

COMMUNE DE PUIDOUX

PLAN PARTIEL D'AFFECTATION « PRE A L'AVOYER 2 »

REGLEMENT

Approuvé par la Municipalité
Puidoux, le 09/8/2016
Syndic R. Gilliéron Secrétaire B. Berger

Soumis à l'enquête publique
du 24 août 2016 au 22 septembre 2016
Au nom de la Municipalité
Syndic R. Gilliéron Secrétaire B. Berger

Adopté par le Conseil communal
Puidoux, le
Président N. Glauser Secrétaire B. Borloz

Dossier n° 1654

Version du (enquête publique) 05.08.2016
Version du (Département) 09.03.2017

PLAREL Lausanne

Approuvé préalablement par le Département
compétent du Canton de Vaud
Lausanne, le 17 JUL. 2017
La Cheffe du Département

Mis en vigueur le 14 DEC. 2017

1. GENERALITES

- BUT** 1.1 *al. 1* Le plan partiel d'affectation « PRE A L'AVOYER 2 », dit ci-après PPA, est établi pour adapter les mesures d'aménagement du territoire en vigueur au résultat d'une nouvelle évaluation des besoins en matière d'urbanisation.
- al. 2* Il est conçu en particulier pour :
- tirer parti de la situation géographique des terrains favorables à l'habitation
 - optimiser l'utilisation du sol pour la construction
 - garantir le dégagement de la rive du Forestay.
- REFERENCES** 1.2 *al. 1* Le PPA est établi conformément aux dispositions de la Loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC).
- al. 2* Pour ce qui n'est pas prévu par le présent document, les dispositions du Droit cantonal et des autres règlements communaux demeurent applicables.

2. MESURES D'AFFECTATION DU SOL

- SUBDIVISION** 2.1 La partie du territoire communal comprise à l'intérieur du périmètre du PPA comprend une zone d'habitation de moyenne densité subdivisée en 3 aires d'aménagement dont les caractéristiques sont définies ci-après, une zone naturelle protégée et une aire forestière.
- ZONE D'HABITATION DE MOYENNE DENSITE** 2.2 *al. 1* La zone d'habitation de moyenne densité est affectée à l'habitation, aux commerces de proximité et aux activités non gênantes au sens du Droit fédéral sur la protection de l'environnement à l'exception de la parcelle n° 3209 où les activités moyennement gênantes sont autorisées.
- al. 2* La surface de vente des commerces de proximité est limitée à 100 m² par établissement.
- ZONE NATURELLE PROTEGEE** 2.3 *al. 1* La zone naturelle protégée est une surface inconstructible affectée à la sauvegarde de la rive droite du Forestay. En nature de prairie avec fauche tardive, le terrain ne peut pas être fractionné par des clôtures et sa configuration naturelle doit être maintenue.
- al.2* La partie nord de la zone naturelle protégée, le long de la liaison piétonne, doit être délimitée par un élément physique (haie vive, clôture, bloc de pierres, etc.) permettant de différencier la zone naturelle protégée de l'aire de dégagement.
- AIRE FORESTIERE** 2.4 *al. 1* L'aire forestière est régie et définie par les dispositions des législations forestières fédérale et cantonale. 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 m des lisières.
- al. 2* Le plan partiel d'affectation du sol 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.
- al. 3* Le statut de l'aire forestière est prépondérant sur celui prévu par le zonage.

3. MESURES D'UTILISATION DU SOL

- AIRE DE CONSTRUCTION 3.1 L'aire de construction - répartie en 5 fractions - est une surface construite ou constructible réservée à l'implantation des bâtiments principaux édifiés à l'intérieur du périmètre du PPA. Dans les aires de construction 3 et 4, toute construction nouvelle est subordonnée à la démolition du bâtiment existant à cet emplacement.
- AIRE DE MOUVEMENT 3.2 *al. 1* L'aire de mouvement est une surface à prédominance minérale en nature de rue, destinée à la circulation des véhicules et à l'usage des piétons. Cette surface ne peut pas être fractionnée par des clôtures.
- al. 2* Trois places de stationnement à ciel ouvert sont admises à l'emplacement mentionné sur le plan.
- AIRE DE DEGAGEMENT 3.3 *al. 1* L'aire de dégagement est une surface à prédominance végétale en nature de parc arboré, de jardin ou de place, destinée en priorité à l'usage des piétons et à la détente en plein air.
- al. 2* Les seules réalisations admises sont :
- des voies d'accès réservées pour les véhicules et les véhicules de service aux emplacements mentionnés sur le plan,
 - des places de stationnement à ciel ouvert aux emplacements mentionnés sur le plan,
 - des voies piétonnes, des murs, des terrasses et des aménagements paysagers,
 - des jardins privatifs et des terrasses s'inscrivant dans le prolongement des rez-de-chaussée,
 - des équipements de loisirs à ciel ouvert et des parties de bâtiment ayant un statut d'avant-corps réalisé en empiètement (corniche, marquise, perron d'entrée), mais à l'exclusion de balcons ou coursives qui doivent être maintenus à l'intérieur du périmètre des surfaces constructibles adjacentes.
- al. 3* Les dispositions de la zone naturelle protégée et de l'aire forestière sont réservées.

4. MESURES DE CONSTRUCTION

- CAPACITE CONSTRUCTIVE 4.1 *al. 1* Dans l'aire de construction, la capacité constructive est limitée par la surface de plancher déterminante (SPd) calculée conformément à la norme suisse SN 504.421, Elle se répartit comme suit :
- | | | |
|--------------------------|------------|----------------------------|
| - aire de construction 1 | SPd | 1'850 m ² |
| - aire de construction 2 | SPd | 650 m ² |
| - aire de construction 3 | SPd | 2'800 m ² |
| - aire de construction 4 | SPd | 1'100 m ² |
| - aire de construction 5 | SPd | 1'000 m ² |
| Total | SPd | 7'400 m² |
- al. 2* Un report de plus ou moins 50 m² de SPd peut être opéré entre les aires de construction 1, 2, 3 et 4 dans la limite de la SPd maximum de 6'400 m² pour les 4 aires.

- al.3* La SPd destinée aux activités et aux commerces de proximité ne peut pas excéder le 20% de la SPd maximale dévolue à chaque aire de construction.
- IMPLANTATION 4.2 *al. 1* Les bâtiments peuvent être implantés soit en ordre contigu, soit en ordre non contigu.
- al. 2* Sous réserve de la limite de construction reportée sur le plan, la distance minimum entre un bâtiment non mitoyen et la limite de propriété (d) est de 3,00 m. Les constructions enterrées peuvent être implantées jusqu'en limite de propriété.
- al. 3* La distance minimum entre bâtiments non accolés, implantés sur le même bien-fonds (D) est de 6,00 m. Sous réserve du respect des prescriptions de défense incendie, cette distance peut être réduite jusqu'à 3,00 m entre façades aveugles et entre les parties aveugles d'une façade et une façade ajourée.
- al. 4* Les constructions enterrées et semi-enterrées telles que, par exemple, caves, parking collectif, locaux de service, doivent être implantées à l'intérieur des aires de construction et/ou du périmètre de construction enterrée et semi-enterrée.
- HAUTEURS 4.3 Dans l'aire de construction, la hauteur des bâtiments est limitée par les indications qui figurent sur le plan et les coupes
- SUPERSTRUCTURES 4.4 Les superstructures à fonction technique jugées indispensables en toiture telles que par exemple cages d'escaliers, cages d'ascenseurs, capteurs solaires, éclairage zénithal et le parapet des terrasses accessibles sont admises. Elles doivent être regroupées, limitées au strict nécessaire et conçues de façon à limiter leur impact sur la toiture. La Municipalité est compétente pour imposer toute mesure propre à atteindre cet objectif.
- ARCHITECTURE 4.5 Les bâtiments nouveaux ont une toiture plate ou à très faible pente pourvue, dans la règle, d'un revêtement végétal ou aménagée en terrasse accessible. Le choix de la nature et de la couleur des matériaux apparents en façade et en toiture doit faire l'objet d'une autorisation préalable de la Municipalité.
- AMENAGEMENTS EXTERIEURS 4.6 *al. 1* Les aménagements extérieurs, et d'une façon générale le traitement des surfaces libres de constructions, sont réalisés sur la base d'un projet détaillé qui doit être annexé à toute demande de permis de construire.
- al. 2* Les plantations protégées par la loi sur la protection de la nature, des monuments et des sites (LPNMS) doivent être maintenues et entretenues. En cas de demande d'abattage, les plantations protégées sont soumises à une autorisation de compétence municipale. La municipalité peut autoriser l'abattage en se conformant à l'art. 15 du règlement d'application de la LPNMS. Les plantations abattues sont remplacées par de nouvelles plantations à proximité.
- al. 3* Le nombre et la situation des arbres nouveaux mentionnés sur le plan sont indicatifs. Ils sont choisis parmi des essences indigènes en station. Les arbres nouveaux sont mis en place parallèlement à la réalisation d'un bâtiment à proximité. La hauteur minimum des plants est de 3,00 m.

Le régime des plantations, situées dans l'aire de dégagement, doit respecter les principes suivants :

- isolé ou en bouquet,
- en rangée le long de la route cantonale 758.

al. 4 Les clôtures sont réalisées en maçonnerie, en bois ou sous forme de haies, constituées de plusieurs essences mélangées doublées, si nécessaire, d'une grille métallique.

ALTITUDE DU TERRAIN AMENAGE	4.7	Les cotes d'altitude du terrain aménagé qui figurent sur le plan et les coupes doivent être respectées avec une tolérance de +/- 0.50 m. Cette tolérance peut ponctuellement être augmentée selon les études de détail.
INSTALLATIONS	4.8	La mise en place d'installations apparentes, telles que par exemple, enseignes, antenne, mât, éclairage, doit être autorisée par la Municipalité qui est compétente pour imposer toute mesure propre à garantir le bon aspect des lieux, la sécurité du trafic et la tranquillité des habitants.

5. MESURES D'EQUIPEMENT

CIRCULATION	5.1	<i>al. 1</i> La voie d'accès pour véhicule reportée sur le PPA est pourvue d'un revêtement et d'un éclairage bas assurant une visibilité suffisante la nuit. <i>al. 2</i> La liaison piétonnière et les cheminements de quartier mentionnés sur le plan ont une largeur utile de 1,50 m au minimum. <i>al. 3</i> Les accès de service mentionnés sur le plan doivent assurer le passage des véhicules de services, notamment ceux du Service du feu. <i>al. 4</i> La liaison piétonnière, mentionnée sur le plan, est obligatoire. Elle doit être réalisée avec un revêtement perméable.
STATIONNEMENT DES VEHICULES	5.2	<i>al. 1</i> Toute construction générant du trafic doit être pourvue de places de stationnement pour véhicules réservées à ses usagers. La capacité de cet équipement doit répondre aux exigences suivantes : <ul style="list-style-type: none">- véhicules automobiles : norme suisse SN 640.281- vélos : norme suisse SN 640.065 <i>al. 2</i> Pour les habitants et les places de travail, le stationnement des véhicules est regroupé, pour l'essentiel, dans des garages collectifs. Des places à ciel ouvert peuvent être aménagées aux emplacements reportés sur le PPA.
LIMITE DES CONSTRUCTIONS	5.3	Les places de parc à ciel ouvert mentionnées sur le plan peuvent empiéter sur la limite des constructions située en bordure du domaine public pour autant que l'usage de cette surface n'en soit pas réduit.
EQUIPEMENTS DE SERVICE	5.4	Les petites constructions ou installations techniques nécessaires à un Service public, y compris station de récolte des déchets, peuvent être autorisées sur l'ensemble des terrains compris à l'intérieur du périmètre du PPA lorsque leur emplacement est imposé en raison de leur destination.

