



EPALINGES

PREAVIS DE LA MUNICIPALITE AU CONSEIL COMMUNAL N° 23/2013

Concerne : Plan partiel d'affectation (PPA) "La Bodevenaz 2"

Monsieur le Président,
Mesdames les Conseillères et Messieurs les Conseillers,

Par le présent préavis, la Municipalité a l'honneur de soumettre, à votre approbation, la création d'un plan partiel d'affectation (ci-après PPA) intitulé "La Bodevenaz 2".

1. Préambule

A proximité du centre d'Epalinges (Croix-Blanche), le secteur du PPA projeté est délimité par les axes routiers suivants : la route de Berne, la route du Village et le chemin de la Girarde.



Depuis les années septante, l'urbanisation d'Epalinges a considérablement évolué et sa population a doublé. Les attentes et les enjeux en matière d'aménagement du territoire dans le secteur sont maintenant bien différents.

./.

Le secteur considéré bénéficie notamment de :

- la fréquence élevée de la desserte en transport public;
- la qualité du réseau routier existant et la proximité de la route de Berne ainsi que de l'autoroute;
- la proximité immédiate des services publics et commerciaux du secteur de la Croix-Blanche;
- la proximité immédiate des équipements scolaires (primaire) et du centre de vie enfantine.

L'ancien propriétaire a vendu ce terrain aux propriétaires actuels en 2008. Quelques études sommaires pour l'implantation de constructions conformes aux règles du plan d'extension en vigueur n'ont pas abouti en raison des contraintes actuelles de ce secteur.

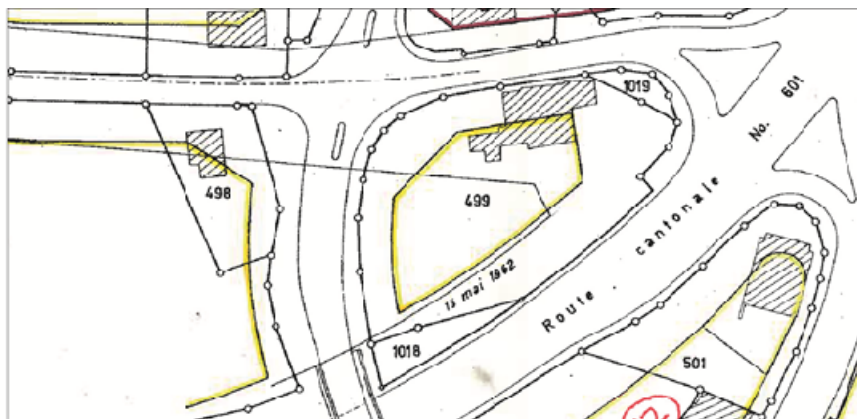
Pour cette raison, les propriétaires ont mandaté un bureau d'architecte et un bureau d'urbaniste, pour établir une étude de faisabilité mieux adaptée au site. Celle-ci a permis de déterminer que la réalisation d'un plan partiel d'affectation (PPA) serait judicieuse sur le secteur concerné afin d'en optimiser le potentiel. En 2010, la Municipalité a donné son accord pour poursuivre cette étude.

Le plan partiel d'affectation règle l'affectation, la mesure de l'utilisation du sol et les conditions de construction dans la zone qu'il délimite. Il comprend le plan proprement dit et les dispositions réglementaires s'y rapportant.

2. Statut du sol

Le plan général d'affectation de la commune d'Epalinges (PGA) actuel est entré en vigueur le 16 novembre 2005. Il mentionne que le secteur en question est situé dans le Plan d'extension "La Bodevenaz" entré en vigueur le 9 février 1972, qui permet la construction, dans un périmètre bien délimité, de villas ou de bâtiments pour l'artisanat ou la petite industrie non bruyante, compatibles avec l'habitation.

Le règlement du plan d'extension "La Bodevenaz" renvoie au règlement du PGA en vigueur pour les aspects relatifs à la réalisation de villas. Celui-ci fixe à trois le nombre de niveaux autorisés (rez + étage + combles). Concernant l'artisanat et la petite industrie, une hauteur maximale de 4 m à la corniche est fixée. Dans les deux cas, le coefficient d'occupation du sol (COS) est limité à 0,125. Le plan fixant les limites des constructions, approuvé par le Conseil d'Etat le 9 août 1968, définit une zone constructible très restreinte sur cette parcelle (voir ci-dessous).



La surface totale de la zone est de 2'954 m², répartie de la façon suivante :

- Parcelle n° 499, propriété de M. et Mme Salgado : 2'686 m²
- Parcelle n° 497, propriété de l'Etat de Vaud : 181 m²
- Parcelle n° 1106, propriété de l'Etat de Vaud : 87 m²

Le terrain présente une topographie en pente douce (~10%) et régulière orientée vers le Sud, retenu par le mur de soutènement existant du côté amont de la route de Berne. Sur cette parcelle, a été construite, au début du siècle passé, une habitation avec rural, d'une surface au sol de 280 m². Le solde du site est occupé par quelques places et accès, un potager et, en majeure partie, par un terrain couvert de végétation herbacée. Un groupe d'arbres majeurs est localisé dans l'extrémité Est du site. Il est complété par plusieurs arbres fruitiers hautes tiges qui parsèment le solde du site.

3. Objectifs et concept du plan

La réalisation de ce plan partiel d'affectation trouve ses motivations dans la volonté de développer un secteur à vocation mixte (logement et activités) situé à proximité immédiate du centre d'Epalinges et très bien desservi par les transports publics.

Les principes d'aménagement du PPA "La Bodevenaz 2" sont les suivants :

- Un bâti organisé rationnellement, s'adossant au chemin de la Girarde et à la route du Village.
- Un socle bâti constitué de niveaux enterrés ou partiellement enterrés et regroupant la grande partie des places de stationnement de l'îlot.
- Un îlot marquant la "porte d'entrée" du centre d'Epalinges; il complète celui situé en rive gauche de la route cantonale.
- Les niveaux inférieurs ou partiellement enterrés sont complétés d'un dispositif anti-bruit, face à la route de Berne.
- Un accès (entrée - sortie) unique pour les véhicules de l'îlot.
- Un avant-plan végétal structurant le long de la route de Berne.
- Des espaces d'aménagements extérieurs jouant le rôle de transition entre le bâti et les domaines publics du chemin de la Girarde et de la route du Village.
- Un espace permettant la réalisation d'espaces verts en couverture des niveaux de parkings souterrains.

