COMMUNE DE SAINT-PREX

PLAN PARTIEL D'AFFECTATION CHEMIN DES VIGNES

Règlement

AOUT 2001

SOMMAIRE

Page

1. GENERALITÉS 3
2. DISPOSITIONS APPLICABLES A TOUTES LES AIRES 3
3. AIRE DE CONSTRUCTIONS A 5
4. AIRES DE CONSTRUCTIONS B1 ET B2 7
5. AIRE D'HABITATIONS C 8
6. AIRE D'INTERET GENERAL 8
7. ESPACE CENTRAL 9
8. AIRE DE MOUVEMENT 10
9. AIRES DE VERDURE 10
10. DISPOSITIONS FINALES 11
11. APPROBATION 13

ANNEXE 14

1. GENERALITES

Art. 1 DOCUMENTS

Le plan partiel d'affectation (PPA) Chemin des Vignes est composé du plan à l'échelle 1/500, du présent règlement ainsi que du plan d'infrastructures techniques et parcellaire (annexe 1).

Art. 2 PERIMETRE

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

Art. 3 OBJECTIFS DU PLAN

Le présent plan partiel d'affectation a pour buts de :

- régir l'urbanisation à l'intérieur du périmètre,
- assurer la reconstitution d'un paysage construit et naturel de qualité,
- privilégier la qualité de vie des futurs habitants du quartier,
- assurer l'insertion du nouveau quartier vis-à-vis de son environnement et dans le réseau des espaces et des équipements publics (plage et port du Coulet notamment).

Art. 4 CONTENU DU PPA

Le plan partiel d'affectation définit d'une part plusieurs aires de constructions :

- des aire de constructions A, B1 et B2, C, subdivisées en périmètres d'implantation,
- une aire d'intérêt général,

et d'autre part, des aires non bâties :

- un espace central,
- une aire de mouvement,
- deux aires de verdure.

2. DISPOSITIONS APPLICABLES A TOUTES LES AIRES

Art. 5 IMPLANTATION

Les bâtiments s'implantent à l'intérieur des périmètres indiqués en plan.

Art. 6 CAPACITE CONSTRUCTIVE

Le plan indique pour chaque périmètre, la capacité constructive définie par le nombre de niveaux, la surface de plancher brute constructible et le nombre de logements maximaux.

Art. 7 DESTINATION

L'aire de constructions A est destinée à une affectation mixte aux conditions décrites à l'article 18.

Les autres aires constructions (B1, B2 et C) sont destinées à l'habitation. Dans ces aires de constructions, la Municipalité peut, sur la base des demandes de permis de construire, autoriser de cas en cas, l'implantation d'activités compatibles avec le logement.

Les portions d'aires de constructions qui ne sont pas utilisées pour l'implantation de bâtiments sont aménagées en aires de verdure ou si nécessaire, en aires de mouvement.

Art. 8 ALTITUDES ET NIVEAUX

Le plan et les coupes fixent le nombre de niveaux et les altitudes maximaux, ainsi que les niveaux de référence pour le nouveau terrain naturel.

Art. 9 TOITURES

La forme des toitures est définie par aire de constructions

Le matériau de couverture doit être adapté à la forme architecturale du ou des bâtiments. Son choix et sa couleur doivent être au préalable autorisés par la Municipalité.

Art. 10 ACCES

Le système d'accès aux aires de construction s'organise selon les principes obligatoires suivants:

- l'accès aux aires de constructions A et B2, périmètres B2.1 et B2.2 et à l'aire d'intérêt général se fait via la route de Buchillon par un nouveau chemin d'accès réalisé conformément au PPA et aux directives techniques de la Municipalité,
- l'accès aux aires de constructions B1, B2, périmètres B2.3 et B2.4, se fait directement depuis le chemin du Coulet, respectivement le chemin des Vignes.
- le bâtiment existant inscrit dans le périmètre B2.4 peut conserver provisoirement son accès depuis la route de Buchillon. Avec la réalisation du plan, son accès est aménagé depuis le chemin des Vignes.

