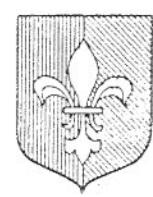


COMMUNE DE PRILLY



PLAN DE QUARTIER "LES LAURIERS"

Approuvé par la Municipalité de Prilly
dans sa séance du 03 mai 1993

Déposé à l'enquête publique
du 14 mai au 14 juin 1993

Le Syndic
D. Durand
Le Secrétaire
G. Malherbe

Le Syndic
D. Durand
Le Secrétaire
G. Malherbe

Adopté par le Conseil communal de Prilly
dans sa séance du 7 mai 1994

Approuvé par le Conseil d'Etat
du Canton de Vaud
dans sa séance du 7 SEP. 1994

Le Président
J. L. L. L.

L'atteste
Le Chancelier
S. L.

PRILLY - MAI 1993

NO 3055

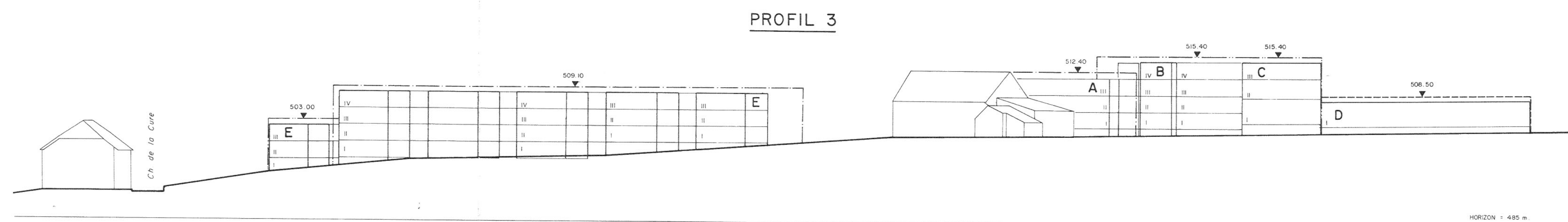
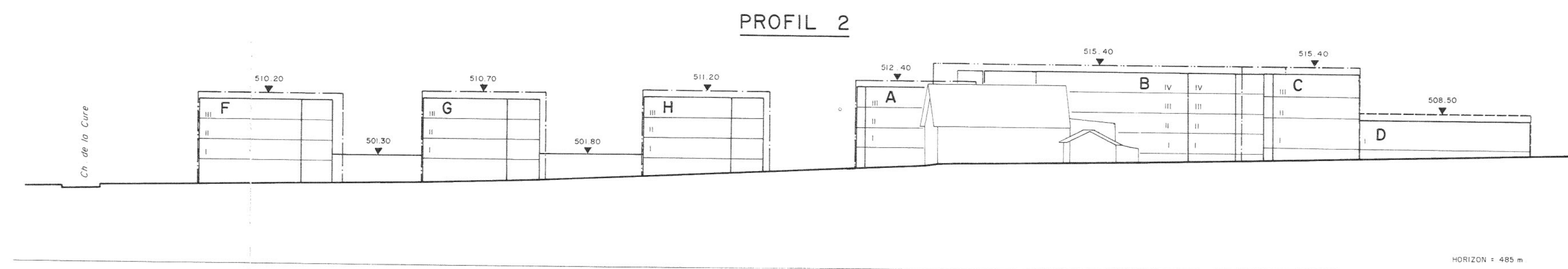
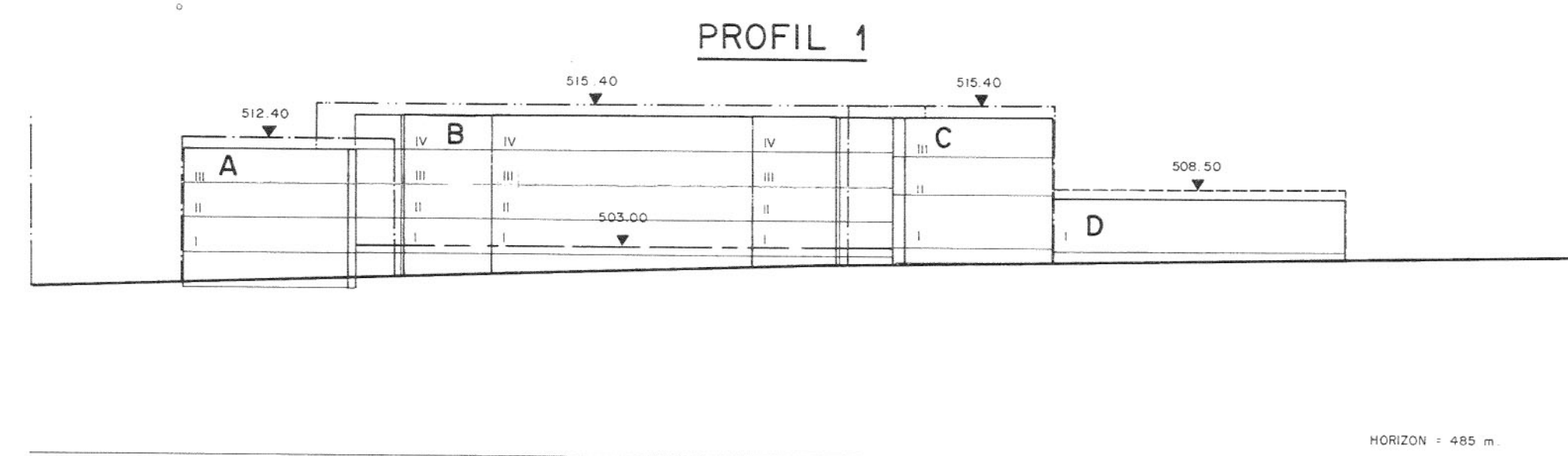
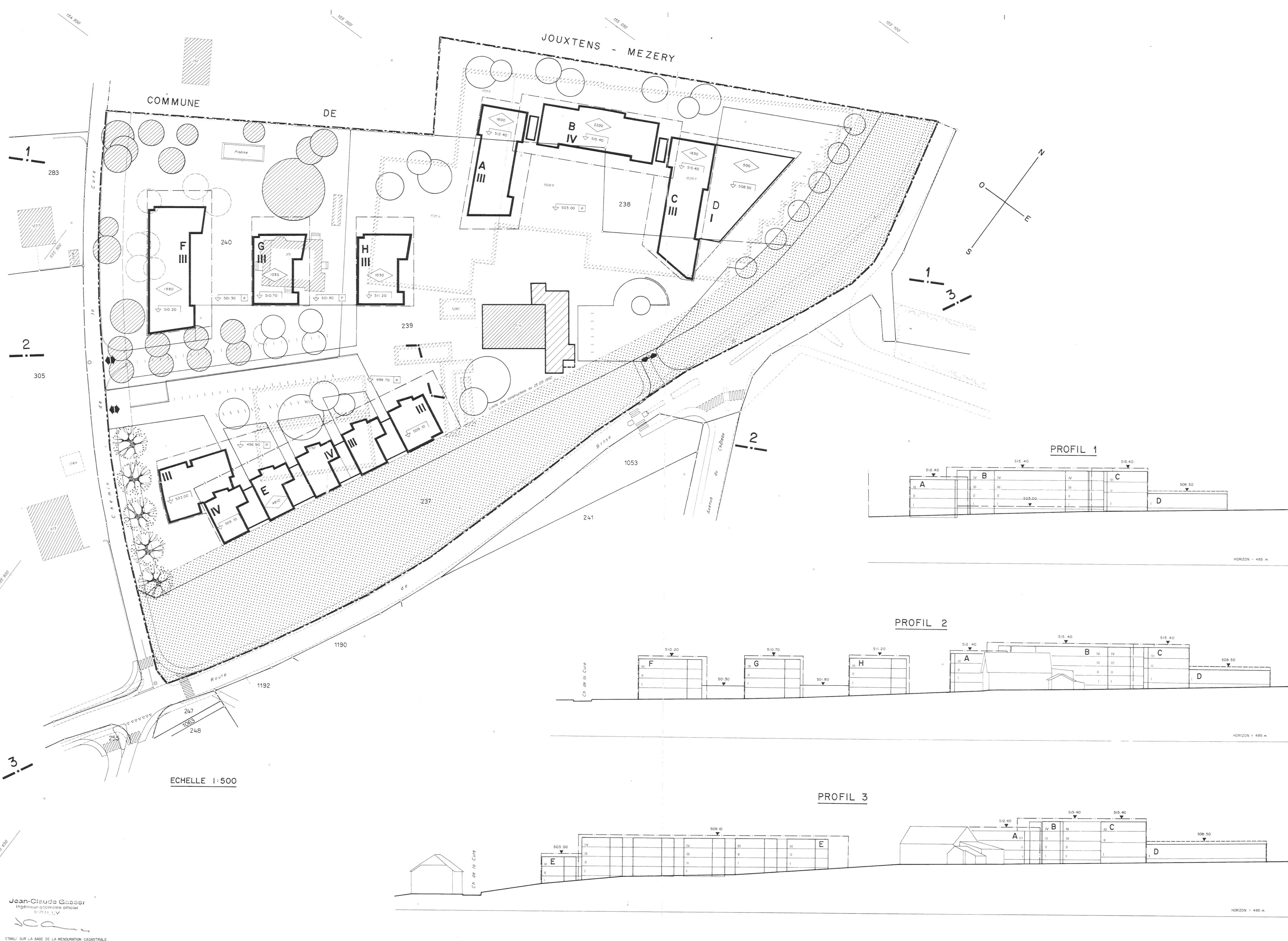
LEGENDE

