

COMMUNE DE PUIDOUX

" EN GOAY "

PLAN PARTIEL D' AFFECTATION

REGLEMENT

Numéro 1244

Date 01.05.2006
15.01.2007
23.02.2007

PLAREL LAUSANNE

Approuvé par la Municipalité

le 16 janvier 2007

Syndic

Secrétaire

Soumis à l'enquête publique

du 17 mars 2007 au 16 avril 2007

Au nom de la Municipalité

Syndic

Secrétaire

Adopté par le Conseil de la Commune

le 21 juin 2007

Président

Secrétaire

Approuvé préalablement par le Département
compétent du canton de Vaud

Lausanne, le 10 SEP. 2007

Le Chef de service

CERTIFIÉ CONFORME

Service du développement territorial

Mis en vigueur le

31 OCT. 2007

1. GENERALITES

- BUT 1.1 Le présent plan partiel d'affectation (PPA), établi conformément aux dispositions du règlement communal sur le plan d'extension et la police des constructions, est conçu en particulier pour :
- confirmer le statut des bâtiments existants actuellement implantés en zone intermédiaire
 - renforcer l'identité du hameau en permettant un développement limité à la partie nord
 - préserver la qualité du bâti existant et les espaces extérieurs
 - garantir le dégagement et les vues depuis et sur le hameau.
- REFERENCES 1.2 Pour ce qui n'est pas prévu dans le présent document, les dispositions du règlement sur le plan d'extension et la police des constructions, dit ci-après règlement général, sont applicables.
- SUBDIVISION DE LA SURFACE 1.3 La partie du territoire communal comprise à l'intérieur du périmètre du PPA est subdivisée en 2 zones d'affectation dont les caractéristiques sont définies ci-après.
- La délimitation des aires d'affectation peut subir des petites modifications de forme et d'implantation pour s'adapter à l'évolution de l'état cadastral ou au résultat des études entreprises lors de l'établissement des projets de construction. Ces modifications ne peuvent, toutefois, pas mettre en cause le principe de l'aménagement projeté ni avoir pour conséquence une augmentation de la capacité constructive du terrain.

2. AFFECTATION

- ZONE VILLAGEOISE 2.1 La zone villageoise est subdivisée en 3 aires d'affectation dont les caractéristiques sont définies ci-dessous.
- 2.2 Les aires de construction A et B correspondent à des surfaces affectées à l'habitation, aux services qui lui sont attachés et aux activités ou usages jugés moyennement gênants pour l'habitation au sens des dispositions de la législation fédérale sur la protection de l'environnement, par exemple : aux équipements publics ou collectifs et aux activités socio-économiques (artisanat, agriculture et activités connexes à l'agriculture, etc.) dans la mesure où ces réalisations sont compatibles avec la typologie des bâtiments.
- L'aire de construction A, constituée de 5 fractions, est destinée à recevoir les bâtiments principaux.
- L'aire de construction B, constituée de 2 fractions, est destinée à recevoir des constructions basses et des aménagements en relation avec l'aire de construction A. Ces constructions basses sont réalisées avec une toiture terrasse (toiture plate accessible).
- 2.3 L'aire de prolongement est une surface à prédominance végétale en nature de pré, verger, jardin, parc d'agrément, où seuls les constructions, installations et aménagements admis ou qui peuvent être autorisés sont :
- des dépendances non habitables telles que, par exemple : pavillon de jardin, abri, remise, volière, etc.
 - des petites constructions nécessaires à un service public si leur implantation se justifie en raison de leur destination
 - des constructions entièrement enterrées dont la surface est aménagée en jardin
 - des équipements privés, de jeux, de sport ou de loisirs à ciel ouvert, y compris les locaux de service nécessaires
 - des terrasses, des murs ou autres aménagements paysagers
 - des voies d'accès pour les véhicules, des places aménagées, des cours et des cheminements piétonniers situés principalement aux endroits indiqués sur le plan
 - des places de stationnement pour véhicules dont la capacité peut être limitée par la municipalité.

- ZONE AGRICOLE
- 2.4 La zone agricole est subdivisée en 3 aires d'affectation dont les caractéristiques sont définies ci-dessous.
- 2.5 La zone agricole est affectée à la culture ou au pâturage du sol ainsi qu'aux activités qui, dans la région, s'exercent traditionnellement dans l'aire agricole. Cette zone est régie par les dispositions du règlement général.
- 2.6 La zone agricole protégée correspond aux parties de la zone agricole qui, en raison de leur situation géographique ou de l'intérêt paysager qu'elles représentent, doit rester non bâtie. Cette zone est régie par les dispositions des législations fédérale (LAT) et cantonale (LATC).
- 2.7 L'aire forestière selon constatation de nature est régie et définie par les dispositions de la législation forestière fédérale et cantonale. Sans autorisation préalable du Service forestier, il n'est notamment pas admis :
- de bâtir en forêt et à moins de 10.00 m des lisières
 - d'abattre des arbres
 - de faire des dépôts
 - d'installer des clôtures.

Le présent plan d'affectation constitue le document formel de constatation de nature forestière et de limite des forêts aux termes de la législation forestière fédérale, dans les zones à bâtir et dans la bande des 10.00 m confinant celles-ci.

3. MESURES D'UTILISATION DU SOL

- CAPACITE CONSTRUCTIVE
- 3.1 Dans les fractions n° 1, 2, 3 et 4 de l'aire de construction A, la capacité constructive du bien-fonds n'est limitée que par l'application des autres dispositions du présent règlement.

Dans la fraction n° 5 de l'aire de construction A et dans les fractions n° 1 et 2 de l'aire de construction B, la capacité constructive des bâtiments est limitée par une surface de plancher habitable ou utilisable (SPd) et par un nombre maximum de logements fixés comme suit :

	Surface brute de plancher habitable (m2)	Nombre maximum de logements
fraction n° 5 de l'aire de construction A et fraction n° 1 de l'aire de construction B	3'100	13
fraction n° 2 de l'aire de construction B	250	2
total	3'350	15

La surface de plancher habitable ou utilisable se calcule conformément à la norme suisse SN 504.421.

Dans l'aire de prolongement, la surface cadastrée ou cadastrable en nature de bâtiment ne peut excéder les 5 % de la superficie non bâtie du bien-fonds. Les terrasses et terre-pleins non couverts, les seuils, les perrons, les avant-toits, les balcons ainsi que les constructions entièrement enterrées ne sont pas comptés dans la surface bâtie.

4. MESURES DE CONSTRUCTION

- ORGANISATION DU DOMAINE BATI 4.1 Dans les fractions n° 1, 2, 3 et 4 de l'aire de construction A, les constructions existantes peuvent être maintenues, entretenues ou réparées; elles peuvent être transformées, légèrement agrandies, et changer de destination dans les limites des fractions de l'aire de construction A.
- Dans les fractions n° 1, 2 et 3 de l'aire de construction A, les bâtiments nouveaux forment avec les bâtiments existants une entité bâtie homogène harmonisée de type villageois disposée de part et d'autre de la rue à usage collectif. Pour atteindre cet objectif, toutes les nouvelles constructions doivent faire partie d'un projet architectural d'ensemble qui traite, en particulier, des problèmes d'architecture, d'implantation, des circulations piétonnes et véhicules et des parkings.
- Dans la fraction n° 5 de l'aire de construction A et dans l'aire de construction B, les bâtiments nouveaux prennent la forme d'un habitat groupé. Ils doivent faire l'objet d'un seul projet et réalisé en une seule étape.
- Dans les fractions de l'aire de construction B, les constructions nouvelles doivent être conçues comme des dépendances des bâtiments de l'aire de construction A. On veillera particulièrement à leur intégration à la topographie de la colline.
- IMPLANTATION 4.2 Pour des raisons d'unité ou d'harmonie ou pour tenir compte d'un état futur, la situation d'un ouvrage, tant en ce qui concerne son implantation que les altitudes à respecter en périphérie, peut être imposée au propriétaire d'une construction projetée.
- Au sens de l'article 85 LATC, la délimitation des aires d'affectation peut subir des petites modifications de forme et d'implantation pour s'adapter aux études de détail entreprises lors de l'établissement des projets de construction. Ces modifications ne peuvent toutefois pas mettre en cause la conception de l'aménagement proposé.
- Les parties de bâtiments ayant un statut d'avant-corps, par exemple : balcons, galeries, marquises, avant-toits, corniches, peuvent empiéter sur les surfaces adjacentes à un bâtiment sous réserve des limites des constructions sur le plan. Dans tous les cas, les dispositions de la loi cantonale sur les routes et notamment la limite des constructions le long du domaine public sont réservées.
- A l'intérieur de chaque fraction de l'aire de construction A, les bâtiments doivent être édifiés en ordre contigu.
- A l'intérieur de chaque fraction de l'aire de construction B, les bâtiments peuvent être édifiés soit en ordre contigu, soit en ordre non contigu.
- Dans l'aire de prolongement, les dépendances et garages peuvent être implantés soit en ordre contigu, soit en ordre non contigu. La contiguïté s'exerce lorsque les propriétaires des biens-fonds sont d'accord avec ce mode d'implantation.
- DISTANCES 4.3 Les bâtiments peuvent être édifiés jusqu'en limite de parcelle pour autant que :
- le propriétaire voisin est d'accord avec ce mode d'implantation
 - les droits de vues sont respectés.
- Le cas échéant, la distance minimum à respecter entre un bâtiment et une limite de parcelle voisine est de 3.00 m. Cette distance se mesure perpendiculairement à la limite, à l'angle le plus rapproché de la construction.
- Selon la directive de l'Association des Etablissements cantonaux d'Assurance Incendie, la distance entre bâtiments doit être de 10.00 m si les revêtements de façades qui se font face sont en matériaux combustibles. Cette distance peut être réduite à 7.50 m si une seule des façades est en matériaux combustibles et à 5.00 m si les deux façades sont en matériaux incombustibles. Pour moins de 5.00 m, des dispositions particulières doivent être prises selon la directive de l'Association des Etablissements cantonaux d'Assurance Incendie.

HAUTEURS ET
NOMBRE DE
NIVEAUX

- 4.4 La hauteur et le nombre maximum de niveaux habitables ou utilisables des bâtiments sont limités comme suit :

Les bâtiments existants peuvent être maintenus, transformés ou reconstruits au maximum à la hauteur actuelle du faîte.

Dans les fractions n° 1, 2, 3 et 4 de l'aire de construction A, la hauteur maximum des faites des bâtiments nouveaux est fonction de la hauteur des bâtiments existants ou voisins. Lorsqu'elle ne peut pas être définie avec précision, la municipalité fixe les cotes à respecter pour la corniche et le faîte en s'appliquant à sauvegarder les caractéristiques du quartier ou du groupe de bâtiments auquel appartient la construction projetée.

Dans la fraction n° 5 de l'aire de construction A, la hauteur et le nombre de niveaux habitables réalisés des bâtiments nouveaux sont limités par les indications qui figurent sur le plan et les coupes annexées au PPA.

Dans les fractions de l'aire de construction B, la hauteur des bâtiments nouveaux est limitée par les indications qui figurent sur le plan et les coupes annexées au PPA. Le nombre de niveau habitable réalisé est limité à 1.

Dans l'aire de prolongement, les bâtiments nouveaux ne peuvent comprendre qu'un seul niveau édifié en dessus du terrain naturel (rez-de-chaussée).

Le parapet des terrasses accessibles et les superstructures à fonction technique peuvent dépasser les hauteurs mentionnées sur le plan et sur les coupes.

