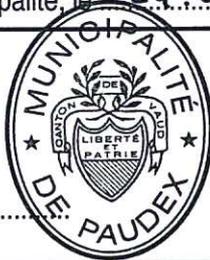


COMMUNE DE PAUDEX  
RÈGLEMENT DU PLAN DE QUARTIER  
«COTES SAINT-MAIRE»

Approuvé par la Municipalité, le 24.08.2009.....

Le Syndic:

*Wouy*



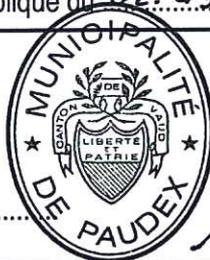
La Secrétaire:

*Bulleu*

Soumis à l'enquête publique du 02.09... au 01.10.09

Le Syndic:

*Wouy*



La Secrétaire:

*Bulleu*

Adopté par le Conseil communal, le 21.06.10.....

Le Président:

*FF*



La Secrétaire:

*chouu*

Approuvé préalablement par le Département compétent, le 17 MAI 2011.....

Le Chef du Département:

*Chenu*



Mis en vigueur, le 17 MAI 2011.....



ESPLANADE AMENAGEMENT S.A.

7-JUILLET-2009

22 JUIN 2010

Modifications suite à l'enquête publique et à la décision du Conseil communal

### ART. 1 BUT

<sup>1</sup> Le Plan de quartier (PQ) au lieu-dit "Côtes Saint-Maire" est destiné principalement à de l'habitat collectif et à des activités liées au secteur tertiaire et accessoirement à de l'habitat individuel. Il permet un développement soutenu proche du centre de la localité et au voisinage immédiat d'une ligne de transports publics.

<sup>2</sup> Il est également destiné à la protection du site.

<sup>3</sup> Il s'étend sur une superficie de 17'088 m<sup>2</sup> environ. Il précise les modalités d'application du Plan général d'affectation de la commune pour ce secteur à aménager par plan spécial. Il règle l'organisation des constructions, le traitement des espaces extérieurs, la réalisation des voies de desserte et des liaisons piétonnes ainsi que la création d'aménagements communs.

### ART. 2 DELIMITATION

Le présent règlement s'applique aux parties du territoire communal dont le périmètre est figuré sur le plan par un trait-point ou un trait-point-point.

### ART. 3 DOSSIER

Le dossier du plan de quartier comprend:

- a) le règlement, qui mentionne les objectifs et définit les mesures nécessaires à l'aménagement du quartier
- b) le plan et les coupes, qui permettent de localiser des mesures et des informations complémentaires
- c) En outre, le dossier comprend le rapport d'aménagement, qui expose les éléments de planification. Il facilite la compréhension des mesures définies dans le plan et le règlement et constitue le rapport sur le processus d'aménagement, au sens de l'art. 47 de l'Ordonnance fédérale sur l'aménagement du territoire (OAT).

### ART. 4 OBJECTIFS DE PLANIFICATION

Les objectifs de planification qui ont présidé à l'aménagement du quartier sont les suivants:

- a) proposer une offre diversifiée en matière de logement et de locaux d'activités
- b) garantir la qualité de l'habitat par une disposition adéquate des constructions
- c) renforcer le caractère urbain de la route du Simplon
- d) aménager une aire commune afin de créer un lieu de détente et de convivialité
- e) préserver les parties ouest et supérieure du coteau
- f) assurer les liaisons du quartier au réseau communal des chemins

---

## DISPOSITIONS GÉNÉRALES

### ART. 5 CONTENU DU PLAN DE QUARTIER

Le périmètre du plan de quartier "Côte Saint-Maire" comprend les zones suivantes:

- la zone d'habitation collective et d'activités moyennement gênantes
- la zone d'habitation individuelle
- la zone de protection

### ART. 6 ACCESSIBILITE

<sup>1</sup> Les accès au quartier pour les véhicules motorisés sont assurés depuis la route du Simplon.

<sup>2</sup> Les accès piétonniers au quartier sont possibles depuis la route du Simplon, le chemin de la Bernadaz et le chemin au nord des voies CFF.

<sup>3</sup> L'accessibilité pour les véhicules viticoles et agricoles est assurée par les voies de desserte existantes à l'ouest et au nord du quartier.

