

66576

COMMUNE DE PAUDEX

REGLEMENT DU PLAN PARTIEL D'AFFECTATION "A LA VERRIERE"

Dossier présenté par :



GEA
Groupe d'Etude en Aménagement
Vallotton - Chanard
Architectes-urbanistes associés

28 rue de Bourg
CH-1003 Lausanne
Tél. 021 310 01 40
Fax 021 310 01 49

Lausanne, le 20 février 2002

Approuvé par la Municipalité de Paudex dans
sa séance du : 25 mars 2002

Le Syndic :

La Secrétaire :

Soumis à l'enquête publique :

du 12 avril 2002 au 12 mai 2002

Le Syndic :



La Secrétaire :

Adopté par le Conseil Communal de Paudex
dans sa séance

du : 23 septembre 2002

Le Président



La Secrétaire :

Approuvé par le Département des
Infrastructures,

le : 28 JAN. 2003

Le Chef du Département :



CERTIFIE CONFORME

Service de l'aménagement du territoire

SOMMAIRE

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES	2
Article 1 - Conformité aux objectifs de planification.....	2
Article 2 - Degrés de sensibilité au bruit.....	2
CHAPITRE 2 - CONDITIONS DES CONSTRUCTIONS.....	3
Article 3 - Destination et affectations des constructions.....	3
Article 4 - Implantation et gabarits des bâtiments nouveaux.....	3
Article 5 - Périmètres d'implantation des constructions basses	4
Article 6 - Nombre de niveaux.....	4
Article 7 - Surfaces de plancher brutes	4
Article 8 - Toitures	4
Article 9 - Dispositions relatives aux bâtiments du périmètre A et au bâtiment B	4
Article 10 - Report de constructibilité.....	5
Article 11 - Hameau de la Verrière et bâtiments en front de lac.....	5
CHAPITRE 3 - AMENAGEMENTS EXTERIEURS, ZONE DE VERDURE, ESPACES PUBLICS	6
Article 12 - Aménagements extérieurs	6
Article 13 - Zone de verdure.....	6
Article 14 - Mesures de compensation écologique.....	6
Article 15 - Plantations	6
Article 16 - Esplanades	6
CHAPITRE 4 - CIRCULATIONS VEHICULES ET PIETONS	7
Article 17 - Circulations et accès véhicules	7
Article 18 - Stationnement.....	7
Article 19 - Implantation des constructions souterraines.....	7
Article 20 - Circulations piétonnes.....	7
CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS FINALES	8
Article 21 - Dossier d'enquête	8
Article 22 - Conditions de réalisation.....	8
Article 23 - Abrogation.....	8
Article. 24 -Dispositions applicables.....	8
Article 25 - Entrée en vigueur.....	8

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 - Conformité aux objectifs de planification

Le présent plan poursuit les objectifs contenus dans le plan directeur communal et sa fiche directrice, (approuvés par le Conseil d'Etat le 6.05.98) ainsi que dans le plan directeur cantonal des rives du lac, et les études techniques rapportées dans le rapport d'aménagement selon l'article 47 OAT, à savoir :

- structurer spatialement et fonctionnellement la liaison Nord/Sud entre le village et les rives du lac,
- traiter les rives du lac comme secteur de détente et de promenade,
- assurer le maintien des bâtiments existants du hameau de la Verrière, de l'insertion de celui-ci dans le cadre de l'aménagement du site, ainsi que les bâtiments situés en front de lac, tel qu'indiqué sur le plan,
- renforcer le caractère paysager du cours d'eau de la Paudèze et de son couloir de verdure,
- urbaniser de façon cohérente un des derniers grands terrains non construits de l'Est lausannois,
- intégrer l'implantation d'un centre administratif important dans un tissu bâti affecté à de l'habitation, ainsi qu'à des activités liées au port et aux rives du lac.

Les aménagements prévus dans son périmètre doivent garantir la réalisation des objectifs liés au développement du secteur et à l'extension du port, auxquels se réfère la fiche directrice, quelle que soit leur échéance de mise en œuvre.

Article 2 - Degrés de sensibilité au bruit

Les degrés de sensibilité au bruit sont définis par le plan annexé au règlement communal du plan général d'affectation et de la police des constructions. Le degré II est attribué aux bâtiments C, D, F1 et F2 et le degré III est attribué aux bâtiments A, B, E, G et les bâtiments existants inclus dans le périmètre du PPA. Pour les locaux d'exploitation, les valeurs limites applicables sont augmentées de 5 Db(A).

CHAPITRE 2 - CONDITIONS DES CONSTRUCTIONS

Article 3 - Destination et affectations des constructions

Le plan définit les périmètres d'implantation pour les nouveaux bâtiments, dont les affectations sont les suivantes :

Bâtiments du périmètre A et bâtiment B :

Voir les dispositions de l'article 9 du présent règlement.