PLACE DE JEUX ET DE DETENTE	5.5	Une place de jeux et de détente de 100 m ² au moins doit être réservée à l'emplacement reporté sur le PPA.
MAIL PLANTE	5.6	Une place collective à l'usage du quartier, matérialisée sous la forme d'un mail planté, doit être réalisée à l'emplacement mentionné sur le plan.
EVACUATION DES EAUX	5.7	<p><i>al. 1</i> Les eaux usées et les eaux météoriques sont évacuées séparément.</p> <p><i>al. 2</i> Les eaux usées sont récoltées et raccordées au réseau public d'évacuation qui aboutit à la station d'épuration des eaux.</p> <p><i>al. 3</i> Les eaux météoriques qui ne sont pas récoltées pour utilisation sont évacuées conformément aux données du plan général d'évacuation des eaux de la Commune (PGEE). Le débit maximum des eaux météoriques rejetées à l'exutoire est limité à 20 litres/seconde/hectare au plus. Les directives de l'Association suisse des professionnels de la protection des eaux (VSA) sont de plus applicables.</p>

6. MESURES D'ENVIRONNEMENT

ENERGIE	6.1	Les bâtiments doivent être conçus de manière à promouvoir une utilisation économe et rationnelle de l'énergie et à encourager le recours aux énergies renouvelables à faibles émissions polluantes.
BRUIT	6.2	<p><i>al. 1</i> Conformément aux dispositions de la législation sur la protection de l'environnement, le degré de sensibilité au bruit (DS) II est attribué à la partie de la parcelle n° 65 affectée en zone d'habitation de moyenne densité et le DS III à la parcelle n° 3209.</p> <p><i>al. 2</i> Afin de respecter les valeurs de planification de l'OPB, les bâtiments nouveaux doivent être conçus de manière à préserver les locaux à usage sensible au bruit des nuisances sonores induites par le trafic routier et le trafic ferroviaire. Une organisation intérieure adaptée des bâtiments ou des dispositions architecturales particulières, doit être mise en œuvre pour répondre aux exigences de l'Ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit (OPB). Toute demande de permis de construire un bâtiment doit comprendre un rapport d'étude acoustique démontrant le respect des exigences de l'OPB pour le DS considéré.</p>

7. MESURES D'APPLICATION

CONSTRUCTIONS NON CONFORMES	7.1	Les constructions existantes qui ne sont pas conformes aux présentes dispositions sont régies par le Droit cantonal (art. 80 LATC).
DEROGATIONS	7.2	A titre exceptionnel et dans les limites du Droit cantonal, la Municipalité peut déroger aux dispositions du présent PPA.
MISE EN VIGUEUR	7.3	En vertu des articles 60 et 61a LATC, le présent PPA est approuvé préalablement, puis mis en vigueur par le Département compétent. Il abroge à l'intérieur de son périmètre toutes les dispositions antérieures qui lui sont contraires, notamment, la partie ouest du PPA « PRE L'AVOYER » du 3 mai 2006.

COMMUNE DE PUIDOUX

PLAN PARTIEL D'AFFECTATION «PRE A L'AVOYER 2 »

RAPPORT D'AMÉNAGEMENT (47 OAT)

* Modification adoptée par le Conseil communal lors de sa séance du 09.03.2017

Dossier n° 1654
Version du (enquête publique) 05.08.2016
Version du (Département) 09.03.2017



PLAREL Architectes et urbanistes associés
Boulevard de Grancy 19A 1006 Lausanne
Tel. 021 / 616 69 15 info@plarel.ch

1.	PRÉSENTATION	1
1.1	Contexte et procédure	
1.2	Planification de rang supérieur	
2.	RECEVABILITÉ	4
2.1	Personnes qualifiées (art. 5a LATC)	
2.2	Conditions formelles relatives à la composition du dossier (art. 12 et 13 RLATC)	
2.3	Chronologie	
3.	JUSTIFICATION	5
3.1	Nécessité de légaliser en zone à bâtir (art. 15 LAT)	
3.2	Capacité de développement	
3.3	Périmètre de l'étude et disponibilité du site	
3.4	Contraintes présentes dans le périmètre du PPA	
3.5	Démonstration de l'équipement du terrain (art. 19 LAT)	
3.6	Caractéristique du projet	
4.	CONFORMITÉ	15
4.1	Protection du milieu naturel	
4.2	Développement durable	
4.3	Création et maintien du milieu bâti	
4.4	Développement de la vie sociale et décentralisation	
4.5	Maintien des sources d'approvisionnement	
4.6	Bilan de la zone à bâtir (art. 38 LAT)	
5.	ANNEXES	20

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.

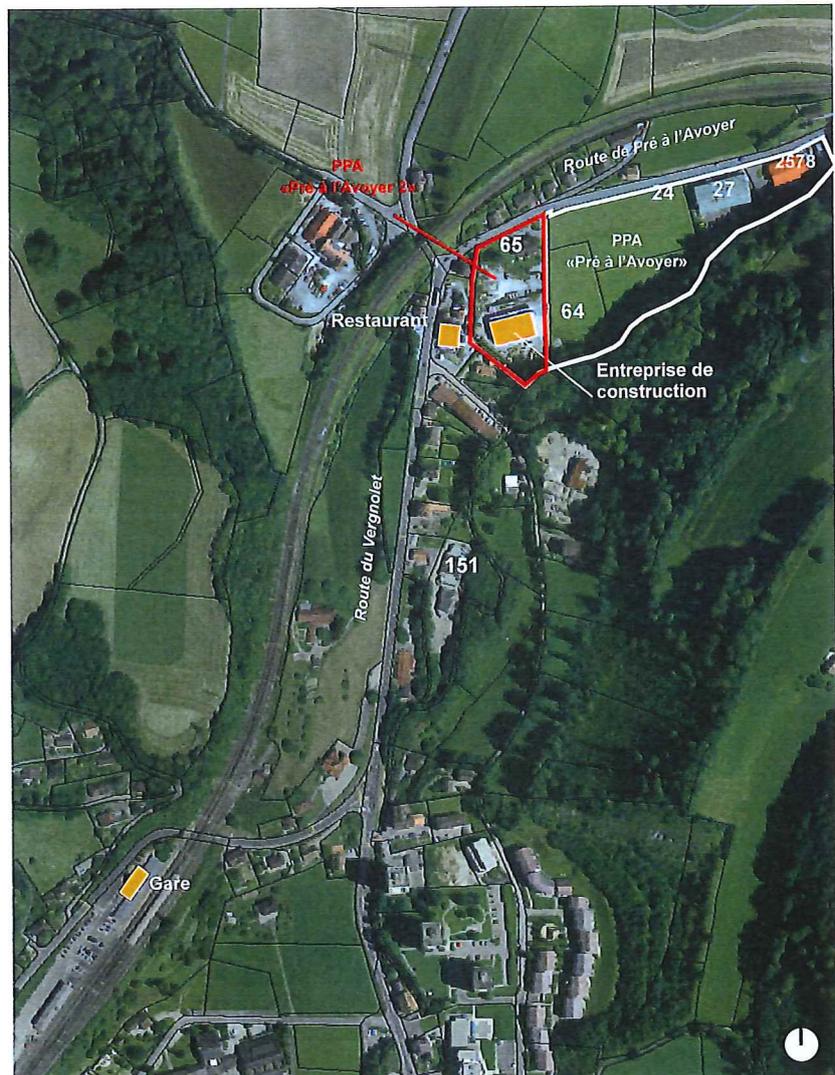
Pendant le déroulement de la procédure d'adoption des mesures d'aménagement projetées, le rapport peut être consulté mais son contenu ne peut être sujet à opposition.

1. Présentation

1.1 Contexte et procédure

Le secteur «Pré à L'Avoyer» a fait l'objet d'un premier plan partiel d'affectation (PPA) mis en vigueur par le Conseil d'état le 22 juin 1990. Il se caractérisait par la création sur la parcelle n° 65 d'un programme mixte comportant deux bâtiments d'habitation collective en amont et une aire d'implantation permettant l'accueil d'activités professionnelles de type artisanal ou industriel.

Le 3 mai 2006, un nouveau PPA «Pré à L'Avoyer» a été mis en vigueur. Il a permis la réalisation d'une soixantaine de logements ainsi que des surfaces commerciales et professionnelles sur les parcelles n° 24 - 27 - 64 - 65 - 2578.



Plan de situation - document sans échelle

L'évolution des engagements et la restructuration des activités de l'entreprise Evéquoze SA, les ont conduit à vendre leur parcelle. Le nouveau propriétaire souhaite, désormais, valoriser sa parcelle et permettre la construction de logements supplémentaires. C'est pourquoi ce dernier a engagé une procédure de révision de PPA.

Le Service du développement territorial (SDT) a rédigé un accord préliminaire favorable à la révision du PPA «Pré à l'Avoyer» sous certaines conditions, à savoir :

- qu'une révision de la fiche n° 6 du Plan Directeur communal soit faite ;
- que la garantie qu'un cheminement piéton en direction de la gare CFF soit réalisé ;
- qu'un IUS supérieur ou égal à 0.625 soit appliqué ;
- que la problématique des dangers naturels, liés au cours d'eau du Forestay, soit traitée ;
- que la problématique des débits de rejet des eaux claires soit approfondie ;
- que l'espace cours d'eau soit défini.

Dans cette perspective, une procédure détaillée de plan partiel d'affectation (PPA) est la plus appropriée pour planifier les intentions d'aménagement de ces terrains et pour répondre aux objectifs d'aménagement suivants :

- la remise en état des surfaces extérieures, en particulier la création d'espaces verts de transition en relation avec le cours d'eau et le cordon boisé ;
- l'organisation du domaine bâti en prenant en compte le bâtiment existant sur la parcelle n° 3209 et les constructions adjacentes ;
- la réalisation de logements supplémentaires dans l'esprit du PPA en vigueur ;
- la création d'une liaison piétonne à caractère public ;
- le changement d'affectation en rapport avec le programme prévu ;
- la démolition du hangar existant.

1.2 Planification de rang supérieur

Niveau cantonal

Plan directeur cantonal (PDCn) .

La troisième adaptation du Plan directeur cantonal (PDCn) est entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2016. Une 4^{ème} adaptation est en cours, dont l'avant-projet a été mis en consultation le 18 janvier 2016. Ce document constitue la référence en matière d'aménagement du territoire et fixe un certain nombre d'orientations stratégiques. La conformité du projet de PPA aux différentes mesures peut être démontrée comme suit :

Actions cantonales	Actions du PPA
Mesure A11 Zone d'habitation et mixtes	Une analyse a été réalisée pour s'assurer de la conformité avec la mesure A11 du PDCn (voir chapitre 3.2 du présent rapport).
Mesure A23 Mobilité douce	Le projet de PPA favorise la continuité des déplacements doux, en direction de la gare CFF, par la création d'un nouveau cheminement piéton.
Mesure A32 Nuisance sonore	Le PPA s'attache à vérifier le respect des valeurs limites d'exposition au bruit liées au trafic routier de la route cantonale.
Mesure B11 Centres cantonaux et régionaux	Le périmètre du PPA se trouve à l'intérieur du périmètre de centre régional de Puidoux-Chexbres. La densification développée dans le PPA s'inscrit donc dans la politique de développement des centres.
Mesure E13 Dangers naturels	Le projet identifie les dangers potentiels présents et y répond par les mesures constructives nécessaires.
Mesure E24 Espaces cours d'eau	Pour garantir le passage des crues dans de bonnes conditions écologiques, le PPA réserve un espace cours d'eau inconstructible d'une largeur de 10 mètres.

