seront de plein pied.

⁴ Les constructions assimilables aux dépendances de peu d'importance selon l'art. 39 RLATC ainsi que le mobilier urbain et les aménagements en lien avec la destination sont autorisés. Il s'agit notamment de bancs, tables, etc...

⁵ Une arborisation permettant de créer des espaces ombragés sera réalisée.

⁶ Au minimum 70% de la surface de l'aire de patios sera réalisée au moyen de matériaux perméables à l'exception de l'aire située dans l'îlot B.

Article 13

Aire d'espaces publics

¹ L'aire d'espaces publics est destinée à la réalisation des différents espaces publics du quartier tels que les places publiques et les cheminements permettant d'irriguer le quartier.

² Chacune des places aura un caractère différent. Celui-ci est défini ci-dessous :

- I Place urbaine : Les revêtements de sol seront essentiellement minéraux (pavés, bitume, tout-venant, etc..). Les aménagements et le mobilier urbain seront choisis pour souligner le caractère urbain de la place. Des aménagements et installations permettant notamment le déroulement d'activités culturelles et sportives peuvent être aménagés. Une arborisation permettant d'assurer des espaces ombragés mais également une transition entre le quartier et les espaces voisins sera plantée.
- II Place paysagère : Le revêtement de cette place sera essentiellement perméable. Les surfaces enherbées, plantées et arborisées seront majoritaires. Leur entretien sera réalisé de manière extensive. Des aménagements et du mobilier permettant le délasserment (assises, bancs, etc..) sont autorisés. Les plantations devront assurer une continuité avec la zone de verdure. La réalisation de potagers est autorisée.
- III Place de détente : Le revêtement de cette place sera un mélange de surfaces minérales (pavés, bitume, tout-venant, etc..) et de surfaces plus naturelles de type enherbé. L'arborisation garantira des zones ombragées généreuses. Elle est notamment destinée à la réalisation d'une place de jeux pour le quartier ainsi que d'espaces de détente. Le mobilier urbain en relation avec cet objectif (banc, assises, tables, jeux, etc..) est autorisé.

³ Les cheminements à l'intérieur du quartier sont destinés à la mobilité douce. Dans la mesure du possible, ils seront réalisés au moyen de matériaux perméables.

⁴ Leur pente sera au maximum de 6%.

⁵ A titre exceptionnel, ils pourront être utilisés par les véhicules d'urgences et lors des déménagements. A ce titre, ils respecteront les normes en la matière.

⁶ Les aménagements et équipements en lien avec la destination sont autorisés. Il s'agit notamment de mobilier urbain, etc...

⁷ De plus, l'aménagement d'un ouvrage de rétention des eaux météoriques est autorisé.

Article 14

Aire de stationnement extérieur et mobilité

¹ L'aire de stationnement extérieur et mobilité est destinée à l'aménagement du stationnement extérieur à l'usage des visiteurs et des utilisateurs des surfaces d'activités. Elle est également destinée à permettre l'élargissement de la route d'accès.

² Le revêtement des places de stationnement sera réalisé au moyen de matériaux perméables.

³ Les places de stationnement extérieures seront arborisées à raison d'un arbre pour 4 places. Cette arborisation figure au plan à titre indicatif.

⁴ Des emplacements pour des véhicules en auto-partage pourront y être délimités en fonction du besoin.

Article 15

Zone de verdure

¹ Cette zone est destinée à créer une transition végétalisée (filtre) entre le quartier et les secteurs voisins.

² Elle est inconstructible à l'exception des installations, des aménagements paysagers et du mobilier en relation avec les destinations citées à l'alinéa 1 ainsi que des différents accès au quartier et aux liaisons mobilité douce. Les aménagements en lien avec la gestion des eaux de surface sont également autorisés.

III

ESPACES EXTÉRIEURS

Article 16

Arborisation

¹ L'arborisation figurée au plan est obligatoire. Sa localisation est indicative. Les essences seront choisies parmi les essences indigènes et de station.