4. Programme

Le PPA fixe les conditions d'aménagement du secteur, s'agissant des éléments bâtis, des aménagements extérieurs ou encore des circulations, accès et stationnements.

La mesure de l'utilisation du sol employée est la surface de plancher déterminante (SPd). Le règlement limite la constructibilité à 4'000 m² de SPd, ce qui correspond, par rapport à l'entier du périmètre du PPA, à un indice d'utilisation du sol (IUS) de 1,35.

Pour comparaison, le PPA "Ilôt Est, route de la Croix-Blanche" (approuvé par le Département compétent le 19 décembre 2007), situé de l'autre côté de la route de Berne et déjà partiellement réalisé, bénéficie d'un IUS de ~1,6.

Le programme envisagé attribue $\frac{3}{4}$ des surfaces, soit 3'000 m², aux logements et aux activités moyennement gênantes, pour environ 60 habitants/emplois, le solde (1'000 m²) étant dévolu aux activités tertiaires pour environ 20 emplois.

Cette répartition doit cependant rester souple compte tenu du projet architectural à mettre en place. Le règlement vise cette souplesse.

Les bâtiments, organisés sur 3 ou 4 niveaux, sont implantés sur un socle comprenant un parking semi-enterré ainsi que les locaux de services. Les activités tertiaires seront concentrées dans la tête de l'ilôt, à l'angle de la route de Berne et de la route du Village, soit le secteur le plus bruyant.

5. Conformité aux buts de l'aménagement du territoire

Le site bénéficie de divers atouts qui lui confèrent un potentiel élevé pour la réalisation de constructions destinées aussi bien au logement qu'à l'activité. Le plan d'extension "La Bodevenaz", actuellement en vigueur, qui date d'avant l'entrée en vigueur de la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT), ne répond plus aux attentes actuelles en la matière.

L'affectation en vigueur (PEP de 1972) ne permet pas d'atteindre un CUS d'au moins 0,4 (COS = 0,125 et nombre de niveaux limité à 3). En proposant une densification importante avec un CUS supérieur à 1, la présente démarche de planification s'inscrit pleinement dans le cadre des directives du Plan directeur cantonal (PDCn).

Ce PPA est situé dans le périmètre compact du Projet d'agglomération Lausanne-Morges 2012 (PALM 2012). Il fait donc partie des secteurs reconnus pour leur potentiel de densification. En effet, comme le prévoit le PDCn (mesure A11), dans le périmètre compact : "la densité humaine minimale (rapport entre le potentiel en habitants/emplois et la surface brute) atteint au moins 100 habitants/emplois par hectare". Les possibilités constructives offertes par le PPA permettent de dépasser cette densité minimale.

Les objectifs et mesures du Plan directeur communal (PDCom), approuvé par le Conseil d'Etat le 10 juillet 2000, sont respectés, en particulier :

- "Renforcer l'arborisation le long de la RC 601a et la protection phonique des bâtiments existants". Ce renforcement de l'arborisation fait écho à celui réalisé dans le cadre du PPA "Ilôt Est, route de la Croix-Blanche" de l'autre côté de la route. La protection contre le bruit fait l'objet d'un traitement particulier de manière à garantir le respect de l'OPB pour les nouvelles constructions. Elle permettra également la protection des bâtiments existants situés à l'arrière.

- "Confirmer le rôle de centre de la Croix-Blanche". C'est est le cas, vu la proximité avec celui-ci.
- Le thème "Circulations et transports" est entièrement respecté vu la facilité d'accès existante par tous les moyens de transport et de mobilité douce.

Le projet en cours de requalification de la RC 601, entre Les Croisettes et le Chalet-à-Gobet, poursuit notamment un but sécuritaire et d'assainissement du bruit routier, par l'abaissement de la vitesse des véhicules et la pose d'un revêtement phono-absorbant. Ces mesures auront une répercussion favorable sur le secteur de La Bodevenaz, en induisant une baisse des nuisances.

6. Accès multimodaux et stationnement

Les besoins en stationnement sont calculés selon les normes VSS. Compte tenu de la localisation du projet de PPA à proximité du centre d'Epalinges, ainsi que la présence d'une ligne de transport collectif (desserte supérieure à 4 bus/heure), la part des habitants, clients, visiteurs et employés se déplaçant par des moyens autres que la voiture est importante.

Les besoins en stationnement peuvent encore être très variables en fonction de l'affectation définitive des locaux. Le nombre exact pourra être défini lors de la mise à l'enquête. Ils peuvent toutefois être estimés dans les proportions suivantes :

	SPd	Offre en places habitant / personnel	Offre en places visiteur	Pondération due à la localisation (localisation B)	Places de stationnement
Activités moyennement génantes	3'000 m ²	1 pl./100 m ² SPd	+ 20%	40%	14 à 33
Habitation		1 pl./100 m ² SPd	+ 10%	100%	
Activités tertiaires (bureaux)	1'000 m ²	2 pl./100 m ² SPd	+ 25%	40%	10
					<u>24 à 43</u>

Toutes les places seront aménagées dans un parking situé dans le/les niveau(x) inférieur(s). L'accès « véhicules » est prévu par la route du Village. Quelques places extérieures publiques pourront éventuellement être aménagées en bordure de cette route.

Avec un taux de rotation moyen journalier estimé à 2 - 2,5, la génération de trafic induite par le projet est estimée à ~200 mvt-véh./j. Le trafic généré est suffisamment peu important pour ne pas perturber le trafic à l'heure de pointe du soir (période déterminante). L'augmentation relative du trafic journalier moyen sur les axes alentours est faible, puisqu'elle culmine à 7% (sur la route du Village).

Concernant la mobilité douce, les normes VSS permettant de définir qu'une quarantaine de dispositifs (suspensions, supports, etc.) sont à prévoir pour le stationnement des cycles (base de calcul : ~80 pièces d'habitation et ~1000 m² de bureaux).

./.

Les trottoirs et passages piétons existants sont d'ores et déjà adaptés aux déplacements à pied.