Niveau communal

Plan directeur communal (PDCoM)

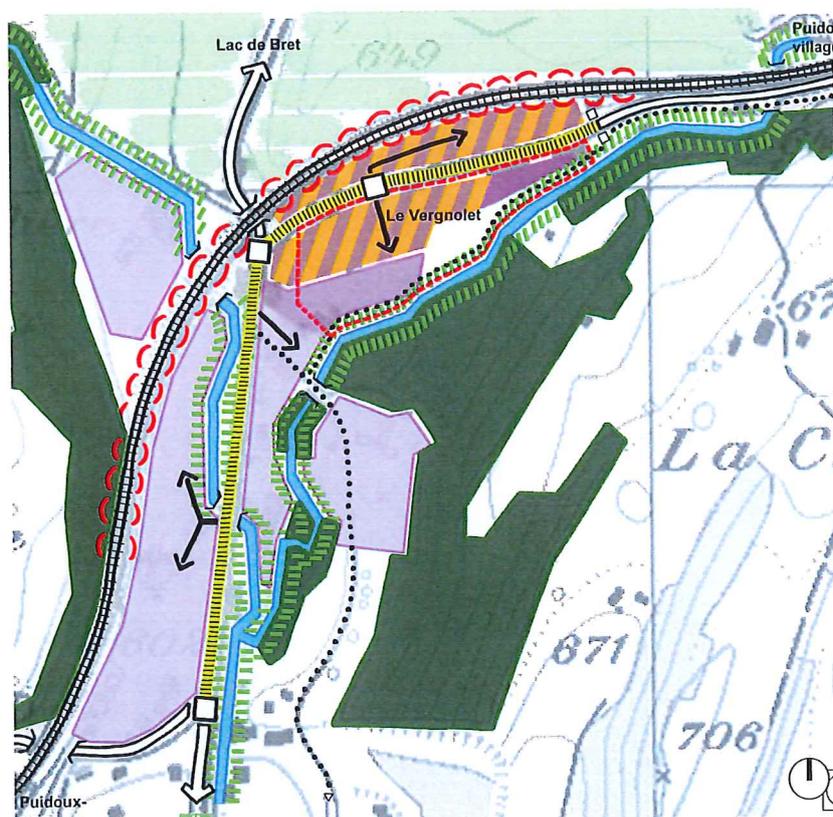
Le PDCoM de Puidoux, approuvé par le Conseil d'état le 18 novembre 2002, constitue la référence en matière d'aménagement communal. Il fixe un certain nombre d'objectifs et de mesures en matière d'urbanisation et de mobilité dont le PPA «Pré à l'Avoyer 2» s'attache à rester conforme, notamment :

- assurer la sécurité des liaisons piétonnes ;
- préserver les berges boisées des cours d'eau du Forestay ;

Une fiche sectorielle du secteur a été développée (fiche n° 6 - Le Vergnolet); elle dicte les objectifs et mesures pour lesquels le présent PPA est conforme, soit :

- promouvoir la réalisation d'un habitat de qualité ;
- adapter le PPA «Pré à l'Avoyer» ;
- préserver et mettre en valeur les berges boisées et assurer une transition harmonieuse dans le secteur où elles sont en contact avec l'urbanisation ;
- compléter le réseau de promenade entre Puidoux-gare et Puidoux-village.

Cependant, cette fiche prévoit le maintien des activités professionnelles localisées dans la partie sud de la parcelle n° 65. L'entreprise occupant ces terrains s'étant restructurée, ces activités sont vouées à disparaître. Par conséquent, en accord avec le service du développement territorial, cette fiche sera modifiée lors de la révision du PDCoM.



PDCoM de Puidoux - extrait de la fiche sectorielle n° 6 - document sans échelle

2. Recevabilité

2.1 Personnes qualifiées (art. 5a LATC)

La Municipalité de Puidoux, par l'intermédiaire des propriétaires, a mandaté le bureau Plarel S.A., architectes et urbanistes associés à Lausanne, pour réaliser le PPA «Pré à l'Avoyer 2». Le bureau Plarel, par son expérience et ses qualifications, répond aux exigences de l'article 5a LATC.

Les bureaux suivants collaborent également à l'étude du PPA «Pré à l'Avoyer 2» :

EcSCAN S.A., études en environnement à Lausanne

étude des contraintes sonores, paysagères et environnementales

Gemetris S.A., ingénieurs géomètres à Chexbres

plan cadastral de base et fichiers informatiques selon la directive NORMAT

2.2 Conditions formelles relatives à la composition du dossier (art. 12 et 13 RLATC)

Information et consultation

Le PPA a été élaboré en coordination étroite avec les acteurs mentionnés ci-dessous :

- Le Service du développement territorial ;
- la Municipalité ;
- les propriétaires ;
- le bureau d'architecture Pezzoli.

Le PPA a été élaboré sous la responsabilité de la Municipalité de Puidoux. L'information à la population sera assurée durant l'enquête publique du dossier. Les voisins, directement concernés par le projet de PPA, seront informés personnellement durant la phase de planification.

Par ailleurs, une séance d'information aux propriétaires situés à l'intérieur du PPA «Pré à l'Avoyer» en vigueur, a été réalisée le 22 janvier 2015. Cette séance a permis de présenter le nouveau PPA et d'expliquer son périmètre de révision. Aucune remarque particulière n'a été formulée en séance ou par écrit. Les propriétaires concernés n'ont pas émis le souhait de faire partie de la révision du PPA.

Directive NORMAT

Le dossier est établi sur la base des données cadastrales fournies et authentifiées par un géomètre officiel. Le dossier est remis au Service du développement territorial sur support informatique avant l'enquête publique du présent PPA.

Le contenu et le format informatique des fichiers répondent aux conditions fixées par la directive cantonale pour la structuration et l'échange de données numériques géoréférencées d'affectation du sol (NORMAT).

Composition du dossier

Le dossier complet, transmis par la Municipalité au Service du développement territorial (SDT) pour un examen préalable, est composé des documents suivants :

- le plan (échelle 1/500) et les coupes (échelle 1/500), accompagné du règlement du plan partiel d'affectation ;
- le présent rapport d'aménagement, établi au sens de l'article 47 OAT, comprenant les annexes (accord préliminaire du SDT - plan de servitude) et l'étude des contraintes environnementales (nuisances sonores, de paysage et d'environnement) du bureau Ecoscan SA.

2.3 Chronologie

Les étapes importantes relatives au site sont résumées ci-dessous :

<i>juin 2011</i>	Le SDT approuve l'intégration de la parcelle n° 65 au périmètre de centre de la commune de Puidoux ;
<i>novembre 2011</i>	Le propriétaire engage une demande de révision du PPA «Pré à l'Avoyer» auprès de la Municipalité de Puidoux ;
<i>janvier 2012</i>	Le SDT préavise favorablement à l'engagement d'une procédure de PPA sous certaines conditions ;
<i>septembre 2012</i>	Les études pour la réalisation du PPA «Pré à l'Avoyer 2» sont engagées.
<i>juillet 2014</i>	Envoi des documents au SDT pour examen préalable
<i>octobre 2014</i>	Retour de l'examen préalable du SDT
<i>janvier 2015</i>	Séance de présentation aux propriétaires situés à l'intérieur du périmètre du PPA «Pré à l'Avoyer».
<i>juillet 2015</i>	Envoi des documents au SDT pour examen complémentaire
<i>janvier 2016</i>	Retour de l'examen complémentaire du SDT
<i>août 2016</i>	Enquête publique

3. Justification

3.1 Nécessité de légaliser en zone à bâtir (art. 15 LAT)

Les terrains concernés par le PPA sont actuellement régis par le PPA «Pré à l'Avoyer» mis en vigueur le 3 mai 2006. Les terrains sont affectés en secteur à vocation mixte activité artisanale - habitat. Néanmoins, la partie sud du PPA en vigueur est destinée uniquement aux activités de production (petite industrie, artisanat, etc.). Il n'autorise le logement que pour des besoins de gardiennage.

L'entreprise Evéquo SA a restructuré son entreprise dans ses locaux à Conthey et vendu son bien-fonds. Dès lors, le nouveau propriétaire souhaite développer un programme de logements sur sa parcelle. Une nouvelle planification est nécessaire pour permettre le logement dans la partie sud ainsi que pour assurer un développement cohérent du secteur, en tenant compte des objectifs fixés par les planifications cantonales (PDCn), notamment un IUS minimal de 0.625. La plus grande partie du programme étant désormais dédiée aux logements, la nouvelle planification permettra de changer l'affectation en zone d'habitation de moyenne densité plus appropriée au programme prévu. Ce nouveau programme améliorera le déficit de logements que connaît le centre régional de Puidoux-Chexbres.

3.2 Capacité de développement

Puidoux bénéficie du statut de centre régional bipolaire avec la commune voisine de Chexbres. A ce titre, un périmètre de centre est défini pour fixer le cadre de développement potentiel de la Commune pour les 15 prochaines années. La croissance démographique à l'intérieur du périmètre de centre est plafonnée par la mesure A11 du PDCn à +1.7% par année sur la base de la population recensée au 31.12.2008 (1122 habitants). A l'extérieur de ce périmètre, la croissance démographique est plafonnée à 1% par année. Selon le bilan des réserves de la zone à bâtir, la commune de Puidoux a le droit d'accueillir 439 habitants supplémentaires depuis l'année de référence (2008) jusqu'en 2031.

Dès lors, pour connaître le nombre d'habitants supplémentaires autorisés dans les nouvelles planifications communales, il faut encore retrancher les réserves à bâtir identifiées (19 habitants) ainsi que l'augmentation de la population entre 2008 et le moment du bilan (205 habitants).

Ainsi, la planification «Pré à L'Avoyer 2» qui propose une augmentation théorique de 148 habitants est conforme avec la 4ème révision du PDCn qui autorise à la Commune de Puidoux une augmentation de 224 habitants (439 - (19 + 205)).

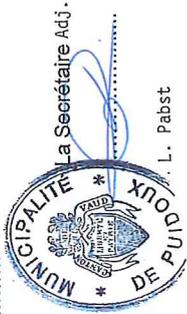
Le PPA «Pré à l'Avoyer 2» se situe à la limite du périmètre de centre, une densification sur la parcelle n° 65 n'est donc pas possible sans une modification de ce périmètre. Une procédure d'extension du périmètre de centre a été entreprise par la Municipalité afin d'étendre le périmètre jusqu'à la parcelle n° 65. Cette demande a été acceptée à condition d'améliorer l'accessibilité à la gare par un cheminement piéton. Le nouveau périmètre de centre a été approuvé le 30 juin 2011 par le SDT.

Puidoux (Puidoux-Chexbres) – Centre régional

Adopté par la Municipalité dans sa séance
du 12. juillet 2011

Le Syndic
R. Gilliéron

La Secrétaire Ad.j.
L. Pabst



Approuvé par le Service du développement
territorial

Lausanne, le 30 juin 2011

Le Chef de service




LEGENDE:

Périmètre du centre approuvé:

-  Périmètre du centre
-  Projet d'imérét cantonal en cours
-  Planification communale à établir

Affectation du sol simplifiée

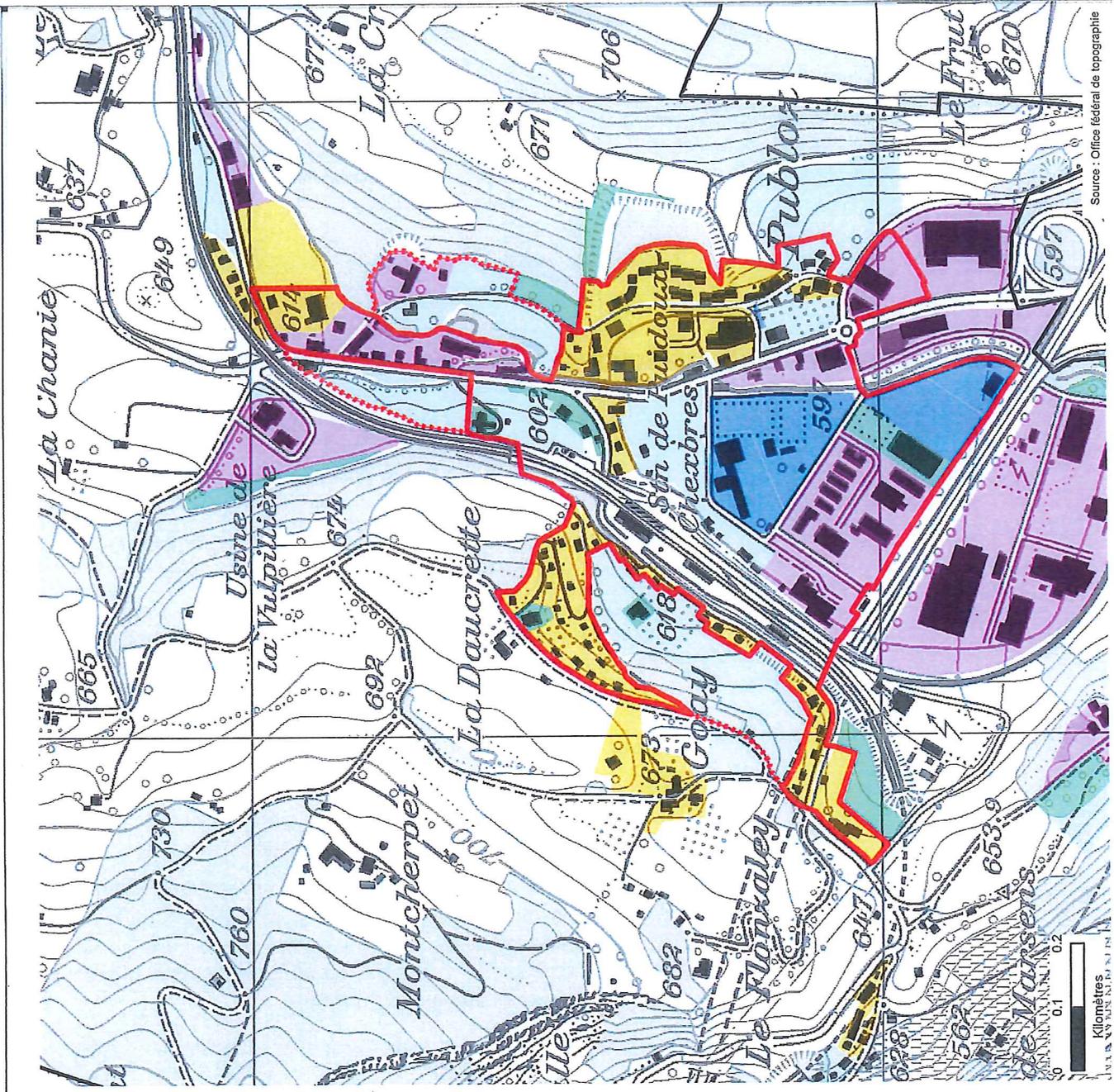
-  Zone d'habitation et mixte
-  Zone d'activités
-  Zone d'utilité publique
-  Zone intermédiaire
-  Autres zones