- Périimètre du plan de quartier
- Limites des constructions en vigueur
- Périimètres d'évolution des bâtiments
- La forme du bâtiment n'est donnée qu'à titre indicatif
- Sous périimètre d'évolution d'altitudes différentes
- Secteur frappé par le plan d'extension cantonal No 97 A du 23 septembre 1960
- Bâtiments A-B-C-D-E-F-G-H
- Bâtiment maintenu
- Bâtiment pouvant être démoli
- Bâtiment à démolir + serres
- III Nombre de niveaux habitables, rez-de-chaussée inclus
- 0000 Surface brute de plancher utile constructible totale par bâtiment (m2)
- 000 00 Cotes d'altitudes maxims des corniches des bâtiments
- 000 00 Cotes d'altitudes indicatives des toitures aménagées sur constructions enterrées ou semi-enterrées
- Surfaces affectées aux voies de circulation interne et au stationnement (représentation indicative)
- Accès voitures
- Arbres maintenus
- Arbres à abattre
- Arborisation obligatoire (implantation indicative)

Liste des propriétaires concernés :

Parcelle No 237	Etat de Vaud	6068 m2
Parcelle No 238	M. MEISTER André	5023 m2
Parcelle No 239	Mme MEISTER Juliette	13176 m2
Parcelle No 240	Mme ZERILLI-MARIMO Maria	6018 m2

Surface cadastrale totale du PQ
30285 m2



Jean-Claude Gasser
Ingénieur-geomètre officiel
ETABLISSEMENT SUR LA BASE DE LA MEASUREMENT CADASTRALE

COMMUNE DE PRILLY



PLAN DE QUARTIER "LES LAURIERS" REGLEMENT

Approuvé par la Municipalité de Prilly

dans sa séance du 03 mai 1993

Le Syndic

La Secrétaire

Déposé à l'enquête publique

du 14 mai au 14 juin 1993

Le Syndic

La Secrétaire

D. Burnand

G. Malherbe

D. Burnand

G. Malherbe

Adopté par le Conseil communal de Prilly

dans sa séance du

14 mai 1994

Le Président

La Secrétaire

Approuvé par le Conseil d'Etat

du Canton de Vaud

dans sa séance du 7 SEP. 1994

L'atteste

Le Chancelier

REGLEMENT

ART. 1 OBJECTIFS

Le plan de quartier "Les Lauriers" a pour objectifs :

- créer une zone principalement affectée à l'habitat à l'Ouest de la route de Broye
- réserver une partie des surfaces à des activités commerciales, artisanales ou tertiaires
- respecter dans une large mesure l'arborisation existante sur la parcelle No 240.
- souligner le caractère de "repère du lieu" en maintenant le bâtiment existant sur la parcelle No 239 - "Ferme Les Lauriers"

En ce sens, ce plan de quartier s'inscrit dans les objectifs du plan directeur de la Commune de Prilly.

ART. 2 PERIMETRE

- 2.1 Il est délimité au Sud par le chemin de la Cure, à l'Est par la route de Broye, au Nord-Ouest par la limite communale de Jouxens-Mézery. La surface cadastrale totale des parcelles comprises dans le périmètre est de 30'285 m2.

ART. 3 AFFECTATION DES BATIMENTS - DEGRES DE SENSIBILITE AU BRUIT

- 3.1 Les bâtiments A-B-E-F-G-H sont destinés à l'habitation - degré de sensibilité au bruit II.
- 3.2 Les bâtiments C et D sont destinés aux activités commerciales, artisanales ou tertiaires. Toutefois, le bâtiment C peut être affecté à de l'habitation - degré de sensibilité au bruit III.
- 3.3 Le bâtiment maintenu est destiné à l'habitation, il pourra partiellement être affecté à des activités commerciales, artisanales ou tertiaires - degré de sensibilité au bruit III.