#### **ART. 7 VOIES DE DESSERTE ET CHEMINS**

<sup>1</sup> La voie de desserte principale permet le développement de la zone d'habitation collective et d'activités moyennement gênantes. Sa largeur sera d'environ 5,50 m.

<sup>2</sup> La voie de desserte existante à l'est du quartier permet d'accéder au haut de la parcelle n° 108. Elle permet le développement de la zone d'habitation individuelle.

<sup>3</sup> Une voie de desserte provisoire permet d'accéder à la partie située à l'extrême est de la zone d'habitation collective et d'activités moyennement gênantes.

<sup>4</sup> Une voie de service pour les véhicules pompiers et les véhicules à usage viticole est aménagée dans la partie nord de la zone d'habitation collective et d'activités moyennement gênantes.

<sup>5</sup> Les chemins piétonniers doivent permettre de réaliser les liaisons prévues par le plan de quartier. La liaison principale est ouverte au public. La liaison secondaire à l'usage des habitants du quartier se superpose à la voie de service.

<sup>6</sup> Les conditions de raccordement au réseau communal de l'accès principal et des chemins piétonniers seront définies par la municipalité.

<sup>7</sup> En dehors du périmètre du PPA, les liaisons mentionnées sont indicatives.

#### **ART. 8 STATIONNEMENT**

<sup>1</sup> Le nombre de cases de stationnement requis pour le logement est le suivant:

- pour les habitants, 1 case par fraction de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher habitable brute
- pour les visiteurs, 10 % de cases supplémentaires.

<sup>2</sup> Le nombre de cases de stationnement requis pour les vélos et les activités se calcule conformément aux normes de l'Union suisse des professionnels de la route (VSS).

#### **ART. 9 AIRE DE MOUVEMENT**

<sup>1</sup> Cette aire comprend les aménagements de l'espace rue tels que trottoir, arbres, places de stationnement. Elle doit permettre l'accès au quartier et peut comprendre l'emplacement pour le dépôt ou le tri des déchets.

<sup>2</sup> L'aménagement de cette aire de mouvement devra être adapté aux éventuels projets routiers liés aux transports publics et à la mobilité douce sur la RC 780a.

#### **ART. 10 DEGRES DE SENSIBILITE AU BRUIT**

Selon les art. 43 et 44 de l'Ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit, les degrés de sensibilité au bruit sont de III pour la zone d'habitation collective et d'activités moyennement gênantes et de II pour la zone d'habitation individuelle.

#### **ART. 11 CALCUL DE LA SURFACE DE PLANCHER BRUTE**

<sup>1</sup> Le calcul de la surface de plancher brute (SPB) est effectué selon les normes en vigueur.

<sup>2</sup> Les mesures constructives conduisant à la surépaisseur des murs de façade ou à une double peau en façade, et les mesures architecturales telles que les balcons - quelles que soient leurs dimensions -, les loggias ouvertes ou fermées permettant d'améliorer la qualité de l'habitat ne sont pas comprises dans le calcul de la surface de plancher brute.

#### **ART. 12 PERIMETRES ET GABARITS DE CONSTRUCTIONS**

<sup>1</sup> Les constructions doivent être édifiées à l'intérieur de leurs périmètres et de leurs gabarits respectifs.

<sup>2</sup> La hauteur des constructions hautes, basses et semi-enterrées est définie par les gabarits de construction mentionnés sur les coupes. Les gabarits sont fixés par une altitude maximale à l'acrotère.

#### **ART. 12.1 FRONT D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS BASSES**

Le niveau supérieur des constructions basses est défini par un front d'implantation obligatoire du côté de la route du Simplon. Le niveau inférieur des constructions basses est en retrait de 2 m de ce front d'implantation obligatoire.

#### **ART. 13 PERIMETRES ET GABARITS DES CONSTRUCTIONS SEMI-ENTERREES**

Les périmètres des constructions semi-enterrées permettent la réalisation de constructions dont la façade aval est seule dégagée et éclairée; ils sont destinés à des locaux habitables.

#### **ART. 14 PERIMETRES ET GABARITS DES CONSTRUCTIONS ENTERREES**

<sup>1</sup> Les périmètres des constructions enterrées ne sont pas destinés à accueillir des locaux habitables.