Limites communales



SDT, le 30 juin 2011

Périmètre de centre de la Commune de Puidoux



Source : Office fédéral de topographie

3.3 Périmètre de l'étude et disponibilité du site

Le périmètre du PPA «Pré à l'Avoyer 2» s'étend sur une superficie de 8'159 m². Il se repartit de la manière suivante :

Parcelle n°	Propriétaire	Surface (m ²)
65	Colin 1 SA	7'145
3209	Société des Cafetiers, Restaurateurs et Hôtelières de Genève	1'014
	Total	8'159

Le secteur de «Pré à l'Avoyer» constitue une entité paysagère comprise entre la Route de Pré à l'Avoyer au nord, un cordon boisé et la rivière Le Forestay au sud. Les parcelles adjacentes du côté est sont désormais largement bâties. En effet, trois immeubles d'habitation ont été construits pour une surface brute de plancher de 3'542 m². Le projet de PPA a été pensé pour s'adapter à ces nouvelles unités d'aménagements.

Au sud du secteur, la planification d'un PPA «En Crémont» est en cours, elle viendra compléter l'offre en logements de Puidoux.

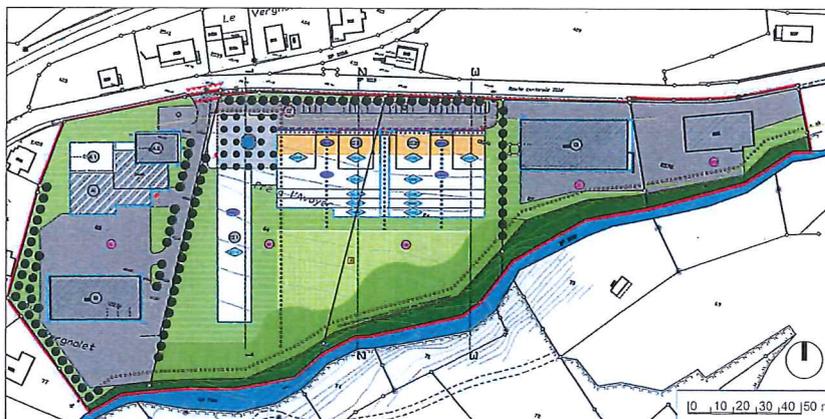
Deux bâtiments se trouvent dans le périmètre du PPA en vigueur. Celui sur la parcelle n° 3209 est une maison d'habitation d'une surface brute de plancher de 238 m² qui sera conservée dans son état actuel. Celui sur la parcelle n° 65 est un entrepôt d'une surface de 764 m². Il est amené à être démolé pour laisser place aux unités de logements prévues par le futur PPA.

Outre les voies de circulations permettant l'accès aux bâtiments, le reste de la parcelle n° 65 n'est pas aménagé. Il est utilisé actuellement pour du stockage de matériel et de machines.

Le site est accessible par la route du Village et par un cheminement piéton le long de route cantonale. La gare CFF se trouve à environ 570 mètres à vol d'oiseau. La ligne de car postal « Cully - Chexbres - Puidoux » circule ~ 1 fois par heure et un arrêt est directement accessible depuis le site (Logis du Pont).

LEGENDE

	PERIMETRE DU PPA
	PERIMETRE D'IMPLANTATION
	PERIMETRE DES CONSTRUCTIONS ENTERREES
	FRONT D'IMPLANTATION OBLIGATOIRE
	SECTEUR D'HABITATION
	SECTEUR D'ACTIVITES C2 & C3
	BATIMENTS EXISTANTS
	SECTEUR DE CONSTRUCTIONS BASSES
	SURFACE DE CIRCULATION
	SURFACE DE VERDURE ET ARBORISATION
	SURFACE DE VERDURE COMMUNE
	SURFACE DE PRAIRIE (LIMITE A TITRE INDICATIF)
	FORET
	DELIMITATION LISIERE FORESTIERE DU 12.02.2004
	ARBRES A PLANTER
	COTE D'ALTITUDE MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS
	COTE D'ALTITUDE DU TERRAIN NATUREL
	SURFACE MAXIMALE DE PLANCHER BRUTE (SECTEUR C)
	NUMERO DE PARCELLE
	CHEMINEMENTS PIETONS A CARACTERE PUBLIC A TITRE INDICATIF
	CHEMINEMENTS PIETONS A USAGE DU QUARTIER A TITRE INDICATIF
	PARKING EXTERIEUR
	PARKING VISITEURS
	ACCES VEHICULES DE LA RC AU PERIMETRE DU PPA
	SORTIE VISITEURS
	ACCES VEHICULES AUX BATIMENTS
	PLACE PUBLIQUE
	ESPACE DE JEUX



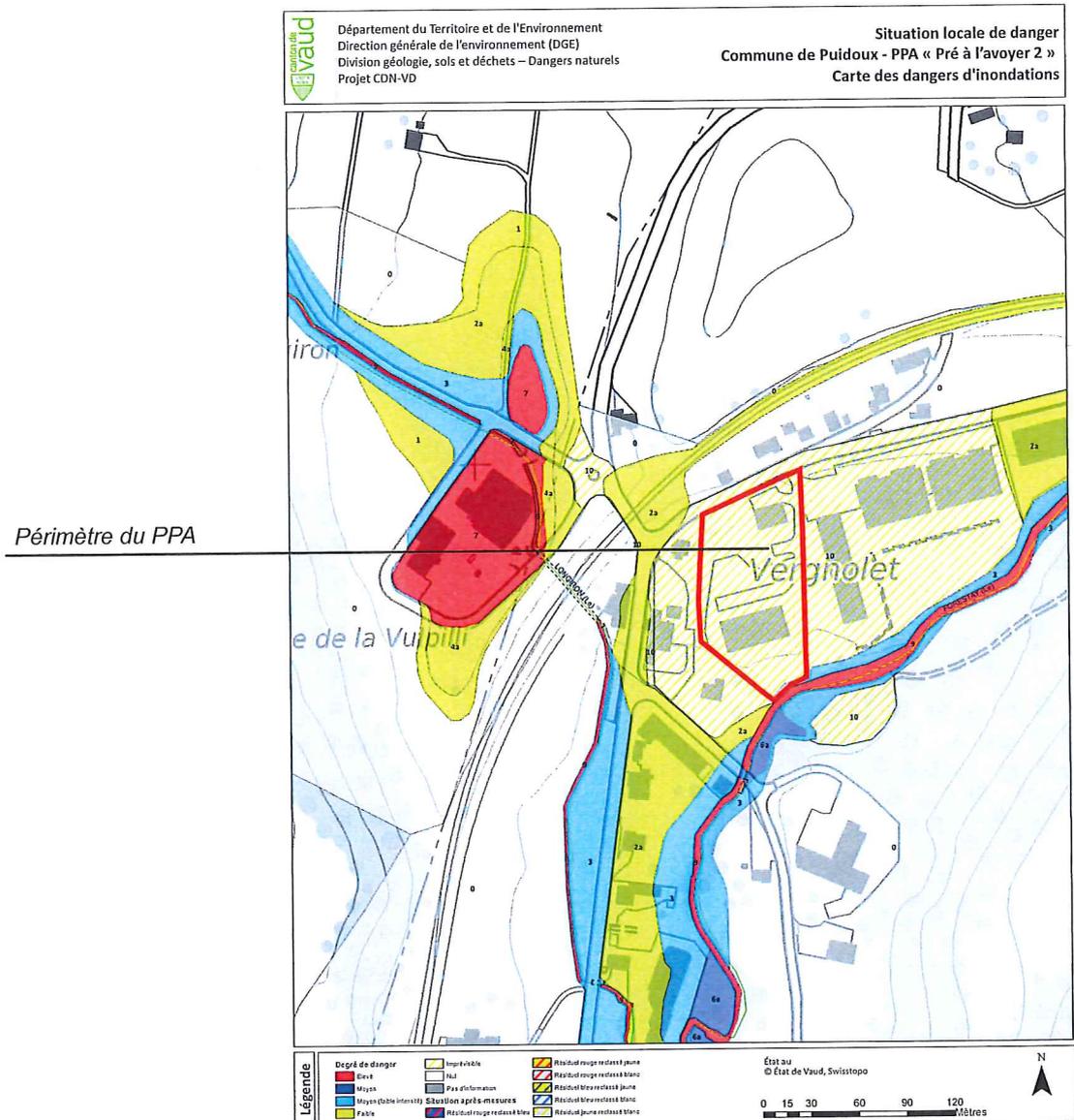
PPA «Pré à l'Avoyer» en vigueur

3.4 Contraintes présentes dans le périmètre du PPA

Dangers naturels

Afin de mettre en place une gestion intégrée des dangers naturels, l'Administration cantonale a fait établir, par des bureaux spécialisés, des cartes de dangers naturels (CDN) dans les zones constructibles légalisées ou projetées, exposées à un ou plusieurs types de danger selon les cartes indicatives de dangers naturels préalablement établies.

Selon les CDN, un danger d'inondation résiduel est présent sur l'ensemble du périmètre du PPA «Pré à l'Avoyer 2». Les territoires exposés à ce type d'événement à très faible probabilité et imprévisibles sont représentés à titre informatif. Le danger résiduel n'est à considérer que si des objets sensibles sont prévus, ce qui n'est pas le cas ici.

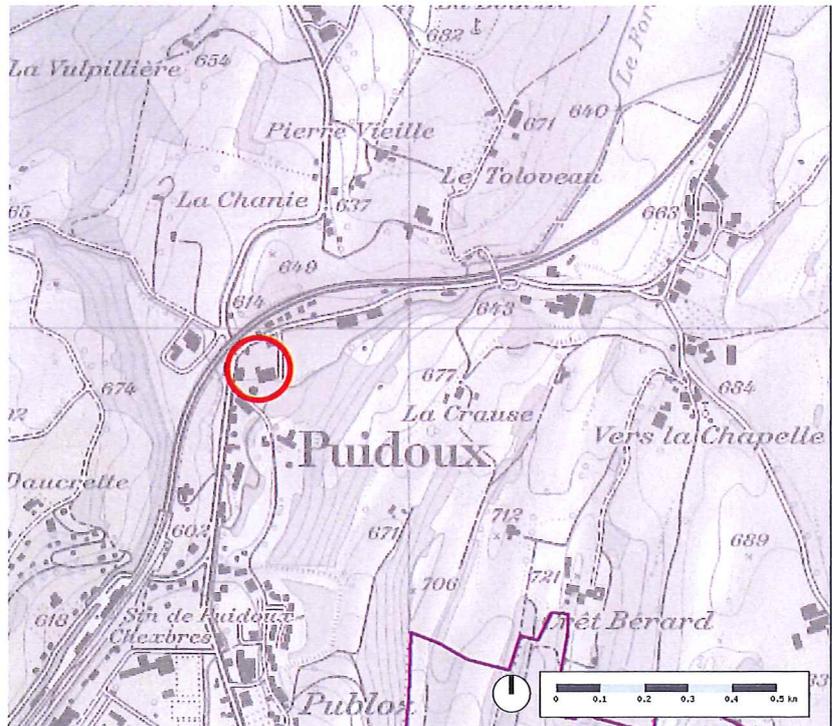


Zone de protection des eaux

Les terrains considérés ne font pas partie de la zone de protection des eaux souterraines et de surface (secteur S). Il n'y a donc pas d'incidence sur le périmètre. L'ensemble du site est inventorié en secteur de protection des eaux (secteur üB) qui vise à préserver toutes les nappes d'eaux souterraines exploitables pour qu'elles puissent remplir, à long terme, leur importante fonction dans l'écosystème suisse et en tant que réserve d'eau potable.