² Au surplus, les aires de patio, les espaces interstitiels entre bâtiments compris dans l'aire des constructions ainsi que les espaces entre les aires des constructions compris dans l'aire d'espaces publics seront arborisés à raison d'un arbre par 200 m² au minimum.

³ La place urbaine (I) sera arborisée à raison d'un arbre par 400 m² au minimum alors que les places paysagère (II) et de détente (III) seront arborisées à raison d'un arbre par 200 m² au minimum.

⁴ Pour les haies, les essences indigènes sont à privilégier. Le thuya et les essences figurant sur la liste noire et la liste d'observation des plantes exotiques envahissantes sont interdits.

Article 17

Plan des aménagements extérieurs

¹ Un plan des aménagements extérieurs à l'échelle 1/200 élaboré par un mandataire spécialisé accompagnera obligatoirement toute demande de permis de construire

² Ce plan contiendra au minimum les indications suivantes :

- l'implantation et l'aménagement des accès véhicules, des accès au parking souterrain ;
- l'emplacement des places de stationnement extérieur et leurs aménagements;
- l'aménagement de l'éco-point ;
- les altitudes de raccordement des bâtiments aux aménagements extérieurs;
- l'emplacement de l'arborisation et le choix des essences;
- le traitement des espaces de prolongement des constructions et en particulier les modes de séparation des espaces privatifs
- l'aménagement des aires de patios
- l'aménagement des aires d'espaces publics
- l'aménagement de l'aire de stationnement extérieur.

IV ACCÈS, STATIONNEMENT, ÉQUIPEMENT

Article 18 Parking souterrain

¹ La construction d'un parking souterrain desservant l'ensemble du quartier est obligatoire.

² Il prendra place à l'intérieur du périmètre défini au plan.

³ La position de la rampe d'accès est définie au plan.

Article 19 Stationnement

¹ Les besoins en stationnement doivent être assurés à l'intérieur du périmètre du PPA. Ils sont définis sur la base des normes VSS en vigueur au moment du dépôt des demandes de permis de construire. Ils correspondront à 80% du besoin défini par ladite norme.

² Les besoins en places de stationnement vélos doivent être garantis conformément à la norme VSS en vigueur au moment du dépôt des demandes de permis de construire.

³ Des équipements abrités et situés proches des entrées principales des bâtiments seront réalisés pour les vélos.

V DISPOSITIONS ENVIRONNEMENTALES

Article 20 Evacuation des eaux

¹ La rétention des eaux pluviales collectées sur les surfaces étanches (toits, places, routes, etc.) est obligatoire. Le dimensionnement du (des) ouvrage(s) nécessaire(s) à la rétention sera calculé sur la base d'une expertise réalisée par un spécialiste.

² Un ouvrage de rétention est figuré au plan. Sa dimension et sa localisation sont indicatives.

³ Le volume des eaux claires rejetées dans les collecteurs externes au quartier seront réduites au minimum. Le débit de rejet maximum dans le collecteur des eaux claires sera de 20 l/s/ha.

⁴ Les eaux récoltées seront utilisées pour l'eau sanitaire et l'arrosage.

⁵ En outre, toutes les mesures permettant de limiter les surfaces imperméables devront être mise en place.

⁶ L'évacuation des eaux usées et des eaux claires doit être conforme au PGEE communal.

Article 21

Protection contre le bruit

¹ Afin de respecter les valeurs de planification de l'OPB, des mesures de protection sont à prévoir dans les aires des constructions B2, C2 et C3.

² Les mesures pourront être les suivantes :

- Disposition des locaux non sensibles sur les façades exposées au bruit
- Planification de locaux sensible traversant avec au moins une fenêtre sur une façade conforme
- Mise en place de mesures constructives externes (p. ex. balcons avec garde-corps plein, loggias, etc.)

³ L'efficacité des mesures de protection contre le bruit sera démontrée dans le cadre d'une étude de détail à annexer à la demande de permis de construire.