7. Mesures foncières

Le périmètre du PPA englobe deux parcelles de l'Etat de Vaud (n° 497 et 1'106). Suite à une coordination avec les Services concernés (SIPAL - opérations immobilières et SR), il a été convenu de procéder à une mutation parcellaire. Les nouvelles limites seront plus rationnelles pour la réalisation du projet et offriront également des facilités (sur la nouvelle parcelle n° 497) pour des aménagements futurs en lien avec la route de Berne.

Une servitude sera établie pour assurer le droit d'usage et l'entretien de la nouvelle parcelle n° 497 au bénéfice et à charge de la parcelle n° 499.

8. Protection du milieu naturel

Aucun arbre du site n'est protégé par le Plan communal de classement des arbres du 27 février 1971. Le nouveau plan de classement des arbres, actuellement à l'étude, ne prend pas non plus en compte les arbres situés sur cette parcelle. En remplacement de l'arborisation existante, de nouvelles plantations sont prévues. Celles-ci viennent renforcer la mesure paysagère du PDCom visant l'arborisation des abords de la route de Berne.

Le périmètre du PPA est hors des inventaires fédéraux et cantonaux de protection de la nature et du paysage. Il n'inclut aucun biotope, ni forêt, et n'a pas de rôle particulier dans les liaisons biologiques.

L'entier du périmètre du PPA est en secteur üb de protection des eaux, soit dans un secteur sans intérêt pour l'approvisionnement en eau potable.

9. Création et maintien du milieu bâti

Le PPA apporte une légère contribution au rééquilibrage du ratio entre emplois et habitants, ratio qui présente actuellement un déséquilibre à l'échelle de la Commune d'Epalinges (4 fois plus d'habitants que d'emplois). La volumétrie et la densité définie sont en adéquation avec celles du secteur "Ilôt Est, route de la Croix-Blanche" (IUS = ~1,6). Assurant la densification d'un secteur proche des équipements et services, le PPA contribue à une utilisation rationnelle du sol.

Le degré III de sensibilité (DS III) au bruit a été attribué pour l'ensemble du secteur concerné lors de l'entrée en vigueur du RPGA le 16 novembre 2005. Au vu de l'affectation définie par ce PPA, le degré de sensibilité III est confirmé pour ce périmètre.

L'étude acoustique, réalisée par un bureau spécialisé, montre un dépassement des valeurs limites d'immission sur certaines façades du projet. Cette étude mentionne plusieurs mesures à même d'assurer le respect de ces valeurs, à titre d'exemple, citons l'implantation d'activités dans les locaux orientés sur les façades les plus sensibles.

./.

Le règlement du PPA impose la réalisation d'un dispositif anti-bruit (paroi) sur le chemin de propagation des ondes sonores et prévoit qu'une nouvelle étude acoustique accompagne la demande de permis de construire.

Le nouveau bâtiment aura un rôle de protection contre le bruit bénéfique pour les habitations existantes sises sur les parcelles n° 589 et 652. Le trafic induit n'apportera pas de nuisances supplémentaires perceptibles pour ces habitations.

Le site est d'ores et déjà équipé et affecté à la zone à bâtir. Des contrôles ont permis de confirmer que les collecteurs d'eaux usées et d'eaux claires sont suffisamment dimensionnés pour recueillir les eaux du site. Les points de raccordement aux collecteurs sont identifiés.

Dans un souci de limiter les débits de pointe, la rétention des eaux pluviales (en toiture et dans les espaces non bâtis) est prévue par le PPA.

Le périmètre du PPA est hors des surfaces sujettes à un risque potentiel, selon les cartes indicatives des dangers naturels.

Au surplus du respect des normes et exigences légales en matière d'économie d'énergie, le projet prévoit la réalisation de bâtiments respectant les normes Minergie.

10. Procédure d'approbation du PPA

En application des dispositions de l'article 56 LATC (Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions), le PPA a été soumis aux différents services intéressés de l'Etat de Vaud. Quelques modifications ont été apportées au projet, pour tenir compte des principales observations émises dans le cadre de l'examen préalable.

Après réception du rapport d'examen du Service du développement territorial (SDT), le dossier (plan partiel d'affectation, règlement du PPA, rapport d'aménagement selon l'art. 47 OAT) a été mis à l'enquête publique pendant une durée de trente jours (du 23 janvier au 22 février 2013). Dans le même temps, une séance d'information publique a été organisée.

Durant la période d'enquête, une seule opposition a été formulée par le voisinage direct, principalement pour des motifs de craintes d'augmentations des nuisances dues au trafic supplémentaire et aux réflexions de bruit de la route de Berne. Quelques études complémentaires établies par les mandataires, des garanties données par les propriétaires et l'avancement du projet de requalification de la route de Berne ont rassuré ces voisins et leur ont permis de retirer leur opposition, sans modification du projet.

11. Adoption par le Conseil communal

Le Conseil communal doit se prononcer sur l'adoption du plan et du règlement après l'enquête publique.

Lorsque le Conseil communal adopte le projet sans modification susceptible de porter atteinte à des intérêts dignes de protection, le dossier est adressé par la Municipalité au Service du développement territorial en vue de son approbation par la Cheffe de département.

Si le Conseil communal apporte des modifications plus importantes, celles-ci sont soumises à une enquête complémentaire de trente jours, après l'examen préalable du SDT. Les oppositions ne sont alors recevables que dans la mesure où elles visent les modifications mises à l'enquête publique.

Le Conseil communal peut, si les circonstances le justifient, n'adopter qu'une partie du plan et du règlement. Les parties du projet non adoptées ou modifiées font alors l'objet d'une nouvelle enquête publique après examen préalable.

La Cheffe du département se prononce définitivement sur le plan et le règlement si aucun recours n'a été déposé.

12. Contribution au financement de l'équipement communautaire

L'entrée en vigueur, le 4 avril 2011, des articles 4b et suivants de la loi du 5 décembre 1956 sur les impôts communaux (LICom) autorisant la perception d'une taxe communale pour les dépenses d'équipements communautaires liées à des mesures d'aménagement du territoire communal ou intercommunal (taxe pour l'équipement communautaire), implique, pour les communes intéressées à percevoir cette taxe, qu'elles élaborent un règlement général.