La localisation des accès aux différentes aires figure à titre indicatif en plan.

Les infrastructures sont réalisées au fur et à mesure des besoins conformément aux directives de la Municipalité en la matière.

Art. 11 STATIONNEMENT

Le stationnement est impérativement réalisé sur domaine privé.

Sont aménagées :

- pour les résidents: deux places de stationnement par logement, en parking couvert, implantés à l'intérieur des périmètres indiqués en plan,
- pour les visiteurs: une place par tranche de deux ou fraction de deux logements. Elles sont aménagées en parking couvert pour les 2/3 au minimum et/ou à l'extérieur pour le surplus dans les espaces destinés à cet effet, localisés schématiquement sur le PPA et réalisées conformément aux directives de la Municipalité.

  Les aires de stationnement pour les visiteurs sont aménagées en poche le long de la route de Buchillon et du chemin du Coulet et en poche ou perpendiculairement le long du chemin des Vignes selon les indications du PPA.

  Un espace de 2m est réservé le long de la route et des chemins pour le passage des piétons, la visibilité et la sécurité.
- pour les activités : la norme VSS 640.290 s'applique. Elle tient compte des besoins en places pour les employés et les visiteurs.

Art. 12 INTEGRATION DES PARKINGS COUVERTS

Les façades visibles des parkings couverts doivent être aménagées et intégrées au site (traitement des murs, plantation de végétation,...).

Art. 13 AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Le dossier d'enquête publique pour les bâtiments réalisés dans le cadre du PPA comprend un plan des aménagements extérieurs. Les essences utilisées, de préférence locales, sont figurées sur ce plan.

Des coupes peuvent être demandées par la Municipalité pour la compréhension du projet.

Art. 14 AMENAGEMENTS TRANSITOIRES

La Municipalité peut exiger de la part des propriétaires toute mesure pour veiller au bon aspect des lieux et à la sécurité dans l'attente de la réalisation complète du quartier.

Art. 15 RECUPERATION DES DECHETS

Deux espaces collectifs sont aménagés par les propriétaires avec soin pour la récupération des déchets. Leur aménagement est réalisé conformément aux directives de la Municipalité.

L'un est mis à disposition pour les futures constructions du PPA sises le long de la route de Buchillon et l'autre pour les constructions sises le long des chemins du Coulet et des Vignes. Le plan indique le principe de localisation.

Art. 16 RETENTION DES EAUX DE RUISSELLEMENT

Le cas échéant, la Municipalité peut imposer que les eaux de ruissellement soient recueillies dans un dispositif de rétention assurant un laminage des débits dans le réseau public. Ces installations sont réalisées conformément aux directives de la Municipalité.

Art. 17 DEGRE DE SENSIBILITE AU BRUIT

En application de l'art. 4.4 de l'ordonnance sur la protection contre le bruit du 15.12.1986 et en conformité avec les dispositions communales en la matière, le degré de sensibilité II est attribué à l'ensemble du périmètre du présent plan. Celui-ci entre en force dès la réalisation des aires de construction A et B1 jusqu'à l'espace central. De manière transitoire, dans l'attente de ces réalisations, le degré de sensibilité III s'applique.

3. AIRE DE CONSTRUCTIONS A

Art. 18 DESTINATION

L'aire de constructions A est subdivisée en 7 périmètres de constructions:

- un périmètre de parking souterrain, destiné au stationnement, une partie pouvant également être utilisée pour des annexes non habitables liées à l'habitation (caves, locaux techniques, ...),
- deux périmètres d'implantation de soubassement, A5 et A6, destinés à de l'habitation ou à des activités compatibles avec le logement (services tels que médecin, physiothérapeute, dentiste, coiffeur, bureau d'ingénieurs, étude d'avocat, commerces de quartier, ...), utilisables également pour des équipements liés à l'habitation (caves, locaux techniques, ...) et si besoin, pour du stationnement,
- quatre périmètres d'implantation, pour des constructions hautes, A1, A2, A3, A4, destinés au rez à des activités compatibles avec le logement (services, commerces de quartier, ...), ou à de l'habitation et aux étages à de l'habitation exclusivement, sauf exception prévue à l'alinéa 3 du présent article.

