

DISTRICT DE LAUSANNE
COMMUNE DE JOUXTENS-MEZERY
N° D'ARCHIVE :

REÇU le

11 NOV. 2009

PLAN PARTIEL D'AFFECTATION
"BEAU-CÈDRE"

CERTIFIÉ CONFORME
Service du développement territorial

REGLEMENT

Approuvé par la Municipalité de Jouxten-Mézery dans
sa séance du *19 novembre 2009*




Plan déposé au Greffe municipal pour être soumis
à l'enquête publique
du *24 novembre* au *24 décembre 2009*

Le Syndic :  Le Secrétaire : 


Le Syndic :  Le Secrétaire : 


Adopté par le Conseil communal dans
sa séance du *9 novembre 2010*

Approuvé préalablement par le Département
compétent le **18 JAN. 2011**

Le Président :  Le Secrétaire : 


Le Chef du Département :




Mis en vigueur le **18 JAN. 2011**

Préambule

Les mesures prises dans le cadre du présent plan partiel d'affectation visent à :

- préserver et respecter l'environnement paysager et construit de la terrasse de Beau-Cèdre par un développement maîtrisé des nouvelles constructions et des transformations nécessaires à la pérennité de l'ensemble;
- reconnaître l'implantation dominante Nord-Sud des grands bâtiments construits sur le coteau, dont le grand côté donne sur le panorama qui se dégage à l'Ouest.

Règlement

Article premier

Chapitre I : Dispositions générales

Le plan partiel d'affectation "Beau-Cèdre" définit les règles applicables aux terrains des lieux-dits "Le Pâquis" et "Beau-Cèdre".

Article 2

Le plan partiel d'affectation est réparti en deux secteurs :

- "Le Pâquis" (chapitre II)
- "Terrasse de Beau-Cèdre" (chapitre III)

Chapitre II : Secteur "Le Pâquis"

Article 3
Destination

Ce secteur est composé d'une zone de verdure et d'une aire forestière. Il n'est pas constructible.

Aire forestière

Article 4

L'aire forestière est régie par les lois fédérale et cantonale sur les forêts. Il est notamment interdit, sans autorisation préalable du Service forestier, d'abattre des arbres, de faire des dépôts, d'ériger des clôtures et de bâtir en forêt et à moins de 10 mètres des lisières, étant précisé que les bâtiments existants peuvent être maintenus et le périmètre A2 bâti.

Sa surface est soumise à la législation forestière selon constatation de nature. 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 mètres confinant celles-ci.

Hors des zones à bâtir et de la bande des 10 mètres qui les confine, l'aire forestière est figurée sur le plan à titre indicatif. Elle est déterminée par l'état des lieux. Son statut est prépondérant sur celui que le zonage prévoit.

Zone de verdure

Article 5

L'aire de verdure préserve les constructions de Beau-Cèdre, notamment en assurant un dégagement et un ensoleillement des façades Est. Cette zone est inconstructible même pour des aménagements de peu d'importance. Elle a une vocation écologique et est entretenue de manière extensive (prairie de fauche).

Chapitre III : Secteur "Terrasse de Beau-Cèdre"

Article 6
Destination

Ce secteur est une zone mixte d'habitation de faible densité et d'activités tertiaires et artisanales. Elle est composée d'aires de construction, d'aires de cours et accès, d'une aire de constructions souterraines et d'aires de parc et jardins.