Zones de protection des eaux

	S1
	S2
	S3
	Périmètre
	Au
	üB



Extrait de la carte indicative des zones de protection des eaux
source : www.geoplanet.vd.ch

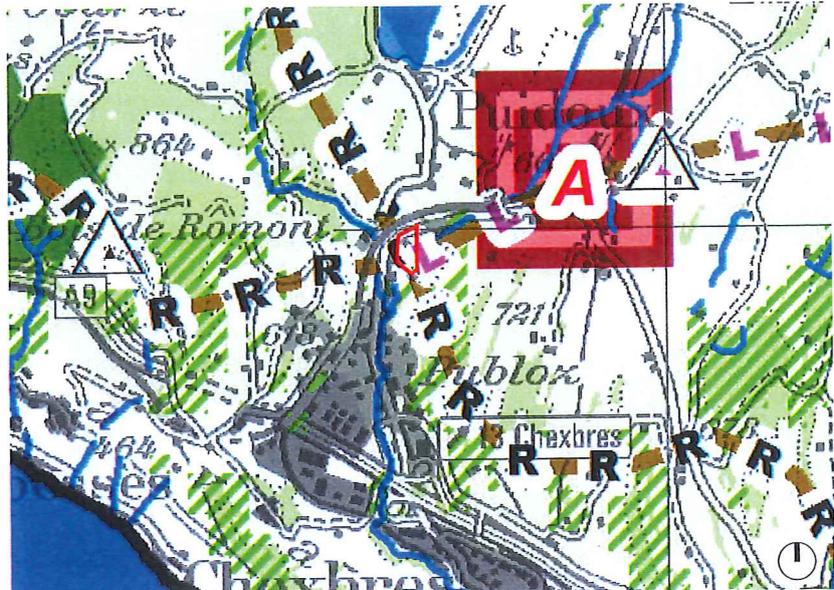
Inventaire fédéral des sites construits à protéger (ISOS)

Puidoux est recensé à l'ISOS comme site d'importance régionale. Néanmoins, les parties intéressantes pour lesquelles l'ISOS émet des objectifs de sauvegarde ne concernent que Puidoux-village et Treytorrens. Ces entités se trouvent passablement éloignées du périmètre du PPA «Pré l'Avoyer 2». Ce dernier n'est donc pas concerné et par conséquent, aucune mesure de sauvegarde n'est à entreprendre.

Réseaux écologique cantonal

Le secteur a été inventorié comme territoire biologique d'intérêt supérieur et il est traversé par une liaison biologique d'importance régionale. Une étude a été réalisée par un bureau spécialisé en environnement afin de confirmer la présence de cette liaison biologique et déterminer, si besoin, les mesures à prendre.

L'étude a permis de confirmer la présence de plusieurs mammifères sauvages (renard, blaireau et chevreuil) sur la rive gauche du Forestay, néanmoins aucune trace de macromammifère n'a été relevée à l'intérieur même du périmètre du PPA. Par conséquent, la représentation du REC-VD sur ce secteur découle d'un problème d'échelle d'analyse et de représentation de la carte. Les observations des passages de faune aux alentours immédiats corroborent l'existence du corridor à faune régional indiqué par le REC, mais le projet ne nuit pas à la fonctionnalité des couloirs à faune, ceux-ci étant localisés à l'extérieur du périmètre du PPA.



Extrait de la carte du réseau écologique cantonal - document sans échelle

3.5 Démonstration de l'équipement du terrain (art. 19 LAT)

Équipement des terrains

Le secteur «Pré à l'Avoyer 2» et ses environs directs sont déjà urbanisés et bâtis. Les terrains peuvent être considérés comme équipés ou équipables sans frais disproportionnés.

Des études de détail seront entreprises pour vérifier le dimensionnement de certains équipements (collecteurs EC/EU, conduite d'eau potable et défense incendie notamment) avant toute délivrance de permis de construire.

Le Plan Général d'Évacuation des Eaux (PGEE) tiendra compte des données induites par ce PPA.

Accès

Tous les accès routiers au quartier se font par l'intermédiaire de la route cantonale 761d. La route d'accès à l'intérieur du site est construite, elle permettra d'accéder à des garages enterrés. Un nouvel accès piétonnier au sud-ouest du périmètre est prévu. Il permettra de rejoindre et prolonger les liaisons de mobilité douce de la Commune en direction de Puidoux-village et de la gare.

Ordonnance sur la protection contre le bruit (OPB)

Conformément aux dispositions de la législation sur la protection de l'environnement, un degré de sensibilité au bruit (DS II) est attribué à l'ensemble des terrains compris à l'intérieur du périmètre du PPA à l'exception de la parcelle n° 3209 qui conserve un DS III.

3.6 Caractéristiques du projet

Zone d'habitation de moyenne densité

La zone d'habitation de moyenne densité est dédiée principalement au logement de personnes. Les activités réputées non gênantes pour l'habitation ainsi que des commerces dont la surface de vente des locaux est inférieur à 100 m² sont autorisés.

Zone naturelle protégée

La zone naturelle protégée est une surface inconstructible consacrée à la sauvegarde de la rive droite du Forestay. Elle doit être entretenue en prairie avec fauche tardive. Par ailleurs, cette zone ne peut pas être fractionnée par des clôtures et sa configuration naturelle doit être maintenue.

Architecture et urbanisation

Le projet d'architecture du bureau Pezzoli, repris pour l'élaboration du PPA, conserve l'état existant du bâtiment situé sur la parcelle n° 3209 et l'intègre au projet. Ce dernier prévoit une quarantaine de nouveaux logements répartis dans quatre unités d'habitation insérées judicieusement dans la topographie naturelle du site. Effectivement, l'urbanisation se fait de manière étagée en épousant les courbes naturelles de la pente. Elle permet de requalifier le site de manière cohérente et harmonieuse en adéquation avec l'ambiance du lieu. L'urbanisation du site permet de dégager de grandes poches de verdure donnant aux habitants du secteur des espaces préservés des nuisances sonores générées par le trafic automobile de la route cantonale. Les périmètres de construction n'ont volontairement pas été placés à l'extrémité sud de la parcelle afin de réserver un espace de transition entre le domaine bâti et le cordon boisé.

Afin de réduire l'impact du projet dans le paysage, les toitures seront plates et végétalisées.

Mobilité

Stationnement véhicules : Pour les besoins inhérents au quartier, le nombre de places est établi selon les norme VSS en vigueur. La majeure partie des places de parc doit être située dans des garages souterrains, elle est estimée à 46 nouvelles places + 8 existantes. Quelques places pour les besoins des habitants du quartier et les places visiteurs peuvent être maintenues à ciel ouvert aux emplacements indiqués sur le plan (env. 18 places). Tout le stationnement du site est regroupé dans la partie nord du périmètre afin de garantir une qualité de vie optimale pour les futurs habitants.

Accès et circulation des véhicules : Une voie d'accès permet l'entrée au garage souterrain. Cette voie est prolongée vers le sud et permet un accès aux unités d'habitation 3 et 4 pour les véhicules de service. Cette partie du chemin sera aménagée avec un revêtement perméable.

- * **Le PPA permet également de réaliser une voie d'accès véhicules en direction de la parcelle voisine n° 2420 (une convention a été signée entre les propriétaires pour constituer une servitude).**

Les charges de trafic sur la route cantonale sont élevées, ~13'000 véhicules par jour circulent entre la jonction autoroutière et la route du Village. Au vu du nombre de nouveaux logements créés par le PPA (~40 logements) l'augmentation du trafic est jugée insignifiante.

Mobilité douce : Un nouvel accès piétonnier au sud ouest du périmètre est prévu. Il permettra de rejoindre et prolonger les liaisons de mobilité douce de la Commune en direction de Puidoux-village et de la gare.

À terme, cette liaison permettra de rejoindre la plupart des commodités de la localité (commerces - écoles - infrastructures sportives - gare) par un cheminement en site propre.

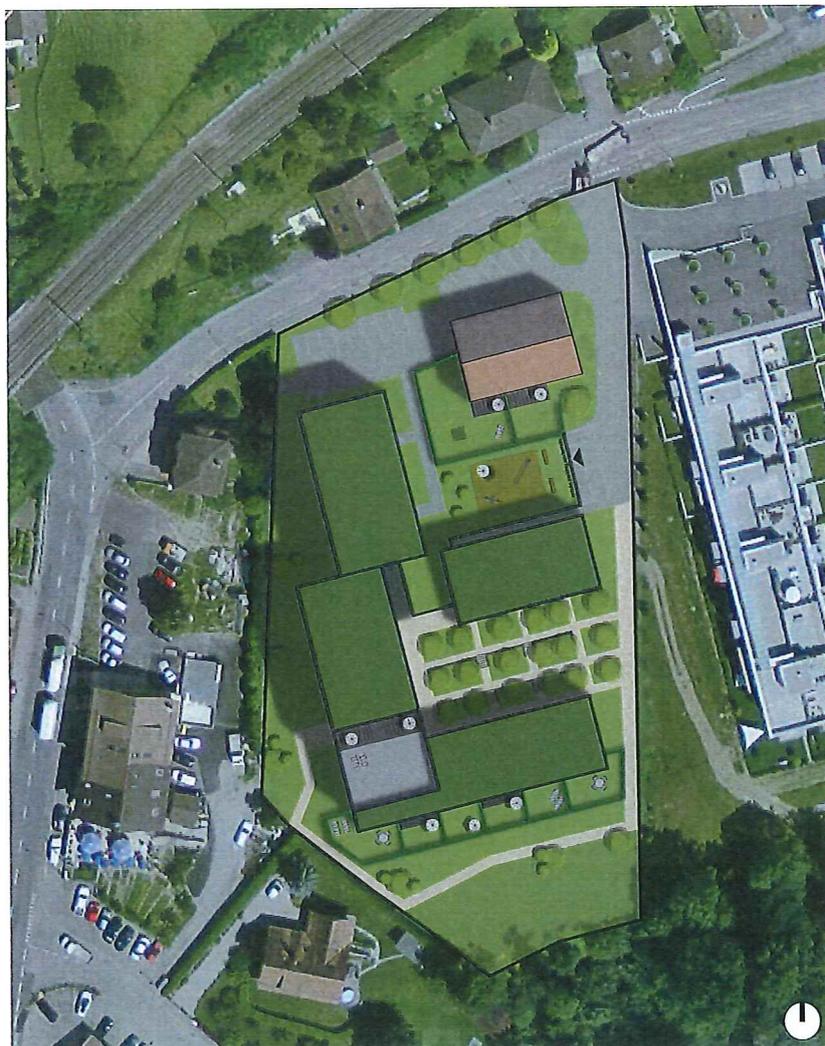
Aménagements extérieurs

Des jardins et des terrasses à caractère privé sont autorisés dans les prolongements des rez-de-chaussée. Ils représentent les seuls endroits complètement privés des aménagements extérieurs. Le reste des aménagements extérieurs est accessible à l'ensemble des habitants du quartier.

Une place de jeux d'au moins 100 m² se situe dans la partie nord du site (au dessus de la dalle du parking souterrain). Elle amènera un dynamisme au quartier et favorisera les interactions sociales.

Dans la partie sud du quartier, une place sous forme de mail planté est prévue. Elle permettra à tous les habitants du site de trouver un lieu de calme et de détente à l'abri des nuisances du trafic automobile.

