

COMMUNE DE PAUDEX

PPA "A LA VERRIERE"

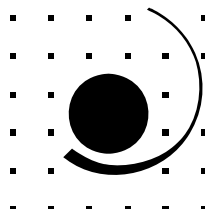
RAPPORT D'AMENAGEMENT SELON L'ARTICLE 47 OAT

Approuvé par la Municipalité de Paudex
dans sa séance du

Le Syndic

La Secrétaire

Mis en consultation lors de l'enquête publique
du au



Lausanne, février 2002

art47_OATfév2002.doc

GEA
Groupe d'Etudes en Aménagement
Vallotton - Chanard
Architectes-urbanistes associés
E-mail gea@swissonline.ch

Rue de Bourg 28
CH-1003 Lausanne
Tél. 021 310 01 40
Fax 021 310 01 49
www.geapartners.ch

SOMMAIRE



DONNEES GENERALES	INTRODUCTION	1
	SITUATION	2
	CARACTERISTIQUES DU SITE	3
	CADRE LEGAL	4
DONNEES URBANISTIQUES	PLAN DIRECTEUR DES RIVES DU LAC	8
	SCHEMA D'AMENAGEMENT	9
	CONCEPT D'AMENAGEMENT	10
LE PROJET	CONCEPT ET AFFECTATIONS	11
	CIRCULATIONS ET STATIONNEMENT	12
LE PORT	CONCEPT D'AMENAGEMENT	13
ENVIRONNEMENT		14
INFORMATION, PARTICIPATION		15
CONCLUSION		16
ANNEXES	NOTICE D'IMPACT SUR L'ENVIRONNEMENT	
	PPA "A LA VERRIERE", ETUDE DE CIRCULATION	
	MODIFICATION DU PORT EN UNE INSTALLATION RESERVEE A LA PETITE BATELLERIE	

INTRODUCTION

L'ordonnance fédérale sur l'aménagement du territoire (OAT), prévoit une disposition à l'article 47, libellée comme suit :

"Article 47 - Approbation des plans d'affectation

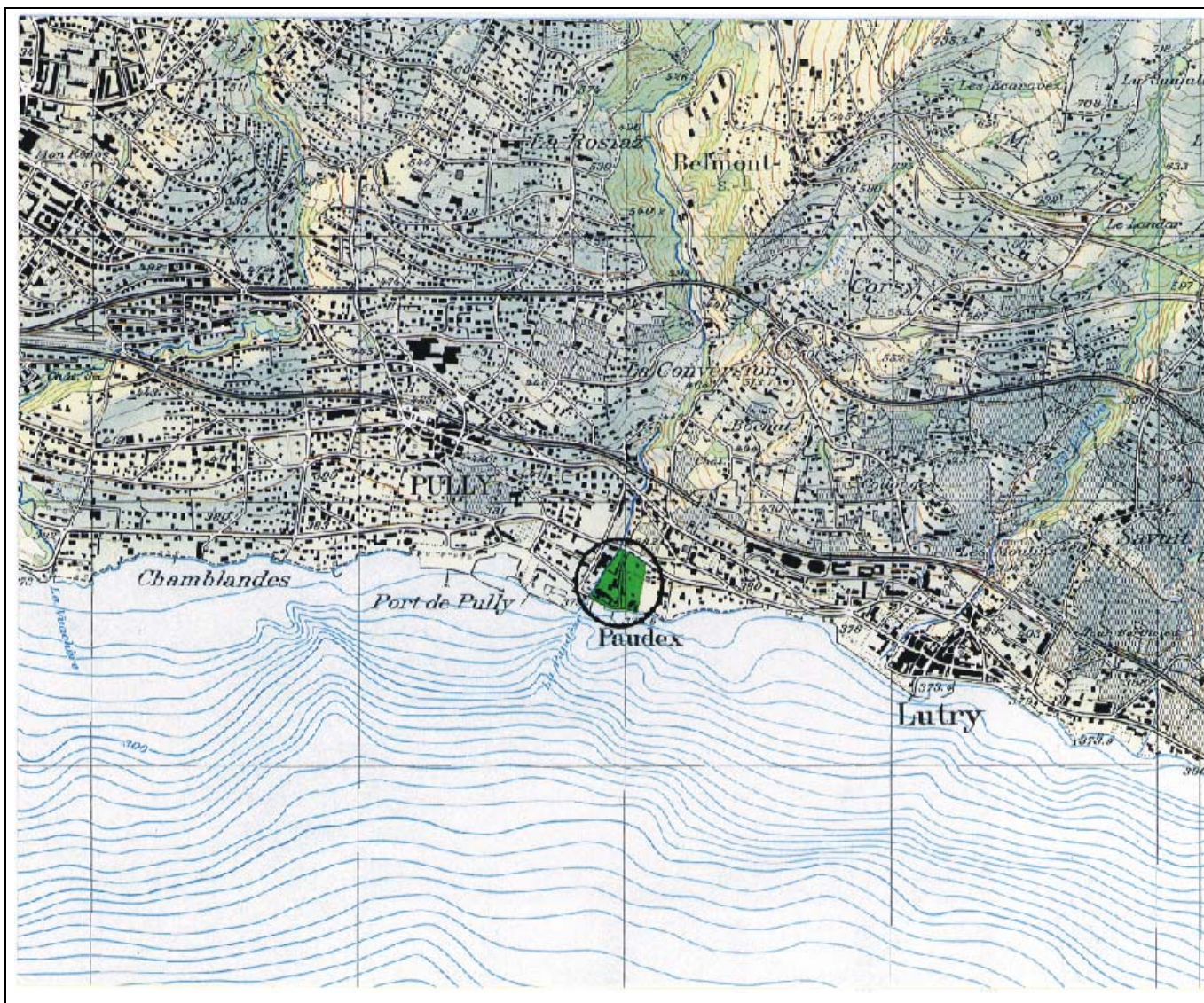
L'autorité qui établit les plans d'affectation fournit à l'autorité cantonale chargée d'approuver ces plans (art. 26, al.1, LAT), un rapport démontrant leur conformité aux buts et aux principes de l'aménagement du territoire (art. 1er et 3 LAT), ainsi que la prise en considération adéquate des observations émanant de la population (art. 4, 2e al., LAT), des conceptions et des plans sectoriels de la Confédération (art. 13 LAT), du plan directeur (art. 8 LAT) et des exigences découlant des autres dispositions du droit fédéral, notamment de la législation sur la protection de l'environnement.

Elle présente en particulier les réserves subsistant dans les territoires déjà largement bâtis et indique la manière dont elles seront judicieusement utilisées."

En application de cette disposition, le présent rapport accompagne le dossier de plan partiel d'affectation (PPA) **"A LA VERRIERE"**. Il présente à l'autorité les options d'aménagement retenues, après la pesée des intérêts en présence, et justifie les solutions proposées sous l'angle du droit de l'aménagement du territoire, de la législation fédérale en matière de protection de l'environnement. Rapport complémentaire du plan partiel d'affectation, il accompagne également le dossier lors de l'enquête publique.

Situé au sud-ouest de Paudex, le secteur de la Verrière est un des rares sites au bord du lac à être quasiment libre de constructions. Il représente la dernière opportunité de créer un véritable lieu structurant dans la commune. De plus, la proximité du village de Paudex, les vastes équipements publics de la commune de Pully, permettent d'envisager un développement à court terme du site. Il est donc fondamental de ne pas "galvauder" cette chance d'aménager un espace aussi stratégique en bordure immédiate du Lac.