La toiture du soubassement sert d'espaces extérieurs pour les constructions hautes, comme terrasses ou jardins ou comme aire de mouvement pour du stationnement (localisation indicative figurée en plan), dans le prolongement de la route de Buchillon. Des puits de

lumière (couverts ou non) peuvent être aménagés dans la toiture afin d'éclairer les locaux situés dans le soubassement.

Les activités peuvent être réparties dans les rez et/ou les soubassements des périmètres d'implantation A1, A2, A3, A4 ou réalisées entièrement dans les périmètres A1 et/ou A2 (y compris les étages).

Art. 19 IMPLANTATION

Le soubassement sert de socle aux constructions hautes. Dans tous les cas, il est plus avancé d'au moins 2.5 m. que les constructions dans la partie sud-est (voir schéma en annexe au règlement).

Les constructions hautes s'implantent de manière ponctuelle à l'intérieur des périmètres d'implantation de constructions hautes indiqués en plan.

Les façades sises le long de la route de Buchillon s'implantent obligatoirement dans la bande d'implantation, figurée sur le PPA.

Art. 20 CESURES

Compte tenu des périmètres définis pour les constructions hautes, des césures sont garanties par une distance d'au moins 8,75 m. entre bâtiment. Ces césures permettent de préserver des vues sur le lac et les Alpes.

Art. 21 RETRAITS

Les césures sont marquées dans le soubassement par des retraits de la façade aval de celui-ci. Les largeurs de ces retraits correspondent au maximum à celles des césures mais au minimum à 6m. Dans tous les cas, ces retraits s'implantent dans le prolongement des césures (voir schéma en annexe au règlement).

Art. 22 TOITURE

Le soubassement a un toit plat.

Les constructions hautes ont des toitures à 4 pans ou à mansard sur les 4 façades.

Dans le cas d'une toiture à 4 pans, la pente est comprise entre 15° et 30°.

Dans le cas d'une toiture mansard, la pente de la toiture supérieure s'inscrit entre 5° à 15° et le pan latéral ne peut avoir une pente supérieure à 80°.

Le dernier niveau est aménagé dans les combles.

Art. 23 ALTITUDE DU SOUBASSEMENT

L'altitude du soubassement indiquée en coupe est impérative à +/- 1m.

4. AIRES DE CONSTRUCTIONS B1 ET B2

Art. 24 DESTINATION

Les aires de constructions B1 et B2 sont subdivisées en 10 périmètres de constructions:

- trois périmètres de parking souterrain ou couvert, destinés au stationnement, pouvant également partiellement être utilisés pour des équipements liés à l'habitation (caves, locaux techniques, ...),
- sept périmètres d'implantation, B1.1, B1.2, B1.3, B2.1, B2.2, B2.3, B2.4 destinés à des logements superposés ou juxtaposés (contiguïté).

Dans le cas de logements juxtaposés, le plan indique le nombre d'unités maximales.

Le bâtiment existant dans le périmètre B2.4 bénéfice du droit acquis. Il peut être soit démoli soit maintenu moyennant l'aménagement de son accès. Les autres bâtiments existants compris dans l'aire B2 sont démolis.

Art. 25 IMPLANTATION DU BATI DANS L'AIRE DE CONSTRUCTIONS B1

Les bâtiments peuvent s'implanter perpendiculairement au chemin du Coulet (façade pignon sur rue).

Dans ce cas seulement, les bâtiments peuvent s'implanter dans l'aire de verdure privée dans la bande d'implantation réservée à cet effet.

Art. 26 TOITURE

Les constructions ont des toitures :

- à 2 pans,
- à 4 pans ou à la mansard.