Le nombre de niveaux réalisés en dessous du terrain aménagé (sous-sol) n'est pas limité, mais suivant l'importance de l'excavation, la réalisation d'une étude géotechnique est obligatoire.

COMBLES

- 4.5 Lorsque les toitures sont à pan(s), les combles sont habitables ou utilisables dans la totalité du volume exploitable dans la toiture.

ARCHITECTURE

- 4.6 Dans les fractions n° 1, 2 et 3 de l'aire de construction A, les bâtiments nouveaux ainsi que toute autre réalisation doivent être conçus de manière à respecter le cadre paysager dans lequel ils sont implantés. Les façades sont en maçonnerie, crépie ou peinte, ou en bois. Les toitures sont, dans la règle, à 2 pans. Toutefois, certaines toitures ou parties de toitures peuvent être occasionnellement exécutées sous une autre forme notamment :

- pour les constructions basses ou enterrées ayant un statut d'annexe ou de dépendance
- pour permettre la réalisation de terrasse.

Pour des raisons d'unité ou d'harmonie, la municipalité peut imposer la forme d'une toiture l'orientation du faîte et les matériaux.

Les locaux aménagés dans les combles prennent jour en premier lieu sur les façades pignons conformément au règlement général. Si ces percements s'avèrent insuffisants, la Municipalité peut autoriser la création de tabatières de dimensions restreintes, pour autant qu'elles soient isolées les unes des autres, parallèles au pan de toitures, saillantes de 15 cm au plus et que leur plus grande dimension soit perpendiculaire à la ligne de faîte. Exceptionnellement et en dernier lieu, la création de lucarnes de dimensions restreintes peut être autorisée de cas en cas. Ces lucarnes doivent être bien intégrées architecturalement, leur emplacement doit être judicieusement choisi et leurs dimensions proportionnées au bâtiment concerné ainsi qu'aux bâtiments voisins. Les largeurs additionnées des lucarnes n'excèdent pas le tiers de la largeur de la façade.

Dans la fraction n° 4 de l'aire de construction A, la villa existante peut être entretenue, transformée ou reconstruite en conservant l'esprit de l'architecture et du choix des matériaux existants.

Dans la fraction n° 5 de l'aire de construction A, l'ensemble des bâtiments formera une unité architecturale par le choix cohérent des masses construites, des formes, des matériaux et des couleurs. Les façades sont en matériaux de nature minérale ou/et en bois. Leur expression favorisera l'identification des différentes maisons. Les toitures sont à 1 pan ou plates :

- les toitures à 1 pan sont réalisées avec des matériaux et des couleurs en harmonie avec les constructions voisines environnantes. Des ouvertures (lanterneaux, etc.) peuvent être aménagées à raison de 15 % maximum de la surface,
- les toitures plates, maximum 30 % du tout, peuvent être aménagées en terrasses, et comporter des constructions légères telles que pergola, abri. Les parties non accessibles doivent être végétalisées.

Dans les fractions de l'aire de construction B, on veillera à minimiser l'impact des constructions dans la colline et à harmoniser ses matériaux avec ceux des constructions voisines environnantes dans le but de créer avec elles une relation de dépendance. Les toitures sont plates, peuvent être aménagées en terrasses, et comporter des constructions légères telles que pergola, abri. Les parties non accessibles doivent être végétalisées.

5. MESURES D' EQUIPEMENT

OBLIGATIONS	5.1	Les équipements attachés à une construction sont fonction de son importance et de sa destination. Les équipements privés nécessaires sont définis lors d'une construction nouvelle, de la transformation d'un ouvrage existant ou du changement de destination d'un bâtiment. L'octroi d'un permis de construire, d'habiter ou d'utiliser peut être subordonné à la réalisation d'équipements obligatoires.
CIRCULATION DES VEHICULES	5.2	Les voies d'accès mentionnées sur le plan constituent un principe de desserte des surfaces urbanisées ou urbanisables qu'il convient de respecter. Le tracé de ces voies possède cependant un caractère indicatif.
STATIONNEMENT DES VEHICULES	5.3	Les besoins en places de stationnement nécessaires aux habitants et usagers des bâtiments implantés dans l'aire de construction sont calculés conformément aux normes de l'Union suisse des professionnels de la route (VSS). Les places de stationnement, nécessaires aux bâtiments situés dans la fraction n° 5 de l'aire de construction A, doivent être réalisées en totalité à l'intérieur des nouvelles constructions sous forme d'un garage enterré, sous réserve des places visiteurs qui peuvent prendre place à l'air libre à l'emplacement mentionné sur le plan et dont le nombre peut être limité par la Municipalité.
CIRCULATION DES PIETONS	5.4	Le cheminement piétonnier qui figure sur le PPA constitue un principe dont il importe de s'inspirer lors de la réalisation des aménagements extérieurs. Ce cheminement doit être aménagé comme voie de service occasionnelle (véhicules de voirie, pompiers, ...).
EVACUATION DES EAUX	5.5	Les eaux usées et les eaux claires sont évacuées séparément. Les eaux usées sont raccordées aux réseaux publics d'évacuation existants. Les eaux claires sont infiltrées ou évacuées selon les dispositions légales et conformément aux « Directives sur l'infiltration, la rétention et l'évacuation des eaux pluviales dans les agglomérations » du VSA (Association suisse des professionnels de la protection des eaux).
CONDITIONS DE REALISATION	5.6	Les équipements privés sont réalisés de façon à répondre aux exigences applicables aux ouvrages publics de même nature pour ce qui concerne leur implantation, leurs dimensions, leur mise en œuvre et leur niveau de qualité.

6. MESURES D' ENVIRONNEMENT

- AMENAGEMENTS
EXTERIEURS
- 6.1 Les aménagements extérieurs aux bâtiments implantés à l'intérieur du périmètre du PPA et d'une façon générale le traitement des surfaces libres de construction sont réalisés sur la base d'un projet tenant compte :
- des caractéristiques du lieu et de l'arborisation existante
 - de l'architecture et de la destination de la construction à laquelle ils sont attachés
 - de la fonction des espaces publics ou collectifs dans le prolongement desquels ils s'inscrivent.
- Les réalisations projetées, par exemple : mouvements de terre, plates-formes, places, cours, terrasses, voies d'accès, cheminements, clôtures, doivent être au bénéfice d'une autorisation.
- Pour des motifs esthétiques et d'intégration, la municipalité peut imposer une végétalisation des murs (murs de soutènement, murs de clôture, etc.) présentant une certaine hauteur, ainsi que toute autre mesure propre à permettre l'intégration de ces ouvrages.
- PLANTATIONS
- 6.2 Les plantations existantes reportées sur le PPA remplissent une fonction déterminante pour la qualité du paysage dans ce site. A ce titre, elles doivent être maintenues et entretenues.
- La surface dévolue au verger qui figure sur le PPA a, pour l'essentiel, le statut d'un verger composé d'arbres fruitiers hautes- tiges d'essences locales et variées. Ce secteur du verger est aménagé en espaces verts tels que vergers d'agrément à fonction paysagère, prairies, jardins et cheminements. Le verger d'agrément est obligatoire et doit être maintenu, entretenu et complété.
- Seuls les arbres qui empêchent la réalisation de bâtiments implantés à l'intérieur des fractions des aires de construction A et B peuvent être supprimés en accord avec la municipalité. Dans la règle, les arbres abattus doivent être remplacés.
- CLOTURES
- 6.3 En limite de propriété, les clôtures permanentes sont réalisées sous forme de murs en maçonnerie ou de haies constituées de plusieurs essences mélangées, doublées si nécessaire d'un treillis métallique.
- BRUIT
- 6.4 Conformément aux dispositions de la législation sur la protection de l'environnement, un degré de sensibilité au bruit (DS) III est attribué à l'ensemble des composantes du PPA.
- SITE
ARCHEOLOGIQUE
- 6.5 Le site archéologique qui figure sur le PPA correspond à :
- REGION 302 : on signale au XIXe siècle la présence de trace de constructions romaines dont des pierres portant des inscriptions.
- Si des constructions ou des aménagements sont prévus à cet endroit, selon les cas, le service des bâtiments de l'Etat de Vaud - section archéologie - requerra des sondages préalables destinés à confirmer ou infirmer la présence de vestiges archéologiques et, le cas échéant, fera procéder à une fouille de sauvetage avant travaux.

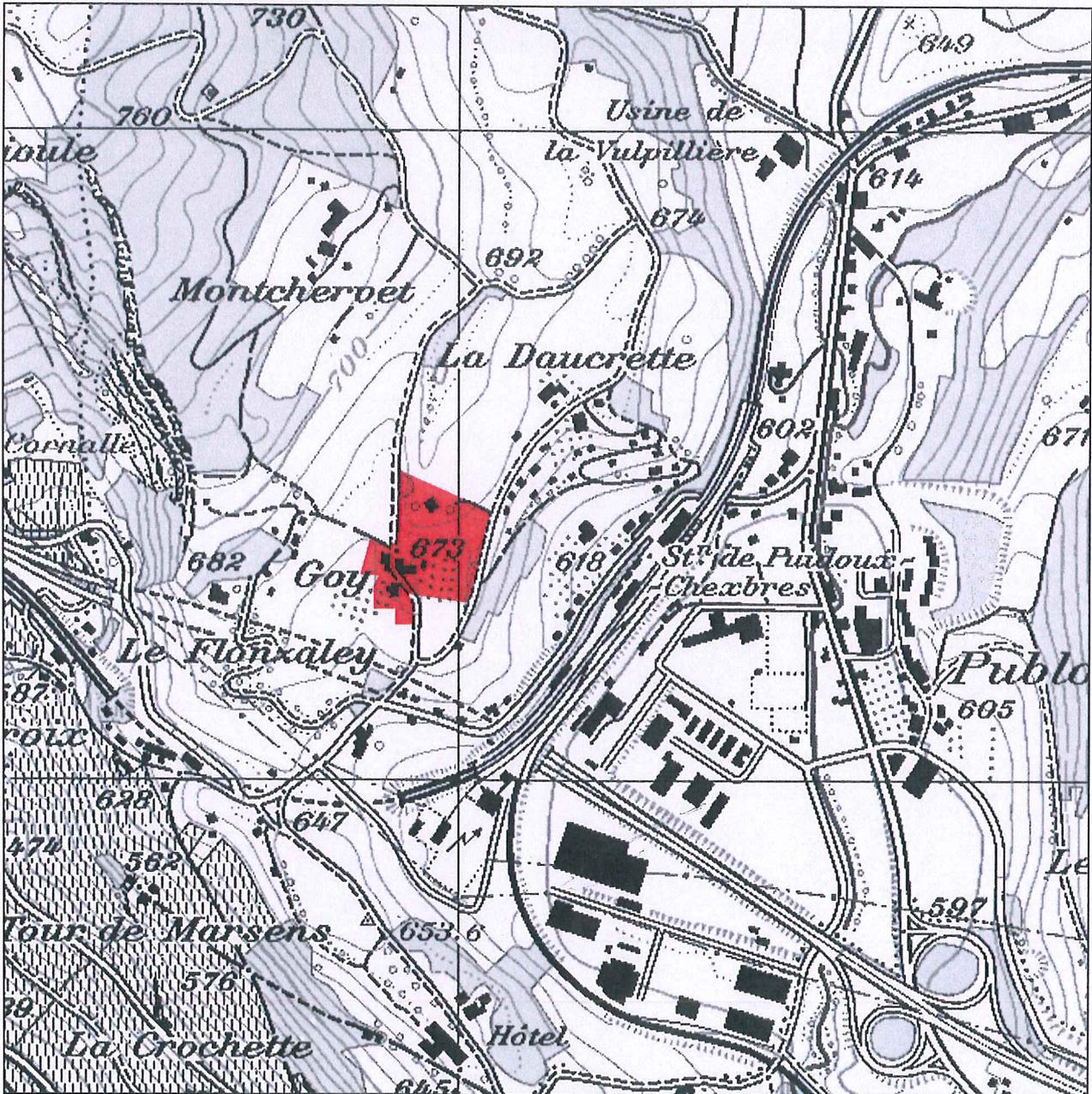
7. AUTORISATIONS

- ETUDE PREALABLE 7.1 Avant de présenter une demande de permis de construire pour une construction nouvelle, le propriétaire du bien-fonds adresse à la Municipalité une esquisse de ses intentions ou un avant-projet. A ce stade, la Municipalité se détermine sans attendre sur le principe des travaux projetés, l'implantation et le gabarit des constructions ainsi que sur les autres objets qui sont en relation avec l'aménagement du territoire, l'équipement du terrain, la protection du paysage et l'architecture des bâtiments. La détermination de la Municipalité est sans préjudice de sa décision quant à l'octroi du permis de construire lorsque celui-ci est requis.
- PERMIS DE CONSTRUIRE 7.2 La municipalité peut subordonner l'octroi de tout permis de construire à la mise en œuvre des mesures d'aménagement prévues par le plan partiel d'affectation notamment en ce qui concerne :
- la réalisation des cheminements piétonniers
 - la mise en place des plantations nouvelles
 - la réalisation d'équipements obligatoires.
- CONSTRUCTIONS NON CONFORMES 7.3 Les constructions existantes qui ne sont pas conformes aux présentes dispositions peuvent être maintenues, entretenues ou réparées; elles peuvent être transformées, légèrement agrandies, reconstruites et changer de destination dans les limites de la législation cantonale.
- DEROGATIONS 7.4 Dans les limites de la législation cantonale, la Municipalité est compétente pour accorder des dérogations au présent document notamment :
- lorsqu'il s'agit de régler, pour un temps déterminé, le cas d'un statut provisoire
 - lorsque l'application stricte d'une mesure d'aménagement empêche la réalisation d'une solution architecturale intéressante à dire d'expert
 - lorsque la réalisation d'une construction ou d'une installation d'utilité publique ou d'intérêt général nécessite des mesures appropriées.

8. DISPOSITIONS FINALES

- 8.1 Le plan et son règlement déploieront leurs effets dès leur mise en vigueur par le Département compétent. Ils abrogent toutes les dispositions antérieures qui lui sont contraires.

SITUATION
1 / 10'000



LEGENDE

GENERALITES

-  PERIMETRE DU PLAN PARTIEL D'AFFECTATION
-  BATIMENT EXISTANT
-  DOMAINE PUBLIC

ZONE VILLAGEOISE

-  AIRE DE CONSTRUCTION A ET N° D'IDENTIFICATION
-  AIRE DE CONSTRUCTION B ET N° D'IDENTIFICATION
-  AIRE DE PROLONGEMENT

ZONE AGRICOLE

-  ZONE AGRICOLE
-  ZONE AGRICOLE PROTEGEE
-  AIRE FORESTIERE SELON CONSTATATION DE NATURE

MESURES DE CONSTRUCTION

-  ALTITUDE MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS
-  ALTITUDE MAXIMUM DES FAITES ET CORNICHES
-  ORIENTATION PRINCIPALE DES FAITES DE TOITURES
-  NOMBRE MAXIMUM DE NIVEAUX HABITABLES
-  LIMITE DES CONSTRUCTIONS NOUVELLE
-  LIMITE DES CONSTRUCTIONS EN LISIERE

MESURES D'EQUIPEMENT

-  CHEMINEMENT PIETONNIER ET VEHICULES DE SERVICE, tracé à titre indicatif
-  VOIE D'ACCES, tracé à titre indicatif
-  VOIE D'ACCES AU GARAGE SOUTERRAIN, tracé à titre indicatif
-  PLACE DE STATIONNEMENT POUR VEHICULES VISITEURS, situation indicative
-  PLACE A AMENAGER, situation indicative

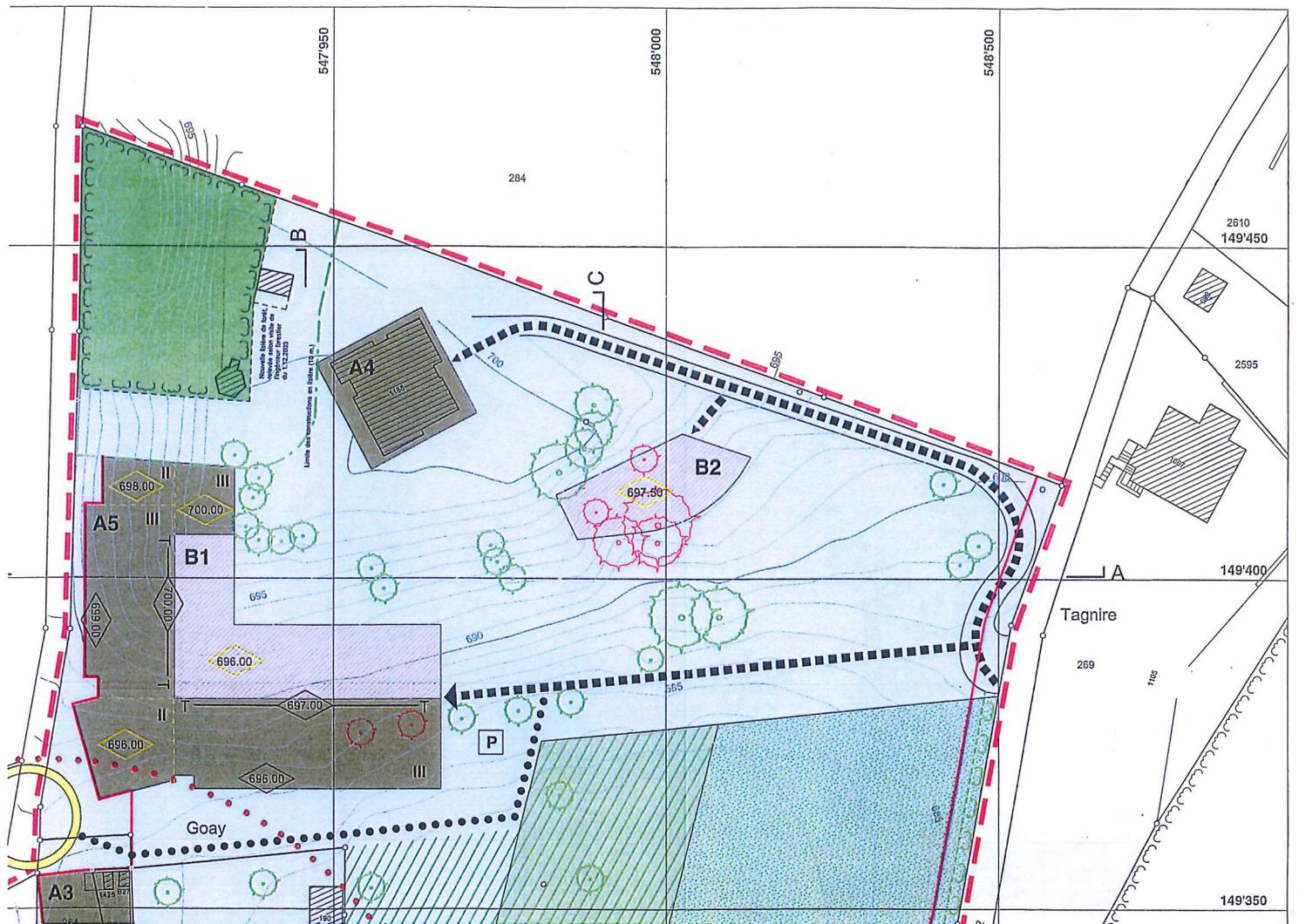
MESURES D'ENVIRONNEMENT

-  PLANTATION EXISTANTE
-  PLANTATION EXISTANTE A SUPPRIMER
-  CORDON BOISE
-  VERGER
-  REGION ARCHEOLOGIQUE IDENTIFIEE, 302

PROPRIETAIRES

Parcelles	Propriétaires	Surfaces m2
263	Copropriété JOURDAN Roger et DOMINGUEZ JOURDAN Simone	18'934 m2
264	Communauté héréditaire MONACHON	294 m2
265	Communauté héréditaire MONACHON	171 m2
266	CHEVALLEY Nicolas et CHEVALLEY Valérie	204 m2
267	PILARSKI Clifford	2'218 m2
2880	Société anonyme Romande Energie S.A., Montreux	18 m2
de 2993	1/2 Copropriété RASTOLDO Silvio et RASTOLDO Héléne 1/2 Copropriété ROCHER Jean-Louis et ROCHER Fabienne	env. 3'285 m2
2995	DELAFONTAINE Jacques	env. 4'135 m2
de DP 14	Commune de Puidoux	env. 509 m2
TOTAL		env. 29'768 m2





entité le 12.03.2007 par Roger Jourdan, ingénieur géomètre officiel.

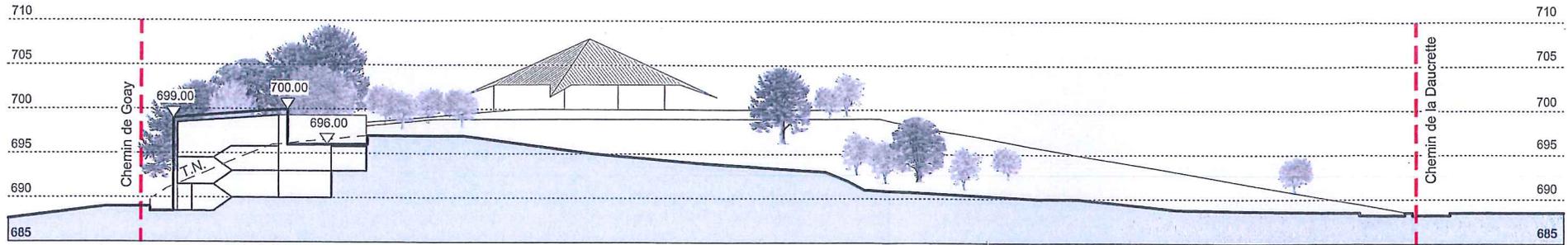
PRINCIPE DE REALISATION

Echelle: 1:1'000



COUPE A-A

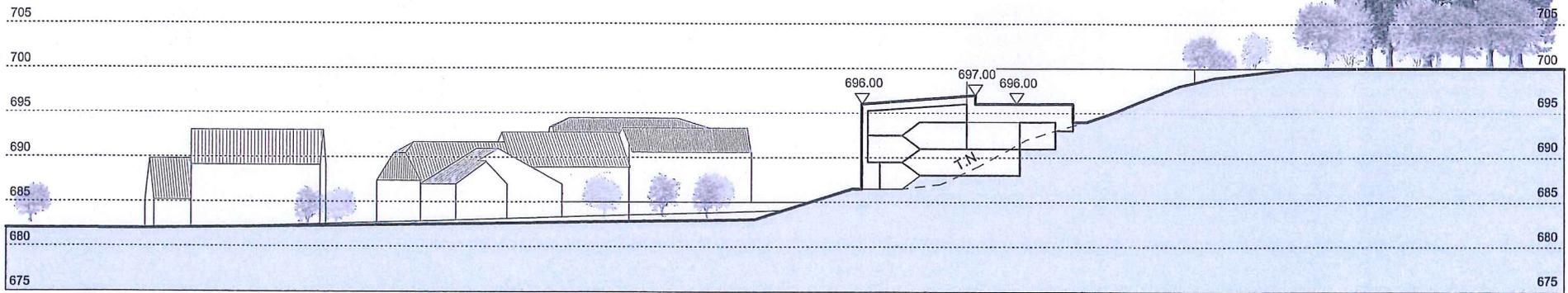
Echelle: 1:500



Niveaux et toitures mentionnés à titre indicatif

COUPE B-B

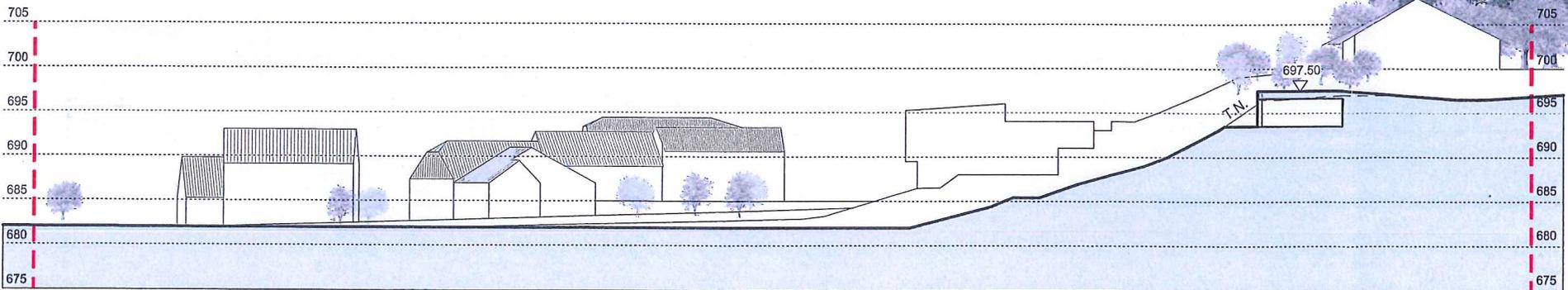
Echelle: 1:500



Niveaux et toitures mentionnés à titre indicatif

COUPE C-C

Echelle: 1:500



Niveaux et toitures mentionnés à titre indicatif

COMMUNE DE PUIDOUX

" EN GOAY "

RAPPORT D' AMENAGEMENT
(47 OAT) ATTACHE AU PLAN
PARTIEL D'AFFECTION

Numéro 1244

Date 01.05.2006
15.01.2007
23.02.2007

PLAREL Architectes et urbanistes associés
Boulevard de Grancy 19A 1006 Lausanne
Tél. 021 / 616 69 15 Fax 021 / 616 65 69
E-Mail arch-urba@plarel.ch

Le rapport d'aménagement établi conformément aux dispositions de l'article 47 de l'Ordonnance fédérale sur l'aménagement du territoire est destiné à l'autorité cantonale chargée de l'approbation des plans et des règlements.

Les informations qu'il contient ont une valeur indicative. Elles ne constituent pour les particuliers aucune contrainte et pour les autorités aucune obligation.

Pendant le déroulement de la procédure d'adoption des mesures d'aménagement projetées, le rapport peut être consulté mais son contenu ne peut être sujet à opposition.

SOMMAIRE

0.	PRESENTATION RESUMEE	1
0.1	Contexte	1
0.2	Planifications de rang supérieur	2
0.3	Planifications communales en vigueur	2
0.4	Chronologie	3
0.5	Composition du dossier	3
1.	RECEVABILITE	4
1.1	Acteurs du projet	4
1.2	Information, concertation, participation	4
1.3	Etat de l'équipement	4
1.4	Documents particuliers	4
2.	JUSTIFICATION	5
2.1	Nécessité de légaliser en zone à bâtir (art. 15 LAT)	5
	▪ évaluation des besoins à l'horizon de 15 ans	
	▪ périmètre d'aménagement	
	▪ disponibilité du site	
	▪ caractéristiques du projet futur	
2.2	Equipement du terrain (art. 19 LAT)	8
3.	CONFORMITE	9
3.1	Protection du milieu naturel	9
3.2	Création et maintien du milieu bâti	9
3.3	Développement de la vie sociale et décentralisation	10
3.4	Maintien des sources d'approvisionnement	10
4.	ANNEXES	11

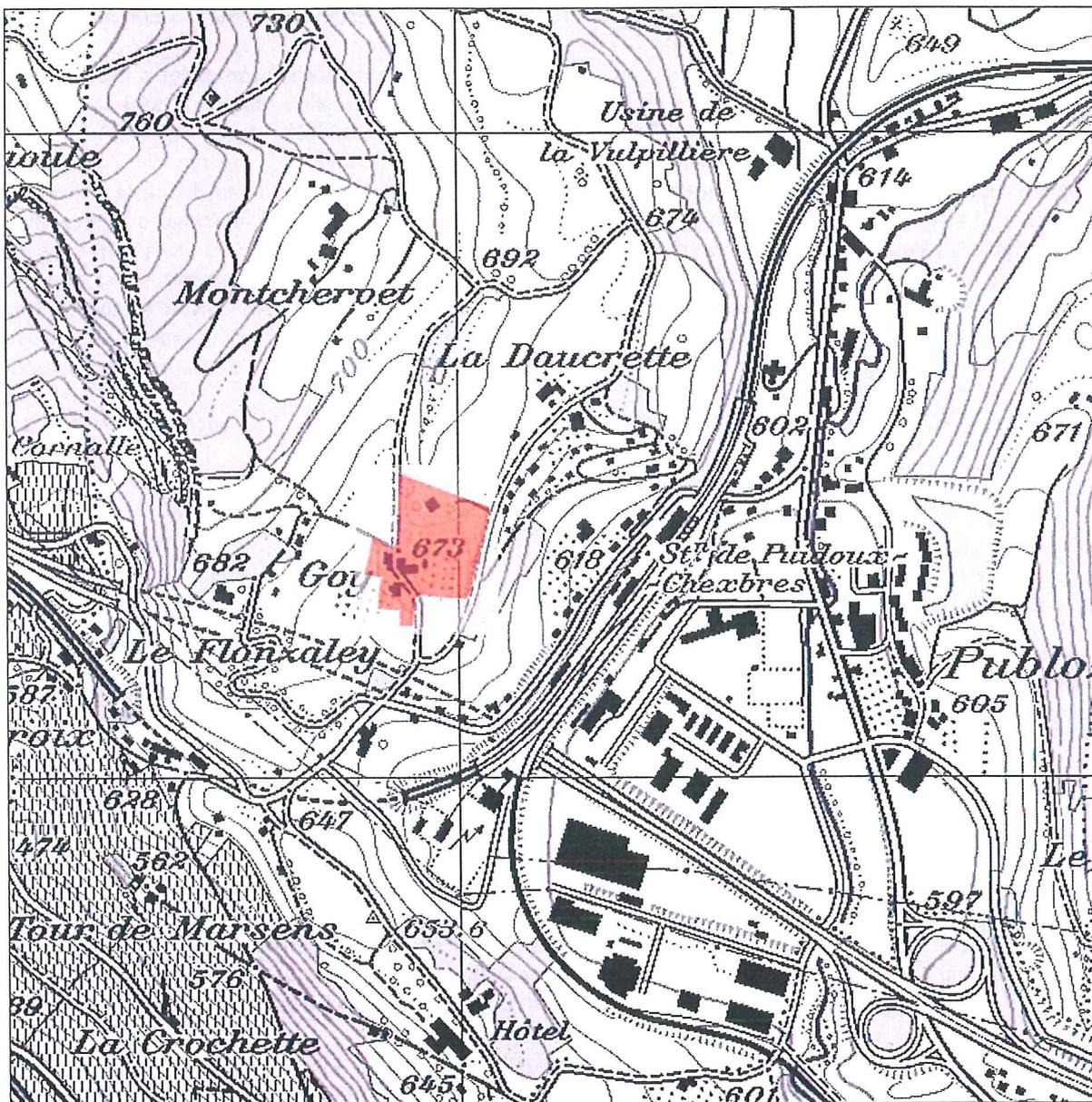
0. PRESENTATION RESUMEE

0.1 CONTEXTE

Situé à l'ouest de la commune de Puidoux, le hameau de Goay constitue, par son ensemble bâti et paysager, un site de grande qualité. Il est inscrit dans un espace relativement champêtre et jouit d'un dégagement sur les Alpes et le lac, hors de toutes nuisances sonores.

Anciennement classé en zone d'habitation individuelle par le plan d'extension communal de 1970, ces terrains sont actuellement colloqué en zone intermédiaire par le plan d'extension et la police des constructions de 1988 de la commune de Puidoux. Le développement du hameau est géré par une fiche sectorielle (fiche no 2 hameau de Goay) dans le cadre du plan directeur communal.

Plan de situation (1/10'000) du projet dans le territoire communal



Conformément aux objectifs du plan directeur communal, le propriétaire voisin direct du hameau souhaite mettre en valeur son bien-fonds. La Municipalité de Puidoux a, dès lors, chargé le bureau Plarel architectes et urbanistes associés à Lausanne d'établir un plan partiel d'affectation (PPA) en collaboration avec l'atelier Cube à Lausanne. La procédure d'affectation englobe l'ensemble du plateau de Goay de manière à traiter une entité cohérente d'aménagement du territoire et de légaliser les contraintes existantes.

0.2 PLANIFICATIONS DE RANG SUPERIEUR

Au niveau de la planification **cantonale**, le projet de plan partiel d'affectation "En Goay" s'inscrit en parfaite conformité avec les lignes d'actions du plan directeur cantonal, adopté le 6 décembre 2006 par le Conseil d'Etat, notamment en ce qui concerne les points suivants :

- A1 Localiser l'urbanisation dans les secteurs déjà urbanisés
 - Action A11 légalisation des zones à bâtir

- A2 Développer une mobilité multimodale
 - Action A21 infrastructures de transport public
 - Action A23 mobilité douce
 - Action A24 interfaces de transport et parkings d'échange

- B2 Remédier à la pénurie de logements
 - Action B11 centres cantonaux et régionaux
 - Action B33 affectation mixte

- C2 Faciliter la réhabilitation des bâtiments
 - Action C22 petites entités urbanisées (hameaux).

Au niveau **régional**, la CIUL (Commission intercommunale d'Urbanisme de Lavaux – regroupant les douze communes du district) dirige actuellement la révision du **plan directeur régional**. Le double centre Chexbres / Puidoux représente un pôle régional actif. Une fiche communale regroupe les objectifs et mesures relatifs à Puidoux. Les principaux axes préconisent notamment de maintenir le territoire viticole, de mettre en place une coordination intercommunale ou encore de créer des équipements d'intérêt régional ou de réaménager le secteur de la Gare de Puidoux-Chexbres. L'ensemble des mesures préconisées ont été reprises dans le plan directeur communal.

Par contre, le hameau de Goay n'entre pas dans le périmètre de la loi sur le plan de protection de Lavaux (LPPL 1979).

0.3 PLANIFICATIONS COMMUNALES EN VIGUEUR

Le **plan directeur communal**, approuvé le 18 novembre 2002, fixe un certain nombre d'objectifs et mesures. Le dossier de gestion aborde, sous forme de fiches sectorielles, les secteurs de territoires qui méritent une approche plus fine. Le hameau de Goay, au travers de la fiche sectorielle no 2 (Cf. annexe 1) fixe les objectifs et mesures suivants :

- Etablir un plan spécial sur le secteur
 - 1 préserver la qualité du bâti existant et les espaces extérieurs (vergers, potagers, ruelles)
 - 2 préserver le dégagement et les vues sur le hameau, (fronts sud et est)
 - 3 étudier finement l'implantation et les gabarits des constructions venant compléter le hameau.

La surface comprise à l'intérieur du plan partiel d'affectation "En Goay", d'environ 29'250 m², est régie par le règlement communal sur le plan d'extension et la police des constructions du 6 mai 1988, qui classe ces terrains en zone intermédiaire dont la réglementation est la suivante :

"La zone intermédiaire s'étend aux terrains dont l'affectation sera définie ultérieurement. En tant que telle, cette zone est inconstructible, à l'exception de constructions d'utilité publique, pour autant qu'elles ne compromettent pas l'organisation et l'affectation du secteur concerné. Cependant, des plans spéciaux (plans de quartier ou plans d'extension partiels) pourront y être établis, dans les limites fixées par l'article 25 ter, alinéa 1, de la LCAT, et conformément au plan directeur communal."

Ainsi, le projet de plan partiel d'affectation "En Goay", définissant les conditions détaillées d'implantation et de constructions, répond aux planifications directrices cantonales, régionales et communales en vigueur.

0.4 CHRONOLOGIE

Juin 2003	M. Jourdan, propriétaire de la parcelle 263, approche la Municipalité de Puidoux pour établir un projet d'affectation de ses terrains sur la base d'un avant-projet de construction de logements.
Juin 2004	Présentation du projet de plan partiel d'affectation aux habitants et propriétaires du hameau de Goay.
Mai 2005	M. Jourdan change de mandataire (architecte); un nouveau projet de construction est établi.
Septembre 2005	Présentation du projet de plan partiel d'affectation aux membres de la Commission permanente d'urbanisme de Puidoux.
Octobre 2005	Présentation du projet de plan partiel d'affectation au représentant du Service de l'aménagement du territoire M. Soguel qui donne son accord de principe.
Janvier 2006	Présentation du projet de plan partiel d'affectation modifié aux habitants et propriétaires du hameau de Goay suite au nouveau projet de construction.
Septembre 2006	Suite à l'examen préalable par le SAT, séance de travail sur place avec les représentants de la Municipalité, le représentant du Service de l'aménagement du territoire M. Villenave, le propriétaire de la parcelle 263, son architecte et un représentant du bureau chargé d'établir le PPA.

0.5 COMPOSITION DU DOSSIER

Le dossier complet, transmis par la Municipalité au Service de l'aménagement du territoire pour un examen préalable, est composé des documents suivants :

- le plan partiel d'affectation "En Goay" comprenant :
 - une situation (échelle 1/10'000)
 - une situation (échelle 1/10'000)
 - la liste des propriétaires
 - le plan (échelle 1/500) et sa légende
 - des coupes (échelle 1/500)
 - un principe de réalisation
- le règlement du plan partiel d'affectation
- le présent rapport d'aménagement établi au sens de l'article 47 OAT.

Le contenu de ces documents a été approuvé par la Municipalité de Puidoux.

1. RECEVABILITE

1.1 ACTEURS DU PROJET

La Municipalité de Puidoux, conformément à la législation en vigueur, a procédé à l'établissement d'un projet de plan partiel d'affectation au lieu-dit "En Goay" suite à la demande du propriétaire de mettre en valeur son bien-fonds.

Le projet de plan partiel d'affectation est établi par une équipe pluridisciplinaire réunissant le bureau Plarel S.A., architectes et urbanistes associés à Lausanne et le bureau Atelier Cube à Lausanne.

Les plans cadastraux de base ainsi que le relevé des lisières ont été élaborés par le bureau de géomètres R. Jourdan S.A. à Chexbres en collaboration avec l'ingénieur forestier de l'arrondissement.

1.2 INFORMATION, CONCERTATION, PARTICIPATION

Le projet de plan partiel d'affectation "En Goay" a été établi en coordination avec :

- la Municipalité de Puidoux
- les propriétaires concernés
- les représentants du Canton (SAT).

L'information à la population sera assurée dans le cadre de l'enquête publique du plan.

1.3 ETAT DE L'EQUIPEMENT

L'état de l'équipement de la Commune de Puidoux est en cours. La disponibilité du sol des zones dévolues à l'habitat se fait sur la base des documents établis dans le cadre du plan directeur cantonal.

1.4 DOCUMENTS PARTICULIERS

En l'état, le présent plan partiel d'affectation ne nécessite pas de documents particuliers. Le projet présenté fait office de constatation de nature forestière.

2. JUSTIFICATION

2.1 NECESSITE DE LEGALISER EN ZONE A BATIR (art. 15 LAT)

Le présent plan partiel d'affectation a été établi pour répondre à des critères qualitatifs de paysage et pour mettre en conformité les constructions existantes. Conformément à l'article 94 du règlement communal, cette zone déjà partiellement équipée peut être classée en zone constructible après l'adoption d'un plan partiel d'affectation ou d'un plan de quartier. La nécessité de légaliser cette zone à bâtir est avant tout de renforcer l'identité du hameau en permettant un développement mesuré et approprié et de conserver les caractéristiques du paysage bâti et naturel de ce site.

2.1.1 Evaluation des besoins à l'horizon de 15 ans

La population de Puidoux s'élève au 31 décembre 2005 à 2'438 habitants. Cela représente pour ces 15 dernières années une importante augmentation de la population, supérieure à la moyenne cantonale, à savoir environ 12,5 %.

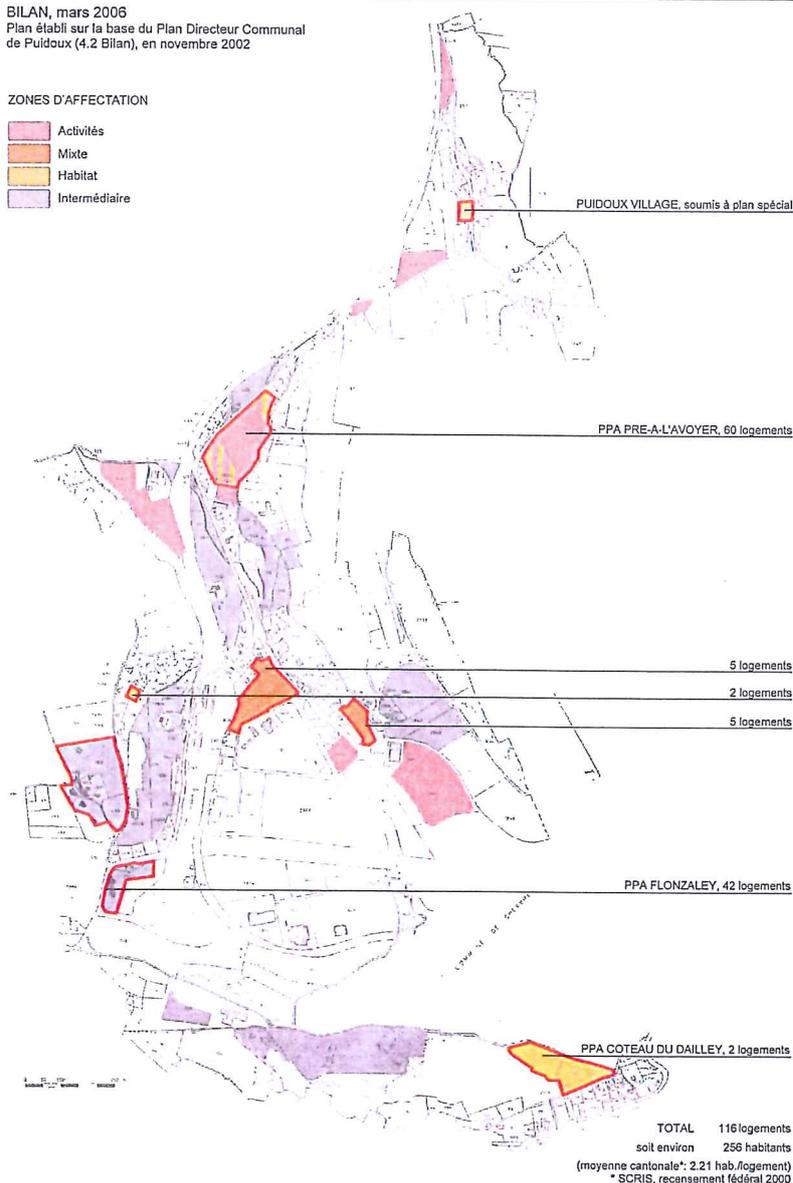
1990	1995	2000	2005
2'172	2'328	2'339	2'438

DISPONIBILITE DU SOL DES ZONES LEGALISEES DEVOLUES A L'HABITAT

BILAN, mars 2006
Plan établi sur la base du Plan Directeur Communal de Puidoux (4.2 Bilan), en novembre 2002

ZONES D'AFFECTATION

- Activités
- Mixte
- Habitat
- Intermédiaire



Conformément au plan directeur communal, les surfaces destinées à l'habitat, selon le plan général d'affectation en vigueur, représentent un faible potentiel pour ces prochaines années.

Les disponibilités actuelles, démontrent que la capacité des zones à bâtir légalisées ne permet qu'un accroissement à terme (15 ans selon le plan directeur cantonal) de la population d'environ 10.5 %, soit environ 256 habitants sur un total de 2'438 âmes. Ce taux reste inférieur au taux de croissance fixé par le plan directeur cantonal en cours d'approbation, à savoir environ 13 %. De plus, compte tenu du statut de centre régional de la commune (Cf. ligne d'action B11) et de la présence de la gare, le taux de croissance pourrait même se voir augmenter.

Ainsi, il ressort que le potentiel des zones à bâtir légalisées sur le territoire communal ne permet pas de répondre aux besoins communaux à terme compte tenu d'une utilisation optimale des terrains. La légalisation du plan partiel d'affectation "En Goay" permet d'accueillir environ 35 habitants nouveaux et ne répond que très partiellement à la demande de développement.

TOTAL 116 logements
soit environ 256 habitants
(moyenne cantonale*: 2.21 hab./logement)
* SCRIS, recensement fédéral 2000

2.1.2 Périmètre d'aménagement

Le périmètre du projet de plan partiel d'affectation "En Goay" englobe les parcelles et propriétaires concernés sont les suivants :

Parcelles	Propriétaires	Surfaces m2
263	Copropriété JOURDAN Roger et DOMINGUEZ JOURDAN Simone	18'934
264	Communauté héréditaire MONACHON	294
265	Communauté héréditaire MONACHON	171
266	CHEVALLEY Nicolas et CHEVALLEY Valérie	204
267	PILARSKI Clifford	2'218
2880	Société anonyme Romandie Energie S.A., Montreux	18
de 2993	½ Copropriété RASTOLDO Silvio et RASTOLDO Hélène ½ Copropriété ROCHER Jean-Louis et ROCHER Fabienne	env. 3'285
2995	DELAFONTAINE Jacques	env. 4'135
TOTAL		env. 29'260

Le périmètre ne comprend pas l'ensemble du territoire situé « En Goay » colloqué actuellement en zone intermédiaire selon le plan général d'affectation en vigueur. La parcelle no 268, classée également en zone intermédiaire, sera rattachée au secteur "En Suettes" et fera l'objet d'un autre PPA à établir à l'initiative du propriétaire concerné.

2.1.3 Disponibilité du site

Contraintes majeures (IMNS)

Le projet de plan partiel d'affectation "En Goay" est signalé dans le préavis de l'archéologie cantonale. Le site a révélé des traces de constructions romaines dont des pierres portant des inscriptions. Si des constructions ou des aménagements sont prévus à cet endroit, selon les cas, la section MHA requerra des sondages préalables destinés à confirmer ou infirmer la présence de vestiges archéologiques et, le cas échéant, fera procéder à une fouille de sauvetage avant travaux.

Danger naturel

Le site n'est actuellement soumis à aucun danger naturel recensé.

2.1.4 Caractéristique du projet futur

Données quantitatives

Pour le hameau de Goay, les constructions existantes peuvent être maintenues, entretenues ou réparées; elles peuvent être transformées, agrandies, reconstruites et changer de destination dans les limites des fractions de l'aire de construction A, de la législation cantonale et communale et des dispositions du plan partiel d'affectation.

Selon l'appréciation que l'on peut faire aujourd'hui, il existe entre 6 et 8 logements dans les bâtiments existants du hameau de Goay. En fonction des volumes existants et des fractions 1, 2 et 3 de l'aire de construction A établies dans le projet de PPA, qui correspondent à un périmètre élargi des constructions existantes, on peut estimer à environ 2 à 4 le nombre de nouveaux logements supplémentaires, ce qui porte à un total d'environ 8 à 12 logements potentiels.

Les nouveaux bâtiments s'inscrivent dans la fraction 5 de l'aire de construction A et dans les fractions n° 1 et 2 de l'aire de construction B mentionnées sur le plan. Le nombre maximum de nouveaux logements autorisés est de 15 pour une surface totale de maximum 3'300 m² de SBPH (surface brute de plancher habitable).

L'ensemble de ces nouvelles constructions sont réalisées sur la parcelle 263, d'une surface de 18'934 m². Si l'on soustrait la zone forestière (env. 970 m²) et la zone agricole (zone agricole et agricole protégée - env. 7'350 m²), on obtient une surface théorique d'environ 10'620 m² en zone constructible (zone villageoise). Aux 3'350 m² de SBPH nouveaux, on additionne environ 350 m² de SBPH existants dans la maison sur la colline, on obtient alors un **CUS théorique moyen de 0,35** (3'700 m² / 10'620 m²). Ce chiffre est légèrement en deçà du minimum de 0,4 préconisé par le plan directeur cantonal, mais il doit être mis en relation avec le plan directeur communal qui parle d'un développement mesuré et adapté au hameau de Goay.

Aspects fonciers

Le périmètre du plan partiel d'affectation s'étend sur 8 parcelles privées et du domaine public. Le projet de plan partiel d'affectation peut se réaliser sur chaque bien-fonds sans passer par des échanges de terrain. Les cheminements piétons et la place publique (réalisation, usage, entretien) seront réglés par voie de convention et sous forme de servitudes entre la Commune et les propriétaires concernés avant la mise à l'enquête publique du projet. Les actes d'exécution des engagements pris dans la convention interviendront une fois le plan partiel d'affectation définitivement adopté.

Mobilité

Transports collectifs Le hameau de Goay est accessible par les transports en commun, la gare REV de Puidoux se trouvant à 800 m. Cette gare est au bénéfice d'une très bonne desserte en transports publics (ligne REV Lausanne - Puidoux, ligne CFF Puidoux - Vevey, bus Puidoux - Cully).

A terme, une liaison piétonne directe avec le hameau de Goay devra être envisagée permettant ainsi de raccourcir la distance avec la gare CFF.

Transports individuels motorisés **Sur le Chemin de Goay**, la charge de trafic théorique induite par les nouvelles constructions peut être estimée à environ 20 mouvements/jour (environ 4 logements nouveaux x 5 mouvements/jour).

Sur le Chemin de la Daucrette, la charge de trafic théorique induite par les nouvelles constructions peut être estimée à environ 75 mouvements/jour (15 logements x 5 mouvements/jour).

Stationnement Toute construction générant du trafic automobile doit être pourvue de places stationnement pour véhicules réservées à ses usagers. Le nombre de cases nécessaires est de 2 places de parc par logement et 1 place visiteur pour 2 logements.

Pour les constructions existantes et futures du hameau de Goay, les places de stationnement se réalisent sur chaque bien-fonds.

Dans la fraction de l'aire de construction no 5 (qui accueille la plus grande partie des nouveaux logements), les places de stationnement nécessaires seront être implantées dans un garage collectif souterrain. Seules quelques places réservées aux visiteurs peuvent être réalisées à ciel ouvert, de manière à minimiser l'impact des véhicules sur le paysage du hameau de Goay.

2.2 EQUIPEMENT DU TERRAIN (art. 19 LAT)

Accès

Pour les constructions existantes et futures du hameau de Goay, les accès sont organisés à partir du domaine public adjacent, à savoir le Chemin de Goay, conformément à l'usage actuel.

L'ensemble du trafic induit par les nouvelles constructions implantées sur le flan de la colline est intégralement reporté sur le chemin de la Daucretaz afin d'éviter tout trafic supplémentaire à travers le hameau de Goay. Cette nouvelle voie de desserte aura un aspect rural et s'intégrera au maximum dans le coteau en suivant au plus près les courbes de niveaux. Cependant, des élargissements ponctuels (places d'évitement) devront être réalisés sur le chemin de la Daucretaz pour améliorer la circulation.

Infrastructures

Les terrains situés à l'intérieur du PPA sont considérés comme équipés car déjà partiellement construits ou bordant des terrains équipés.

Les eaux usées et les eaux claires sont évacuées séparément. Les eaux usées sont raccordées aux réseaux publics d'évacuation existants. L'exutoire du ruisseau du Forestay étant à saturation, des dispositions de rétention des eaux claires pour les nouvelles constructions sont entreprises au niveau du PPA. Les eaux claires sont infiltrées ou évacuées selon les dispositions légales et conformément aux « Directives sur l'infiltration, la rétention et l'évacuation des eaux pluviales dans les agglomérations » du VSA (Association suisse des professionnels de la protection des eaux). Les plans et les calculs des équipements pour l'évacuation des eaux claires seront soumis pour approbation au SESA (Service des eaux, sols et assainissement, division Economie Hydraulique).

Charges sonores

Conformément aux dispositions de la législation sur la protection de l'environnement, un degré de sensibilité au bruit DS III est attribué à toutes les composantes du plan.

Ce degré de sensibilité au bruit III garantit la mixité des locaux : habitation et activités ou usages jugés moyennement gênants pour l'habitation, tel que l'artisanat et les activités connexes à l'agriculture. Le degré de sensibilité au bruit DS III est par ailleurs conforme à la zone villageoise et à la zone agricole.

3. CONFORMITE

3.1 PROTECTION DU MILIEU NATUREL

Relativement à l'écart de l'urbanisation de la commune de Puidoux, le hameau de Goay constitue, par son ensemble bâti et paysager, un site de grande qualité caractérisé par les deux éléments suivants :

- le plateau, avec le hameau de Goay ceint par des vergers
- la colline, relativement peu boisée, couronnée par un bâtiment marquant.

La situation et les caractéristiques de ces terrains ont conduit le projet de plan partiel d'affectation à :

- maintenir le bâti existant au maximum dans son emprise et sa volumétrie actuelle
- intégrer les constructions nouvelles dans leur contexte en les concentrant et les adossant à la colline
- préserver les vues et les dégagements sur et depuis le hameau
- offrir un maximum de surface de verdure
- assurer la transition entre le domaine bâti et l'aire agricole par la mise en valeur du verger existant
- protéger et garantir le verger comme entité paysagère
- constater la petite aire forestière située au nord du PPA.

3.2 CREATION ET MAINTIEN DU MILIEU BATI

Organisation spatiale

Concernant le hameau de Goay, le projet de PPA prévoit la valorisation des bâtiments existant et des agrandissements mesurés dans les limites prévues par le PPA. Le projet préserve les caractéristiques d'un hameau organisé le long d'une rue – cour en maintenant le bâti existant au maximum dans son emprise et sa volumétrie actuelle. La mise en valeur et l'agrandissement du verger entourant le hameau préservent les vues et les dégagements sur et depuis le hameau.

Autour de la maison existante et sur le flan de la colline, le projet de PPA prévoit la construction de deux nouveaux bâtiments pour un total de maximum 15 logements. Une première construction de 13 logements accueille la majeure partie du programme, se situe dans le prolongement du hameau et vient s'adosser à la colline. Cette réalisation devra faire l'objet d'une seule opération afin de garantir son intégration avec le hameau. La deuxième construction, de deux logements maximum, est plus conçue comme une dépendance de la maison qui domine le site et vient s'inscrire dans une dépression du terrain afin de limiter au maximum son impact sur le site. Tous les nouveaux bâtiments s'inscrivent parallèlement aux courbes de niveau et s'insèrent dans la pente pour permettre une intégration dans le paysage. Leur altitude maximum ne dépasse pas la terrasse de la maison qui domine la colline.

L'aire de prolongement permet la réalisation des équipements et installations nécessaires aux bâtiments d'habitation existants et projetés (voie d'accès, garage, terrasse, etc.) et permet de rendre conformes les petites constructions existantes (volière, cabanon de jardin).

L'aire de verdure est une surface en nature de prairie naturelle, dont une partie est conçue comme le prolongement et l'agrandissement du verger existant. Ce verger remplit une fonction paysagère déterminante autour et à l'entrée du hameau de Goay, conformément à la fiche sectorielle du plan directeur, dont le but est d'assurer la transition entre le domaine bâti et l'aire agricole contiguë.

Espace public

Le projet de plan partiel d'affectation prévoit l'aménagement d'une petite place publique au centre du PPA. Cet espace public a pour fonction de relier et d'articuler les constructions existantes et futures du hameau de Goay. Cette place a aussi pour effet de créer un effet modérateur sur le chemin de Goay et de rendre dissuasif le trafic pendulaire occasionnel transitant par le Chemin de Goay.

Eléments patrimoniaux présents

Le projet de plan partiel d'affectation prend en compte le tissu bâti du hameau de Goay. En effet, les bâtiments existants sont bien intégrés (note 4 au recensement architectural) ne peuvent être modifiés que dans des proportions compatibles avec le respect de leur identité. La Municipalité et le Service cantonal des bâtiments, section monuments et sites, sont compétents pour imposer toute mesure propre à atteindre cet objectif.

3.3 DEVELOPPEMENT DE LA VIE SOCIALE ET DECENTRALISATION

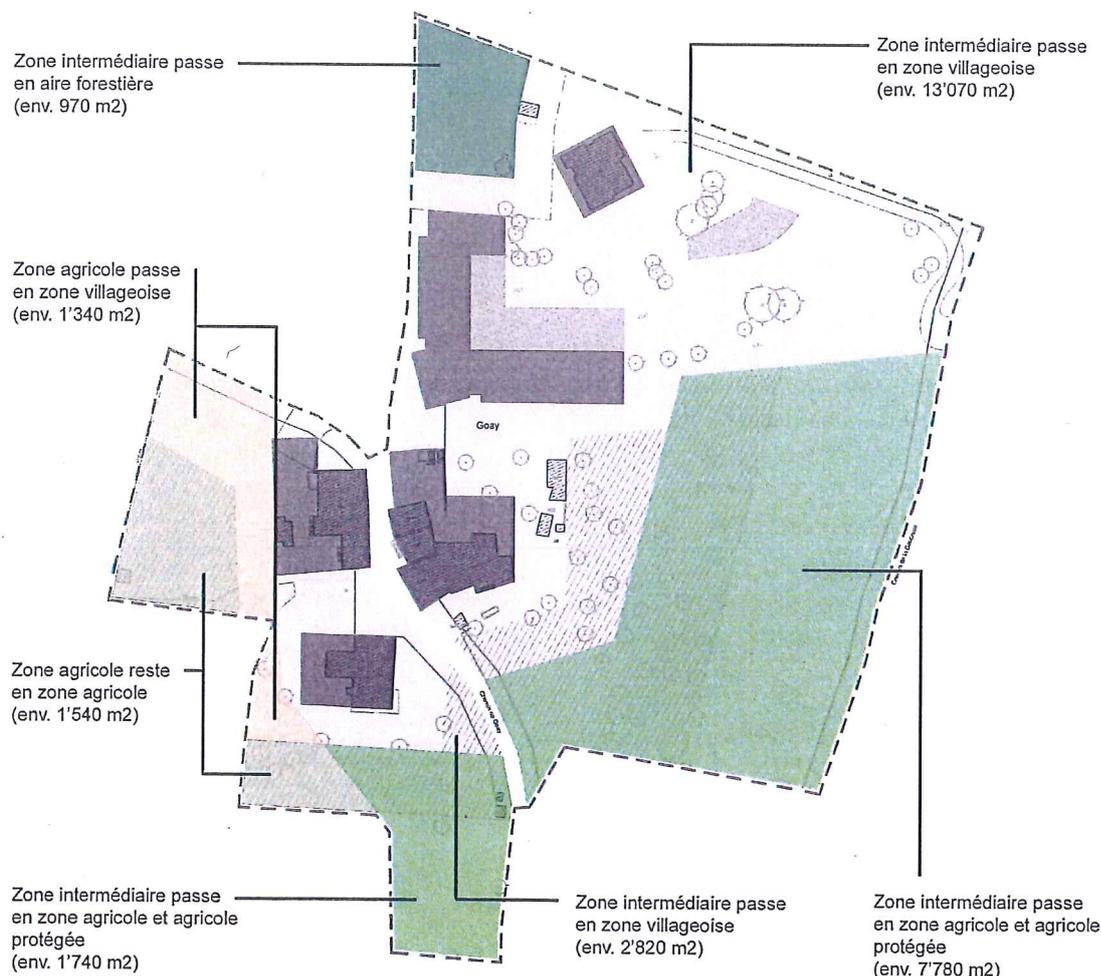
Le projet de plan partiel d'affectation contribue à renforcer l'identité du hameau de Goay en permettant le développement d'une certaine mixité favorisant la création d'un habitat de qualité et garantissant la possibilité d'activités (ou usages jugés moyennement gênants pour l'habitat).

3.4 MAINTIEN DES SOURCES D'APPROVISIONNEMENT

Le projet de plan partiel d'affectation prévoit avant tout de faire correspondre les limites de propriété en vigueur avec l'affectation des terrains. La zone villageoise permet de mettre en conformité les quelques constructions existantes et leurs dépendances sises hors zone à bâtir. La zone villageoise accueille également les nouvelles constructions confinées dans des périmètres constructibles précis, dégageant ainsi un maximum de surface non bâties.

Les terrains favorables à l'exploitation agricole sont affectés à la zone agricole et agricole protégée qui est augmentée de plus de 9'000 m² par rapport à la situation actuelle. La mise en place d'un secteur dévolu au maintien et l'agrandissement du verger entourant le hameau, à cheval sur la zone villageoise et la zone agricole, garantit le maintien du verger à long terme.

	Situation actuelle	Situation future
Zone intermédiaire	26'390 m ²	--- m ²
Zone villageoise (aires de construction A et B, aire de prolongement)	--- m ²	17'230 m ²
Zone agricole (zone agricole, zone agricole protégée et aire forestière)	2'870 m ²	12'030 m ²
Total	29'260 m²	29'260 m²

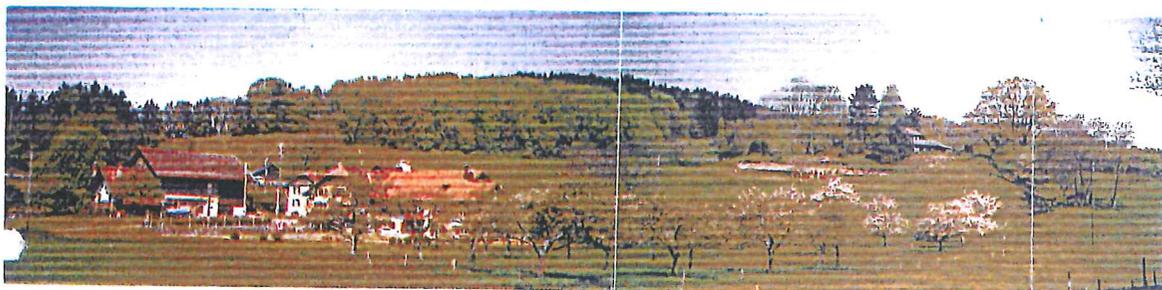


4. ANNEXES

- 4.1 Plan directeur communal (adopté le 18 novembre 2002) :
fiche sectorielle no 2 Hameau de Goay
- 4.2 Extrait du plan de zones en vigueur (réduction)
- 4.3 Plan des régions archéologiques
- 4.4 Pré-étude infiltration eaux claires / considération géotechnique de stabilité,
courrier de Karakas et Français du 21 12.2006
- 4.5 Lettre – justificatif de la Commune voisine de Chexbres du 17.03.2004 au Département des
infrastructures, Service de l'aménagement du territoire (à titre informatif)

PROBLEMATIQUE GENERALE

- Le hameau de Goay constitue par son ensemble bâti et paysagé, un site de grande qualité.
- Actuellement colloqué en zone intermédiaire dans le plan général d'affectation en vigueur.
- Il est inscrit dans un espace relativement plat et jouit d'un dégagement exceptionnel sur le lac et les Alpes.
- Hors de toutes nuisances sonores.
- Accès par la collectrice, étroit et fortement en pente.



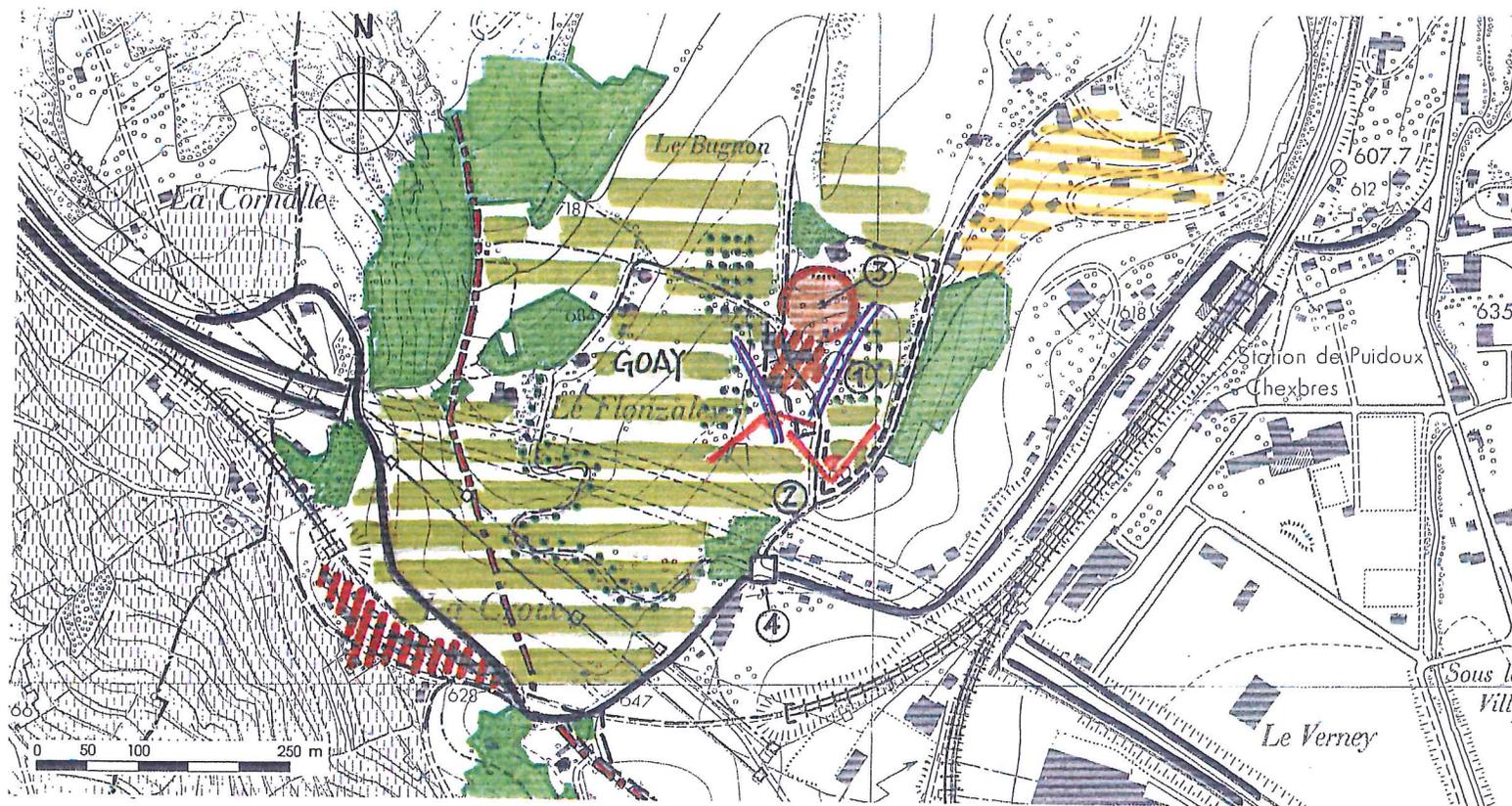
Légende	
	Limite communale
	Emprise de la zone intermédiaire
	Bâti existant, hameau
	Limite de l'urbanisation
	Habitat individuel
	Limite du périmètre de la LPPL
	Vue et dégagement
	Forêt
	Pré, champs
	Allée d'arbres
	Vergers

PRINCIPE GENERAL

Compléter modestement le hameau de Goay

OBJECTIFS / MESURES

- ⇒ Etablir un plan spécial sur le secteur
- ① Préserver la qualité du bâti existant et les espaces extérieurs (vergers, potagers, ruelles)
- ② Préserver le dégagement et les vues sur le hameau, (fronts Sud et Est)
- ③ Etudier finement l'implantation et les gabarits des constructions venant compléter le hameau
- ⇒ Améliorer l'accès au Hameau de Goay
- ④ Aménager le carrefour sur la route communale située en contrebas du secteur



Légende

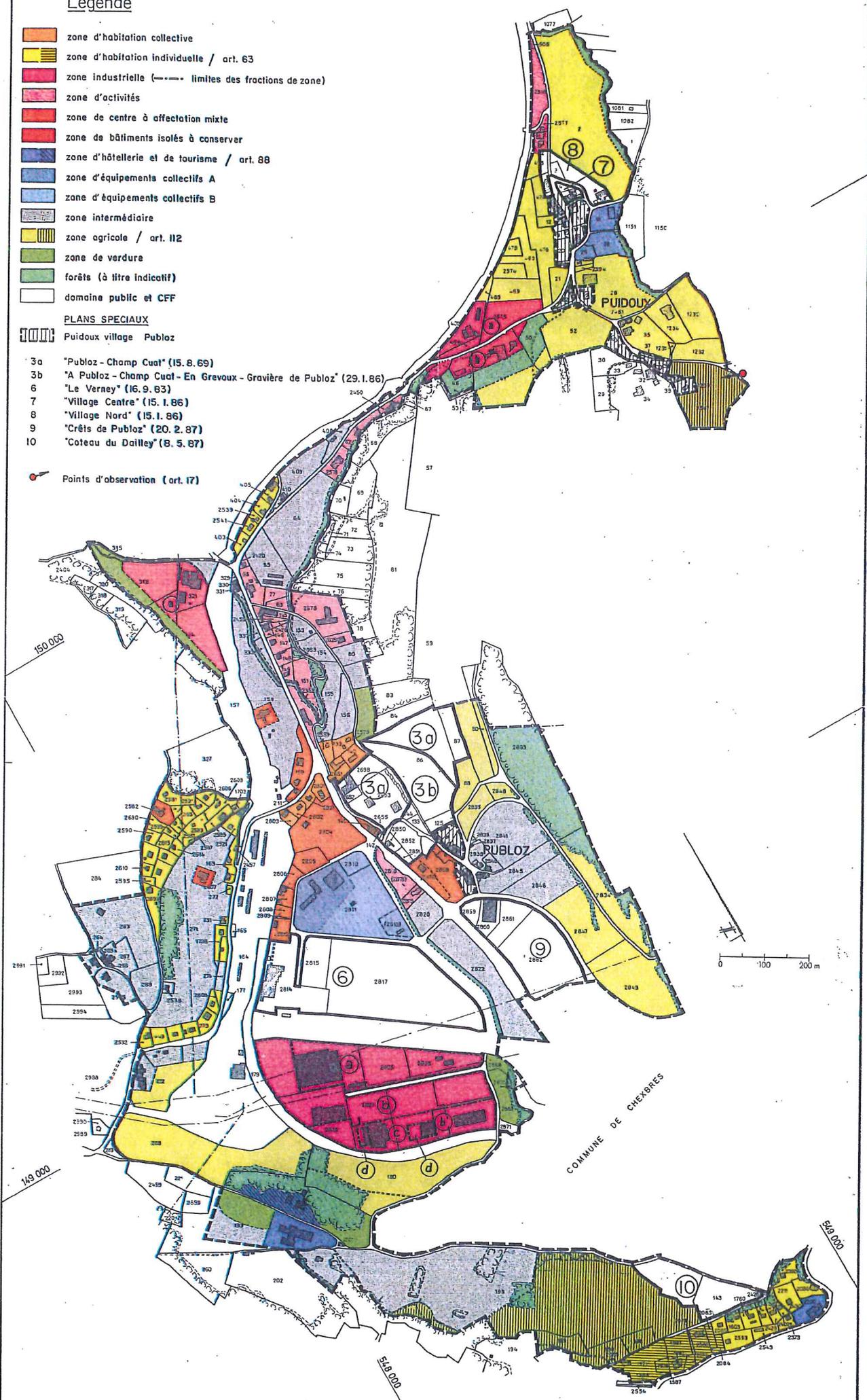
- zone d'habitation collective
- zone d'habitation individuelle / art. 63
- zone industrielle (--- limites des fractions de zone)
- zone d'activités
- zone de centre à affectation mixte
- zone de bâtiments isolés à conserver
- zone d'hôtellerie et de tourisme / art. 88
- zone d'équipements collectifs A
- zone d'équipements collectifs B
- zone intermédiaire
- zone agricole / art. 112
- zone de verdure
- forêts (à titre indicatif)
- domaine public et CFF

PLANS SPECIAUX

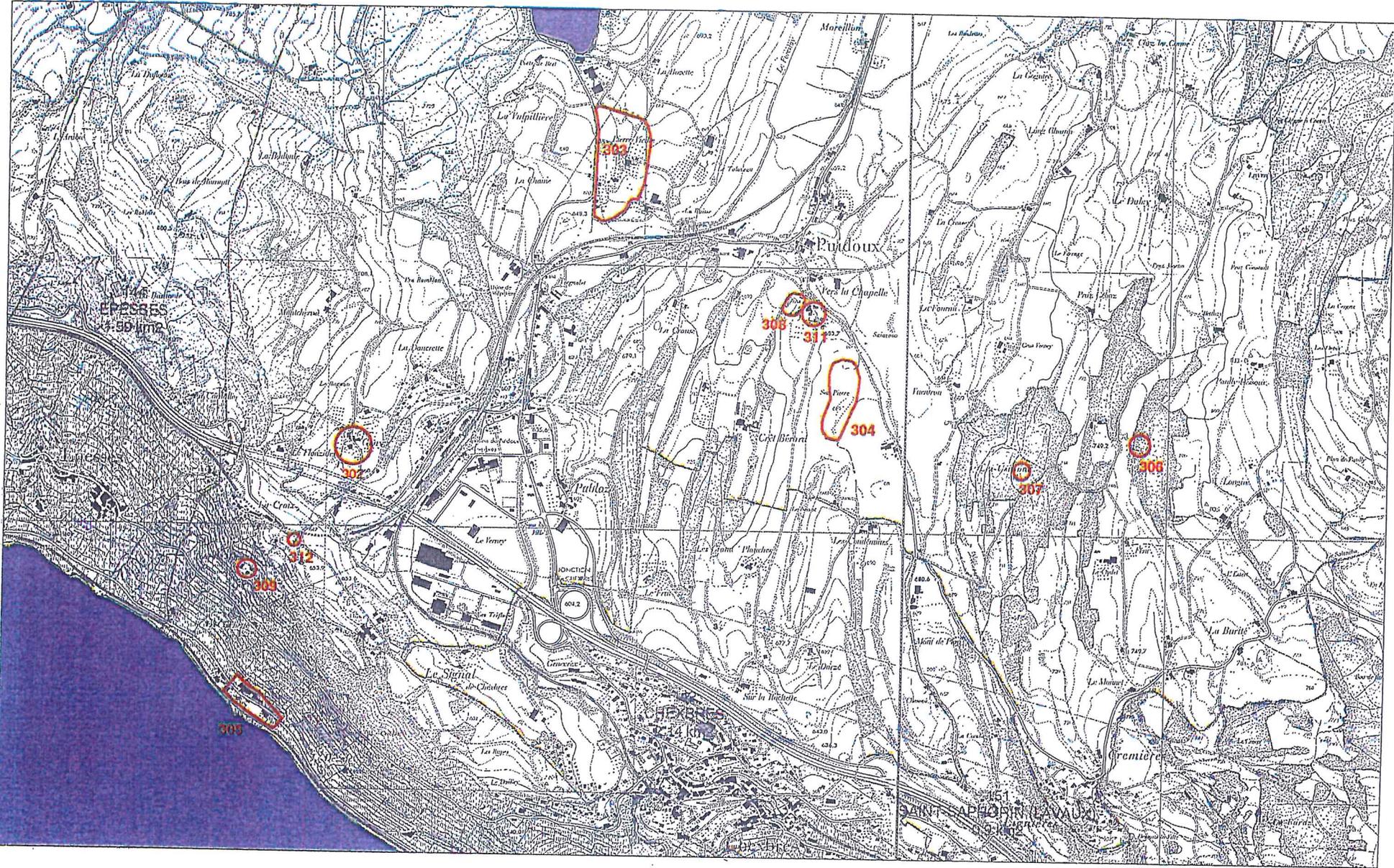
Puidoux village Publoz

- 3a "Publoz - Champ Cuat" (15. 8. 69)
- 3b "A Publoz - Champ Cuat - En Grevoux - Gravière de Publoz" (29.1.86)
- 6 "Le Verney" (16. 9. 83)
- 7 "Village Centre" (15. 1. 86)
- 8 "Village Nord" (15. 1. 86)
- 9 "Crêts de Publoz" (20. 2. 87)
- 10 "Coteau du Dailley" (8. 5. 87)

Points d'observation (art. 17)



COMMUNE DE CHEVRES



22 DEC. 2006

ATELIER CUBE SA
Architectes EPFL/ FAS
Petit-Chêne 19bis
Case postale 30
1001 LAUSANNE

copies • >
retour • >

v/réf : M. Patrick Vögel
n/réf : CV/sb/4329
\\4329 L Atelier Cube 21.12.06.doc

Lausanne, le 21 décembre 2006

Hameau de Goay – Commune de Puidoux
Infiltration des eaux claires météoriques, considération géotechnique de stabilité

Monsieur,

Suite à votre demande et en réponse aux réserves formulées par le SAT, nous avons l'avantage, par la présente, de vous confirmer ce qui suit :

Le 15 septembre 2006, nous avons effectué deux essais d'infiltration dans des fouilles réalisées à la pelle mécanique pour vérifier la nature des sols en présence et de pouvoir, le cas échéant, dimensionner les tranchées d'infiltration nécessaires.

Les essais effectués ont permis de conclure à une perméabilité suffisante, sans être excellente, permettant la réinfiltration des eaux claires. Cette possibilité étant offerte notamment de part l'emprise importante disponible.

A l'heure actuelle, nous avons effectué plusieurs variantes de dimensionnement des tranchées de réinfiltration considérant ou non une certaine rétention.

Dans tous les cas, et dans l'état actuel de nos connaissances, nous pouvons affirmer que l'infiltration des eaux claires est possible pour le futur projet.

Du point de vue géotechnique, le projet prévoit la réalisation d'excavations relativement importantes qui nécessiteront probablement la réalisation de travaux spéciaux. Selon les observations de surface effectuées, il apparaît en outre, que le Molasse sera probablement rapidement atteinte et qu'elle semble bénéficier d'un pendage neutre à favorable, ce qui constitue plutôt une bonne nouvelle du point de vue de l'ampleur des moyens à mettre en œuvre et des impératifs de stabilité de la partie amont du futur projet.

Il est clair que ces conditions stratigraphiques devront être confirmées par une étude adaptée à l'ampleur du projet.

Restant à votre disposition pour tout renseignement complémentaire désiré, nous vous prions d'agréer, Monsieur, nos salutations distinguées.

KARAKAS & FRANCAIS SA

1964 - 2004
40 ans



MUNICIPALITÉ
CHEXBRES

1.6.0/SG

Chexbres, le 17 mars 2004

Département des infrastructures
Service de l'aménagement du territoire
A l'att. de Monsieur Michel Martinet
Avenue de l'Université 3
1014 Lausanne

PPA Pré à l'Avoyer, Commune de Puidoux

Monsieur,

Nous avons pris connaissance de la demande que vous avez formulée lors d'une séance qui s'est tenue le 19 février dernier à la Maison de Commune de Puidoux, concernant l'objet cité en titre.

Pour y donner suite, nous vous confirmons que notre Commune ne possède plus aucun terrain vacant susceptible d'y implanter des immeubles en PPE. Le dernier complexe immobilier de ce type, qui comportait trois bâtiments, vient de s'achever et les appartements sont quasiment tous vendus, ce qui prouve bien la réalité du besoin.

Par ailleurs, nous sommes fréquemment sollicités par des personnes en quête de terrains à bâtir ou d'immeubles à vendre. Malheureusement, nous ne pouvons plus, à l'heure actuelle, leur donner satisfaction.

Par conséquent, nous sommes donc favorables à la création de nouveaux complexes immobiliers permettant à notre région de poursuivre son développement démographique et économique, ceci pour ne pas sombrer dans la catégorie de "région dortoir".

Tout en appuyant fortement le projet de la Commune de Puidoux, nous vous prions de croire, Monsieur, à l'assurance de notre parfaite considération.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le vice-président:  La secrétaire: 



J.-D. DELAY S. GAUDIN

Copie va pour information à: - Municipalité de la Commune de Puidoux