Aires de constructions

Article 7 Définition	<p>Ces aires accueillent le patrimoine bâti du secteur. Elles règlent le maintien et la transformation des constructions existantes. Elles fixent les conditions d'implantation et de volumétrie des constructions nouvelles.</p>
Article 8 Affectations des bâtiments	<p>Les bâtiments de ces aires sont affectés:</p> <ul style="list-style-type: none"> - à l'habitation de faible densité et - à des activités tertiaires et artisanales non gênantes pour le voisinage. <p>Le volume A1b est destiné exclusivement au stationnement des véhicules légers. Les bâtiments A10, ECA 61a et ECA 64d, ne peuvent servir que de dépendances non habitables.</p> <p>Dans les aires de construction situées dans la bande des 10m à la lisière forestière, les aménagements projetés seront limités à un couvert ou une terrasse et ne pourront servir à l'habitation, l'installation de bureaux, d'ateliers artisanaux ou industriels ou tout autre utilisation impliquant la présence durable de personnes dans les espaces nouvellement aménagés.</p>
Article 9 Implantations	<p>Les aires de constructions A1 et A2 fixent les limites d'implantation des constructions nouvelles et des agrandissements autorisés.</p> <p>Figurés sur le plan, les bâtiments à maintenir peuvent faire l'objet d'agrandissements limités répondant aux conditions de l'article 11.</p>
Article 10 Surfaces de plancher	<p>Pour chaque bâtiment et dans chaque aire de construction, les surfaces de plancher déterminantes (SPd) se calculent conformément à la norme suisse SN 504.421 (SIA 421).</p>
Article 11 Bâtiments existants	<p>Les constructions existantes peuvent être maintenues, entretenues, transformées ou reconstruites dans leur implantation et leurs gabarits actuels. Elles peuvent faire l'objet d'agrandissements de minime importance.</p> <p>Les bâtiments existants, le parc et ses aménagements sont à l'inventaire cantonal. Les qualités architecturales et paysagères de cet ensemble en font un objet d'importance régionale qui doit être conservé dans sa forme et sa substance. Tout propriétaire a l'obligation de requérir l'accord préalable du Département des infrastructures, service Immeubles, patrimoine et logistique, section Monuments et sites, lorsqu'il envisage des travaux concernant ces objets. Une autorisation cantonale au sens des art. 17 et 51 LPNMS est requise pour tous travaux. Des transformations ou un changement d'affectation des bâtiments existants sont possibles si ces modifications sont objectivement fondées, compatibles avec la conservation et la mise en valeur desdits bâtiments, garantissant le maintien de la cohérence du bâti, des cours, du parc paysager et des aménagements qui l'accompagnent.</p>
Article 12	<p>Les avant-corps non habitables des bâtiments existants, tels les balcons, les terrasses, les galeries, les marquises, les avant-toits, les corniches, etc. peuvent empiéter sur les surfaces de cours adjacentes et dans l'aire de parc et jardins.</p>
Article 13 Constructions nouvelles	<p>Dans les aires de construction A1 et A2, les constructions nouvelles respecteront les périmètres d'agrandissement, le nombre de niveaux, la cote de hauteur maximale et la surface de plancher déterminante (SPd) figurés sur le plan et les coupes. La surface de plancher déterminante (SPd) se calcule conformément à la norme suisse SN 504.421 (SIA 421).</p>

Aires de cours et accès

- Article 14
Définition
- Avec les aires de constructions, ces aires constituent le patrimoine bâti du secteur Terrasse de Beau-Cèdre et assurent les accès carrossables. Elles sont caractérisées par un aspect minéral et leur définition précisée par les façades des bâtiments et par les murs de limite de propriété le long du chemin de Beau-Cèdre.
- Article 15
Usage et aménagement
- Entre les aires de construction A, l'aire de cour et d'accès relie et regroupe l'ensemble des constructions par une cour de ferme unique. Le revêtement en galets est à maintenir et à entretenir.
- Entre les aires de construction B, l'aire de cour et d'accès donne accès au bâtiment principal et à ses dépendances. Le revêtement en gravier de la cour et de l'allée est à maintenir et à entretenir.
- Article 16
Accès principaux
- Figurés à titre indicatif, les accès carrossables se feront exclusivement à l'Est et par le chemin de Beau-Cèdre pour les bâtiments du périmètre A, et au Sud et par les chemins de Champvent et de Beau-Cèdre pour les bâtiments du périmètre B.

Aire de constructions souterraines

- Article 17
- L'agrandissement du bâtiment B2 s'inscrira dans l'aire de constructions souterraines B3 délimitée par la surface de gravier existante au Sud et à l'Ouest de la maison principale et en-dessous du terrain naturel existant. Des édicules restreints servant de puits de lumière, de puits de ventilation ou des deux sont autorisés. Leur hauteur ne dépassera pas le terrain naturel de plus de 90 cm, leur surface 2m² et la somme de leurs surfaces 10 m². Des courettes au-dessous du niveau du terrain naturel sont autorisées. La terrasse à l'Ouest et la véranda au Sud doivent être maintenues en tout état de cause.

Aires de parc et jardins

- Article 18
Définition
- Ces aires consacrent le patrimoine végétal et naturel du secteur : parc du bâtiment B2 et jardins dégagant la vue vers la Côte et le Jura devant les bâtiments situés à l'Ouest de la cour. Les surfaces vertes et arborisées y dominent.
- Article 19
Destination
- Ces aires sont destinées exclusivement à l'aménagement de jardins d'agrément, réserve faite des constructions définies à l'article 20.
- Article 20
Aménagements
- Nature des sols* : Le tracé et le revêtement en gravier, pesette ou autres matériaux semblables des chemins, allées et places, sont à maintenir et à entretenir.
- Eaux* : Le système de distribution des eaux des différentes sources, à savoir celles du Crêt du Thay, du Pâquis, de l'Epine et de la Mine de Sous-Mont, de même que les ouvrages dans lesquels ces eaux se déversent, soit réservoirs, fontaines, étang, ruisseau et rocailles, sont à maintenir et à entretenir.
- Arborisation* : L'emplacement et l'essence des arbres sont un des éléments fondamentaux de la composition spatiale du parc. Les arbres de parc et les bosquets existants sont à maintenir et à entretenir ; chaque arbre sénescant abattu sera remplacé par un sujet de même essence replanté au même emplacement.
- Edicules de jardin* : Dans les périmètres d'implantation d'édicules de jardins et jusqu'en limite de propriété, sont autorisés des ouvrages de type belvédère, kiosque, tonnelle. Leur construction est réversible, sans fondations. Pour le périmètre situé en face de l'aire de construction B2, la reconstruction de l'ancienne tonnelle existante est autorisée. Pour les autres périmètres l'article 44 bis du RAC est applicable.
- Clôture* : L'édification de toute clôture divisant l'aire de parcs et jardins est interdite.
- Piscine* : La construction de piscines est interdite.

Chapitre IV : StationnementArticle 21
Stationnement des véhicules

Pour tous les bâtiments et aires de construction on prévoira un nombre de places de stationnement calculé en application de la norme VSS 640.281 de l'Union des professionnels de la route.

Pour les bâtiments et aires de construction A, la moitié des places requises seront couvertes.

Dans l'aire de construction A1b, les places de stationnement non couvertes, visibles depuis le chemin de Beau-Cèdre, seront assorties d'un aménagement végétal propre à limiter leur impact sur le paysage.

Pour les bâtiments et aires de construction B elles ne pourront être aménagées que dans l'aire de cour et accès.

Chapitre V : Prescriptions complémentairesArticle 22
Bruit

En application de l'article 43 de l'Ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit, le degré de sensibilité II (deux) est attribué à la zone mixte habitation de faible densité et activités tertiaires et artisanales.

Article 23
Dérogations

La Municipalité peut accorder des dérogations au sens de l'article 85 LATC.

Chapitre VI : Dispositions finales

Article 24

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. Pour toutes dispositions non prévues par le présent règlement, le règlement sur l'aménagement et les constructions (RAC) en vigueur est applicable.

PLAN PARTIEL D'AFFECTATION



"BEAU-CEDRE" Echelle 1:500 Coordonnées : 535'550/155'900

vers. 10 novembre 2009 (rb)

Affectation : Zone mixte habitation de faible densité et activités tertiaires et artisanales

parcelle n°	propriétaire(s)
342	Commune de JOXTENS-MEZERY
921	GROSS Françoise, GROSS Gilbert, GROSS Dominique, GROSS Michel, GROSS TRAVERSO Myriam, GROSS Maurice
922	GROSS, Françoise, Gross Gilbert, GROSS Jacques, GROSS Jean-Pierre, GROSS Maurice, GROSS Michel, GROSS TRAVERSO Myriam, ROSALES Marie-Madeleine, GROSS Dominique
923	ROSALES Marie-Madeleine
924	GROSS Jean-Pierre
925	GROSS Jean-Pierre
927	GROSS Jacques
928	Les propriétaires respectifs des immeubles 923, 924, 925, 927, 929, 930 et 931
929	GROSS Françoise, GROSS Gilbert, GROSS Dominique, GROSS Michel, GROSS TRAVERSO Myriam, GROSS Maurice, ROSALES Marie-Madeleine, GROSS Jean-Pierre, GROSS Jacques
930	GROSS Jacques
931	GROSS Jacques
932	Les propriétaires respectifs des immeubles 923, 924, 925, 927, 929, 930 et 931
933	Les propriétaires respectifs des immeubles 923, 924, 925, 927, 929, 930 et 931
934	Les propriétaires respectifs de l'immeuble 921
935	Les propriétaires respectifs des immeubles 969 et 970

Approuvé par la Municipalité de Jouxten-Mézery dans sa séance du : *17 novembre 2009*

Le Syndic :  Le Secrétaire: 

Soumis à l'enquête publique du : *24.11* au : *24.12.2009*

Le Syndic :  Le Secrétaire: 

Adopté par le Conseil communal dans sa séance du : *09.11.2010*

Le Président :  Le Secrétaire: 

Approuvé préalablement par le Département compétent

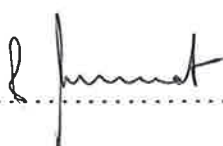
Lausanne, le : **18 JAN. 2011**

Le Chef du Département :

Mis en vigueur le : **18 JAN. 2011**



Etabli par : Atelier Cube SA, architectes à Lausanne
EFA+C ingénieurs géomètres officiels SA, à Corsier-sur-Vevey

Base : Plan cadastral du 31.08.2009 authentifié le *10.11.09* par  **Bernard ANSERMOT**
Ingénieur géomètre officiel

Legendes



Périmètre du plan partiel d'affectation



Secteurs : - Secteur "Le Pâquis"
- Secteur "Terrasse de Beau-Cèdre" : zone mixte d'habitation de faible densité et d'activités tertiaires et artisanales



Aire forestière



Lisière forestière selon constatation de la forêt du 21 août 2008



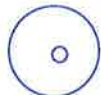
Zone de verdure



Aires parc et jardins



Bosquet d'arbres de parc avec strate buissonnante à maintenir et à entretenir



Arbres de parc existant



Aires de cours et accès



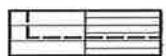
Aires de constructions



Aire de constructions souterraines



Périmètre d'implantation d'édicules de jardin



Bâtiments existants dont le gabarit existant doit être maintenu (dessin des toitures figuré à titre indicatif)



Bassins alimentés par eau de source et de rétention



Accès carrossable (implantation figurée à titre indicatif)