Conformément aux dispositions légales, la Municipalité d'Epalinges a donc opté pour l'adoption d'un règlement général, règlement général soumis à l'adoption du Conseil communal d'Epalinges le 12 novembre 2013, soit en parallèle avec l'adoption du présent préavis concernant le plan partiel d'affectation (PPA) « La Bodevenaz 2 ».

Les décisions de taxation fondées sur le règlement concernant la taxe relative au financement de l'équipement communautaire communal et intercommunal seront rendues par la Municipalité dès l'entrée en vigueur dudit règlement et sitôt la mesure d'aménagement du territoire donnant matière à taxation entrée en force.

Le taux total de la taxe applicable lors de la légalisation de nouvelle SPd destinée au logement se monte, selon la grille tarifaire annexée au règlement concernant la taxe relative au financement de l'équipement communautaire communal et intercommunal, à CHF 84.17 par m² de SPd. Il est de CHF 1.71 par m² de SPd destinée aux activités nouvellement légalisée.

Le nombre de m² de SPd attribués aux logements ou aux activités moyennement gênantes n'étant pas encore défini précisément, la taxe à percevoir pour le PPA « La Bodevenaz 2 » ne pourra être déterminée qu'une fois l'affectation définitive des locaux arrêtée, soit certainement lors de la mise à l'enquête.

13. Conclusions

Vu ce qui précède, la Municipalité vous invite, Monsieur le Président, Mesdames les Conseillères et Messieurs les Conseillers, à prendre les décisions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL D'EPALINGES

- vu le préavis de la Municipalité no 23/2013 du 7 octobre 2013,
- entendu le rapport de la commission nommée pour examiner cette affaire,
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

d é c i d e

1. d'adopter le plan partiel d'affectation "La Bodevenaz 2", tel que soumis à l'enquête publique du 23 janvier au 22 février 2013;
2. d'autoriser la Municipalité à entreprendre toutes démarches utiles en vue de l'approbation et de l'entrée en vigueur du plan partiel d'affectation "La Bodevenaz 2".

Epalinges, le 7 octobre 2013

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic :

Le Secrétaire :

Maurice Mischler

Alexandre Good

Annexes : - PPA "La Bodevenaz 2" soumis à l'enquête publique (plan, règlement, rapport d'aménagement art. 47 OAT)

Représentant municipal délégué : M. Bernard Krattinger

COMMUNE D'EPALINGES

PLAN PARTIEL D'AFFECTATION ■ "LA BODEVENAZ 2"

Règlement



vallotton et chanard SA architectes – urbanistes FSU
bureau partenaire : Paul Juillerat Architects

Lausanne, le 9 janvier 2013

GEA vallonnet chanard SA
architectes - urbanistes FSU
rue debourg 28
CP 6326 1002 Lausanne
tel + 41 21 310 01 40
fax + 41 21 310 01 49
info@geapartners.ch

10057 AR TA FG

Epalinges / 10057_PPA_Bodevenaz
/ 10057_reglement_v8.doc

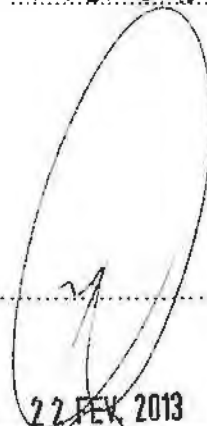
SCEAUX ET SIGNATURES

Approuvé par la Municipalité d'Epalinges dans sa séance du 14/01/2013

Le Syndic :



Le Secrétaire :

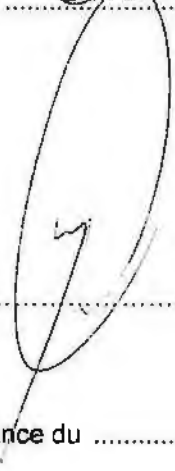


Soumis à l'enquête publique du 23 JAN. 2013 au 22 FEV. 2013

Le Syndic :



Le Secrétaire :



Adopté par le Conseil communal d'Epalinges dans sa séance du

La Présidente :

La Secrétaire :

Approuvé préalablement par le Département compétent, Lausanne, le

La Cheffe du Département :

Mis en vigueur, le

ABREVIATIONS

DS	Degré de sensibilité au bruit
LAT	Loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979 (RS 700)
LATC	Loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions du 4 décembre 1985 (RSV 700.11)
LEne	Loi fédérale du 26 juin 1998 sur l'énergie (RS 730.0)
LRou	Loi vaudoise sur les routes du 10 décembre 1991 (RSV 725.01)
LVLEne	Loi vaudoise sur l'énergie du 16 mai 2006 (RSV 730.01)
OAT	Ordonnance fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin 2000 (RS 700.1)
OEne	Ordonnance fédérale sur l'énergie du 7 décembre 1998 (RS 730.01)
OPB	Ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit du 15 décembre 1988 (RS 814.41)
PPA	Plan partiel d'affectation
RLATC	Règlement d'application de la LATC du 18 septembre 1986 (RS 700.11.1)
RLRou	Règlement d'application de la LRou du 19 janvier 1994 (RSV 725.01.1)
RLVLEne	Règlement d'application de la LVLEne du 4 octobre 2006 (RSV 730.01.1)
RPGA	Règlement du plan général d'affectation de la Commune d'Epalinges
RS	Recueil systématique de droit fédéral
RSV	Recueil systématique de droit vaudois
SIA	Société suisse des ingénieurs et architectes
SPd	Surface de plancher déterminante
STd	Surface de terrain déterminante
VSS	Association suisse des professionnels de la route et des transports