Le territoire communal de Paudex est limité à l'ouest par le vallon de la "Paudèze". Celle-ci se jette dans le lac, à proximité du port. Compte tenu de la sensibilité de l'ensemble de ce site, le Plan Directeur Communal préconise la préservation et la mise en valeur de l'ensemble du vallon de la Paudèze et des rives du lac. D'autre part, le hameau de la Verrière représente une entité historique construite, d'une valeur patrimoniale certaine, qu'il convient de préserver. Le village de Paudex, quant à lui, est devenu plus homogène et convivial grâce aux nombreux efforts d'aménagement. Il reste toutefois coupé du lac et de son port par le Route du lac (RC 777c). Le Plan Directeur Communal prévoit une liaison privilégiée entre le site de la Verrière et le village. Le présent document rassemble les réflexions qui traduisent les objectifs d'aménagement du site de la Verrière.



DONNEES GENERALES

CARACTERISTIQUES DU SITE

3

Le secteur de la Verrière est délimité au nord, par la route du lac (RC77c), à l'ouest par la Paudèze, au sud par le lac, à l'est par une zone de villas (moyenne densité).

Le site présente une faible pente en direction du lac (8m entre la RC et le bord du lac).

Le hameau de la Verrière, avec ses quelques anciens bâtiments, est une composante forte et structurante du site. Il fait partie du patrimoine architectural paudézien.

La plantation de peupliers qui borde partiellement la Paudèze marque le vallon de manière significative.

Le lac et sa promenade piétonne ainsi que la petite plage à proximité de la Verrière représentent les éléments publics du lieu.

La route du lac (RC 777c) occasionne des niveaux sonores non négligeables. Les niveaux sonores enregistrés actuellement se situent entre 65 dB de jour et 55 à 56 dB de nuit. Pour un degré de sensibilité III, il n'y a aucune contrainte sur le développement du quartier pour des distances supérieures à 15 m de l'axe de la chaussée. Entre la limite parcellaire et cette distance de 15 m de l'axe, des contraintes en matières de bruit n'existent que pour l'implantation de logements.