<sup>2</sup> Les périmètres des constructions enterrées peuvent être modifiés pour être adaptés aux contraintes de topographie, d'accès et de programme.

<sup>3</sup> Les gabarits des constructions enterrées ne sont pas précisés.

#### **ART. 15 PARTIES SAILLANTES DE LA FAÇADE ET DE LA TOITURE**

<sup>1</sup> Des parties de bâtiments non fermées (balcon, terrasse, marquise et avant-toit) peuvent déborder des périmètres de construction sur une profondeur de 1,5 m au maximum.

<sup>2</sup> Sont autorisés hors des gabarits de construction, les éléments de superstructure tels que les cages d'escaliers et d'ascenseurs, les cheminées, les monoblocs et les sorties de ventilation. Ces éléments doivent être réduits au maximum de ce que nécessite la technique. En plus, des éléments de superstructures comme des balustrades ajourées peuvent dépasser le niveau fini de la toiture de 1,20 m au maximum.

#### **ART. 16 BATIMENTS EXISTANTS NON CONFORMES**

Les bâtiments existants non conformes au Plan de quartier et à son Règlement sont régis par l'art. 80 LATC. Ils seront démolis au fur et à mesure de l'exécution de la partie du plan qui les concerne.

#### **ART. 17 MOUVEMENTS DE TERRE**

Les mouvements de terre ne sont autorisés que dans la mesure où ils sont nécessaires à la mise en place de la proposition urbanistique. Ils doivent s'inscrire dans le prolongement de la zone de protection. Les raccords de terrain sous la forme de talus ou de murs de soutènement doivent être soignés.

#### **ART. 18 ESTHETIQUE DES CONSTRUCTIONS**

<sup>1</sup> Les constructions doivent composer un ensemble architectural cohérent par le traitement des volumes, le dessin des façades et le choix des matériaux ainsi que l'aménagement des espaces extérieurs, plus particulièrement de la partie centrale du quartier qui comprend l'accès principal et la liaison piétonne transversale.

<sup>2</sup> La Municipalité veille à la cohérence architecturale de l'ensemble du quartier. Elle s'entoure des conseils de la commission d'urbanisme.

<sup>3</sup> La Municipalité se détermine sur la forme des constructions constituant le front urbain. D'une manière générale, elle se prononce sur le choix des matériaux et des teintes de façade et le mode de clôture des aménagements privés.

#### **ART. 19 DEROGATIONS**

<sup>1</sup> Dans le cadre de l'art 85 LATC, des dérogations sont admises aux dispositions du présent règlement et au Plan de quartier, pour autant que des motifs d'intérêt public ou des circonstances objectives le justifient.

<sup>2</sup> La demande de dérogation doit faire l'objet de publicité au sens de l'art. 85a LATC.

#### **ART. 20 DOSSIER D'ENQUETE**

Le dossier d'enquête comprendra les documents précisant la volumétrie et l'implantation des constructions adjacentes, les parties saillantes de la façade et de la toiture, la localisation des cases de stationnement, le tracé de la voie de desserte, des liaisons piétonnes et des équipements techniques, et, le cas échéant, les aménagements aux abords de la route du Simplon. De plus, la liste des essences à planter sera annexée au plan des aménagements extérieurs.

### **ZONE D'HABITATION COLLECTIVE ET D'ACTIVITES MOYENNEMENT GENANTES**

#### **ART. 21 DEFINITION**

<sup>1</sup> Cette zone est destinée aux habitations collectives et aux activités moyennement gênantes.

<sup>2</sup> Elle comprend les périmètres de constructions A<sup>1</sup>, A<sup>2</sup>, B, D<sup>1</sup>, D<sup>2</sup> et E, les périmètres de constructions semi-enterrées C et F, une aire des aménagements privés et une aire de mouvement. Elle comprend également une aire des aménagements communs.

#### **ART. 22 OCCUPATION DE LA ZONE**

<sup>1</sup> Les constructions A<sup>1</sup>, A<sup>2</sup> et B, la construction semi-enterrée C et la construction enterrée comprise dans l'îlot nécessitent une réalisation d'ensemble.