SOMMAIRE

TITRE 1	DISPOSITIONS INTRODUCTIVES	1
Article 1	Périmètre et affectation du PPA	1
Article 2	Buts du plan	1
Article 3	Composantes du dossier	1
Article 4	Suivi du projet	1
TITRE 2	DISPOSITIONS URBANISTIQUES	2
Article 5	Destination et composition	2
Article 6	Aire d'évolution des constructions	2
Article 7	Périmètre réservé aux activités	2
Article 8	Périmètre des niveaux inférieurs	2
Article 9	Aire d'aménagements extérieurs	2
Article 10	Aire de verdure	2
Article 11	Arborisation existante	2
Article 12	Arborisation à créer	2
TITRE 3	DISPOSITIONS CONSTRUCTIVES	3
Article 13	Implantation et réalisation des constructions	3
Article 14	Limites de construction	3
Article 15	Intégration	3
Article 16	Surface de plancher déterminante	3
Article 17	Césures	3
Article 18	Hauteur des constructions	3
Article 19	Niveaux et attique	3
Article 20	Toitures	3
Article 21	Superstructures	3
Article 22	Remblais et déblais	4
Article 23	Parking	4
TITRE 4	DISPOSITIONS MOBILITÉ ET STATIONNEMENT	5
Article 24	Accès parking	5
Article 25	Stationnement	5
Article 26	Liaison piétonne	5
TITRE 5	DISPOSITIONS ENVIRONNEMENTALES	6
Article 27	Degré de sensibilité au bruit et mesures de protection	6
Article 28	Energie	6
Article 29	Capteurs solaires	6
Article 30	Rétention des eaux de ruissellement	6

TITRE 6	DISPOSITIONS FINALES	7
Article 31	Plan des aménagements extérieurs	7
Article 32	Demande de permis de construire	7
Article 33	Déroptions	7
Article 34	Dispositions complémentaires	7
Article 35	Abrogation	7
Article 36	Entrée en vigueur	7

TITRE 1 DISPOSITIONS INTRODUCTIVES

Article 1 Périmètre et affectation du PPA

¹ Le périmètre du PPA "La Bodevenaz 2" est délimité par un traitillé noir sur le plan d'affectation.

² Le PPA "La Bodevenaz 2" affecte l'ensemble du périmètre concerné à la zone mixte d'habitation de forte densité et d'activités moyennement gênantes.

Article 2 Buts du plan

Le plan partiel d'affectation "La Bodevenaz 2" a pour but :

- * d'offrir de nouveaux logements et de nouveaux locaux pour des activités dans un secteur à proximité immédiate du centre d'Epalinges ;
- * de garantir une utilisation rationnelle du territoire ;
- * d'être un signal d'entrée dans la localité.

Article 3 Composantes du dossier

Le PPA "La Bodevenaz 2" est composé des éléments suivants :

- le plan d'affectation (selon échelle graphique),
- le plan de détail (échelle 1:500) et les coupes (échelle 1: 500),
- le règlement du PPA.

Article 4 Suivi du projet

¹ La Municipalité assure le suivi du projet afin de guider le processus de développement et de garantir la qualité d'ensemble.

² Selon les besoins, la Municipalité peut s'appuyer sur l'avis de la Commission municipale d'urbanisme.

TITRE 2 DISPOSITIONS URBANISTIQUES

Article 5 Destination et composition

¹ La zone du présent PPA est destinée à la création de logements et à l'accueil d'activités moyennement gênantes.

² Ladite zone se compose des éléments suivants :

- * aire d'évolution des constructions,
- * périmètre réservé aux activités,
- * périmètre des niveaux inférieurs,
- * aire d'aménagements extérieurs,
- * aire de verdure.

Article 6 Aire d'évolution des constructions

¹ Cette aire est destinée à l'implantation des constructions nouvelles.

² Les espaces non construits à l'intérieur de l'aire d'évolution des constructions sont assimilés à l'aire d'aménagements extérieurs.

Article 7 Périmètre réservé aux activités

Ce périmètre est exclusivement réservé aux activités.

Article 8 Périmètre des niveaux inférieurs

¹ Ce périmètre est destiné à l'implantation des niveaux inférieurs des constructions, ainsi qu'à l'implantation d'un parking.

² Au surplus, est applicable l'article 21 du présent règlement.

Article 9 Aire d'aménagements extérieurs

¹ L'aire d'aménagements extérieurs est destinée aux prolongements extérieurs des constructions ainsi qu'aux espaces verts.

² Elle est inconstructible, à l'exception d'accès piétons, de l'accès au parking (article 24) et de dispositifs de protection contre le bruit.

Article 10 Aire de verdure

¹ L'aire de verdure est destinée à assurer un avant-plan végétal et paysagé en bordure de la route de Berne.

² Elle est inconstructible. Fait exception l'aménagement d'une liaison piétonne.

³ Les plantations doivent se composer d'essences indigènes et en station.

Article 11 Arborisation existante

¹ L'arborisation existante est figurée sur le plan de détail.

² Elle peut être supprimée.

Article 12 Arborisation à créer

¹ Une arborisation structurante (arbres majeurs) doit être réalisée conformément au plan de détail.

² Le principe est obligatoire, l'implantation indicative.

TITRE 3 DISPOSITIONS CONSTRUCTIVES

Article 13 Implantation et réalisation des constructions

¹ Les constructions s'implantent obligatoirement dans les aires d'évolution des constructions délimitée à cet effet par le plan de détail.

² Elles doivent être réalisées en une seule étape.

Article 14 Limites de construction

En la matière, sont applicables la LRou et la RLrou.

Article 15 Intégration

L'intégration des constructions au contexte environnant doit être particulièrement soignée. Sont ainsi privilégiées la végétation et un traitement paysager de qualité.

Article 16 Surface de plancher déterminante

¹ La surface de plancher déterminante (SPd) est de 4'000 m² au maximum pour l'ensemble des constructions comprises dans les aires d'évolution des constructions définie par le plan de détail.

² La SPd est calculée selon la norme SIA applicable en la matière lors de la demande de permis de construire.

Article 17 Césures

¹ Les deux césures figurées sur le plan de détail assurent une rupture obligatoire de contiguïté de 3 mètres au minimum entre les constructions.

² Dans la césure Est, est autorisée une saillie ou une liaison.

³ Le principe des césures est obligatoire, leur assiette indicative.

Article 18 Hauteur des constructions

¹ La hauteur maximale des constructions est fixée par les altitudes définies sur les coupes. Est réservé l'article 21 du présent règlement.

² Elle se mesure à l'acrotère, à la corniche ou selon toute disposition constructive y tenant lieu.

Article 19 Niveaux et attique

¹ Dans la partie de l'aire d'évolution des constructions – figurée en rouge foncé sur le plan de détail – sont autorisés 1 rez-de-chaussée supérieur et 3 niveaux.

² Dans la partie de l'aire d'évolution des constructions – figurée en rose – sont autorisés 1 rez-de-chaussée et 2 niveaux.

³ Le dernier niveau des constructions peut être traité sous forme d'attique.