Une fois une option de forme de toiture retenue (soit 2 pans, soit 4 pans ou à la mansard) pour un périmètre dans l'une des aires (respectivement B1 ou B2), elle s'applique à l'entier de l'aire (respectivement B1 ou B2).

Dans le cas d'une toiture à 2 pans, les pentes des toitures sont comprises entre 20° et 30°.

Dans l'aire de constructions B1, les faîtes s'orientent parallèlement ou perpendiculairement au chemin du Coulet.

Dans l'aire de constructions B2, les faîtes s'orientent parallèlement à la route de Buchillon ou selon la même orientation que le bâtiment existant à l'intérieur du périmètre B2.4.

Dans le cas d'une toiture à 4 pans, la pente est comprise entre 15° et 30°.

Dans le cas d'une toiture mansard, la pente de la toiture supérieure s'inscrit entre 5° à 15° et le pan latéral ne peut avoir une pente supérieure à 80°.

Chaque niveau peut avoir une terrasse, sur au maximum 30% de la surface habitable du niveau correspondant.

5. AIRE D'HABITATIONS C

Art. 27 DESTINATION

L'aire de constructions C est subdivisée en 9 périmètres de constructions:

- trois périmètres de parking souterrain ou couvert, destinés au stationnement, pouvant également être utilisés pour des équipements liés à l'habitation (caves, locaux techniques, ...),
- six périmètres d'implantation, C1, C2, C3, C4, C5, C6 destinés à des logements juxtaposés,

Le plan indique le nombre d'unités maximales par périmètre.

Art. 28 FORMES DE TOITURE

Les constructions ont des toitures à 2 pans.

L'orientation des faîtes est parallèle au chemin des Vignes et les pentes des toitures sont comprises entre 20° et 30°.

Chaque niveau peut avoir une terrasse, au maximum sur 30% de la surface du niveau correspondant.

6. AIRE D'INTERET GENERAL

Art. 29 DESTINATION

Cette aire est destinée à la réalisation d'un programme d'intérêt général (garderie, bâtiment scolaire, maison de quartier, logements pour personnes âgées, ...).

Art. 30 TOITURE

Compte tenu du caractère particulier de cette aire, la forme de la toiture est libre.

Elle est soumise à accord de la Municipalité.

7. ESPACE CENTRAL

Art. 31 DESTINATION

L'espace central est destiné à:

- former un espace non bâti de jeux, de détente et de rencontres pour le quartier,
- rendre possible la relation piétonne au lac et à la route de Buchillon pour les habitants du nouveau quartier,
- assurer une liaison piétonne publique Nord / Sud entre la route de Buchillon et le chemin des Vignes et au-delà vers les lieux de détente situés au bord du lac,
- être utilisé pour partie par du stationnement pour visiteurs liés aux activités du quartier et par du stationnement public réglementé d'utilisation saisonnière. Le plan indique les secteurs réservés à cet effet.

Art. 32 ORGANISATION

Il est constitué de plusieurs parties:

1. l'esplanade essentiellement minérale en relation étroite avec la route de Buchillon est en situation de promontoire. Elle offre des vues sur le paysage lacustre. Elle est à l'altitude de la route de Buchillon, à ±1m. Elle peut être aménagée en partie pour du stationnement pour visiteurs,
2. l'espace de transition entre l'esplanade et la place assure le dénivelé. Il est aménagé avec des rampes ou des escaliers,
3. la place, située en contrebas de l'esplanade, dont elle est le prolongement, intègre des éléments de mobilier urbain, bancs, jeux, éventuellement eau, ...

   Le niveau inférieur de la place permet l'accès au parking de l'aire de constructions A,
4. l'espace de transition entre la place et le mail permet le dénivelé. Il est aménagé avec des rampes ou des escaliers,
5. le mail permet le stationnement occasionnel des visiteurs du quartier et répondra aux besoins ponctuels des utilisateurs des équipements publics lacustres (port, rives), il est en pente douce jusqu'au chemin du Coulet.