<sup>2</sup> La construction D<sup>2</sup> et les fractions Est de la construction E et de la construction semi-enterrée F peuvent être réalisées indépendamment de la construction D<sup>1</sup> et des fractions Ouest de la construction E et de la construction semi-enterrée F. L'accès et les services aux constructions édifiées sur les parcelles 106 et 107 devront être assurés.

#### **ART. 23 POSSIBILITES DE CONSTRUIRE**

<sup>1</sup> Les possibilités de construire attribuées sont définies de la manière suivante:

- pour les constructions édifiées dans les périmètres A<sup>1</sup>, A<sup>2</sup>, D<sup>1</sup> et D<sup>2</sup>, la surface de plancher brute est de SPB 1800 m<sup>2</sup>, par périmètre

- pour les constructions édifiées dans les périmètres B et E, la surface de plancher brute est de SPB 1'115 m<sup>2</sup>, par périmètre

- pour les constructions édifiées dans les périmètres de constructions semi-enterrées C et F, la surface de plancher brute est de SPB 212,50 m<sup>2</sup>, par périmètre

<sup>2</sup> Moyennant leur accord unanime, les propriétaires des périmètres de constructions A1 et A2 pourront renoncer à la réalisation de la construction semi-enterrée C et reporter les droits à bâtir correspondants sur les périmètres des constructions A1 et A2.

<sup>3</sup> Si les constructions D1 et D2 ne sont pas édifiées simultanément, celui qui construit en premier lieu pourra renoncer à réaliser la fraction de la construction semi-enterrée F qui lui est attribuée et reporter le droit à bâtir correspondant sur les périmètres de constructions D1 ou D2. Dans cette hypothèse, la fraction de la construction semi-enterrée F attribuée à celui qui construit en second lieu ne sera pas non plus réalisée, le droit à bâtir correspondant étant impérativement reporté, lui aussi, sur les périmètres de constructions D1 ou D2.

<sup>4</sup> Les possibilités de construire dans les périmètres des constructions basses peuvent être reportées partiellement sur les périmètres des constructions hautes voisines. L'art. 12.1 est toutefois réservé.

#### **ART. 24 ORDRE DE CONSTRUCTION**

À l'intérieur d'un même îlot, les constructions ou les parties de construction doivent être érigées de manière à ce que la contiguïté puisse être assurée, lorsque celle-ci est requise.

**ART. 25 NIVEAUX HABITABLES**

Le nombre de niveaux habitables est le suivant:

- six niveaux pour les constructions hautes A<sup>1</sup> et A<sup>2</sup>
- cinq niveaux pour les constructions hautes D<sup>1</sup> et D<sup>2</sup>
- deux niveaux pour les constructions basses
- un seul niveau pour les constructions semi-enterrées

**ART. 26 TOITURES DES CONSTRUCTIONS**

<sup>1</sup> Les toitures sont plates. Dans la mesure où elles ne sont pas accessibles, elles sont végétalisées.

<sup>2</sup> Une rétention minimale en toiture doit être assurée pour les parties non accessibles.

**ART. 27 AIRE DES AMENAGEMENTS PRIVES**

<sup>1</sup> L'aire des aménagements privés accueille toutes les liaisons indiquées sur le plan; elle peut accueillir également des petites constructions ajourées de type pergola, non fermées et non couvertes, d'une surface maximale de 12 m<sup>2</sup> chacune, accolées à la construction principale.

<sup>2</sup> Le cloisonnement par des barrières, des palissades ou des haies entre logements du rez, limité à une longueur de 4 m, est autorisé.

<sup>3</sup> La plantation d'arbres et arbustes sera précisée dans le cadre de l'avant-projet d'équipement.

**ART. 28 AIRE DES AMENAGEMENTS COMMUNS**

<sup>1</sup> L'aire des aménagements communs est destinée aux aménagements facilitant la vie sociale du quartier. Elle doit comprendre un espace destiné au jeu ou à la rencontre. Elle constitue une partie commune du quartier.

<sup>2</sup> Seuls les aménagements au sol ou les installations en rapport avec son utilisation y sont admis.

<sup>3</sup> Elle accueille également l'arborisation remplaçant l'arborisation protégée supprimée (voir art. 40).

<sup>4</sup> Son aménagement doit renforcer la valeur paysagère du site.