ART. 4 CARACTERISTIQUES DES CONSTRUCTIONS

4.1 Implantations, surfaces brutes de plancher utile, anticipations

4.1.1 Les bâtiments sont représentés à titre indicatif sur le plan.

Les périmètres d'implantation figurant sur le plan doivent être respectés – toutefois, les balcons ouverts, porches d'entrée, corniches d'avant-toits, marquises, réseaux de canalisations souterraines, regards de contrôles, sorties de secours, etc... ainsi que les éléments de modénature, pourront déborder.

Les dispositions cantonales en matière de police du feu sont réservées concernant les distances entre bâtiment.

4.1.2 Les surfaces brutes de plancher utile sont indiquées sur le plan. Celles-ci pourront évoluer par bâtiment dans une fourchette de plus ou moins 5 %.

Toutefois, la surface brute de plancher utile totale maximale par propriété ne sera pas dépassée, soit :

· bâtiments A B C D E	m2 11'160
· bâtiments F G H	m2 4'040

4.1.3 Les surfaces brutes de plancher utile se calculeront conformément aux directives de l'institut ORL 514420, ch. 1.1, édition 1966 de l'Ecole Polytechnique Fédérale de Zurich.

Les surfaces de loggias vitrées, vérandas, bow-windows, jardins d'hiver utiles à la protection contre le bruit ne sont pas incluses dans la surface brute de plancher utile.

4.2 Elévations, hauteurs, superstructures

4.2.1 Le nombre de niveaux constructibles est fixé par le plan.

Pour tenir compte de la topographie, les sous-sols des bâtiments A-F-E pourront être partiellement affectés à de l'habitation dans leur partie dégagée. Ces surfaces habitables seront incluses dans la surface brute de plancher utile du bâtiment concerné.

4.2.2 A l'exclusion du bâtiment maintenu, les toitures seront plates ou à faible pente. Leurs corniches respecteront les altitudes maxima fixées par le plan pour chaque bâtiment ou partie de bâtiment.

4.2.3 Seules les superstructures légères et réduites au minimum ainsi que d'éventuels éclairages zénithaux pourront dépasser les altitudes fixées. Un soin particulier sera apporté au traitement des toitures et éléments de superstructures.

4.2.4 La façade Est du bâtiment D pourra être surélevée au-delà de sa corniche pour constituer une pergola coupe-bruit protégeant le bâtiment C. La hauteur de cette pergola n'excèdera pas de 2,50 m l'altitude maximum du bâtiment D.

4.2.5 Les altitudes des rez-de-chaussées des bâtiments A-B-C-D se définiront d'entente avec la Commune de Prilly de façon à respecter les altitudes de raccordement à la route de Broye existante et future.

4.2.6 Les constructions enterrées ou semi-enterrées tiendront compte des altitudes indicatives mentionnées sur le plan.

ART. 5 GARAGES ET PLACES DE STATIONNEMENT

- 5.1 Le parcage des véhicules est autorisé en surface, sous les bâtiments ou dans des constructions enterrées ou semi-enterrées.
- 5.2 Ces équipements seront réalisés dans les proportions suivantes :
- 60% des places en parcage souterrain
 - 40% des places en parcage de surface
- 5.3 Le nombre de places de parc sera calculé selon les normes USPR, soit :
- . commerce, artisanat, tertiaire
1 place / 60 m² SBPut + 5% visiteurs
 - . habitation
1 place / 80 m² SBPut + 5% visiteurs
- 5.4 Chaque étape de construction respectera la capacité minimale imposée.
- 5.5 Chacun des propriétaires réalisera le nombre de places de stationnement nécessaire. Des parkings communs à plusieurs bâtiments sont admis.
- La répartition des proportions indiquées à l'art. 5.2 sera effective en fin de réalisation du plan de quartier.