Bâtiments C, D, F1 et F2 :

Ils sont destinés à l'habitation. Toutefois, des activités professionnelles compatibles avec l'affectation principale sont autorisées.

Bâtiment E :

Il est destiné à des affectations mixtes, majoritairement aux logements, activités publiques et aux commerces liés aux activités du port (restaurant, etc.). Des activités hôtelières ou para-hôtelières peuvent être prévues aux niveaux supérieurs. La construction ne peut-être fractionnée.

Bâtiment G :

Il est destiné à des affectations d'utilité publique, (équipements liés à l'exploitation de la STEP de Pully, dépôts, voirie, ateliers, etc.). Des logements y sont autorisés.

Article 4 - Implantation et gabarits des bâtiments nouveaux

Les bâtiments nouveaux doivent obligatoirement s'inscrire à l'intérieur des périmètres d'implantation définis en plan et ne peuvent être fractionnés.

Les façades des bâtiments doivent s'inscrire perpendiculairement ou parallèlement aux périmètres d'implantation fixés par le plan. Les fronts d'implantation indiqués en plan sont obligatoires.

Le plan et les coupes fixent de manière impérative l'altitude maximale des constructions hors-sol. Les parkings souterrains sont illustrés de manière indicative dans les coupes.

Sont autorisés hors des périmètres d'implantation et des gabarits :

- les éléments d'aménagements extérieurs tels que murs de soutènement, escaliers non couverts, pergolas,
- les éléments secondaires des constructions tels que sauts-de-loup, bacs à fleurs, acrotères, marquises d'entrée,
- les trémies d'accès aux parkings souterrains,
- les parties de construction entièrement souterraines, à condition qu'il n'en résulte aucun préjudice pour les aménagements extérieurs,
- les superstructures techniques limitées au minimum indispensable, qui doivent être groupées et traitées avec soin.

Article 5 - Périmètres d'implantation des constructions basses

Les constructions comprises dans ces périmètres se développent sur un niveau (rez-de-chaussée inférieur des bâtiments auxquels elles sont liées). Elles doivent présenter une qualité d'aménagements en toiture afin d'assurer une bonne intégration dans le site (espaces verts engazonnés, etc.).

Article 6 - Nombre de niveaux

Le nombre de niveaux habitables à l'intérieur de chaque périmètre d'implantation est défini par les coupes.

Article 7 - Surfaces de plancher brutes

Les surfaces de plancher brutes maximales sont indiquées sur le plan pour chaque périmètre d'implantation. Elles comprennent les surfaces de plancher brutes inscrites dans les périmètres des constructions basses attenantes.

Elles sont calculées le long du nu extérieur de façade, conformément à la norme ORL n° 514420 éditée par l'EPFZ en 1966. Les jardins d'hiver non chauffés n'entrent pas dans le calcul de ces surfaces.

Les combles ou attiques auront une surface plancher brute maximale de 70 % de la surface de l'étage courant.

Article 8 - Toitures

Les corniches ou les acrotères doivent être marqués et continus.

Le bâtiment B ainsi que les constructions basses ont une toiture plate. Les attiques doivent être en retrait de 1.00 m. minimum par rapport aux façades principales.

La dalle toiture des constructions basses sera aménagée en toiture accessible, engazonnée ou dallée et plantée. Des patios et éclairages zénithaux y sont autorisés.

Les toitures des bâtiments C à G sont à un, deux pans, ou cintrées. Leurs faîtes seront parallèles à la plus grande longueur des bâtiments. Par groupe de bâtiments C et D, respectivement F1 et F2, la configuration des toitures sera identique.

Article 9 - Dispositions relatives aux bâtiments du périmètre A et au bâtiment B

Les bâtiments prévus dans le cadre du présent plan sont destinés aux activités du tertiaire, ainsi qu'à leurs annexes.

Ils doivent être implantés à l'intérieur des périmètres et sous-périmètres correspondants, tels que définis par le plan, et s'inscrire dans les gabarits fixés par le plan et les coupes.

Sont autorisés hors du périmètre et des sous-périmètres d'implantation et des gabarits :

- L'empiètement d'éléments de peu d'importance tels que bacs à fleurs, acrotères, sauts-de-loup, etc. ainsi que des parties de construction entièrement souterraines, à condition qu'il n'en résulte aucun préjudice pour l'aire des aménagements extérieurs.
- L'aménagement d'ouvrages d'accès tels que rampes, escaliers, chemins, etc.

Les façades des bâtiments ainsi que celles du corps inférieur sont parallèles ou perpendiculaires au périmètre et sous-périmètres d'implantation fixés par le plan.