   Le mail est arborisé en allée, constituée d'une seule essence d'arbre déterminée d'entente avec la Municipalité.

Art. 33 MORCELLEMENT

Le morcellement des parcelles à l'intérieur du périmètre du PPA n'est possible que lorsque l'aménagement de l'espace central est garanti.

Art. 34 REALISATION

Le projet d'aménagement de l'espace est soumis à l'enquête publique simultanément au projet de construction du premier des bâtiments adjacents à l'espace.

Sa réalisation est menée d'ici la délivrance du permis d'habiter de ce premier bâtiment.

Sa réalisation, à la charge des investisseurs, peut être imposée par la Municipalité au plus tard à l'achèvement du dernier immeuble du PPA.

8. AIRE DE MOUVEMENT

Art. 35 DESTINATION

L'aire de mouvement est destinée à la circulation interne des véhicules (accès aux habitations et au stationnement) ou au stationnement de véhicules des visiteurs. Elle est limitée au strict nécessaire.

Les espaces non dévolus à la circulation et au stationnement sont traités en aires de verdure.

Le plan précise dans certains cas ces destinations.

Art. 36 AMENAGEMENTS

Les surfaces de circulation sont d'une manière générale du type étanche.

Le stationnement est aménagé dans la mesure du possible en surfaces perméables.

L'aire de mouvement est si possible arborisée.

9. AIRES DE VERDURE

Art. 37 DESTINATION

L'aire de verdure est caractérisée par deux parties, commune et privée.

L'aire de verdure commune est destinée à l'aménagement de :

- espaces verts et de détente du quartier,
- dessertes piétonnes des constructions et de liaisons avec le réseau piétonnier communal,

L'aire de verdure privée est destinée à l'aménagement de dégagements extérieurs des logements, transition avec les terrains aménagés sur les fonds voisins, en périphérie du périmètre.

L'espace situé en prolongement des habitations constitue un espace de transition entre espaces communs et privés.

Il peut être partiellement cloisonné (de préférence par des haies constituées de plantes d'essence indigène). Le plan précise les secteurs où le caractère privatif est possible.

La réalisation de petites constructions (cabanons / pergolas) est limitée à 5 m^2 par logement. Les petites constructions peuvent être groupées. En cas de groupement, la surface totale ne dépassera pas 15 m^2.

Dans les aires de verdure (commune et privée), on choisira de préférence des espèces résistantes ne nécessitant pas ou peu d'arrosage, aux fauches espacées et aux entretiens légers, assurant ainsi une gestion naturelle et extensive des aires.

L'aire de verdure privée peut aussi être aménagée en aire de verdure commune.

Art. 38 MORPHOLOGIE

Compte tenu de l'ancienne vocation du site (gravière), le terrain naturel ne constitue pas la référence pour l'aménagement des aires de verdure.

Celles-ci sont aménagées sur les périmètres de soubassement, de parkings ou sur des remblais. Les coupes indiquent d'une part les niveaux de référence, et d'autre part les espaces de transition assurant le dénivelé entre les niveaux de référence. Dans ces espaces, la morphologie du site est définie par le projet.

Les cotes indiquant les niveaux de référence et les espaces de transition sont à respecter à ± 1m.

La Municipalité peut autoriser des dérogations pour assurer une meilleure intégration volumétrique des projets.

Dans les aires de constructions B et C, les portions d'aires de verdure, comprises entre périmètres s'orientant en direction du lac peuvent être aménagées avec des dégagements extérieurs, tels des terrasses. Les coupes de référence peuvent être modifiées à ± 1.5m moyennant arrangement entre voisins.

Le raccord entre le terrain réaménagé et les terrains environnants (domaine public et parcelles) doit assurer une continuité de la topographie.

10. DISPOSITIONS FINALES

Art. 39 PROTECTION CIVILE

La Municipalité statue au moment de la concrétisation du projet de la solution la mieux adaptée aux différents secteurs.