Parc à voitures pour visiteurs

A, B

Périmètres constructibles

225 m²

Surface de plancher déterminante (SPd) SN 504.421

2

Nombre de niveaux

342

n° de parcelle

55a

n° ECA

C 553.00

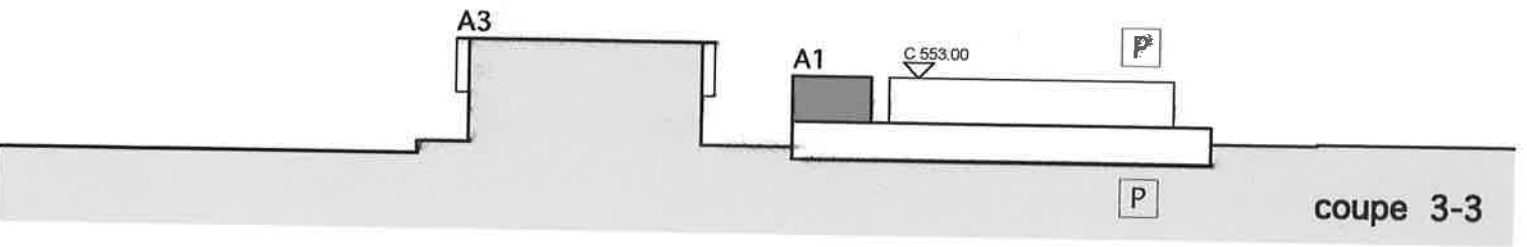
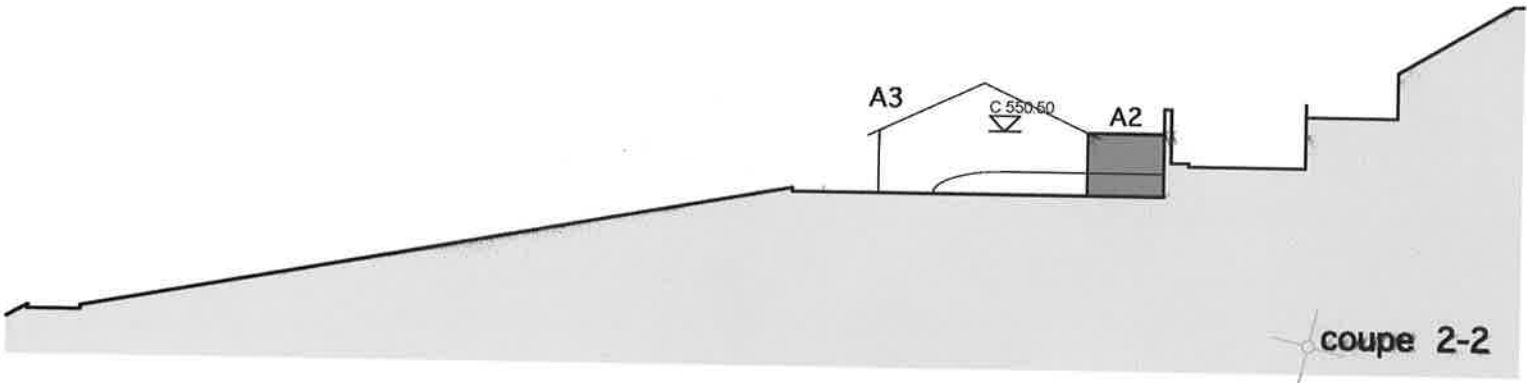
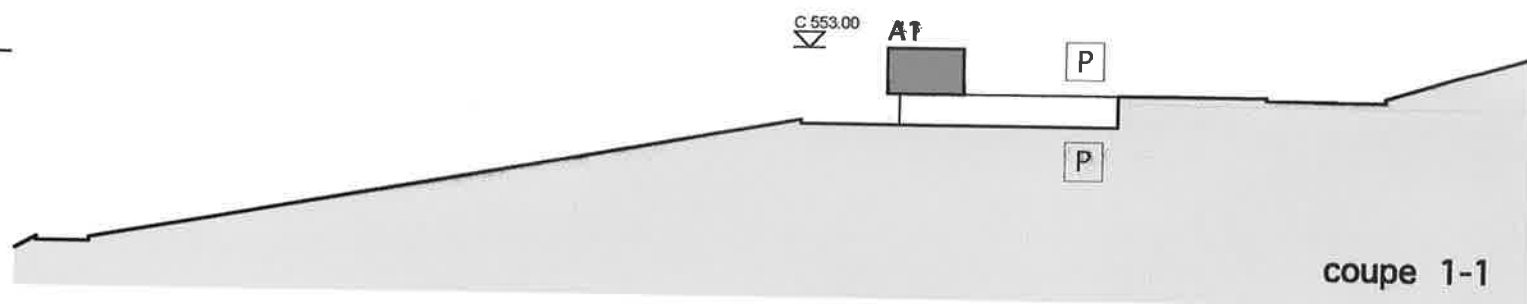


Altitude max à la corniche

545.00



Altitude max du gabarit







358

Route de Champvent

535550

540

921

B3
460 m²

B2
1000 m²

923

A8
330 m²

B1
650 m²

969

DP 29

535600

936

545

Route du Beau Cèdre

DP 27

970

Zone de verdure

934

SECTEUR LE PACUIS

Aire forestière

935

550

535650