La RC 777c



Le hameau de la Verrière

Le port de Paudex



La Paudèze



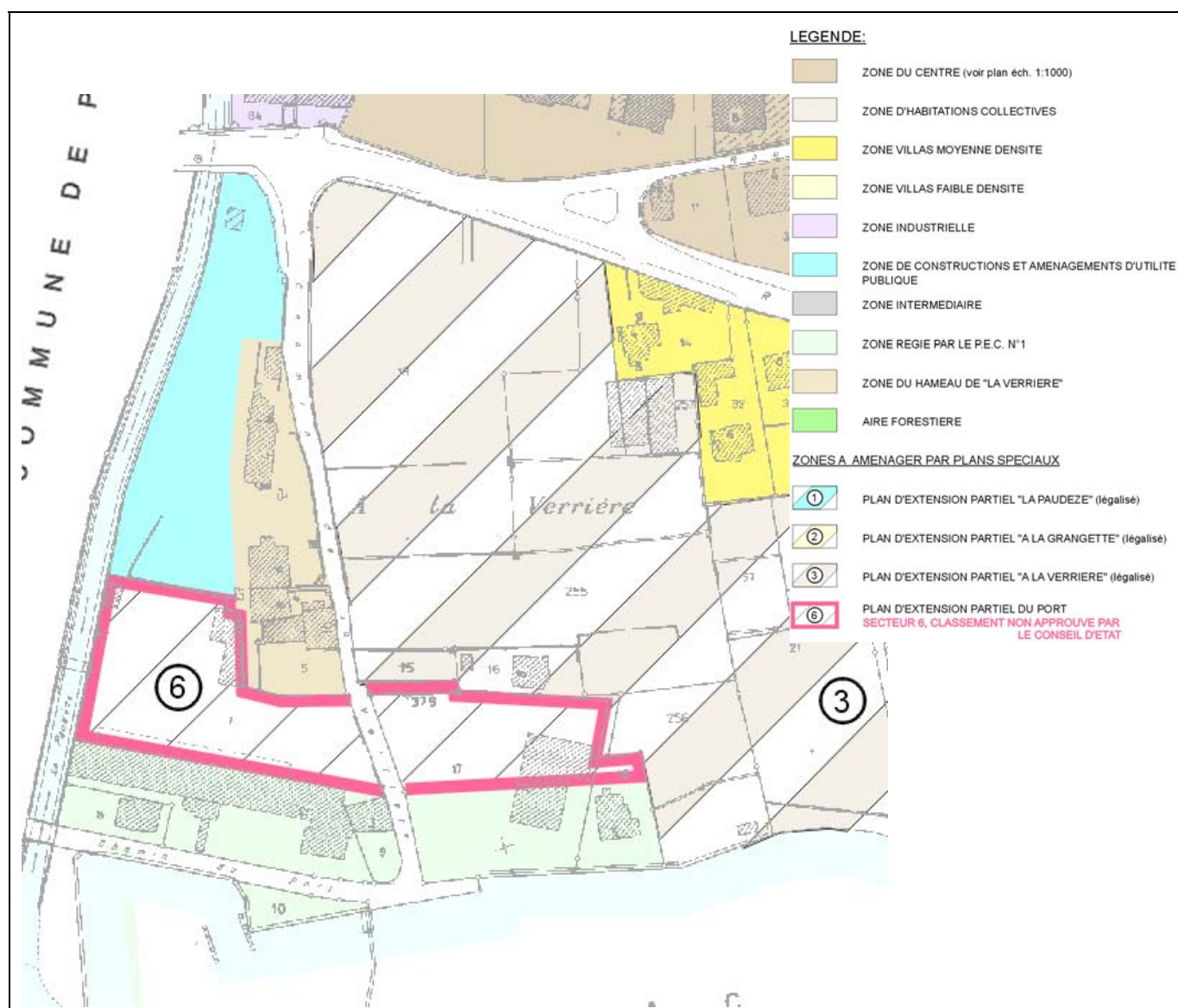
DONNEES GENERALES

CADRE LEGAL

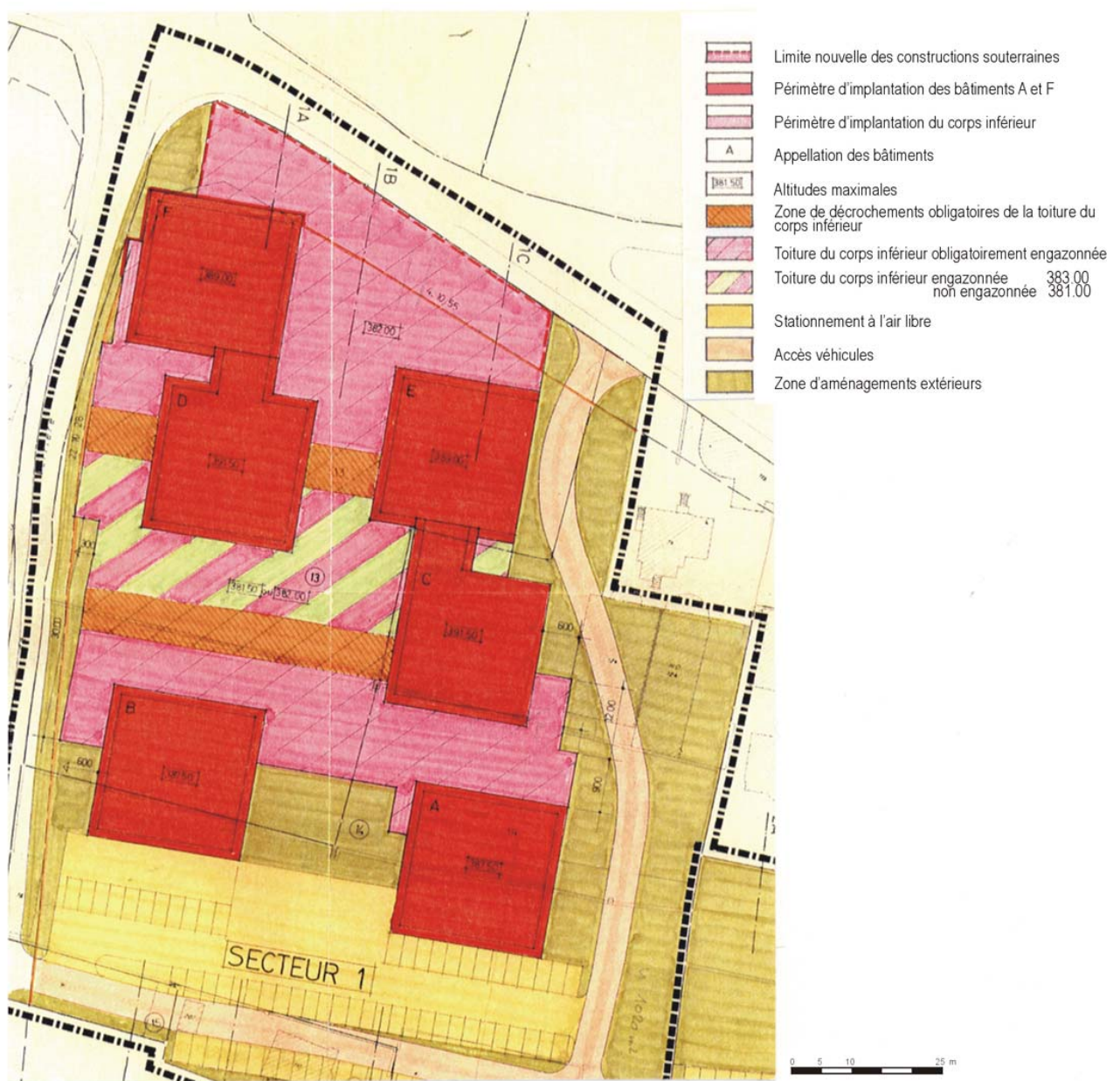
4

Le secteur de la Verrière est actuellement régi par les dispositions du Plan Général d'Affectation légalisé par le Département des Infrastructures le 23 juillet 1998. Par ailleurs, le plan d'extension partiel "A la Verrière", approuvé par le Conseil d'Etat en date du 3 décembre 1982, définit les règles particulières applicables à ce secteur.

EXTRAIT DU PLAN DES ZONES



EXTRAIT DU PEP " A LA VERRIERE ", SECTEUR 1:



DONNEES GENERALES

CADRE LEGAL

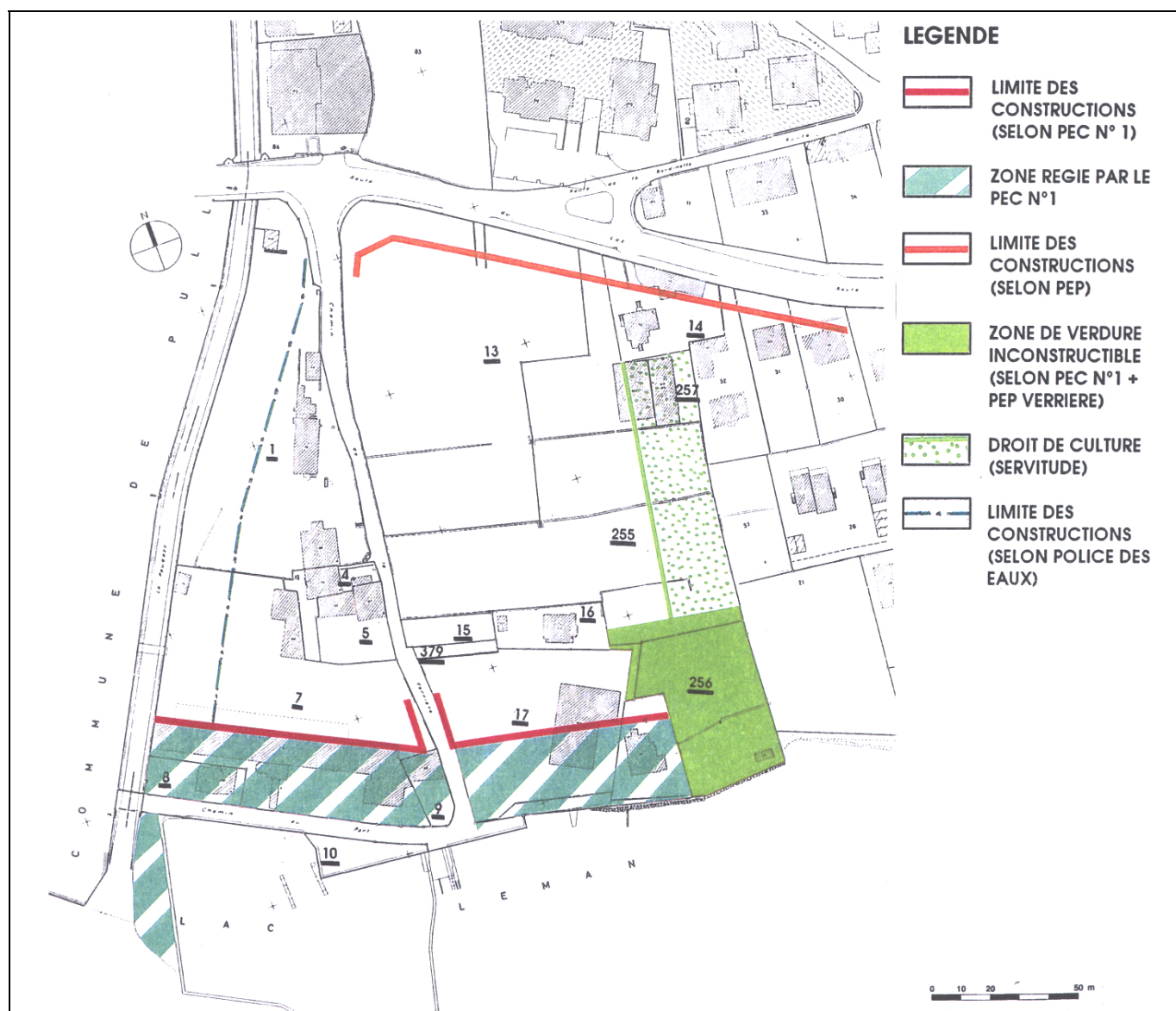
7

L'aménagement du secteur de la Verrière est soumis à plusieurs contraintes d'inconstructibilité:

- une vaste zone, en bordure des rives du lac, régie par le plan d'extension cantonal n°1. Elle est caractérisée par l'interdiction de bâtir.
- une zone de verdure définie dans le cadre de PEP " la Verrière ".
- un droit de culture, faisant l'objet d'une servitude.
- un alignement à la rive fixant la distance limite de constructibilité par rapport à la Paudèze.