---

**ZONE D'HABITATION INDIVIDUELLE**

**ART. 29 DEFINITION**

Cette zone, qui comprend le périmètre de construction G, un périmètre de construction semi-enterrée destiné au stationnement des véhicules et une aire des aménagements privés, est destinée à deux logements individuels.

**ART. 30 DISPOSITION**

Les deux logements réalisés dans le périmètre d'évolution G peuvent être juxtaposés ou superposés.

**ART. 31 POSSIBILITES DE CONSTRUIRE**

La surface de plancher brute du périmètre de construction G est de SPB 400 m<sup>2</sup>.

**ART. 32 NIVEAUX HABITABLES**

Le nombre de niveaux habitables des constructions est de 3.

**ART. 33 TOITURE DES CONSTRUCTIONS**

La toiture est plate et végétalisée; une rétention minimum en toiture doit être assurée.

#### **ART. 34 AIRE DES AMENAGEMENTS PRIVES**

<sup>1</sup> L'aire des aménagements privés peut accueillir des petites constructions ajourées de type pergola, non fermées et non couvertes, au maximum de 12 m<sup>2</sup> chacune, accolées à la construction principale.

<sup>2</sup> Une haie de séparation avec les zones adjacentes est autorisée. Les essences indigènes adaptées à la station sont privilégiées.

---

### **ZONE DE PROTECTION**

#### **ART. 35 DEFINITION**

<sup>1</sup> Cette zone assure la protection du site. Elle est inconstructible. Elle peut accueillir toute forme de culture en accord avec l'objectif de protection du site.

<sup>2</sup> La topographie du terrain au voisinage de la voie de service ou des constructions pourra être légèrement modifiée.

---

### **DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES**

#### **ART. 36 PROTECTION CONTRE LE BRUIT**

<sup>1</sup> Les mesures de protection contre le bruit qui seront réalisées par le constructeur devront permettre de respecter la valeur de planification suivantes:

- pour la zone régie par le DS II, 55 dB(A) de jour et de 45 dB(A) de nuit

- pour la zone régie par le DS III, pour le logement 60 dB(A) de jour et de 50 dB(A) de nuit et, pour les locaux d'exploitation, en conformité avec l'art. 42 de l'OPB, la valeur de planification est portée de jour à 65 dB(A).

<sup>2</sup> L'atténuation du bruit sera recherchée par une disposition adéquate des locaux en plan et des ouvertures en façade et par des mesures additionnelles telles que la réalisation de vérandas, de balcons, d'écrans ou de tout autre dispositif limitant la perception des bruits en provenance de l'extérieur. Les mesures additionnelles et les dispositifs limitant la perception du bruit peuvent déborder des périmètres et des gabarits de constructions. Ils doivent être réalisés sur la limite des constructions ou en retrait.

<sup>3</sup> Les mesures de protection contre le bruit routier concernent les constructions A<sup>1</sup>, A<sup>2</sup>, B, D<sup>1</sup>, D<sup>2</sup> et E.

<sup>4</sup> Les constructions édifiées le long de la route du Simplon, en particulier la façade sud-ouest des constructions B et E, seront conçues de telle façon que la réflexion du bruit routier soit limitée en direction des constructions édifiées de l'autre côté de la route, ceci en application de l'art. 9 OPB.

<sup>5</sup> Une étude acoustique démontrant la conformité à l'OPB sera fournie lors de la demande de permis de construire.

#### **ART. 37 PROTECTION DE L'AIR**

<sup>1</sup> Les projets de construction devront être coordonnés avec le Plan des mesures Opair 2005 de l'agglomération Lausanne-Morges.

<sup>2</sup> Dans la mesure du possible, le chauffage des bâtiments se fera par le biais d'agents énergétiques à faibles émissions d'oxydes d'azote, par exemple gaz, géothermie ou pompe à chaleur.

<sup>3</sup> Dans la mesure du possible, les bâtiments réalisés devraient bénéficier de performances techniques permettant d'atteindre les valeurs cibles fixées par la norme SIA 380/1.

#### **ART. 38 PREVENTION DES ACCIDENTS MAJEURS**

<sup>1</sup> D'une manière générale, il s'agira d'associer le Service cantonal (SEVEN) chargé de l'application de l'ordonnance sur la protection contre les accidents majeurs (OPAM) dès la phase initiale des études de construction.