Pour terminer, un grand espace est laissé libre à l'extrémité sud du périmètre. Il assurera une transition entre le cordon boisé, le cours d'eau du Forestay et l'urbanisation du site.



Principe de réalisation (à titre indicatif)
document sans échelle

Capacité constructive

Le total des droits à bâtir maximum autorisés par le PPA est équivalent à 7'400 m² de surface de plancher déterminante (SPd) calculée conformément à la norme suisse applicable (SN 504.421). Les droits à bâtir se répartissent de la manière suivante :

Aire de construction	SPd en m ²	Habitants-emplois*
1	1'850	37
2	650	13
3	2'800	56
4	1'100	22
5	1'000	20
Total	7'400	148

$$* \text{ Nombre d'hab-emplois} = \frac{\text{Surface nette} \times \text{IUS}}{\text{Surface nécessaire par hab. - emplois (50 m}^2\text{)}}$$

Cette capacité constructive représente un indice d'utilisation du sol (IUS) de 1.00 en raison de la surface affectée en zone naturelle protégée qui est soustraite à la surface de terrain déterminante utilisée pour calculer cette capacité constructive. En réalité, l'IUS est de 0.9 en prenant en compte l'entier des parcelles comprises dans le périmètre du PPA.

Surface totale du PPA :	8'159 m ²
Surface de la zone naturelle protégée :	635 m ²
Aire forestière :	104 m ²
Surface de terrain déterminante :	7'420 m ²
IUS :	1.00

Servitudes et aspect foncier

Pour assurer la réalisation des cheminements piétons publics et des voies d'accès, un projet de servitude a été réalisé entre la Commune et les propriétaires des parcelles n° 65 et 66. La servitude a pour but d'autoriser le passage à pied, sur une largeur de 1.50 m le long de la parcelle n° 66 ainsi que sur la parcelle n° 65 le long du Forestay. Le plan de projet de servitude se trouve en annexe du présent rapport.

La servitude, à caractère public, sera mise à l'enquête publique parallèlement au dossier du PPA et l'acte d'exécution des engagements pris dans la convention précitée interviendra avant le PPA définitivement mis en vigueur par le Département compétent.

Les parcelles n° 65 et 3209 sont grevées de plusieurs servitudes, néanmoins aucune d'entre-elles ne sont de nature à empêcher la réalisation du projet (voir annexe).

4. Conformité

4.1 Protection du milieu naturel

Nature et paysage

Le périmètre ne figure dans aucun inventaire de protection de la nature ou du paysage de portée nationale ou régionale. L'ensemble du PPA comprend une arborisation ornementale et des surfaces de remblais et matériaux d'excavations, sans végétation de valeur notable. L'absence de structure refuge suffisamment étayée sur la parcelle 65 (bosquets, haies, ronciers, et.) ne permet pas l'établissement d'animaux et le transit est difficile au vu de l'urbanisation déjà existante.

La préservation de la rive droite du Forestay, grâce à la situation en retrait des périmètres de construction, augmentera significativement la biodiversité des rives du cours d'eau. Par conséquent, il est souhaitable que le remblais actuellement en place mettant le Forestay 1-2m en contrebas via un talus raide soit modifié pour laisser place à une topographie plus douce, de manière similaire à celle de la parcelle 64.

Le PPA prévoit la suppression d'un arbre majeur. Ce dernier sera largement compensé par les nombreuses plantations prévues par le PPA.

L'aire de dégagement est destinée à offrir un filtre paysager au quartier et à offrir des espaces ouverts, destinés à la détente en plein air. Elle est à prédominance végétale en nature de parc arboré.

De ce fait, pour les terrains sans «valorisation» à vocation humaine, il est souhaitable de ne pas y planter du gazon, mais de la prairie extensive. Les parties arborées devraient en priorité l'être avec des fruitiers (Cerisiers, Pommiers, Pruniers) hautes tiges en raison de leurs vertus paysagères au printemps (fleurs), et gustatives en été - automne (fruits).

Bruit

Afin d'évaluer l'impact acoustique de la route cantonale et de la ligne de chemin de fer sur le PPA, le bureau Ecoscan a réalisé une modélisation acoustique qui documente la situation des nuisances sur le site.

Un DS II est attribué à l'ensemble de la zone d'habitation de moyenne densité à l'exception de la parcelle n° 3209 pour laquelle le DS III est conservé.

Les valeurs suivantes doivent être respectées conformément à l'annexe 3 de l'OPB.

2 Valeurs limites d'exposition au bruit

Degré de sensibilité (art. 43)	Valeur de planification Lr en dB (A)		Valeur limite d'immission Lr en dB (A)		Valeur d'alarme Lr en dB (A)	
	Jour	Nuit	Jour	Nuit	Jour	Nuit
I	50	40	55	45	65	60
II	55	45	60	50	70	65
III	60	50	65	55	70	65
IV	65	55	70	60	75	70

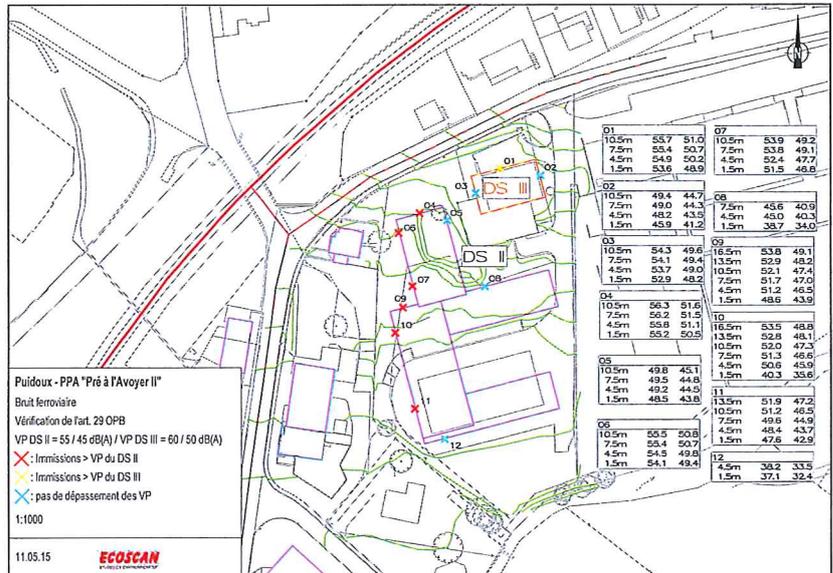
Extrait de l'annexe 3 de l'OPB

Les valeurs limites de planification (VLP) sont dépassées de jour (+ 5-6 décibel), sur les façades ouest des bâtiments le long de la route cantonale.

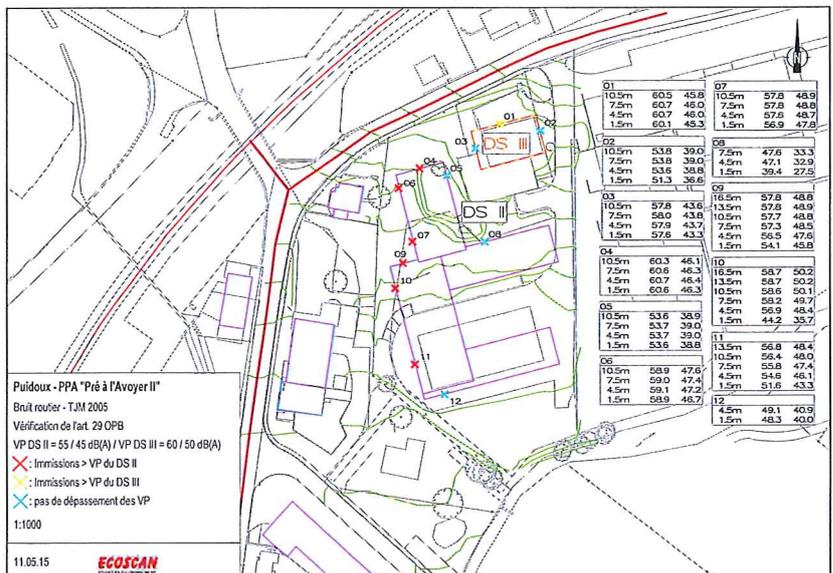
Pour le bruit ferroviaire, les VLP sont également dépassées sur les façades ouest des bâtiments. Les dépassements sont faibles de jour (+1 décibel), et plus importants de nuit (+5-6 décibels sur certaines façades).

Ainsi, en l'état, le projet ne respecte pas les exigences de l'article 31 OPB pour ce qui concerne le bruit ferroviaire et routier. Afin de respecter les valeurs limites d'exposition, des mesures constructives telles que listées ci-dessous devront être mises en place:

- affecter les locaux à un usage non sensible au bruit (cuisine sans partie habitable, sanitaires, locaux de stockage, circulation verticale) sur les façades exposées au bruit ;
- si des locaux à utilisation sensible au bruit se trouvent sur les façades exposées au bruit, il y a lieu de prévoir un deuxième ouvrant sur une façade non exposée au bruit ;
- prévoir un système de vitrage «en chicane» (gain de 5 à 8 dB(A) environ) ;
- envisager des balcons avec plafond et éventuellement parois absorbantes (5-7 dB(A) de gain).



Modélisation du bruit ferroviaire



Modélisation du bruit routier

Eaux météoriques

Les eaux des toitures seront collectées et acheminées au collecteur communal d'eau pluviale après rétention. Les toitures plates seront végétalisées. Elles peuvent être munies d'un dispositif de rétention intégré (p.ex. système Pluvia-Geberit ou identique).

Dans l'aire de circulation, les eaux de pluie pourront être récoltées par un caniveau et envoyées dans un puisard central, aménagé sous la chaussée, sous le parking ou dans une tranchée d'infiltration à créer dans sa périphérie (à l'aval). Le puisard doit être constitué par des éléments préfabriqués en polypropylène (corps creux avec très bonne résistance de charge sur le remblai, p.ex. Faserplast). Si l'ensemble des 3000 m² est revêtu, la capacité de ces blocs devra être d'environ 60 m³.

4.2 Développement durable

Le présent PPA, à travers différentes mesures, s'inscrit du mieux possible dans les principes fondamentaux du développement durable, assurant notamment :

- une amélioration de l'ambiance du site en adéquation avec les constructions voisines;
- la création de secteurs à vocation paysagère dont la vocation végétale contribue à favoriser la biodiversité locale ;
- la réalisation d'une place de jeux d'au moins 100 m². Elle permettra d'amener un dynamisme au quartier et favoriser les interactions sociales ;
- des espaces extérieurs conçus pour favoriser les contacts sociaux et stimuler une vie de quartier riche et agréable (accès parking, équipement urbain, aménagements des toitures) ;
- un nouveau cheminement piétons en site propre permettra de relier le quartier à la gare CFF et aux divers équipements (commerces - écoles).

Par ailleurs, les accès et le stationnement automobile ont été placés dans la partie nord du site afin de réserver des espaces collectifs calmes et exempts de toutes nuisances.

Économie d'énergies

Les bâtiments nouveaux doivent être conçus de manière à éviter le gaspillage des énergies conformément à la Loi vaudoise sur l'énergie (LVLEne).

4.3 Création et maintien du milieu bâti

À l'échelle intercommunale, le centre régional de Puidoux-Chexbres connaît un déficit de logements. La réalisation du PPA «Pré à l'Avoyer 2» permettra donc de tendre vers une amélioration de la situation.

La densification du site est opportune, notamment en raison de :

- sa proximité directe avec un arrêt de transport public ;
- sa distance respectable de la gare CFF (~ 550 m) ;
- sa proximité aux équipements scolaires et au centre villageois de Puidoux ;

Le nouveau quartier se compose de quatre nouvelles unités d'habitation complémentaires. L'organisation du domaine bâti permet de concilier une densité importante avec une grande qualité de vie pour les usagers.

Le projet de PPA maintient la construction existante sur la parcelle n° 3209 et l'intègre dans le projet. En revanche, la réalisation des unités d'habitation n° 3 et 4 est subordonnée à la démolition de l'entrepôt situé sur la parcelle n° 65.

4.4 Développement de la vie sociale et décentralisation

Le projet permet d'introduire de la mixité dans une zone où les activités socio-économiques sont prépondérantes de façon à tendre vers une plus grande urbanité du secteur.