N°parcelle	Propriétaires	Surface totale
14. 256	BOVEY Jean-Pierre	2'919 m2
18	FAZEL Pierre	741 m2
5, 13, 15, 16, 255, 257, 379	GIOBELLINA	16'452 m2
8, 9	LAVANCHY	720 m2
1	Commune de Pully	4'942 m2
4, 7, 10, 17	SI Port de Paudex SA	9'640 m2

SYNTHESE DES CONTRAINTES



Le Plan Directeur Cantonal des rives du lac prévoit, sur le site étudié, les objectifs et mesures suivants :

OBJECTIF

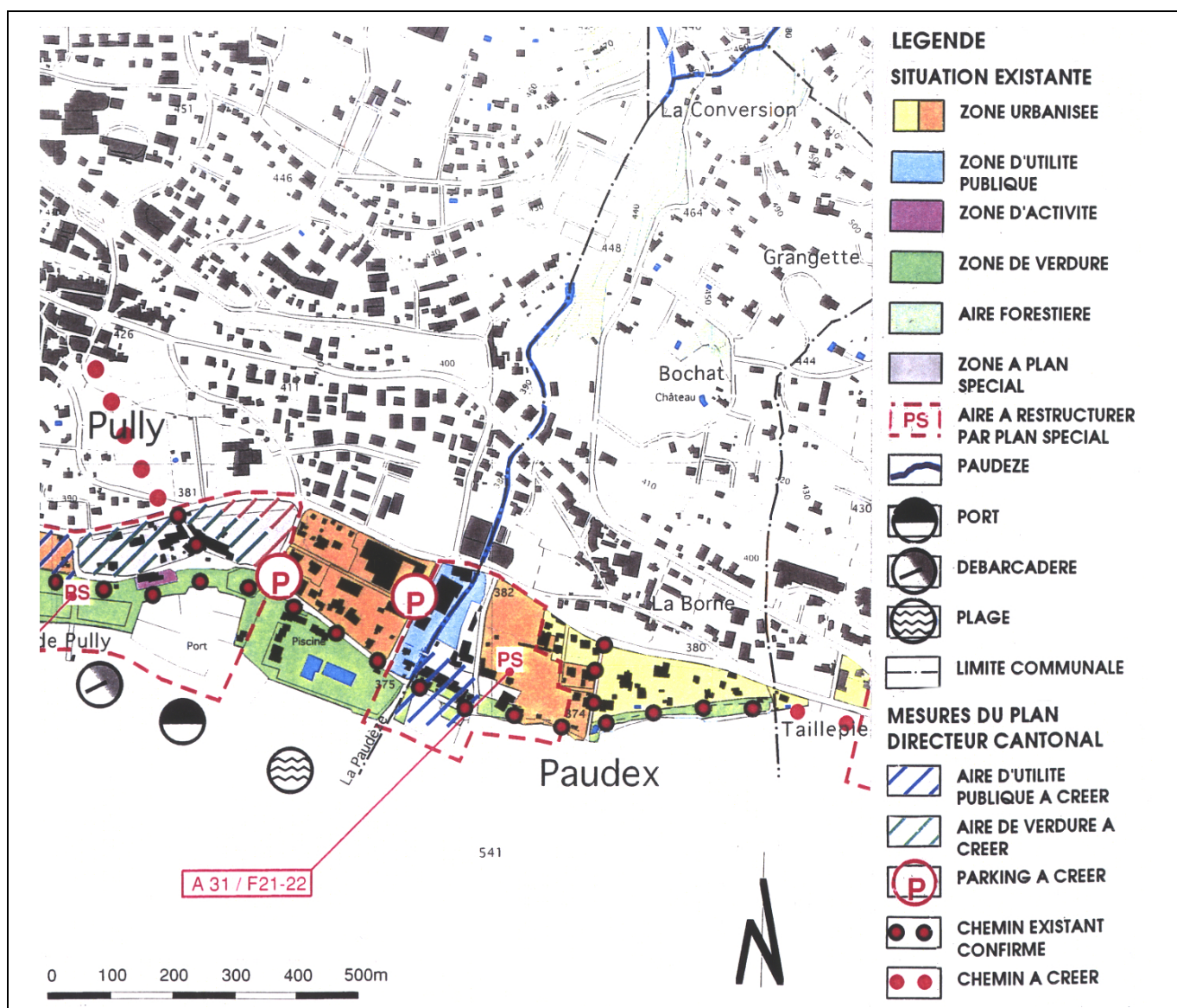
Préserver le long de la Paudèze, des espaces de verdure renforcés par un cordon boisé. Contenir l'urbanisation par un nouveau front perpendiculairement au lac de façon à maintenir un couloir visuel.

MESURE

Etablir un plan de quartier sur la base d'une réflexion de niveau intercommunal prenant en compte les deux rives de la Paudèze, avec pour objectif la structuration du hameau de la Verrière.

DEGRE DE PRIORITE : 1

Source : Plan directeur cantonal des rives vaudoises du Lac Léman, extrait fiche n° 22 et carte.



Volumétrie

L'urbanisation prévue initialement par le plan partiel d'affectation légalisé en 1982 se développe sur la base de programmes d'activités. C'est pourquoi il a été proposé à l'époque d'implanter des constructions d'emprises au sol importantes (max. 25.00 m. x 25.00 m.), mais de gabarits relativement modestes (R+1, R+2), sur une plate-forme de référence (ou "socle") qui les relie entre elles.

Accès, stationnement

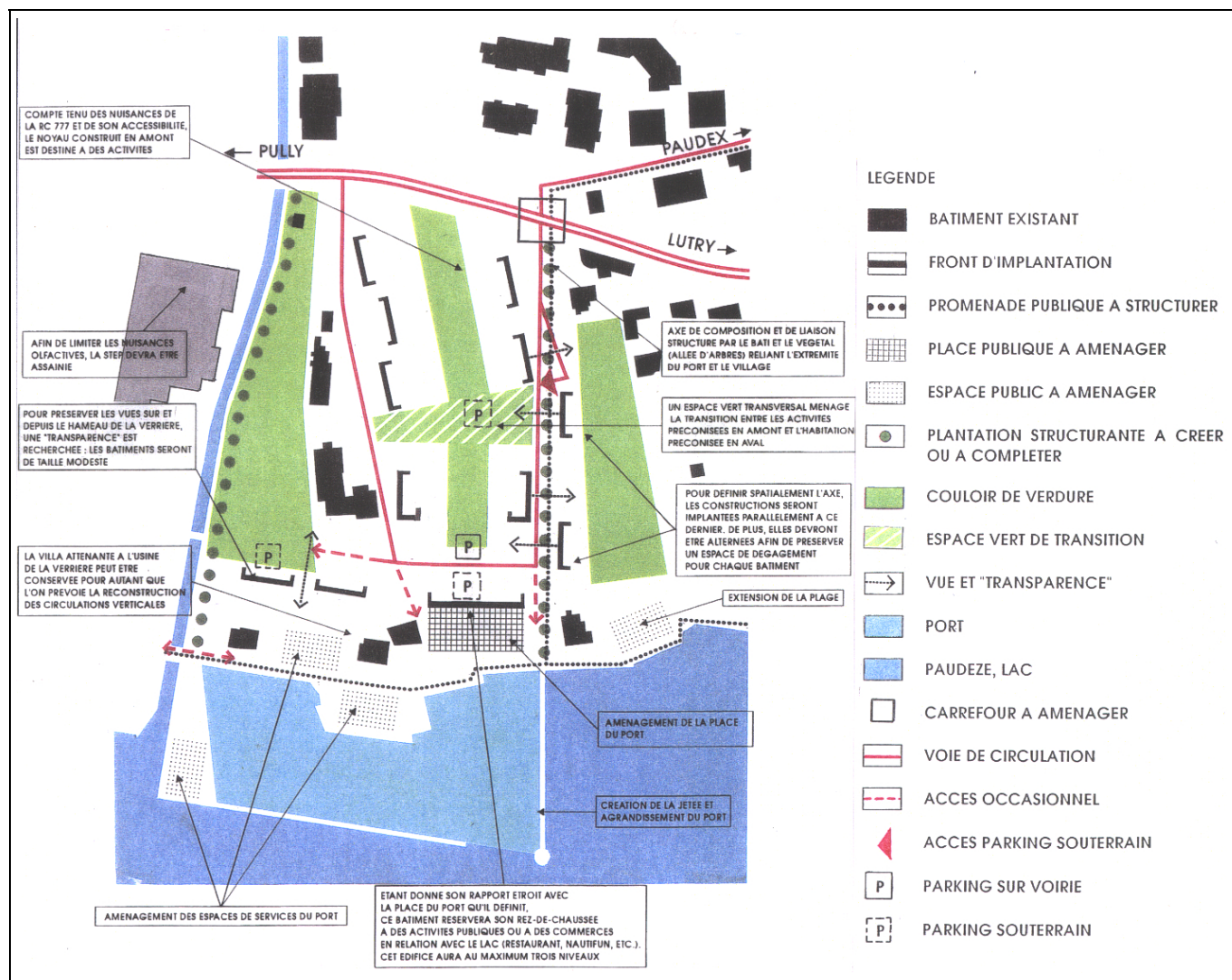
L'organisation du quartier et des accès permet de limiter au maximum l'impact des places de stationnement par la mise en œuvre d'un parking souterrain dont l'accès est centralisé. Cette possibilité renforce l'objectif initial.