ART. 6 CHEMINS, ACCES

- 6.1 Trois accès sont prévus :
- . un accès : par la route de Broye – carrefour avenue du Château – pour le bâtiment maintenu et les bâtiments A-B-C-D.
 - . deux accès : par le chemin de la Cure pour le bâtiment E et pour les bâtiments F-G-H.
- 6.2 Les tracés des chemins carrossables et piétonniers, mentionnés par le plan, sont indicatifs. Ceux-ci resteront au chapitre privé des propriétaires et seront réalisés selon les normes USPR. Leur construction et entretien incombent à leurs bénéficiaires.
- Les accès carrossables doivent être dimensionnés de façon à permettre en tout temps l'accès aux véhicules du Service du feu.

ART. 7 ZONE DE VERDURE - PLANTATION - PLACES DE JEUX

- 7.1 Des arbres d'essence majeure ou d'ornement seront plantés en nombre suffisant. Un plan d'aménagement extérieur sera approuvé par la municipalité; la zone de verdure fera l'objet d'une conception générale. Pour l'agréments, les terrasses, escaliers, murets, couverts, pergolas, etc... sont admis.
Sont également admises d'éventuelles coupoles d'éclairage, prises et évacuation d'air, issues de secours des garages souterrains.
- 7.2 Une arborisation particulière sera implantée en bordure amont du chemin de la Cure sur parcelle No 239 pour respecter l'environnement du bâtiment de la Cure de Prilly.
- 7.3 Les toitures des constructions enterrées ou semi-enterrées pourront être aménagées en verdure, chemins, places de jeux, voies d'accès et parcs extérieurs. Ces aménagements tiendront compte des altitudes indicatives mentionnées sur le plan.
- 7.4 Les projets des aménagements extérieurs, éch. 1:200 avec désignation des accès, places de stationnement extérieures, cheminements piétons, places, places de jeux et plantations font partie intégrante du dossier d'enquête de chaque construction.
- 7.5 La surface totale des places de jeux ne sera pas inférieure au 5% de la surface brute des planchers affectés à l'habitation - leur entretien et mise à disposition permanente incombent aux propriétaires.
- 7.6 Rétention et infiltration des eaux claires : les projets de constructions ainsi que les aménagements extérieurs devront être conçus par des mesures constructives pour opérer la rétention des eaux de surface afin de réaliser les débits de pointe rejetés à l'exutoire (toits plats aménagés de manière ad hoc, places inondables, etc.).
- 7.7 Chaque propriétaire aménagera sur sa surface les équipements collectifs et aménagements que lui impose le présent règlement.

7.7 - 2ème alinéa

*Selon décision du Conseil communal de Prilly
dans sa séance du 21 mars 1994 :*

Le propriétaire de la parcelle No 237, inconstructible en raison du plan fixant la limite des constructions, est dispensé de toutes participations à des frais d'équipements et d'aménagements collectifs.

ART. 8 DISPOSITIONS GENERALES

- 8.1 Le plan prévoit la démolition du bâtiment existant sur la parcelle No 240. Dans l'intervalle, ce bâtiment pourra être maintenu, entretenu et transformé. Des modifications, aménagements et adjonctions pourront être autorisés à condition qu'elles soient en relation avec l'utilisation actuelle de la propriété.
- 8.2 Les étages ainsi que les combles du bâtiment maintenu pourront être entretenus, modifiés ou transformés dans le cadre des affectations prévues par le présent règlement.
- 8.3 Des conventions sous seing privé réglant les arrangements entre les propriétaires et, entre la commune et les propriétaires pourront compléter les dispositions prévues par ledit plan et son règlement.
- 8.4 Sont réservées les dispositions légales et réglementaires édictées par la Confédération, le Canton ou la Commune, complétant le présent règlement.

L'indice d'utilisation et son application

feuille
514 420
1966

1. Définition de l'indice d'utilisation

L'indice d'utilisation (u) est le rapport numérique entre la surface brute de plancher utile et la surface constructible du terrain.

$$\text{Indice d'utilisation (u)} = \frac{\text{surface brute de plancher utile}}{\text{surface constructible du terrain}}$$

1.1. Détermination de la surface utile brute de plancher

La surface brute de plancher utile se compose de la somme de toutes les surfaces d'étages en-dessous et en-dessus du sol, y compris les surfaces des murs et des parois dans leur section horizontale.

N'entrent toutefois pas en considération:

toutes les surfaces non utilisées ou non utilisables pour l'habitation ou le travail, telles que par exemple les caves, les greniers, les séchoirs et les buanderies des logements; les locaux pour le chauffage, les soutes à charbon ou à mazout; les locaux pour la machinerie des ascenseurs, des installations de ventilation et de climatisation; les locaux communs de bricolage dans les immeubles à logements multiples; les garages pour véhicules à moteur, vélos et voitures d'enfants, non utilisés pour le travail; les couloirs, escaliers et ascenseurs desservant exclusivement des surfaces non directement utiles; les portiques d'entrée ouverts; les terrasses d'attique, couvertes et ouvertes; les balcons et les loggias ouverts pour autant qu'ils ne servent pas de coursive.