Article 20 Toitures

¹ Les toitures sont plates.

² Elles doivent être végétalisées.

Article 21 Superstructures

¹ Les superstructures (cheminées, ascenseurs, panneaux solaires, antennes, etc.) peuvent excéder les altitudes maximales fixées par les coupes.

² Elles doivent être limitées au minimum techniquement indispensable et regroupées au maximum.

Article 22 Remblais et déblais

¹ Dans la partie Ouest du PPA, les mouvements de terre en remblai ou déblai ne peuvent excéder 2 mètres de hauteur.

² La hauteur des mouvements de terre correspond à la différence entre le terrain naturel et le terrain aménagé.

Article 23 Parking

¹ Le parking peut être enterré et/ou semi-enterré.

² Le nombre de niveaux du parking est de 2.

³ Selon les besoins en stationnement (article 25), un niveau supplémentaire peut être autorisé.

TITRE 4 DISPOSITIONS MOBILITÉ ET STATIONNEMENT

Article 24 Accès parking

¹ L'accès parking est destiné à l'entrée et à la sortie des véhicules dans le parking.

² Le principe de cet accès est impératif, son assiette et son implantation sont indicatives.

Article 25 Stationnement

Les besoins en stationnement (véhicules et deux roues) sont définis selon les normes VSS en vigueur lors de la demande de permis de construire.

Article 26 Liaison piétonne

Le principe de liaison piétonne est impératif, son assiette et son implantation sont indicatives.

TITRE 5 DISPOSITIONS ENVIRONNEMENTALES

Article 27 Degré de sensibilité au bruit et mesures de protection

¹ Conformément à l'article 43 alinéa 1 lettre c OPB, le degré de sensibilité III (DS III) est attribué à l'ensemble du périmètre du présent PPA.

² Le principe d'un dispositif anti-bruit ayant pour fonction de protéger la façade Sud du bruit de la route de Berne est obligatoire, son implantation (en plan et en coupe) est indicative.

³ La hauteur minimale du dispositif anti-bruit est de 2.90 mètres. Elle se mesure depuis le niveau fini du rez-de-chaussée supérieur.

⁴ Au stade du permis de construire, une étude acoustique détaillée doit être établie. Celle-ci définit la nature, la hauteur et l'implantation définitives du dispositif anti-bruit et démontre le respect des exigences de l'OPB, pour le DS considéré.

Sont indiquées en outre, les mesures de protection prises, telles que par exemple :

- localisation des locaux non sensibles et de l'activité sur les façades les plus exposées au bruit ;
- pose de système de vitrage "en chicane";
- réalisation de loggias ou d'étages en attique.

Article 28 Energie

¹ En la matière, sont applicables les dispositions du droit fédéral (LEne, OEne) et cantonal (LVLEne, RLVEne) sur l'énergie.

² La Municipalité favorise une utilisation rationnelle de l'énergie et le recours aux énergies renouvelables afin de minimiser l'impact sur l'environnement.

Article 29 Capteurs solaires

¹ Les panneaux solaires et autres ouvrages de production d'énergie solaire sont autorisés dans les aires d'évolution des constructions. Leur installation doit faire l'objet d'un concept global, conçu et réalisé de manière intégrée par rapport aux constructions.

² Au surplus, l'article 18a LAT est applicable.

Article 30 Rétention des eaux de ruissellement

Des mesures de rétention des eaux pluviales doivent être prises en toiture et dans les espaces non bâtis, afin d'assurer un laminage des débits dans le réseau public.

TITRE 6 DISPOSITIONS FINALES

Article 31 Plan des aménagements extérieurs

¹ Préalablement à la demande de permis de construire, un plan des aménagements extérieurs doit être soumis à l'approbation de la Municipalité.

² Ledit plan (à l'échelle 1:200) contient au minimum les indications suivantes :

- l'implantation et l'aménagement des accès véhicules au parking et des accès de service,
- l'implantation des places de stationnement extérieures et les aménagements y relatifs,
- les liaisons piétonnes,
- les altitudes de raccordement des bâtiments aux aménagements extérieurs,
- l'emplacement de l'arborisation et le choix des essences,
- le traitement des aménagements extérieurs mentionnés à l'article 8 alinéa 1 du présent règlement,
- le mobilier urbain et l'éclairage.

Article 32 Demande de permis de construire

¹ En sus des pièces indiquées aux articles 106 LATC et 69 RLATC, le dossier d'enquête publique du permis de construire comprend :

- les calculs, ainsi que les plans justificatifs de la détermination des surfaces bâties, de la SPd, de la STd et des volumes construits,
- l'étude acoustique, telle qu'exigée à l'article 27 alinéa 4 du présent règlement,
- le plan des aménagements extérieurs tel qu'exigé à l'article 31 du présent règlement.

² La Municipalité peut exiger en outre :

- la descriptif des mesures constructives prises pour assurer la faisabilité géotechnique du projet,
- la réalisation d'une maquette de masse des constructions,
- la pose de gabarits montrant l'insertion des constructions dans l'environnement construit et paysager.

Article 33 Dérogations

La Municipalité peut accorder des dérogations aux présents plan et règlement dans les limites des articles 85 et 85a LATC.

Article 34 Dispositions complémentaires

Sont applicables - à titre supplétif - les dispositions de la législation fédérale, cantonale et communale en matière d'aménagement du territoire et de protection de l'environnement.

Article 35 Abrogation

¹ Les présents plan et règlement abrogent, à l'intérieur du périmètre concerné, le plan d'extension partiel créant une zone pour l'artisanat et la petite industrie approuvé par le Conseil d'Etat le 9 février 1972.

² Leur entrée en vigueur abroge également, à l'intérieur du périmètre concerné, le plan d'extension fixant la limite des constructions approuvé par le Conseil d'Etat le 9 août 1968.

Article 36 Entrée en vigueur

En vertu des articles 81 et 81a LATC, les présents plan et règlement sont approuvés préalablement, puis mis en vigueur par le Département compétent.