Coefficient d'utilisation du sol

Le coefficient d'utilisation du sol (CUS) global sur le secteur ne varie que très peu. Il se situe dans la fourchette initialement prévue. Si le secteur Nord du PPA initial reste compatible avec le schéma directeur sectoriel, en revanche, ses périmètres d'implantation, prévus au Sud, sont incompatibles, à l'Ouest avec l'objectif "d'intégrer" le hameau de la Verrière dans la nouvelle urbanisation, à l'Est avec la servitude de droit de culture.

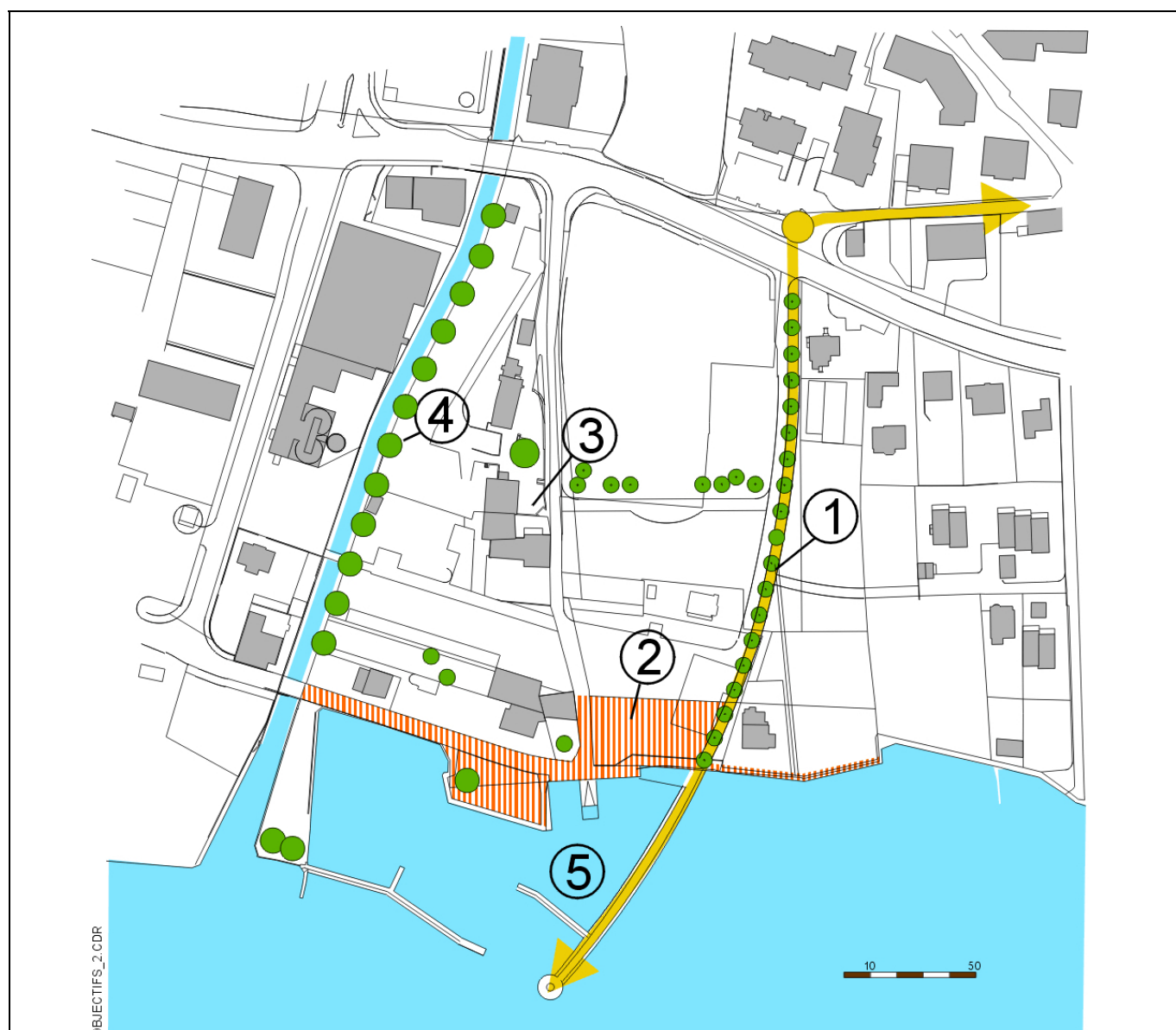
Adaptations

Le centre administratif est venu s'implanter dans les périmètres légalisés car sa réalisation s'est effectuée en deux étapes principales : la première déjà réalisée et prise en charge par les périmètres C-D-E-F (cadre légal actuel), n'a pas compromis le schéma directeur d'aménagement. La deuxième pourra se mettre en œuvre sur la base du nouveau PPA qui redéfinit les conditions de constructibilité de l'ensemble du secteur Sud, sur les bases du schéma d'aménagement proposé.



Le secteur de La Verrière constitue, à travers le hameau de La Verrière et son port, le lieu stratégique permettant de relier le village de Paudex au lac. Le concept d'aménagement du secteur, issu directement du Plan Directeur Communal, est défini par les quatre objectifs majeurs illustrés ci-dessous. A cela, on peut encore ajouter l'agrandissement du port de Paudex et la création d'une place publique en relation avec le port. Un PPA complémentaire relatif au port sera nécessaire afin d'en définir les modérations de mise en œuvre.

- 1 - Structurer spatialement et fonctionnellement la liaison entre le village de Paudex et les rives du lac.
- 2 - Traiter les rives du lac comme secteur de détente et de promenade. Les bâtiments à implanter dans cet espace ou en contact direct avec celui-ci devront être rattachés à des équipements de caractère public ou largement ouverts au public.
- 3 - Assurer le maintien et la valorisation des bâtiments existants du hameau de la Verrière ainsi que leur prise en compte dans le cadre de l'aménagement du lieu.
- 4 - Revitaliser le cours d'eau de la Paudèze et son couloir de verdure.
- 5- Aménager et agrandir le port de Paudex et le reconvertir en port de plaisance.