1.2. Détermination de la surface constructible du terrain

La surface constructible du terrain encore disponible à l'intérieur d'une zone à bâtir est la surface des terrains ou parties de terrain faisant l'objet du permis de construire.

N'entrent toutefois pas en considération:

les surfaces de rues, des accès et des trottoirs nécessaires au raccordement; les surfaces destinées au trafic et délinées par des projets pour lesquels la procédure légale est engagée ou achevée; les zones de verdure ou les zones non constructibles prévues par un plan de zones ou plan de quartier, telles que les forêts et les cours d'eau.

2. Remarques à propos de la définition

La définition qui précède se propose de normaliser le concept et l'usage de l'indice d'utilisation tant comme mesure d'aménagement que comme formulation juridique. La définition devant être brève et utilisable dans un texte légal, elle ne peut recouvrir tous les cas d'espèce. Cependant des dérogations ne peuvent être justifiées qu'en cas de nécessité absolue.

3. La fonction et l'application de l'indice d'utilisation

Les considérations suivantes concernent l'application de l'indice d'utilisation dans les zones à bâtir.

3.1. L'indice d'utilisation n'a qu'une fonction auxiliaire. Il convient d'y adjoindre les autres normes réglementaires usuelles. En effet, l'indice d'utilisation ne rem-

place pas les prescriptions de distances; il ne peut être qu'ajouté à ces dernières. Par conséquent, il n'y a pas de prétention à l'usage de l'indice jusqu'à saturation complète. Son utilisation maximum est soumise aux limitations du nombre d'étages et des distances aux limites.

3.2. Plus la surface des parcelles est grande, plus les possibilités de construire sont variées et, inversement, plus la parcelle est petite, plus les variantes possibles sont minimes.

3.3. A lui seul, l'indice d'utilisation ne suffit pas à réserver les surfaces nécessaires pour des espaces de verdure convenables entre bâtiments, car il ne détermine avec précision ni les distances, ni le nombre des étages, ni la position des corps de bâtiment. L'indice d'utilisation détermine seulement la surface de plancher brute maximale admissible; de fait, il en découle indirectement le volume global des constructions mais non la forme des édifices.

3.4. Font partie intégrante de la surface constructible les aires réservées au seul usage des piétons, telles que les chemins et les places ainsi que les élargissements de trottoirs au delà des mesures imposées réglementairement. Cela est valable même si ces surfaces reviennent ensuite au domaine public.

4. Taux de l'indice (taux d'utilisation)

Le taux d'utilisation doit être déterminé de manière à permettre à l'intérieur de la parcelle, une implantation et une forme des bâtiments convenables, tout en respectant les autres limitations usuelles de distance, nombre d'étages, etc.

4.1. Aspects économiques

Du point de vue économique, le taux d'utilisation influence les coûts de construction et d'équipement, le prix des terrains et les dépenses publiques. Lorsque le taux d'utilisation est fixé trop haut, il en résulte des frais supplémentaires pour maintenir le confort des constructions; par exemple l'espace libre faisant défaut, devra être compensé par des balcons plus vastes, des jardins en attique, des places de parc supplémentaires en sous-sol. Un taux trop bas, n'assure parfois plus la rentabilité des équipements (canalisations, routes, etc.).

4.2. Aspects d'urbanisme

L'augmentation du taux d'utilisation au delà d'une certaine mesure a pour effet de réduire les espaces libres à l'intérieur des ensembles de constructions, ce qui nécessite des surfaces supplémentaires (places de jeux, de loisirs, de délassement, etc.) à la charge des communes et, en tout cas, des cantons.

4.3. Aspects juridiques

Les taux d'utilisation déterminent des limites à ne pas dépasser. Un lotissement ou un remodellement des parcelles peut délibérément ou involontairement accroître l'indice si les lois et règlements sur les constructions ne prévoient pas de garanties adéquates.

élaboré par:	Vereinigung schweizerischer Bauinspektoren Bund Schweizer Planer
approuvé par:	FAP, ORL, en accord avec l'ASPAN
le:	11 octobre 1966

modifications: