



ENQUETE PUBLIQUE

PPA "Cully-Gare"



Règlement

Pour traiter: Magali Zuercher
urbaplan lausanne

0645-RPPA-27.04.12-MZ-ep

lausanne

av. de montchoisi 21
1006 lausanne
t 021 619 90 90 f 021 619 90 99
lausanne@urbaplan.ch

fribourg

rue pierre-aeby 17
cp 87 - 1702 fribourg
t 026 322 26 01 f 026 323 11 88
fribourg@urbaplan.ch

genève

rue abraham-gevray 6
cp 1722 - 1211 genève 1
t 022 716 33 66 f 022 716 33 60
geneve@urbaplan.ch

neuchâtel

rue du seyon 10
cp 3211 - 2001 neuchâtel
t 032 729 89 89 f 032 729 89 80
neuchatel@urbaplan.ch

SOMMAIRE

1. DISPOSITIONS GENERALES	4
Article 1 : Contenu	4
Article 2 : Champ d'application	4
Article 3 : Objectif	4
Article 4 : Affectations	4
2. ZONE CENTRALE	5
Article 5 : Organisation	5
Article 6 : Concertation	5
Article 7 : Surface brute de plancher déterminante (SPd)	5
Article 8 : Degré de sensibilité au bruit	6
Article 9 : Mesures de protection contre le bruit	6
Article 10 : Nouvelles constructions et bâtiments existants	6
Article 11 : Cohérence urbanistique et architecturale	6
Article 12 : Avant-projet de réalisation de l'aménagement des trois aires d'espaces extérieurs	6
Article 13 : Cheminements piétons	7
Article 14 : Hauteur des constructions nouvelles	7
Article 15 : Toitures et superstructures	7
Article 16 : Accès des véhicules motorisés	7
Article 17 : Périmètre des constructions souterraines et semi-enterrées	7
Article 18 : Liaison souterraine	8
Article 19 : Aire de dessertes	8
Article 20 : Aire de la "Place de la Gare"	8
Article 21 : Aire de P+Rail de surface	9
Article 22 : Aire des "Bâtiments CFF"	9
Article 23 : Aire du "Buffet de la Gare" A	10
Article 24 : Aire d'évolution des constructions B	10
Article 25 : Aire d'évolution des constructions C	11
Article 26 : Aire d'habitations D	11
Article 27 : Aire de verdure	12
3. ZONE VITICOLE PROTEGEE	13
Article 28 : Destination	13
4. DISPOSITIONS FINALES	14
Article 29 : Autorisation spéciale	14
Article 30 : Dérogations	14
Article 31 : Dispositions complémentaires	14
Article 32 : Abrogations	14
Article 33 : Mise en vigueur	14
APPROBATION	15

1. DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 : Contenu

Le plan partiel d'affectation de "Cully-Gare" (ci-après PPA) est composé de plans à l'échelle 1/500 et 1/2000 et d'une coupe à l'échelle 1/500 ainsi que du présent règlement.

Article 2 : Champ d'application

Le PPA s'applique au périmètre défini dans le plan du PPA.

Article 3 : Objectif

Le PPA a pour objectif la mise en valeur de l'ensemble du secteur de la Gare de Cully.

Il sera tenu compte des contraintes résultant des nuisances phoniques liées au trafic ferroviaire.

Article 4 : Affectations

Le périmètre du PPA est affecté à:

- > la zone centrale, subdivisée en aires d'espaces extérieurs et en aires constructibles,
- > la zone viticole protégée.

Le règlement fixe pour chaque zone et/ou chaque aire une ou des destinations.

2. ZONE CENTRALE

Article 5 : Organisation

Le périmètre de la zone centrale se subdivise en :

> aires d'espaces extérieurs, à savoir:

- une aire de la "Place de la Gare" à usage public,
- une aire du P+Rail de surface,
- une aire de dessertes,
- une aire de verdure,

> aires constructibles, à savoir :

- une aire des "Bâtiments CFF",
- une aire du "Buffet de la Gare" A,
- une aire d'évolution des constructions B,
- une aire d'évolution des constructions C,
- une aire d'habitations D.

De plus :

- la zone centrale comporte un périmètre pour des constructions souterraines et semi-enterrées,
- l'aire de la "Place de la Gare" comporte un périmètre des terrasses.

Article 6 : Concertation

Lors de l'élaboration de projets situés à l'intérieur du périmètre de la zone centrale, les propriétaires ou leurs mandataires s'adressent, dès le stade des études préliminaires, à la Municipalité afin d'obtenir son préavis.

Pour ces projets, la Municipalité peut demander le préavis préalable de la Commission consultative d'urbanisme.

Article 7 : Surface brute de plancher déterminante (SPd)

La surface maximale de plancher déterminante (ci-après SPd) est fixée dans le présent règlement pour les aires constructibles, à l'exclusion de l'aire du "Buffet de la Gare" A.

La SPd est calculée conformément à la norme en vigueur. Toutefois, les loggias ne sont pas prises en compte dans le calcul de la SPd, y compris dans les cas où elles sont fermées par des verres coulissants assurant une protection contre le bruit.

Article 8 : Degré de sensibilité au bruit

Le degré de sensibilité au bruit III est attribué à l'ensemble de la zone centrale, à l'exclusion de l'aire d'habitations D pour laquelle un degré de sensibilité II est attribué conformément aux articles 43 et 44 de l'ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit du 15.12.1986 (ci-après OPB).

Article 9 : Mesures de protection contre le bruit

Des mesures de protection contre le bruit, généré par le trafic ferroviaire, doivent être réalisées. Une étude acoustique et une description des mesures visant à contenir les nuisances sonores dans les limites fixées par l'OPB complètent le dossier de demande de permis de construire.

Article 10 : Nouvelles constructions et bâtiments existants

Les nouvelles constructions doivent s'implanter à l'intérieur des cinq aires constructibles, du périmètre des terrasses et du périmètre des constructions souterraines et semi-enterrées.

Les bâtiments existants peuvent être entretenus, réparés, rénovés et transformés conformément à l'art. 80 LATC à l'exclusion des bâtiments existants à conserver qui font l'objet de dispositions particulières.

Article 11 : Cohérence urbanistique et architecturale

Les nouvelles constructions, leurs aménagements extérieurs privés ainsi que les espaces publics et collectifs doivent présenter un traitement urbanistique et architectural homogène à l'intérieur du périmètre de la zone centrale.

Article 12 : Avant-projet de réalisation de l'aménagement des trois aires d'espaces extérieurs

Les aires d'espaces extérieurs de la Place de la Gare, du P+Rail de surface et de l'aire de dessertes doivent faire l'objet d'un avant-projet de réalisation sur l'ensemble du périmètre de la zone centrale.

L'aire de verdure fait l'objet d'un avant-projet d'aménagement en lien avec les projets de constructions sur l'aire d'habitations D.

L'avant-projet de réalisation doit être approuvé par la Municipalité préalablement à la 1^{ère} demande de permis de construire comprise à l'intérieur du périmètre de la zone centrale.

Article 13 : Cheminements piétons

Les cheminements piétons figurant sur le plan sont publics et doivent se réaliser simultanément aux réalisations qui leur sont attenantes.

Article 14 : Hauteur des constructions nouvelles

La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée, pour chaque aire constructible, à l'intérieur de leurs dispositions spécifiques du présent règlement.

La hauteur maximale des constructions nouvelles est mesurée depuis le niveau moyen du terrain naturel, hormis pour l'aire d'habitations D pour laquelle la hauteur maximale des constructions nouvelles se mesure depuis les altitudes de références fixées en plan.

Le niveau moyen est calculé en prenant la moyenne des cotes d'altitude à tous les angles principaux du bâtiment.

Article 15 : Toitures et superstructures

La forme des toitures est libre à l'intérieur des différentes aires constructibles.

En cas de toitures plates, celles-ci sont obligatoirement végétalisées, sous réserve des exigences liées à la loi vaudoise sur l'énergie.

Les superstructures techniques peuvent être autorisées dans une mesure limitée au strict minimum. Elles doivent être regroupées dans des volumes compacts et être intégrées au caractère architectural du ou des bâtiments.

Un photomontage de la toiture et des superstructures est exigé lors de la demande de permis de construire.

Article 16 : Accès des véhicules motorisés

Seul l'unique accès pour véhicules motorisés figurant sur le plan est autorisé.

Article 17 : Périmètre des constructions souterraines et semi-enterrées

Le plan fixe un périmètre des constructions souterraines et semi-enterrées dans lequel sont autorisées d'éventuelles extensions souterraines ou semi-enterrées des aires de constructions B et C ainsi que du stationnement public et/ou privé.

Article 18 : Liaison souterraine

Le plan fixe le principe d'une liaison souterraine située au Nord de l'aire d'évolution B. Cette liaison souterraine permet de relier les constructions du PPA Ruvines-Dessus au présent PPA. Elle a une largeur maximale de 7m. Sa localisation sur le plan est indicative.

Article 19 : Aire de dessertes

L'aire de dessertes est destinée à la circulation des piétons, des deux-roues légers et des véhicules motorisés.

L'aire de dessertes est inconstructible, hormis pour des aménagements paysagers, du mobilier urbain et de petites constructions liées à son usage (couvert pour deux-roues, etc.) et hormis en sous-sol à l'intérieur du périmètre des constructions souterraines et semi-enterrées.

Article 20 : Aire de la "Place de la Gare"

La création de l'aire de la "Place de la Gare" a pour objectif de renforcer les liens spatiaux de part et d'autre du domaine CFF.

L'aire de la "Place de la Gare" est destinée :

- > à l'accueil du public et des usagers CFF,
- > à la circulation des piétons, des deux-roues légers et des véhicules motorisés,
- > au stationnement de courte durée pour les véhicules de transport public et pour les véhicules motorisés.

L'aire de la "Place de la Gare" est inconstructible, hormis pour du mobilier urbain et de petites constructions (couverts, escaliers, ascenseurs, escalators, etc.) et des terrasses à l'intérieur du périmètre des terrasses et des constructions souterraines ou semi-enterrées à l'intérieur du périmètre des constructions souterraines et semi-enterrées.

Les deux arbres à maintenir figurant sur le plan doivent être maintenus et entretenus.

La Municipalité peut autoriser l'abattage de ces deux arbres pour des raisons sanitaires, dans le respect des articles 6 LPNMS et 15 RPNMS.

Article 21 : Aire de P+Rail de surface

L'aire de P+Rail de surface a pour but de favoriser le report modal de la route au train.

L'aire de P+Rail de surface est destinée :

- > en surface : au stationnement des véhicules motorisés des usagers CFF,
- > en souterrain : au stationnement public pour une cinquantaine de places ainsi qu'aux besoins, calculés selon la norme VSS, pour les constructions comprises dans le PPA Ruvines-Dessus.

L'aire de P+Rail de surface est inconstructible, hormis :

- > pour du mobilier urbain et des constructions liées à son usage (trémie, couvert, etc.),
- > à l'intérieur du périmètre des constructions souterraines et semi-enterrées.

Un soin particulier est apporté aux aménagements extérieurs de cette aire.

L'accès aux places aménagées en souterrain sous le P+Rail se fait par une rampe située impérativement dans le périmètre d'évolution des constructions B.

Article 22 : Aire des "Bâtiments CFF"

a) Destination

L'aire des "Bâtiments CFF" est destinée à la construction de bâtiments nécessaires à l'exploitation de la gare CFF, ainsi qu'à de petites activités commerciales et tertiaires.

b) Surface de plancher déterminante (SPd)

La SPd maximale de l'aire des "Bâtiments CFF" est de 800m², toutes affectations confondues.

c) Implantation des constructions

L'implantation des constructions est libre à l'intérieur de l'aire des "Bâtiments CFF".

d) Hauteur et longueur maximales des constructions

La hauteur maximale des constructions de l'aire des "Bâtiments CFF" (faîte et/ou acrotère) est de 7m.

La longueur maximale des constructions de l'aire des "Bâtiments CFF" est libre.

Article 23 : Aire du "Buffet de la Gare" A

a) Destination

L'aire du "Buffet de la Gare" A est destinée au maintien des bâtiments existants indiqués comme à conserver en plan.

Les activités commerciales (café-restaurant, hôtel, etc.) et tertiaires ainsi que l'habitation sont autorisées.

b) Agrandissements

Des agrandissements de minime importance des bâtiments existants à conserver sont autorisés dans les gabarits indiqués en coupe et en plan.

Article 24 : Aire d'évolution des constructions B

a) Destination

L'aire d'évolution des constructions B est destinée à des activités commerciales et tertiaires ainsi qu'à de l'habitation.

b) Surface de plancher déterminante (SPd)

La SPd maximale est de 3'600m² toutes affectations confondues. La SPd maximale pour le commerce (vente et dépôts) est limitée à 1'600m².

c) Implantation des constructions

L'implantation des constructions est libre à l'intérieur de l'aire d'évolution des constructions B.

Les façades Est et Nord sont des façades "ouvertes", s'ouvrant obligatoirement :

> à l'Est sur l'aire de la "Place de la Gare",

> au Nord sur l'aire de dessertes.

Sur la partie Ouest de la façade Nord, pour la réalisation d'accès livraison d'un commerce ou d'accès à une trémie pour une construction souterraine, les ouvertures sont limitées à 10 m.

d) Hauteur et longueur maximales des constructions

La hauteur maximale des constructions (faîte ou acrotère) est de 10,5m.

La longueur maximale des constructions est libre.

Article 25 : Aire d'évolution des constructions C

a) Destination

L'aire d'évolution des constructions C est destinée aux activités communales de la voirie, du service du feu, commerciales et tertiaires ainsi qu'à de l'habitation.

b) Surface de plancher déterminante (SPd)

La SPd maximale est de 3'200m², toutes affectations confondues.

La SPd maximale pour le commerce (vente et dépôts) est limitée à 750m².

c) Implantation des constructions

L'implantation des constructions est libre à l'intérieur de l'aire d'évolution des constructions C.

d) Hauteur et longueur maximales des constructions

La hauteur maximale des constructions (faîte ou acrotère) est de 10.5m.

La longueur maximale des constructions est libre.

Article 26 : Aire d'habitations D

a) Destination

L'aire d'habitations D est destinée à l'habitation et aux activités non gênantes.

b) Surface de plancher déterminante (SPd)

La SPd maximale est de 4'700m².

c) Implantation des constructions

L'implantation des constructions est libre à l'intérieur des périmètres d'implantation des constructions.

La création d'au minimum deux césures rectilignes d'une largeur minimale

de 6m formant trois paliers est obligatoire. Les césures doivent assurer obligatoirement des échappées visuelles à travers l'aire d'habitations et l'aire de verdure, aucune construction même de minime importance ainsi qu'aucun arbre et/ou arbuste ne peut s'implanter à l'intérieur de ces deux césures. La localisation des assiettes des césures est indicative sur le plan.

La réalisation d'une trémie d'accès au parking souterrain est admise dans l'une des deux césures pour autant qu'elle préserve l'échappée visuelle.

Les césures forment différents paliers d'implantation des constructions. La différence de niveau entre chaque palier est de 80cm au maximum. La différence de niveau entre le dernier palier situé à l'Ouest et le niveau de l'aire de dessertes comprise entre l'aire d'habitations D et l'aire d'évolution des constructions C est de 2,40m au maximum.

En cas d'un ou de plusieurs fractionnements parcellaires, les césures doivent correspondre aux limites parcellaires.

d) Hauteur et longueur maximales des constructions

La hauteur maximale des constructions (faïte ou acrotère) est de 9.9m.

La longueur maximale des constructions est libre.

e) Accès aux constructions souterraines ou semi-enterrées de l'aire d'habitations D

L'accès ou les accès des véhicules motorisés aux constructions souterraines de l'aire d'habitations D doivent se réaliser depuis le domaine public au nord de l'aire sans créer de contre-route ou à partir de l'aire de desserte à l'Est.

Article 27 : Aire de verdure

L'aire de verdure est destinée au prolongement des constructions de l'aire d'habitations D.

Elle est inconstructible, hormis :

- > pour des cheminements, des places de jeux et des cabanons de jardins de petites dimensions,
- > pour des constructions souterraines ou semi-enterrées à l'intérieur du périmètre des constructions souterraines et semi-enterrées.

Les murs à créer figurant sur le plan doivent être réalisés simultanément à l'aménagement de l'aire de verdure.

La hauteur maximale des murs à créer est de 3m.

3. ZONE VITICOLE PROTEGEE

Article 28 : Destination

La zone viticole est destinée à la culture de la vigne et aux activités en relation étroite avec celle-ci. Elle est inconstructible.

Les autres dispositions de la législation cantonale et fédérale sont applicables.

4. DISPOSITIONS FINALES

Article 29 : Autorisation spéciale

Conformément à l'article 120, alinéa 1, lettre b LATC, la réalisation, la reconstruction, l'agrandissement, la transformation ou le changement de destination des constructions exposées à des dangers naturels sont soumis à autorisation spéciale.

Article 30 : Dérogations

A titre exceptionnel, la Municipalité peut accorder des dérogations aux dispositions du présent règlement, dans le cadre des conditions fixées aux articles 85 et 85a LATC.

Article 31 : Dispositions complémentaires

Pour tout ce qui n'est pas prévu dans le présent règlement, les législations fédérales, cantonales et les règlements communaux sont applicables.

Article 32 : Abrogations

La mise en vigueur du présent PPA et de son règlement abroge toutes dispositions antérieures contraires.

Article 33 : Mise en vigueur

Le présent PPA avec le règlement qui lui est attaché entre en vigueur par décision du Département compétent du Canton de Vaud.

APPROBATION

1. Approuvé par la Municipalité de Bourg-en-Lavaux

dans sa séance du _____

Le Syndic

La Secrétaire

2. Soumis à l'enquête publique

du _____

au _____

Le Syndic

La Secrétaire

3. Adopté par le Conseil communal de Bourg-en-Lavaux

dans sa séance du _____

Le Président

La Secrétaire

4. Approuvé préalablement par le Département compétent

Le _____

La Cheffe du Département

Mis en vigueur le _____