Les nouvelles liaisons piétonnes ainsi que la grande place de jeux prévue permettront d'améliorer grandement l'accessibilité et la qualité de vie du secteur. Désormais, il sera possible de se rendre à la gare CFF, depuis le secteur, sans devoir marcher le long de la route cantonale.

La réalisation du PPA «Pré à l'Avoyer 2» permettra de s'intégrer au programme de logements réalisé dans le cadre du premier PPA «Pré à l'Avoyer» sur les parcelles adjacentes. Effectivement, l'activité industrielle actuellement présente sur le site n'est plus en adéquation avec les réalisations des parcelles voisines.

4.5 Maintien des sources d'approvisionnement

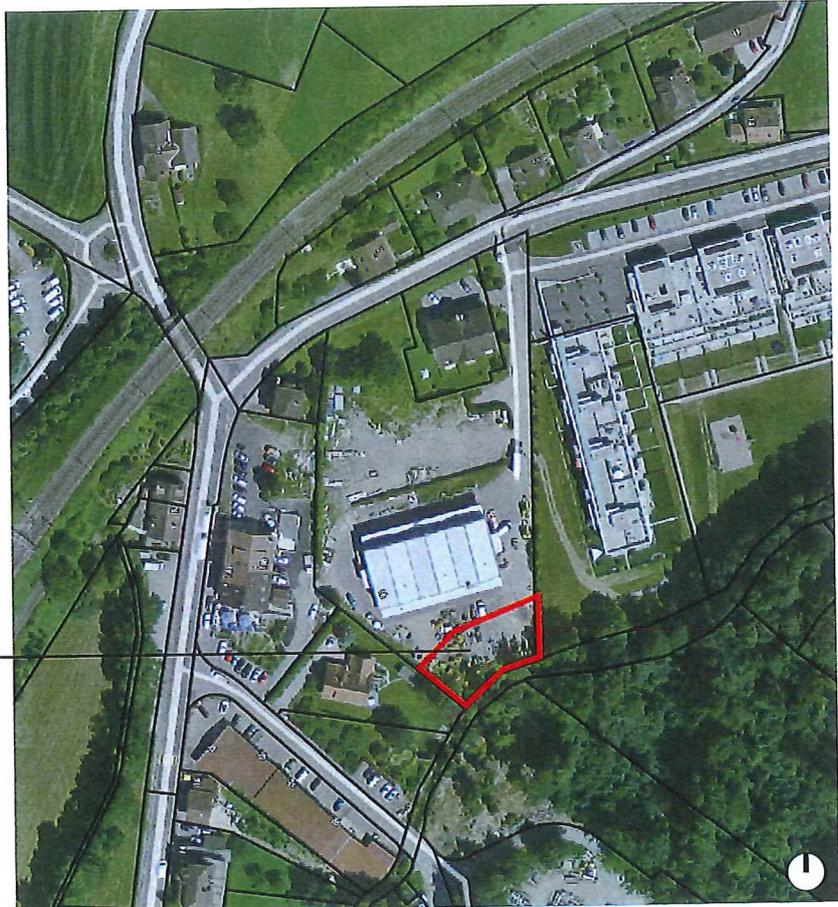
Le projet ne porte atteinte à aucune surface affectée à l'exploitation agricole.

4.6 Bilan de la zone à bâtir (art. 38 LAT)

Le 1er mai 2014, de nouvelles dispositions fédérales en matière d'aménagement du territoire sont entrées en vigueur (LAT et OAT). Au sens de l'art. 38 LAT «*Les cantons adaptent leurs plans directeurs aux art. 8 et 8a, al. 1, dans les cinq ans à compter de l'entrée en vigueur de la modification du 15 juin 2012. Jusqu'à l'approbation de cette adaptation du plan directeur par le Conseil fédéral, la surface totale des zones à bâtir légalisées ne doit pas augmenter dans le canton concerné.*»

Le PPA «Pré à l'Avoyer 2» prévoit d'affecter 635 m² de la parcelle n° 65 en zone naturelle protégée, anciennement affectée en zone mixte «activités artisanales et habitations». Par conséquent, la surface correspondant à la diminution de la zone à bâtir sera à la disposition de la Commune de Puidoux pour la création de nouvelles zones à bâtir, notamment une zone d'installations (para-) publiques dans le hameau de Treytorrens permettant l'accueil d'un parking public prévu par la LLavaux.

635 m² de la zone mixte «activités artisanales et habitations» passent en zone naturelle protégée.



Bilan des surfaces à bâtir - document sans échelle

5. Annexes

1. Accord préliminaire du SDT
2. Principe de réalisation (*à titre indicatif*)
3. Plan de servitudes
4. Servitudes existantes
5. Notice environnementale du bureau Ecoscan (*annexée à part*)

Annexe 1 : Accord préliminaire du SDT



Service
du développement
territorial

Place de la Riponne 10
1014 Lausanne

Personne de contact: E. Tortelli
T 021 316 74 21
E eva.tortelli@vd.ch

N/réf. TE/jp - 128980

COPIE

PLAREL LAUSANNE	Puidoux
R	23 JAN. 2012
Y. Blanc	

Municipalité de la
Commune de Puidoux
Greffes municipal
Case postale 60
1070 Puidoux

Lausanne, le 20 janvier 2012

Commune de Puidoux
Plan partiel d'affectation (PPA) "Pré à l'Avoyer 2"
Accord préliminaire

Monsieur le Syndic et Messieurs,

A la suite de la séance du 13 décembre 2011 réunissant Messieurs Gilléron et Büty (Municipalité de Puidoux), Messieurs Charotton, Quennoz et Briguet, représentant les propriétaires des terrains, Monsieur Blanc (bureau Plarel) et Madame Tortelli (Service du développement territorial), nous vous transmettons comme convenu la prise de position du Service du développement territorial (SDT) concernant la modification du Plan partiel d'affectation "Pré à l'Avoyer" sur la parcelle n° 65.

Présentation

Le PPA "Pré à l'Avoyer" a été mis en vigueur le 3 mai 2006. Sur la parcelle n° 65, il définit une zone mixte activités artisanales / habitation.

Ce plan prévoit (art. 2) que le périmètre A3 situé au sud de la parcelle n° 65 est destiné aux activités de production (petite industrie, artisanat, etc.).

Considérant que le propriétaire de la parcelle n'a plus de velléité de poursuivre des activités sur ce site, la Municipalité de Puidoux a approché le SDT pour analyser la possibilité de modifier le PPA "Pré à l'Avoyer" afin de permettre la réalisation d'habitations sur le périmètre A3.

En parallèle, une concertation a eu lieu avec le SDT sur la problématique du périmètre du centre régional, qui a été approuvé le 30 juin 2011. Lors de la séance du 6 juin 2011, le SDT a admis l'intégration de la parcelle n° 65 au périmètre de centre.

La prise de position suivante confirme l'entrée en matière du SDT sur le principe de la modification du PPA "Pré à l'Avoyer", traite de la question de l'accès piétonnier à la parcelle n° 65 et résume les propos de notre séance du 13 décembre 2011.

Prise de position du SDT

Le SDT confirme l'entrée en matière déjà transmise précédemment (voir procès-verbal de la séance du 7 juillet 2010) sur le principe d'une modification du PPA "Pré à l'Avoyer" visant à permettre de réaliser des habitations sur le périmètre A3: il n'a pas d'objection au changement d'affectation, mais rend attentive la Municipalité au fait que le PPA a été mis en vigueur récemment et que la question de la sécurité du droit se pose.



Service du développement territorial

La fiche sectorielle n° 6 du PDCom a été élaborée en parallèle au PPA "Pré à l'Avoyer". Les dossiers ont été adoptés simultanément. Cette fiche prévoit clairement le maintien des activités professionnelles existantes, ce qui est confirmé par le plan dans la partie sud de la parcelle. Ainsi, une mise à jour de cette fiche, procédure à conduire en parallèle à celle du nouveau règlement d'affectation, est nécessaire.

Le SDT rappelle que la mesure B11 du Plan directeur cantonal "Centres cantonaux et régionaux" prévoit que *"les équipements publics, notamment le cœur commercial de la ville ou du quartier, doivent être accessibles en moins de 10 minutes à pied par des enfants ou des personnes âgées, par des cheminements adéquats en matière d'accessibilité et de sécurité. Ceci correspond en général à une distance maximale d'500 m"*.

Ainsi, en application de cette mesure, le SDT demande que la présente planification soit accompagnée de la garantie qu'un accès piétonnier "direct" depuis la gare CFF puisse être réalisé. Les piétons ne doivent pas avoir à suivre la route cantonale le long des parcelles n° 2420 pour accéder à la parcelle n° 65. Le SDT rappelle que cette problématique est également abordée dans le Plan directeur communal approuvé le 18 novembre 2002 et dans la fiche sectorielle n° 6 "Le Vergnolet" approuvée le 3 mai 2006. Le SDT vous laisse le soin d'étudier cette question, considérant que plusieurs pistes peuvent être envisagées. Il rappelle toutefois l'application de l'article 55 LATC, les accords fonciers avec les propriétaires concernés devant être trouvés avant la mise à l'enquête publique de la présente planification (signalisation, conventions).

Le SDT rappelle que le plan définira une zone d'habitation dont l'indice d'utilisation du sol doit être égal ou supérieur à 0.625, en application de la mesure A11 du Plan directeur cantonal.

En outre, comme mentionné durant notre séance du 13 décembre 2011, étant donné que le secteur apparaît sur la carte indicative des dangers naturels, cette problématique doit être traitée sous la forme d'un rapport d'expertise ou d'informations en tenant lieu, et intégré au rapport 47 OAT, afin que les services cantonaux spécialisés puissent se positionner. Le cours d'eau devra également être défini.

Le SDT souligne encore que la problématique des débits de rejet des eaux claires devra être approfondie dans le rapport 47 OAT. En effet, le Service des eaux, sols et assainis (SESA) avait donné des indications à ce sujet dans l'examen préalable du PPA "Pré à l'Avoyer" du 22 juin 2005, aboutissant à l'article 20 du règlement du PPA en vigueur.

En ce qui concerne la mise en forme de cette planification, le SDT relève, ainsi que nous l'avons déjà abordé durant la séance du 13 décembre 2011, qu'il convient qu'elle porte sur l'ensemble de la parcelle n° 65, non seulement par souci de cohérence mais également vu que le règlement PPA actuel traite d'un seul tenant, dans le même chapitre, les périmètres A, A1, A2 et A3 et établit des liens entre ces périmètres.

Après analyse, le SDT recommande d'abandonner l'idée de passer par un addenda au règlement en vigueur. Faire un addenda n'est pas impossible, mais cela complexifierait inutilement la forme du règlement ainsi que son application ultérieure. En effet, les modifications toucheraient un grand nombre d'articles du règlement. Ainsi, il convient de réaliser sur la parcelle n° 65 un nouveau PPA, à nommer par exemple PPA "Pré à l'Avoyer 2". Le SDT se tient à votre disposition pour toute question relative à cette mise en forme.