COMMUNE D'EPALINGES

PLAN PARTIEL D'AFFECTATION ■ "LA BODEVENAZ 2"

rapport justificatif selon l'article 47 OAT



Source : www.geoplanet.vd.ch



vallotton et chanard SA architectes – urbanistes FSU
bureau partenaire : Paul Juillerat Architecte

Lausanne, le 9 janvier 2013

GEA valloir et charard SA
architectes - urbanistes FSU
rue de bourg 28
CP 6326 1002 Lausanne
tél + 41 21 310 01 40
fax + 41 21 310 01 49
info@geapartners.ch
www.geapartners.ch

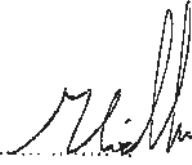
bureau du projet
Paul Juillerat Architecte
av Eugène Rambert 24
1005 Lausanne
tél + 41 21 721 00 10
fax + 41 21 721 00 11
info@pjarchitecte.ch
www.pjarchitecte.com

10057 AR FG

SCEAUX ET SIGNATURES

Approuvé par la Municipalité d'Epalinges dans sa séance du 14/01/2013

Le Syndic :



Le Secrétaire :



Mis en consultation lors de l'enquête publique du 23 JAN. 2013 au 22 FEV. 2013

SOMMAIRE

1	INTRODUCTION	1
1.1	Préambule.....	1
1.2	Contexte général.....	1
1.3	Périmètre et état foncier.....	1
1.4	Statut du sol et limites des constructions	2
2	ANALYSE DU SITE	3
2.1	Vues du site	3
2.2	Composantes du site	5
2.3	Mobilité.....	6
2.4	Bruit.....	6
3	PROJET	8
3.1	Concept d'aménagement.....	8
3.2	Programme	13
3.3	Accès et stationnement.....	14
3.4	Mesures foncières.....	16
4	CONFORMITÉ AUX BUTS DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE	18
4.1	Nécessité de légaliser	18
4.2	Démonstration de l'équipement du terrain	18
4.3	Planifications supérieures	18
4.4	Protection du milieu naturel.....	21
4.5	Création et maintien du milieu bâti.....	21
4.6	Maintien des sources d'approvisionnement	21
5	CONCERTATION ET INFORMATION	22
6	ANNEXES	23

Localisation



Source : www.geoplanet.vd.ch

échelle 1:25'000



Etat foncier



échelle 1:1'000



Périmètre du PPA "La Bodevenaz 2"

1 INTRODUCTION

1.1 Préambule

L'affectation du secteur "La Bodevenaz" date de près de 40 ans et ne répond plus aux attentes en matière d'aménagement du territoire. C'est sur recommandation de la Municipalité d'Epalinges et à la demande de M. Paul Juillerat, architecte de Mme et M. Salgado, propriétaires, que le bureau GEA Vallotton et Chanard SA, architectes - urbanistes FSU, a été sollicité pour établir le plan partiel d'affectation "La Bodevenaz 2".

Le présent rapport, rédigé à l'attention de l'Autorité cantonale compétente, est établi conformément à l'article 47 de l'Ordonnance fédérale sur l'aménagement du territoire (OAT). Il apporte les éléments justificatifs du projet et accompagne le présent PPA.

1.2 Contexte général

Depuis les années septante, l'urbanisation d'Epalinges a considérablement évolué et sa population a doublé. Il n'est donc guère surprenant que les attentes et les enjeux dans le secteur diffèrent de ce qu'ils étaient. Le secteur considéré bénéficie notamment de :

- la fréquence élevée de la desserte en transport public;
- la qualité du réseau routier existant et la proximité de l'autoroute;
- la proximité immédiate des services publics et commerciaux du village d'Epalinges;
- la proximité immédiate des équipements scolaires primaires et secondaire.

1.3 Périmètre et état foncier

A proximité du centre du village d'Epalinges, le PPA a un périmètre bien délimité par les axes routiers suivants : la route de Berne, la route du Village et le chemin de la Girarde.

Il se compose des parcelles :

n° parcelle	propriétaires	surface
499	Mme et M. Salgado	2'686 m ²
497	Etat de Vaud	181 m ²
1106	Etat de Vaud	87 m ²
TOTAL		2'954 m ²

Quelques servitudes grèvent les parcelles suivantes :

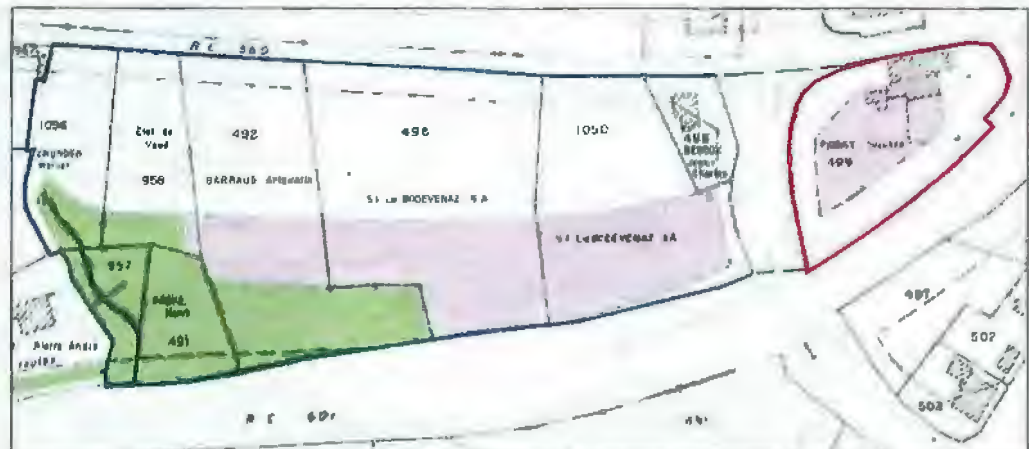
- parcelle n° 499 : 329'813 : source et réservoir, à la charge de 589
329'813 : canalisation, à la charge de 589 et 1106
329'815 : canalisation d'égouts, à la charge de 501, en faveur de 499
- parcelle n°1106 : 329'813 : canalisation, en faveur de 499
329'828 : canalisation d'eau, en faveur de la Commune de Lausanne

Les servitudes susmentionnées sont sans effet sur le PPA.

1.4 Statut du sol et limites des constructions

Le statut du sol actuel est régi par le plan d'extension "La Bodevenaz" du 9 février 1972, comme illustré ci-dessous. Son règlement renvoie au règlement du PGA en vigueur pour les aspects relatifs à la réalisation de villas. Celui-ci fixe à trois, le nombre de niveaux autorisés (rez + étage + combles). Concernant l'artisanat et la petite industrie, une hauteur maximale de 4 m à la corniche est fixée. Dans les deux cas, le coefficient d'occupation du sol (COS) est limité à 0,125.