<sup>2</sup> La préservation des atteintes nuisibles sera recherchée par des accords de gré à gré pour des mesures de protection simples, proportionnées et judicieuses liées aux constructions.

#### **ART. 39 PREVENTION DES INCENDIES**

<sup>1</sup> Les aménagements doivent tenir compte des gabarits de travail et de circulation des véhicules pompiers.

<sup>2</sup> Les prescriptions de protection incendie de l'Association des établissements cantonaux d'assurances contre les incendies doivent être également respectées.

#### **ART. 40 ARBORISATION PROTEGEE**

Les arbres classés supprimés seront remplacés dans l'aire des aménagements communs par des plantations dont la valeur écologique et spatiale sera équivalente.

#### **ART. 41 SITES ARCHEOLOGIQUES**

<sup>1</sup> Les sites archéologiques font l'objet d'un plan spécial délimitant les régions archéologiques au sens de l'art. 67 de la LPNMS.

<sup>2</sup> La Municipalité est tenue de requérir le préavis de la section des monuments et des sites pour tous les travaux en sous-sol à l'intérieur du site 302, qui recouvre les parcelles comprises dans le Plan de quartier, à l'exception de la parcelle n° 108 à l'extrême est.

#### **ART. 42 ASPECTS GEOTECHNIQUES ET GEOLOGIQUES**

Le dossier d'enquête comprend obligatoirement un rapport géologique et géotechnique.

#### **ART. 43 ARBORISATION NOUVELLE**

L'arborisation nouvelle doit être réalisée avec des essences majeures choisies parmi les espèces indigènes de la station.

#### **ART. 44 RESEAUX D'EAU EXISTANTS**

<sup>1</sup> Les embranchements et les éléments principaux des réseaux communaux d'alimentation et d'évacuation traversant ou bordant le quartier sont indiqués sur le plan.

<sup>2</sup> L'accès pour l'entretien des réseaux doit être assuré en tout temps.

#### **ART. 45 GESTION DES EAUX PLUVIALES**

Les rejets des eaux pluviales ne seront ni infiltrés ni retenus, ceci en conformité avec le PGEE.

#### **ART. 46 AVANT-PROJET DES EQUIPEMENTS, COÛTS D'EQUIPEMENTS ET CONVENTION**

<sup>1</sup> L'avant-projet des équipements du quartier porte sur l'aire des aménagements communs, la liaison piétonne principale ainsi que la partie de l'aire de mouvement comprise dans la nouvelle limite des constructions. Il comporte notamment les plantations, les éclairages aux abords des chemins et les emplacements de dépôts et de tri des déchets. L'avant-projet est établi par des professionnels qualifiés en matière d'urbanisme et d'architecture paysagiste.

<sup>2</sup> Cet avant-projet doit permettre de définir le coût des équipements qui sont à la charge des propriétaires.

<sup>3</sup> Une convention signée par les propriétaires règle la répartition des frais d'équipements.

<sup>4</sup> Les propriétaires sont tenus de contribuer également aux frais d'équipements publics inhérents au quartier hors de son périmètre, selon les dispositions de l'art. 50 LATC.

**ART. 47 PREMIERE ETAPE DE REALISATION**

La première étape comprend nécessairement la réalisation de la voie de service définie à l'article 7, 4<sup>ème</sup> alinéa desservant les constructions et la liaison piétonne principale, sauf si cette première étape est constituée par la réalisation du plan sur la parcelle 108.

**ART. 48 LIMITES DES CONSTRUCTIONS A LA ROUTE**

Selon la Loi sur les routes, les limites des constructions à la route maintenues ou nouvelles et les alignements radiés sont indiquées sur le Plan.

---

**EN VIGUEUR - DROIT SUBSIDIAIRE**

**ART. 49 ENTREE EN VIGUEUR**

Le présent plan de quartier et son règlement entrent en vigueur dès leur approbation définitive par le Département compétent aux conditions de l'art. 61a LATC; le Département compétent abroge simultanément les plans et les règlements antérieurs dans la mesure où ils leur sont contraires.

**ART. 50 DROIT SUBSIDIAIRE**

Pour tout ce qui ne figure pas dans le présent règlement, demeurent applicables les règles des législations fédérales, cantonales et communales.

Lausanne, le 22 juin 2010