Service du développement territorial

Péréemption de l'accord préliminaire

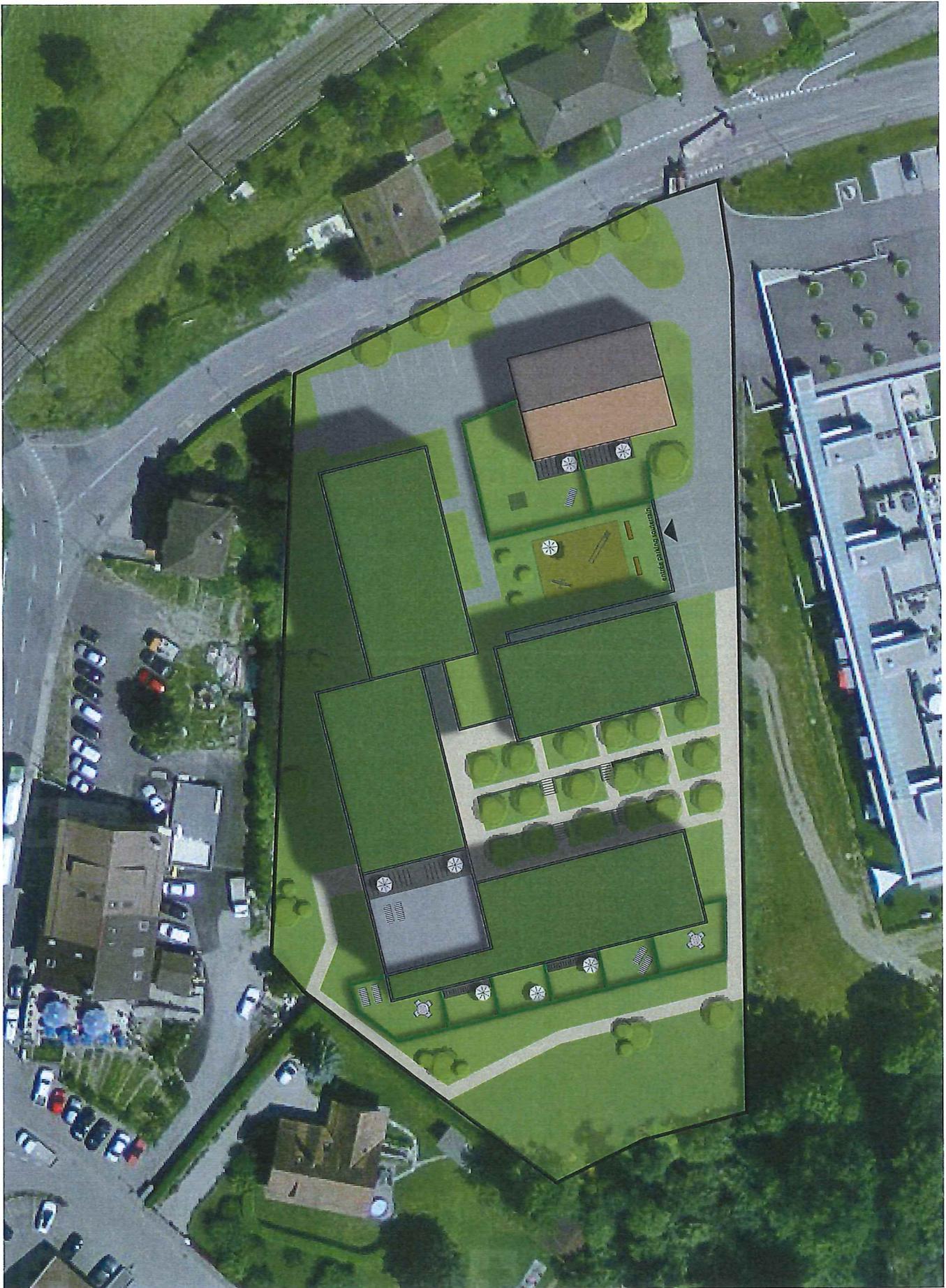
Le présent accord repose sur les bases légales en vigueur, sur le Plan directeur cantonal son état actuel et sur les études régionales ou sectorielles connues à ce jour. L'examen de votre projet, au sens de l'art. 56 LATC, demeure réservé relativement aux modifications de documents précités qui pourraient survenir dans l'intervalle.

En restant à votre disposition pour d'éventuels compléments d'information et en transmettant nos meilleurs vœux pour la nouvelle année, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Syndic et Messieurs, nos salutations distinguées.

Philippe Gmür
chef du Service du développement territorial

Frédéric Baldy
responsable Division aménagement et

Annexe 2 : Principe de réalisation (à titre indicatif)



Annexe 3 : Plan de servitudes

COMMUNE DE PUIDOUX

DT 5155

Plan folio 1007

N° RF

Echelle 1:1000

Lausanne, le 17 novembre 2014

C.N. : 548'640 / 149'890

Le géomètre breveté:

PLAN DE SERVITUDES



SERVITUDE DE PASSAGE A PIED PUBLIC

FS = P. 65 et 66

Bénéficiaire = COMMUNE DE PUIDOUX

Jean-Jacques LEHMANN

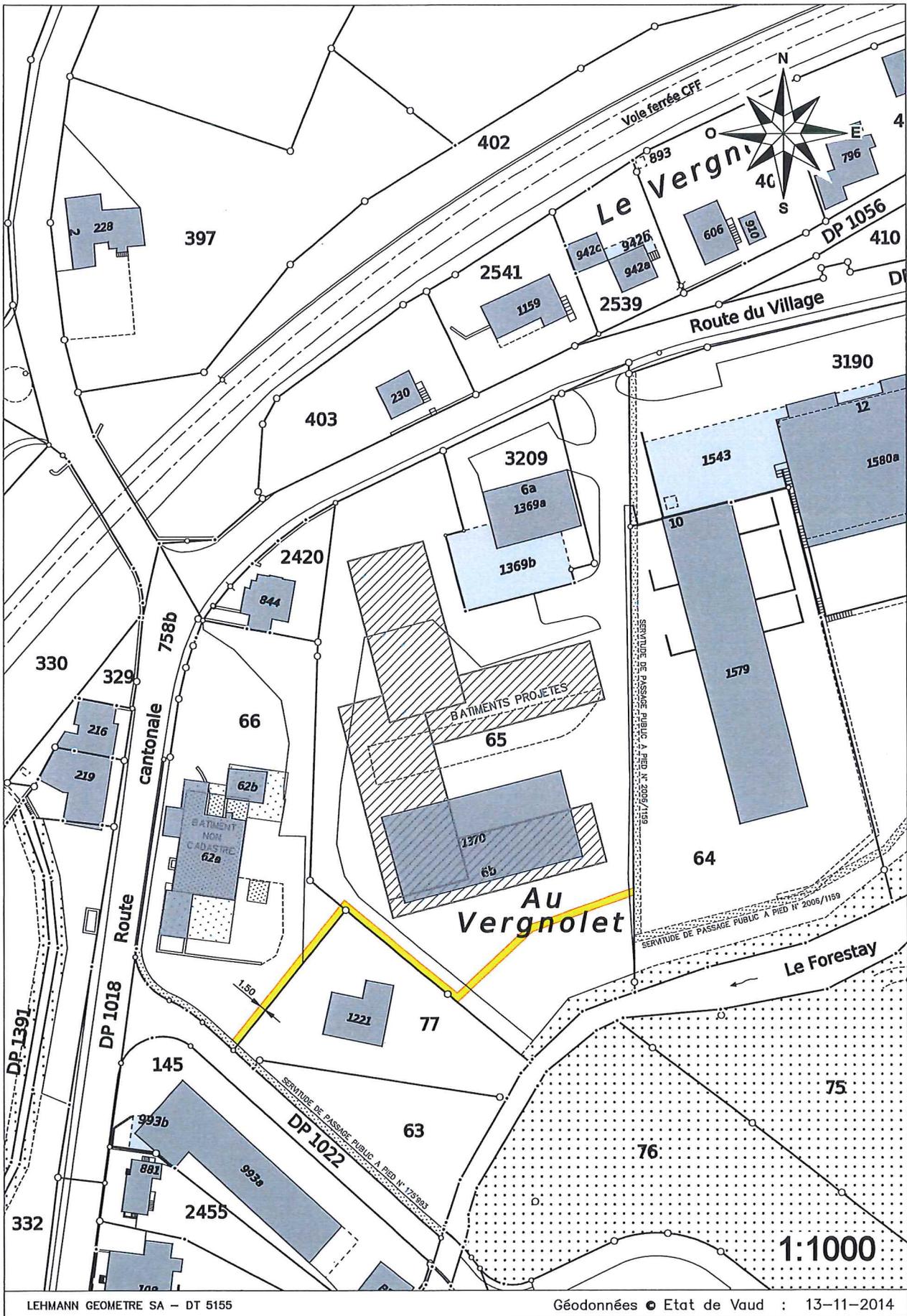
Ingénieur-géomètre breveté

Lehmann géomètre SA

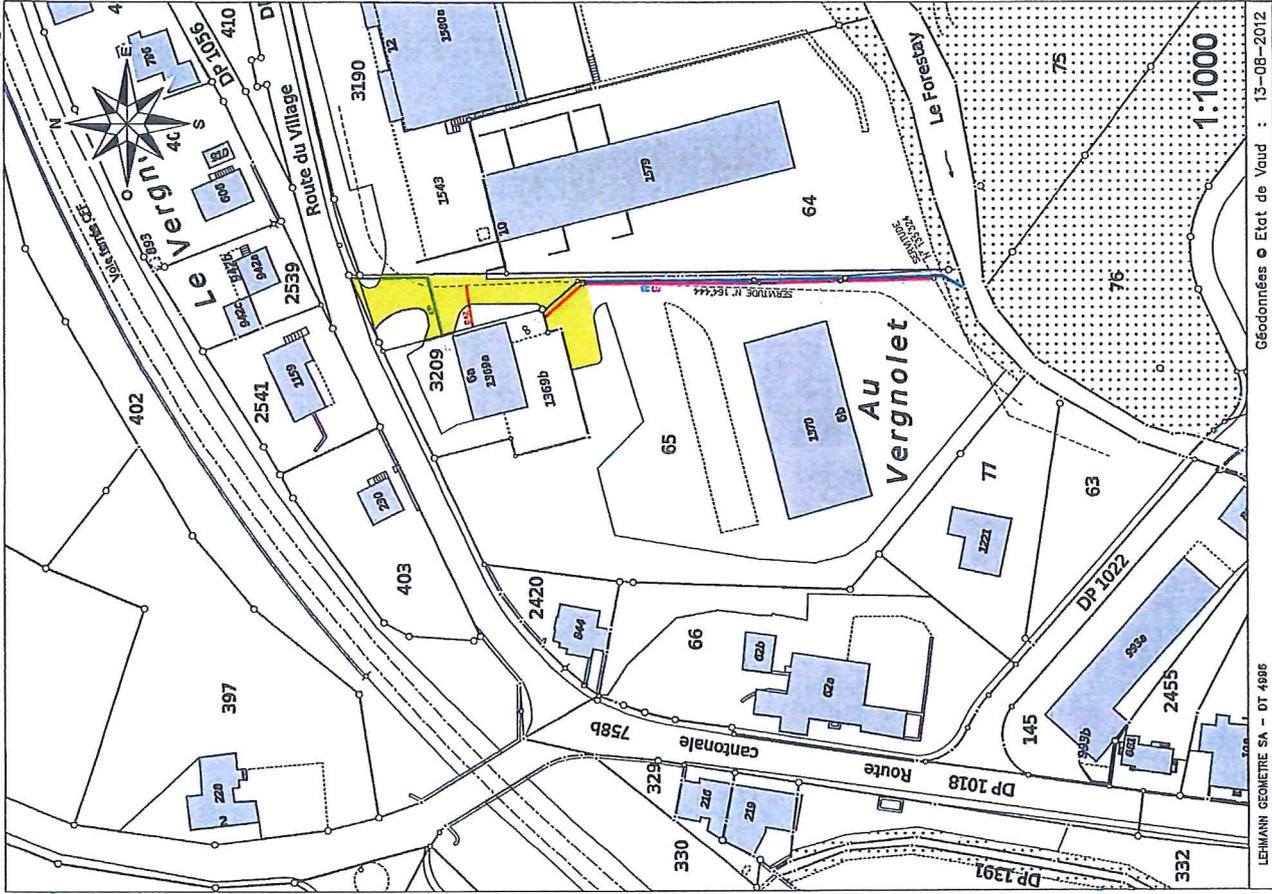
Av. du Temple 19c 1000 LAUSANNE 12

Tél: (021) 653'40'59

E_mail : jjlehmann@geomatique.ch



Annexe 4 : Servitudes existantes



DT 4996 13/01/12

N° RF

C.N. : 548'665 / 149'965



COMMUNE DE PUIDOUX

Plan folio 1007

Echelle 1:1000

Lausanne, le 5 novembre 2012

Le géomètre breveté:

PLAN DE SERVITUDE

**SERVITUDE DE PASSAGE A PIED, TOUS VEHICULES ET
CANALISATIONS QUELCONQUES**

Fonds dominants: Parcelle 3209
Fonds servanis: Parcelle 65

Jean-Jacques LEHMANN
ingénieur-géomètre breveté
Lehmann géomètre SA

Av. du Temple 19c 1000 LAUSANNE 12
Té: (021) 659'40'59
E. mail : jlehmann@geomatique.ch

LEHMANN GEOMETRE SA - DT 4996

Géodonnées © Etat de Vaud : 13-08-2012