Article 22

Energie

¹ L'approvisionnement énergétique du quartier (chauffage, eau chaude sanitaire et électricité) devra être essentiellement assuré par des sources d'énergie renouvelables.

² Les modes d'approvisionnement suivants sont à privilégier :

- Bois-énergie + solaire photovoltaïque
- Bois-énergie + récupération de chaleur des eaux usées + solaire photovoltaïque
- Géothermie basse profondeur avec PAC électrique sol-eau + récupération de chaleur des eaux usées + solaire photovoltaïque.

³ Toutefois, pour des questions de faisabilité technique et/ou économique une autre solution peut être envisagée. Celle-ci devra néanmoins présenter un bilan écologique (émission de CO2 et part d'énergie primaire renouvelable) comparable ou meilleur que les solutions susmentionnées.

Article 23

Protection des sols

¹ En respect des prescriptions légales en la matière, les demandes de permis de construire devront comprendre les éléments suivants :

- Concept de gestion et de protection des sols
- Surfaces de stockage des terres en quantité suffisante pour la remise en état des sols au moins aussi profond qu'à l'état initial (horizons A et B).
- Définition des filières de valorisation, sur et hors site, conformément aux bases légales en vigueur.

VI

PATRIMOINE

Article 24

Région archéologique

¹ La région archéologique no 375/302 est présente sur le site. Tous travaux dans une telle région nécessitent une autorisation spéciale de la part de l'Archéologie cantonale selon l'art. 67 LPNMS.

² Afin de vérifier que les travaux ne portent pas atteinte à des vestiges archéologiques et à les protéger au sens de l'art. 46 LPNMS, une évaluation préalable du projet est requise par la section d'Archéologie cantonale.

³ En cas de mise au jour de vestiges, le temps nécessaire sera laissé aux archéologues pour dégager lesdits vestiges et les documenter. Les art. 68 ss restent réservés. Les intervenants devront être au bénéfice d'une autorisation au sens de l'art. 72 LPNMS.

Article 25

Inventaire des voies historiques

¹ Les aménagements extérieurs du PPA n'empiètent pas sur le talus qui constitue la substance de la voie de communication historique d'importance nationale VD 10.06 reportée à titre indicatif au plan.

VII DISPOSITIONS FINALES

Article 26 Dossier d'enquête pour permis de construire

- ¹ Le dossier d'enquête comprend, outre les pièces énumérées à l'article 69 RLATC:
 - les calculs et les plans justificatifs de la détermination de la surface brute de plancher utile (SPBU);
 - le plan des aménagements extérieurs à l'échelle 1:200.
- ² La pose de gabarits est obligatoire.
- ³ En outre, la Municipalité peut exiger la présentation d'une maquette de masse du projet et/ou des photos-montages montrant l'insertion des constructions dans l'environnement construit et paysager.

Article 27 Dérogation

- ¹ La Municipalité peut accorder des dérogations aux présents plans et règlements dans les limites fixées par les articles 85 et 85a de la loi sur l'aménagement du territoire et des constructions (LATC).

Article 28 Abrogation

- ¹ Les présents plans et règlements abrogent à l'intérieur du périmètre du PPA toutes dispositions contraires antérieures, notamment celles du Plan Général d'Affectation.

Article 29 Entrée en vigueur

- ¹ Le présent Plan de quartier entre en vigueur par décision du département compétent.

APPROUVE PAR LA MUNICIPALITE DE POMY

dans sa séance du 29.05.2017

Le Syndic La Secrétaire

SOU MIS A L'ENQUETE PUBLIQUE

du 3.06.2017 au 2.07.2017

Le Syndic La Secrétaire

ADOpte PAR LE CONSEIL GENERAL

dans sa séance du 11.12.2017

Le Président La Secrétaire

APPROUVE PREALABLEMENT PAR LE DEPARTEMENT COMPETENT

La Cheffe du Département :

Lausanne, le : 17 NOV. 2020

MIS EN VIGUEUR LE : 17 NOV. 2020