Au nord du secteur, proche de la route cantonale, les volumes prévus par le plan partiel d'affectation légalisé en 1982 sont maintenus, un important centre administratif désirant s'implanter en première étape dans les volumes légalisés. Une extension de ce complexe est prévue par le PPA (volume B).

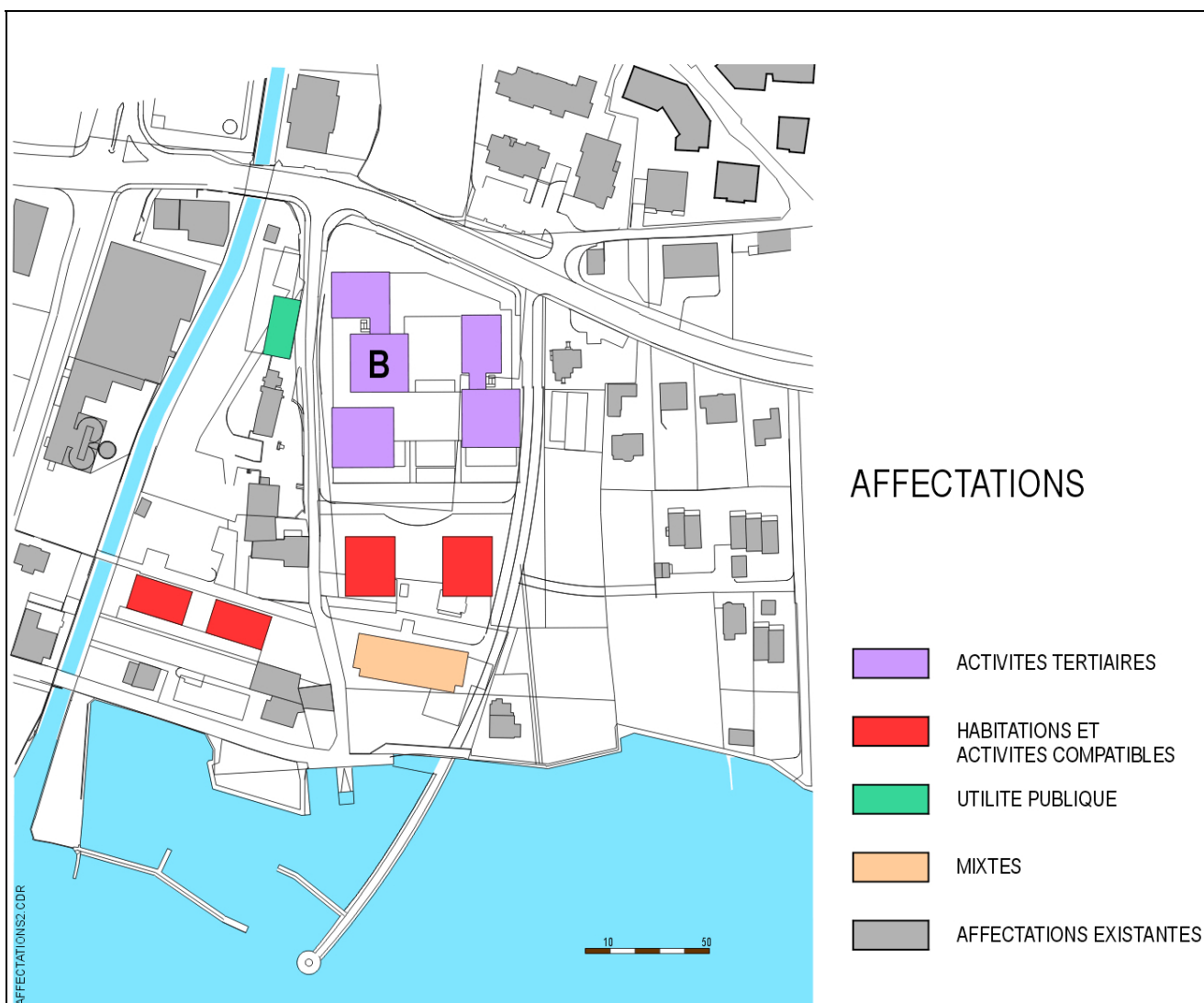
L'habitation est prévue dans la partie sud du secteur, à savoir la partie la plus calme du site, à la hauteur du hameau de la Verrière et des villas avoisinantes, et à proximité du lac.

Les aménagements publics tels que: place, espaces de service du port, extension de la plage et équipements et bâtiments de caractère public en relation avec le port sont créés à proximité directe de la rive du lac. Compte tenu du hameau existant, le nombre de niveaux maximum (sauf spécification) sur l'ensemble du site est de trois étages plus attique ou combles.

Les surfaces de planchers tertiaires sont prévues pour accueillir environ 140 employés.

Les nouvelles surfaces de plancher d'habitation (à raison de 40m² / habitant) ont une capacité d'accueil de 130 habitants. Les postes de travail liés aux activités publiques du port, d'un restaurant, etc. peuvent être estimés entre 10 et 20 emplois. Le programme prévisible sur l'ensemble du secteur est de 18400 m², soit une génération de trafic supplémentaire d'environ 1300 déplacements/jour (TJOM).

Les infrastructures techniques existent et sont de dimensions suffisantes, le raccordement est aisé.



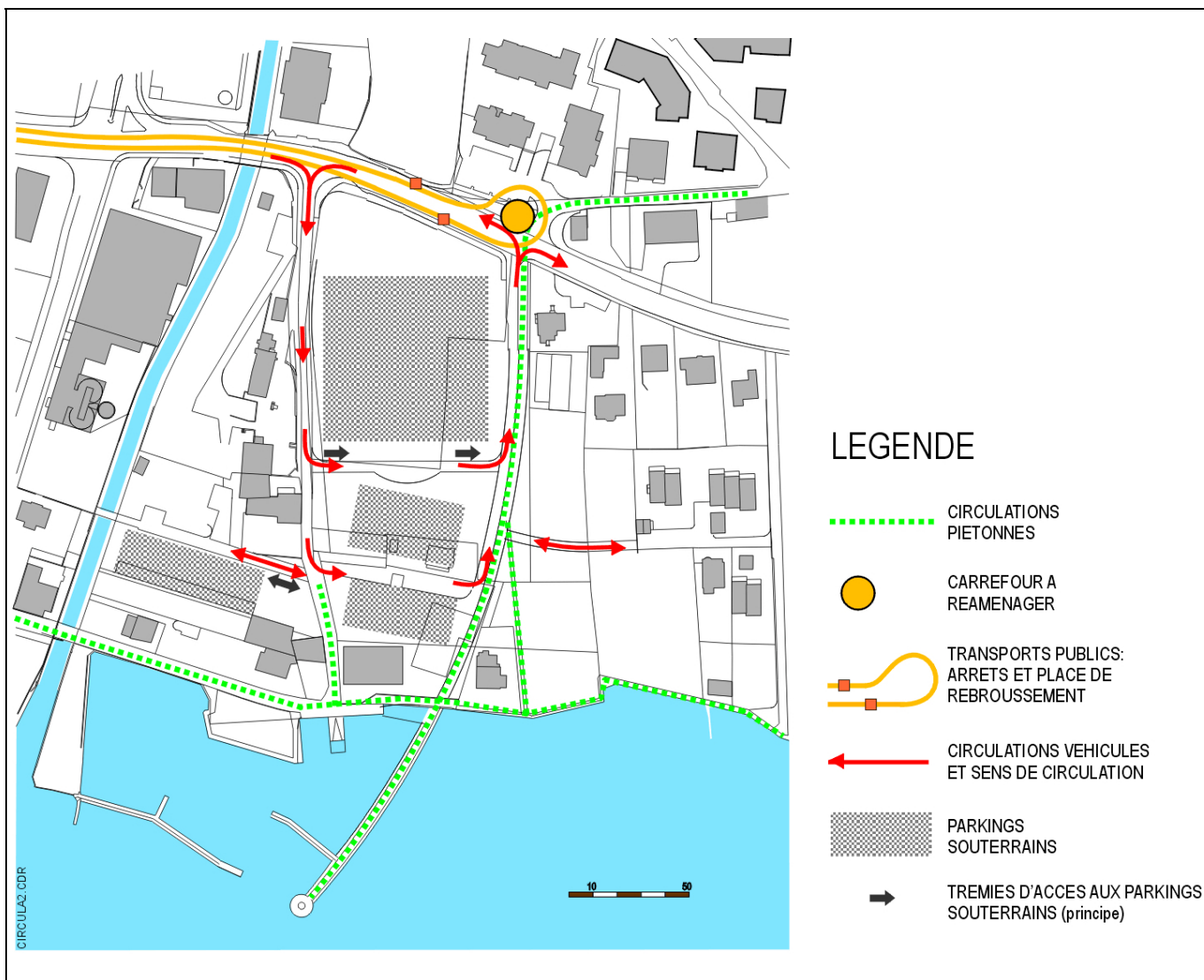
La circulation des véhicules dans le secteur de la Verrière est organisée selon le principe d'une boucle à sens unique.