Art. 40 EQUIPEMENT

Les constructions sont raccordées au réseau communal d'évacuation et d'épuration des eaux et de distribution de l'eau potable selon le plan des infrastructures techniques et parcellaires, document annexe 1, conformément au PGEE et aux directives techniques en la matière de la Municipalité.

Art. 41 PARTICIPATION FINANCIERE DES PROPRIETAIRES

Les propriétaires contribuent financièrement à l'adaptation du réseau communal de dessertes, d'évacuation et d'épuration des eaux que nécessite la réalisation du plan (art.50 LATC).

Cette contribution est de Fr. 10.- par m^2 de surface des parcelles. Elle est perçue lors de la délivrance du permis de construire, en plus des taxes de raccordement et autres émoluments.

Tous les permis de construire sont subordonnés à l'inscription au Registre Foncier d'une servitude de passage à pied, pour tout véhicule et d'équipements nécessaires à la réalisation des différentes aires de constructions figurant sur le plan partiel d'affectation (parking souterrain, chemin piéton, aménagements extérieurs communs,...), ainsi que de charges foncières d'obligation d'équiper et d'aménager.

Art. 42 REGLEMENT COMMUNAL

Pour tout ce qui ne figure pas dans le présent règlement, le règlement communal sur le plan général d'affectation et la police des constructions (RPGA) est applicable.

Art. 43 ENTREE EN VIGUEUR

Les présents plan et règlement entrent en vigueur dès leur approbation par le Département des Infrastructures.

11. APPROBATION

Le règlement du plan partiel d'affectation Chemin des Vignes a été :

Approuvé par la Municipalité

le 21 septembre 2001

Le Syndic : La Secrétaire :

Soumis à l'enquête publique

du 1er octobre 2001 au 30 octobre 2001

Le Syndic : La Secrétaire :

Adopté par le Conseil communal dans sa séance

du 1er mai 2002

Le Président : La Secrétaire :

V. Grandjean

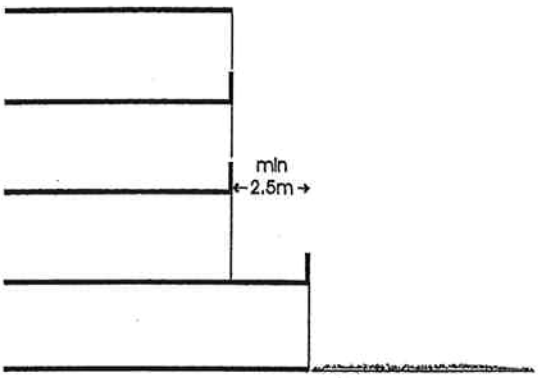
Approuvé par le Département des Infrastructures du Canton de Vaud