Les surfaces de plancher brutes autorisées dans le périmètre A sont fixées à 7600 m² par le plan et réparties entre les sous-périmètres A1, A2, A3, A4 et les corps inférieurs des bâtiments.

Elles sont calculées le long du nu extérieur du mur de façade conformément à la norme ORL n° 514420.

Les constructions autorisées dans ce secteur forment un ensemble architectural homogène.

L'aménagement d'un emplacement de stationnement est obligatoire à raison d'une place pour une voiture par tranche ou fraction de 75 m² de surface de plancher habitable brut. Entrent en considération dans la surface brut de plancher habitable mentionnée ci-dessus outre les surfaces définies dans les bâtiments A1 à A4 et B la surface brute de plancher du corps inférieur. Les emplacements obligatoires sont principalement aménagés dans des garages souterrains.

Est considéré comme souterrain le garage entièrement enterré et dont aucune face à l'exception des rampes d'accès et de sortie n'est visible une fois le terrain aménagé. Il peut être réalisé soit sous les bâtiments soit dans l'aire des aménagements extérieurs.

Les altitudes des bâtiments ainsi que celles du corps inférieur ne peuvent en aucun cas être dépassées, à l'exception des tolérances indiquées sur le plan. En outre, une certaine portion de toiture du corps inférieur ne dépassera pas l'altitude de 381,50 m., si la dite portion de toiture n'est pas engazonnée. Les toitures des bâtiments ainsi que la toiture du corps inférieur sont plates. A l'exception de la portion de toiture mentionnée ci-avant, toutes les toitures sont obligatoirement couvertes de terre végétale, engazonnée et plantée. La portion de toiture du corps inférieur non engazonnée sera aménagée en toiture accessible (par exemple dallage).

Seules sont autorisées les superstructures imposées par la police du feu, les orifices de ventilation ainsi que les locaux pour machineries d'ascenseurs. Elles sont réduites au minimum indispensable. Toute autre superstructure est interdite.

Pour le corps inférieur seuls sont autorisés les éléments architecturaux rendus nécessaires par la création de puits de lumière (verrières, lanterneaux, etc.)

Article 10 - Reports de constructibilité

Moyennant une servitude de non bâtir inscrite au Registre foncier, en faveur de la Commune de Paudex, un report maximal de 270 m² de surface brute de plancher est possible du périmètre B sur les périmètres C et D.

Cette disposition n'est applicable que si le report est effectué de façon équivalente sur ces 2 périmètres et que le total des surfaces brutes de plancher des périmètres concernés (B, C et D) ne dépasse pas 2'520 m².

Article 11 - Hameau de la Verrière et bâtiments en front de lac

Les bâtiments existants composant le hameau de la Verrière figurent sur le plan. Ils sont régis par les dispositions du chapitre XIII, articles 41 et 42 du règlement communal du plan général d'affectation, approuvé par le DINF le 23 juillet 1998.

Par analogie au hameau de la Verrière, les bâtiments existants situés en front de lac et figurés sur le plan, font l'objet des mêmes dispositions.

CHAPITRE 3 - AMENAGEMENTS EXTERIEURS, ZONE DE VERDURE, ESPACES PUBLICS

Article 12 - Aménagements extérieurs

Les aménagements extérieurs comprennent les espaces de verdure, les chemins, les accès de service et les emplacements de stationnement extérieurs à l'exception des aires de circulation des véhicules décrites à l'article 17 du présent règlement. Lors de la mise à l'enquête de tout projet de construction, ils doivent faire l'objet d'un plan à l'échelle 1/200 qui sera soumis à l'approbation de la Municipalité.

L'aire des aménagements extérieurs est inconstructible, à l'exception des garages souterrains tels que définis à l'article 18 du présent règlement et de leurs accès ainsi que les constructions de modeste importance tels que murs de soutènement, escaliers non couverts, pergolas, mobilier fixe extérieur, etc.

Article 13 - Zone de verdure

Cette zone est caractérisée par l'interdiction de bâtir, en contribution à l'aménagement des rives du lac. La Municipalité peut toutefois y autoriser l'édification de petites constructions d'utilité publique.

Article 14 - Mesures de compensation écologique

Les mesures suivantes doivent être mises en œuvre :

- réalisation en périphérie est d'une prairie fleurie extensive, bordée d'arbustes bas épineux, parsemée de bosquets des mêmes essences et de quelques arbres fruitiers hautes-tiges, un muret de pierres sèches la limitant par le nord.
- plantation d'arbres et arbustes le long de la Paudèze
- mise en place d'une surface de prairie extensive en bordure nord-ouest du périmètre.