L'accès s'effectue depuis la RC 777 par le chemin existant de la Verrière. Celui-ci a été réaménagé et pourvu d'un trottoir jusqu'à la hauteur du hameau. La sortie des véhicules sur la route cantonale s'effectue par le nouvel axe de liaison entre le village et le lac. Afin de modérer le trafic, l'assiette de cet accès a été réduite au minimum et accompagnée d'un cheminement piétonnier.

Les parkings pour visiteurs et promeneurs sont dimensionnés de façon modeste afin de préserver le caractère du site. La mise à disposition des places de parage des immeubles tertiaires en dehors des heures d'ouverture des bureaux apportera le complément des places nécessaires à l'exploitation des rives du lac (loisirs, promenades, port, plage). Pour des raisons esthétiques et afin d'éviter la démultiplication des trémies d'accès aux parkings souterrains, ces derniers peuvent être groupés.

La circulation piétonne existante de la rive du lac s'inscrit dans un cheminement de promenade plus vaste s'étendant de Lausanne à Lutry. Dans le périmètre du PPA, il pourra trouver des équipements ou aménagements de complément et d'agrément tels que restaurant, buvette, place de repos, etc.

La nouvelle liaison Nord-Sud relie le village de Paudex au lac. Elle est aménagée comme un axe structurant du lieu. Sa mise en œuvre permettra en outre de desservir à terme le quartier de villas des Peupliers. Un aménagement complémentaire, hors périmètre du PPA, prolonge le cheminement au Nord jusqu'au village de Paudex.

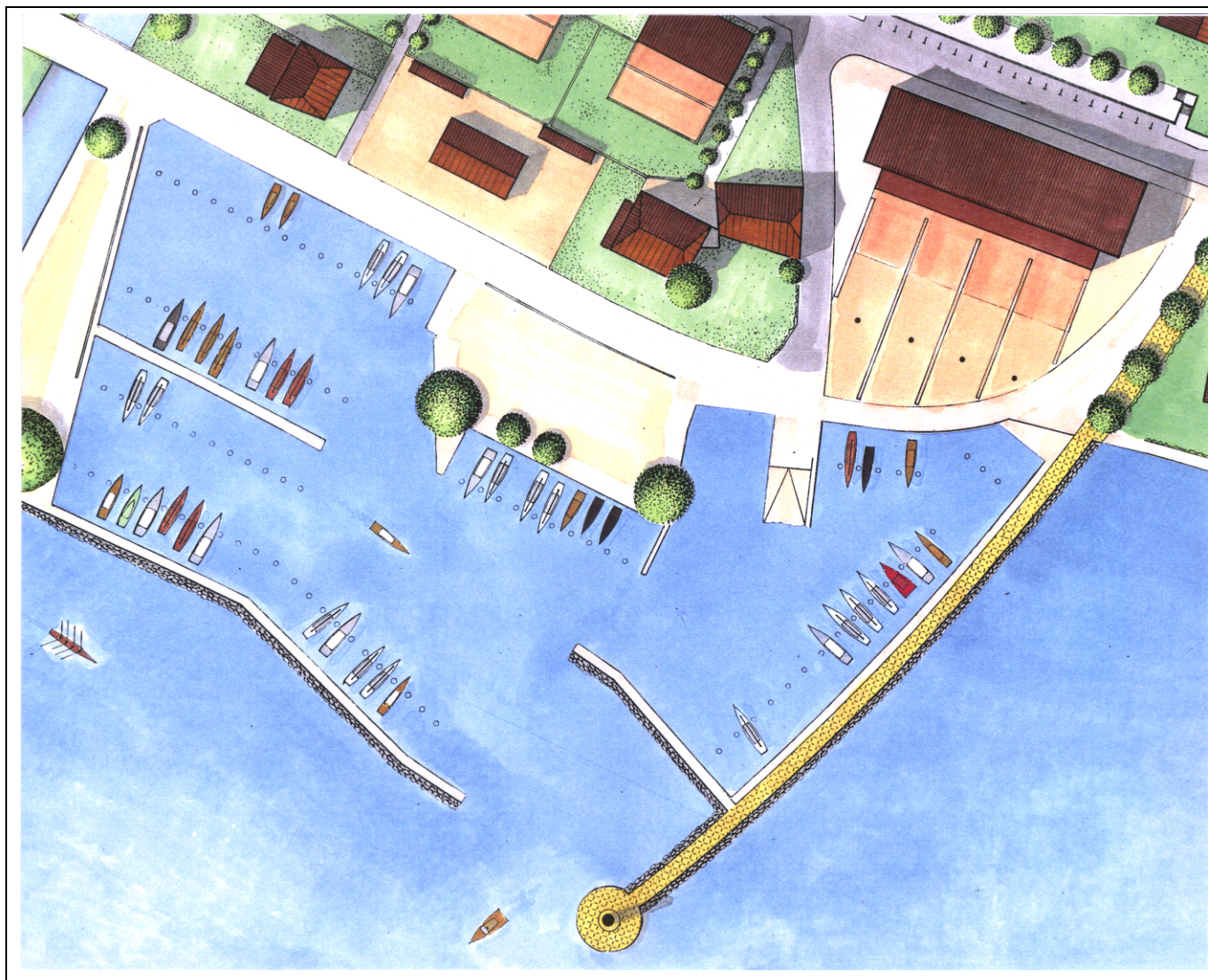


Le port, actuellement destiné à accueillir des chalands, devra à l'avenir être adapté à la batellerie de plaisance. Des emplacements pour les pêcheurs, ainsi qu'un ponton pour la navette solaire (Aquarel) devront également être prévus.

La prolongation sous forme d'une digue de l'axe Nord-Sud fermera le port à l'Est et apportera un agrandissement modeste de la capacité, permettant de créer quelques places visiteurs. La configuration proposée tient compte de la topographie des fonds sous-lacustres et des vents dominants (voir en annexe le rapport de faisabilité de M. Conus, ingénieur).

La proposition de réaménagement du port fera l'objet, dans un deuxième temps, d'une procédure d'aménagement distincte.