Plan d'extension "La Bodevenaz" du 9 février 1972



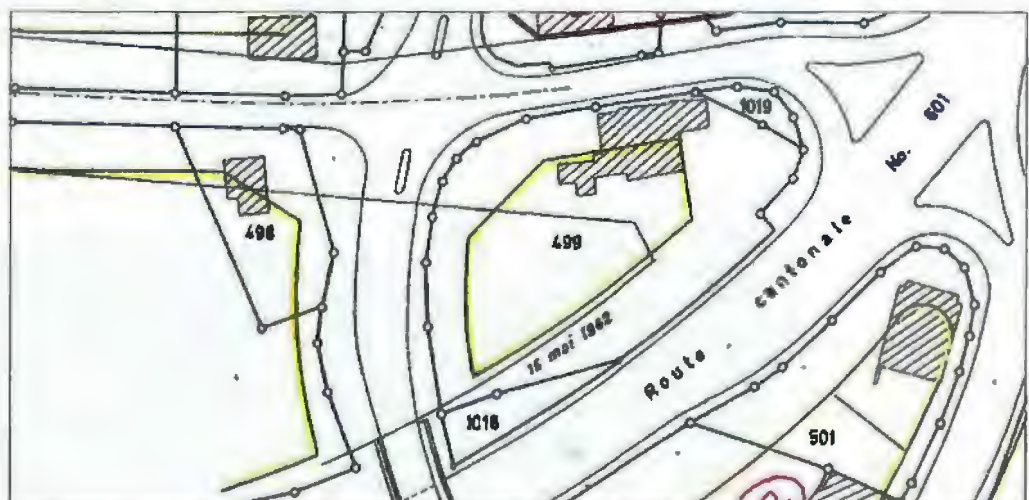
sans échelle



- Périmètre du plan d'extension (créant une zone pour l'artisanat et la petite industrie)
- Zone demeurant soumise aux dispositions réglementaires du règlement communal concernant le plan d'extension
- Zone inconstructible, cédastre forêt
- Zone dans laquelle il est possible de construire :
 - a) des villas,
 - b) des bâtiments pour l'artisanat ou la petite industrie non bruyants, ni malodorants et ne provoquant pas d'émission de fumée ou des vibrations extérieures.
- Périmètre du PPA "La Bodevenaz 2"

Au surplus, le secteur est concerné par le plan d'extension fixant la limite des constructions (voir ci-dessous), approuvé par le Conseil d'Etat le 9 août 1968.

Extrait du plan d'extension fixant la limite des constructions du 9 août 1968

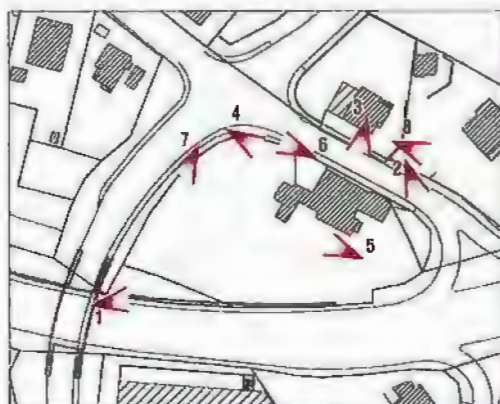


sans échelle



2 ANALYSE DU SITE

2.1 Vues du site





2.2 Composantes du site

Le périmètre du PPA couvre une surface d'un peu moins de 3'000 m², orientée vers le Sud. Il présente une topographie en pente douce (~10%) et régulière. Comme le montrent l'orthophoto et le plan ci-dessous, une seule construction (habitation et rural), d'environ 280 m² au sol, y prend place. Quelques modestes surfaces, au revêtement dur, servent à la circulation interne et au stationnement des véhicules. Le solde du site est occupé par un potager et, en majeure partie, par un terrain couvert de végétation herbacée. Un groupe d'arbres majeurs est localisé dans l'extrémité Est du site. Il est complété par plusieurs arbres fruitiers hautes-tiges qui parsèment le solde du site.

Orthophoto

☐ Périimètre du PPA
"La Bodevenaz 2"



Source : www.gooplanet.vd.ch

Etat des lieux



Source : BBHN SA

2.3 Mobilité

"La Bodevenaz" bénéficie d'une offre de qualité en transports publics. En effet, les lignes 45 et 46 (arrêts "Epalinges, centre") desservent le secteur avec une fréquence de l'ordre de 8 passages/heure/sens. Un peu plus distant (~600 m), l'arrêt "Lion d'Or" est desservi par la ligne 62 (Croisettes-Moudon).

L'accès routier au secteur est aisé, étant desservi par la route de Berne (RC 601a, DP 68) via la route du Village (DP 67) et le chemin de la Girarde (DP 67).

L'itinéraire cycliste emprunte, en descendant depuis la route de Berne, la route du village et le chemin de la Girarde (pont).

Aucun itinéraire de l'Inventaire cantonal des chemins de randonnée pédestre ne traverse ou ne passe à proximité du périmètre du PPA. De même, aucun itinéraire SuisseMobile n'est concerné. Les trottoirs existants facilitent les déplacements à pied, notamment en direction du centre de la Croix-Blanche, situé à moins de 300 m.

Carte du réseau routier et localisation des arrêts de bus



sans échelle

Source : www.geoplanet.vd.ch

2.4 Bruit

Le périmètre du PPA est soumis au bruit de la route de Berne, du pont de la Girarde et, dans une moindre mesure, de la route du Village.

Le secteur étant déjà affecté zone à bâtir, les valeurs limites d'immission (VLI) fixées par l'Ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit (OPB) doivent être respectées.

Selon le Plan d'attribution des degrés de sensibilité au bruit, entré en vigueur le 16 novembre 2005, le degré de sensibilité III (DS III) est attribué au secteur.

Compte tenu de l'importance des immissions sonores mises en évidence par le cadastre du bruit routier (voir ci-contre) et en vue d'une prise en compte adaptée de cette thématique, une étude acoustique a été réalisée (cf. annexe).