Le plan des aménagements extérieurs prévu à l'article 12 du présent règlement contiendra de manière explicite, l'implantation, le type et les conditions de mise en œuvre de ces mesures en vue de l'approbation de la Municipalité. Ces mesures font partie intégrante des conditions particulières du permis de construire.

Article 15 - Plantations

Les plantations structurantes le long de l'axe de liaison Nord/sud doivent être réalisées en même temps que celui-ci.

La rangée de peupliers existante le long de la Paudèze doit être complétée vers le sud jusqu'au lac. L'essence des plantations sera fixée d'entente avec la Municipalité et le chef de secteur 4 du SESA.

Les plantations existantes devant être maintenues sont indiquées par le plan.

Article 16 - Esplanades

Ces espaces peuvent recevoir des activités liées à la détente et aux loisirs (terrasse de restaurant, buvette, etc.), ainsi qu'aux activités portuaires (pêche, maintenance et entretien des bateaux, etc.).

L'aménagement sera cohérent avec le reste des aménagements du site et traité avec un soin tout particulier. Tout projet de réalisation sera soumis au préalable à la Municipalité pour approbation.

CHAPITRE 4 - CIRCULATIONS VEHICULES ET PIETONS

Article 17 - Circulations et accès véhicules

La circulation des véhicules est à sens unique avec accès au quartier par le chemin de la Verrière existant et sortie sur le nouvel axe débouchant sur le carrefour à aménager. Le principe des circulations des véhicules doit être respecté dans les aires définies par le plan. La dévestiture transversale implantée sur la parcelle n° 255 est provisoire : elle pourra être remplacée par un accès occasionnel (pompiers, ambulances, etc) dès la mise en oeuvre de l'aire de circulation transversale prévue sur la parcelle n° 17. Des modifications de minime importance peuvent être admises par la Municipalité pour des raisons techniques, pour autant que ces modifications n'empiètent pas dans les périmètres d'implantation.

Article 18 - Stationnement

L'aménagement de places de stationnement est obligatoire à raison d'une place par 75 m² de surface de plancher brute au minimum. Ces places doivent être prévues dans des garages souterrains. Ces derniers peuvent être implantés en dehors des périmètres d'implantation fixés par le plan pour autant qu'ils soient entièrement enterrés.

10 % de places supplémentaires doivent être prévues à l'intention des visiteurs. Celles-ci peuvent être aménagées en surface, dans les limites des emplacements prévus par le plan. D'autres emplacements peuvent cependant être exceptionnellement autorisés par la Municipalité en cas de besoin spécifique.

Dans le cas d'activités présentant un caractère spécifique pour les besoins en places de stationnement, la Municipalité fixe le nombre de places obligatoires en tenant compte des normes de l'union suisse des professionnels de la route (USPR).

Article 19 - Implantation des constructions souterraines

Sont considérés comme garages souterrains, les garages enterrés dont les deux tiers du volume au moins se situent au-dessous du niveau du terrain naturel et dont la dalle de toiture est accessible et aménagée en espace de verdure.

Seule une façade peut être partiellement visible. Les rampes d'accès sont réduites au minimum techniquement nécessaire et si possible groupées. Les faces visibles de ces constructions feront l'objet d'un traitement architectural et d'une intégration particulièrement soignés.

Article 20 - Circulations piétonnes

Le principe des circulations piétonnes défini par le plan doit être respecté.

Le long du lac, les espaces de promenade sont destinés à la détente et aux activités en relation avec le port. Ils doivent être accessibles au public. Toutefois, les circulations occasionnelles des véhicules destinés aux bâtiments existants portant actuellement les no ECA 94, 97 et 98 sont seules autorisées.

CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS FINALES

Article 21 - Dossier d'enquête

Pour chaque bâtiment, le plan des aménagements extérieurs à l'échelle 1/200, le descriptif des matériaux des façades et de toiture ainsi que le choix des teintes de celles-ci font partie du dossier d'enquête.

Article 22 - Conditions de réalisation

La réalisation des bâtiments prévus par le PPA entraîne la démolition des constructions existantes sur la parcelle concernée, conformément aux dispositions prévues par le plan.

Article 23 - Abrogation

Lors de l'entrée en vigueur, le présent PPA et son règlement abrogent les dispositions du PEP " A la Verrière " secteur 1 (légalisé par le Conseil d'Etat le 3.12.82) ainsi que le PEC n° 1 sur la partie de territoire comprise dans le PPA. Les dispositions du secteur 2 du PEP mentionné ci-dessus sont maintenues.

Article. 24 - Dispositions applicables

Pour tout ce qui n'est pas prévu dans le présent règlement, les dispositions du RPE de Paudex ainsi que les dispositions cantonales et fédérales sont applicables.

Article 25 - Entrée en vigueur

Le présent PPA entre en vigueur dès son approbation par le chef du Département des Infrastructures.