Cependant, les aménagements à terre nécessaires à l'activité future du port (clubhouse, place, accès, places de parking) sont d'ores et déjà prévus dans le cadre du PPA "La Verrière". Ils sont structurés et implantés afin de ne pas compromettre l'extension prévue à terme.



Bruit et pollution de l'air

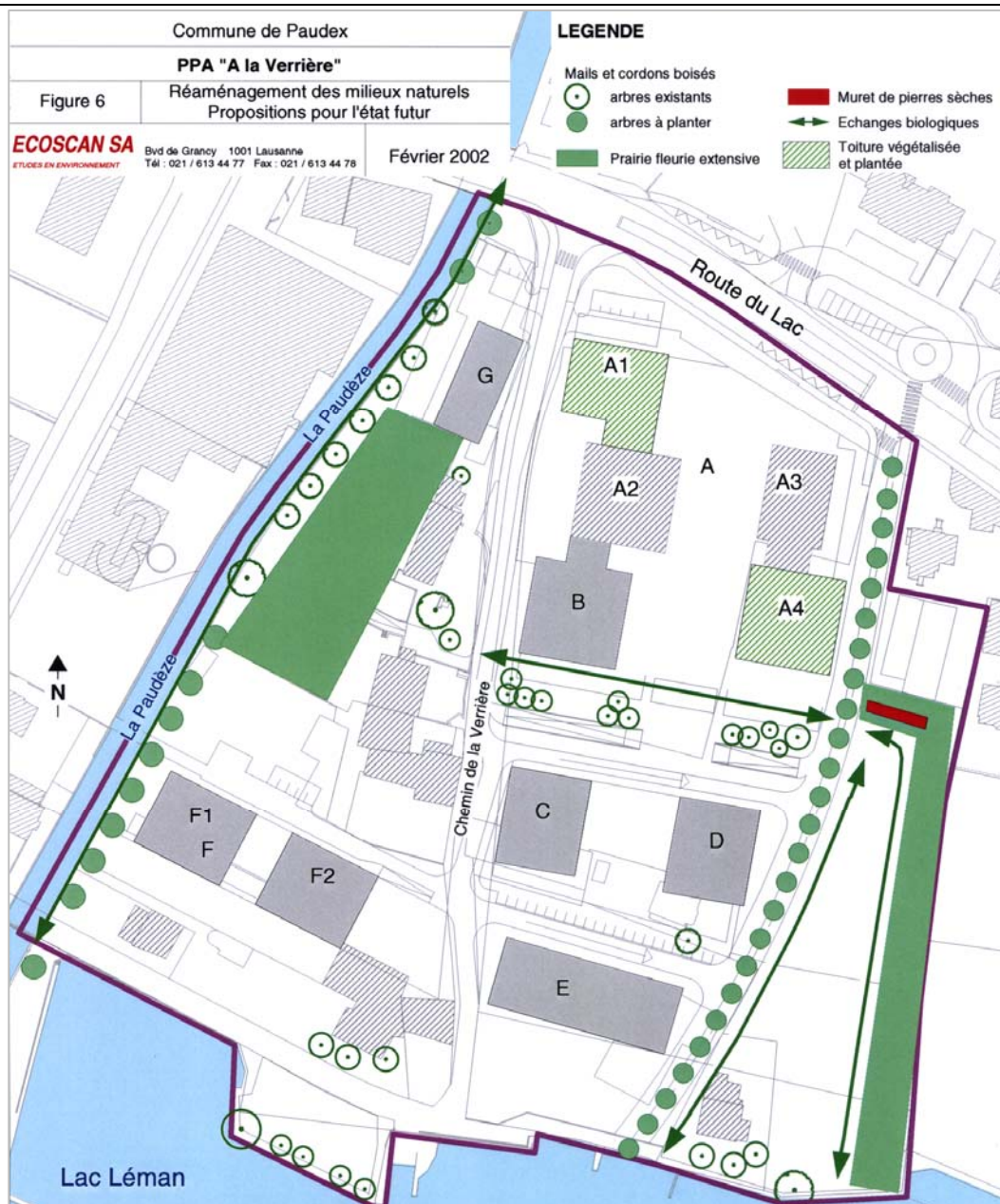
Le développement et l'urbanisation du secteur de la Verrière respectent les contraintes en matière de protection contre le bruit définies dans l'ordonnance de protection contre le bruit (OPB). Les niveaux sonores des bâtiments projetés respectent les exigences légales, aucune mesure particulière n'est nécessaire au niveau des bâtiments.

L'effet du trafic supplémentaire sur les niveaux de la pollution de l'air sera très faible.

Milieux naturels

En ce qui concerne les espaces verts, les mesures de compensation proposées mettent l'accent sur la qualité des milieux plutôt que sur leur quantité. Cependant, la mise en place d'un secteur en limite EST, à vocation biologique d'un seul tenant et d'une certaine taille, la conservation des possibilités d'échanges biologiques et enfin la mise sur pied de mesures additionnelles plus ponctuelles (terrasses aménagées) sont autant d'éléments qui tendent à équilibrer le bilan écologique.

L'ensemble de ces commentaires est développé dans la notice d'impact sur l'environnement annexée (Ecoscan, février 2002)



Le PPA "La Verrière" est le résultat d'une étroite collaboration entre:

- La Municipalité de Paudex
- le bureau GEA, MM. Vallotton – Chanard, urbanistes
- les mandataires extérieurs tels que:
 - le bureau Transitec, M. Gygax, ingénieur trafic
 - le bureau Ecoscan, M. Junker, ingénieur en environnement
 - le bureau Conus et Bignens, M. Conus, ingénieur civil
- le département des infrastructures, le service de l'aménagement du territoire, Mme Widmer et MM. Bauer et Von Siebenthal, le service des routes, M. Grand, voyer, le service des eaux, M. Cosandey.
- la direction des transports publics de la région lausannoise
- la commune de Pully
- les propriétaires concernés

L'ensemble de ces démarches a permis de conformer le projet présenté aux dispositions légales en vigueur, à savoir OPB, Opair, plan directeur des rives du lac, PEP 1982 et d'intégrer les éléments de planification communales tels que le Pdcom de Paudex et la fiche directrice se rapportant au secteur de la Verrière, les intentions d'aménagement de la commune de Pully, le prolongement de la ligne TL8.

Finalement, conformément à l'art. 3 LATC, une ou plusieurs séance(s) d'information publique sera(ront) prévue(s), lors de l'enquête publique du PPA.

CONCLUSION

Les enjeux de l'aménagement du secteur de la Verrière sont multiples et stratégiques à un niveau communal et intercommunal.

Tant l'aménagement des milieux naturels sensibles (les rives du lac et le vallon de la Paudèze) que l'intégration d'éléments construits de qualité (le hameau de la Verrière) sont des préoccupations qui ont animé l'ensemble des acteurs concernés.

De même les éléments de planification ont été constamment guidés, tant du point de vue de l'urbanisme que celui de l'aménagement des espaces extérieurs ou encore de l'architecture, dans un souci d'harmonie et d'intégration.

La venue d'un centre administratif tel que celui du Centre Patronal est une opportunité réelle pour l'autorité communale de voir un important secteur stratégique se réaliser. Les réflexions engagées à ce jour ont été conduites afin de coordonner l'intérêt de l'ensemble des interlocuteurs, qu'ils soient propriétaires fonciers, autorités communales ou promoteurs privés.

Le PPA "A la Verrière" est l'outil de planification qui permettra de concrétiser le concept proposé dans le cadre du plan directeur communal de Paudex, légalisé le 6 mai 1998 par le Conseil d'Etat.