le 27 AOUT 2002

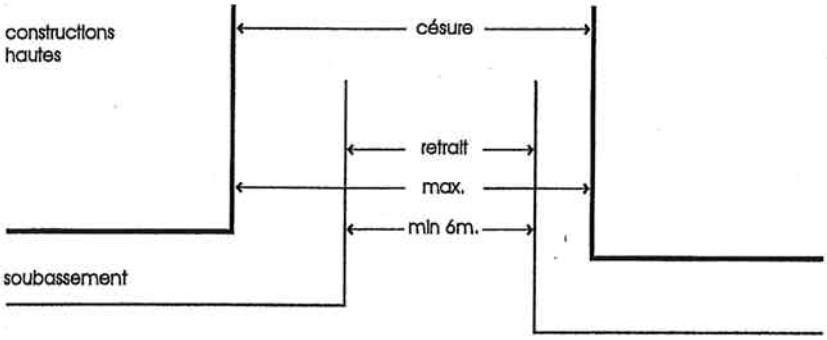
Le Chef du Département

TRAITEMENT DU SOUBASSEMENT

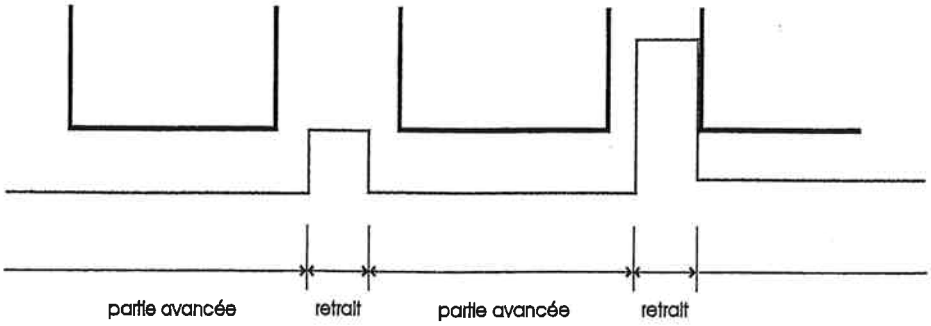
CONSTRUCTIONS HAUTES ET SOUBASSEMENT



LARGEUR DES RETRAITS PLUS PETITE OU EGALE AUX CESURES MAIS AU MINIMUM 6M



LARGEUR RETRAIT PLUS PETITE QUE LARGEUR PARTIE AVANCEE



LIBERTÉ ET PATRIE

27 AOUT 2002

DEPARTEMENT DES INFRASTRUCTURES

COMMUNE DE SAINT-PREX

Plan partiel d'affectation « Chemin des Vignes »
Modification du plan des degrés de sensibilité au bruit approuvé le 12 juin 1997

Le projet vise le réaménagement d'un secteur partiellement construit comprenant une ancienne gravière. Le périmètre du plan partiel d'affectation (PPA) englobe une surface de 30'000 m^2, située en zone mixte habitation / artisanat dans le plan général d'affectation de 1987.

Le plan permet la réalisation d'un quartier destiné à l'habitation d'environ 100 logements, à des activités administratives et à des équipements collectifs. Le but du PPA est de bien organiser le quartier. La densité est comparable à celle autorisée actuellement (CUS 0.53).

Les documents se réfèrent au plan directeur communal approuvé en mai 2001.

Il est projeté de remodeler le terrain (excavé pour l'exploitation de gravier) en occupant la cuvette par des parkings enterrés. Des remblaiements sont prévus en complément.

Une nouvelle relation nord-sud pour les piétons est créée à travers le quartier, ainsi qu'un espace public conséquent, comprenant une esplanade.

La nouvelle affectation du quartier nécessite un changement de degré de sensibilité au bruit et implique une modification du plan de sensibilité au bruit de la commune.

Le dossier a suivi la procédure prévue par la LATC à savoir :

Examen préalable : 24 juillet 2001.

Enquête publique : du 1er au 30 octobre 2001. Elle n'a pas suscité d'opposition.

Adopté par le conseil communal : 1er mai 2002.

Recours auprès du chef du DINF : aucun..

Vu ce qui précède, le chef du Département des infrastructures :

DECIDE

- **d'approuver**, sous réserve des droits des tiers, le plan partiel d'affectation « Chemin des Vignes », sis sur le territoire de la Commune de Saint-Prex ;
- **d'approuver**, sous réserve des droits des tiers, la modification du plan des degrés de sensibilité au bruit approuvée le 12 juin 1997.

Cette décision est susceptible d'un recours au Tribunal administratif.

Le recours s'exerce par écrit dans les vingt jours dès la communication de la décision attaquée. Il est adressé à l'autorité de recours.
L'acte de recours doit être signé et indiquer les conclusions et motifs du recours.
La décision attaquée est jointe au recours.
En cas de rejet du recours, les frais d'instruction et un émolument peuvent être mis à la charge du recourant.

Le chef du département

Philippe Biéler

Annexes :

4 plans et 2 règlements pour signatures
1 dossier communal
1 rapport 47 OAT

Copie à :

- Commune de Saint-Prex
- SAT

Pour FAO : Publication

Lausanne, le 26 août 2002
CCH/cc D-2.8