

Cahier spécial

# AMÉNAGEMENT

DU TERRITOIRE

**ÉTAT DES LIEUX  
ET PERSPECTIVES**





Le plat de la Croix-Blanche



L'avenir du secteur de Florimont



Les Croisettes



L'interface de transport  
des Croisettes



Le secteur des Dailles



## Sommaire

|                                                          |     |
|----------------------------------------------------------|-----|
| <b>Carte des sujets abordés</b>                          | 2-3 |
| <b>Édito</b>                                             |     |
| Mme Brigitte Crottaz, Municipale                         | 4   |
| <b>L'interface de transports des Croisettes</b>          |     |
| Une mutation en deux temps                               | 5   |
| <b>Le secteur des Dailles</b>                            |     |
| Un parc urbain ?                                         | 6   |
| <b>Les Croisettes</b>                                    |     |
| Une densification de qualité                             | 7   |
| <b>Le plat de la Croix-Blanche</b>                       |     |
| Un site aux enjeux multiples                             | 8   |
| <b>L'avenir du secteur de Florimont</b>                  |     |
| Un développement équilibré                               | 10  |
| <b>Le secteur de la Voirie et les terrains de sport</b>  |     |
| Une vision d'avenir pour l'approvisionnement énergétique | 11  |
| <b>Plans d'affectation et plan directeur</b>             | 12  |

# Édito

**Mme Brigitte Crottaz**

Municipale en charge de l'urbanisme depuis 2021



Révision du Plan général d'affectation (PGA-PACom) et du Plan directeur communal (PDCom), élaboration de Plans d'affectation (PA), de Plans directeurs localisés (PDL), requalification des axes routiers... difficile de s'y retrouver dans ce jargon !

Une année après la présentation publique de la vision urbanistique communale, où en est-on ? Pourquoi les planifications annoncées depuis longtemps n'ont-elles pas encore débuté ? Est-il vrai que de nombreux quartiers vont voir le jour ces prochaines années ?

Soucieuse des enjeux en lien avec ces projets, qui toucheront la majorité des Palinzard-e-s et qui génèrent rumeurs, inquiétudes et interrogations multiples, la Municipalité souhaite, par cette revue, vous fournir des informations sur les planifications en cours et à venir.

Les préoccupations liées à l'aménagement du territoire sont légitimes dès lors que notre cadre de vie s'en voit transformé. Toute annonce de changement peut engendrer de la méfiance. Cela peut même, lorsque la communication est mal perçue ou surinterprétée, conduire à la diffusion de fausses informations, alimentant ainsi ce cercle de défiance.

Notre commune ne constitue pas un cas unique. Depuis l'entrée en vigueur de la nouvelle Loi sur l'aménagement du territoire (LAT) votée en 2014, le contexte lié à l'aménagement du territoire a radicalement changé. De nombreuses communes, dont Épalinges, doivent faire face à des défis complexes, notamment la densification des secteurs inscrits dans les périmètres de centre des

agglomérations et le redimensionnement des zones à bâtir situées hors ces périmètres. Ces défis, découlant de l'application de la législation en vigueur, génèrent des frictions inévitables hors de ces périmètres.

Sans prétendre à l'exhaustivité, cette revue donne un aperçu des principaux projets, en partageant les ambitions et objectifs de la Municipalité. Les secteurs concernés sont principalement issus de notre Plan directeur communal (PDCom) qui a fait l'objet d'une démarche participative en 2017 et a été adopté par le Conseil communal en 2022, ainsi que de la vision urbanistique communale, présentée en séance publique en juin 2022 puis adoptée par le Conseil communal en 2023. Il est important de préciser que de nombreux projets pourraient ne pas être réalisés, en raison de choix politiques, de contraintes financières, techniques ou légales. Ils permettent toutefois de nourrir nos réflexions, afin de trouver les solutions les plus adaptées à chaque enjeu.

Ce document vise donc à vous transmettre des informations de manière transparente, sans la prétention de vouloir susciter l'adhésion à tous ces projets. Nul doute qu'ils continueront de générer de nombreux débats, que ce soit au sein du Conseil communal ou de la population, débats indispensables pour assurer un développement le plus harmonieux possible de notre commune, répondant aux attentes de toutes et de tous !



## Une mutation en deux temps

Depuis son arrivée en 2008, la fréquentation du métro m2 ne cesse d'augmenter, poussant aujourd'hui les Transports publics lausannois (tl) à chercher des possibilités d'amélioration de l'offre. Le projet d'augmentation de la cadence des rames est né de cette volonté ; il nécessite toutefois d'importants travaux en sous-sol pour la création d'une zone de rebroussement pour les rames.

Dans ce cadre, il est prévu de construire une arrière-gare en sous-sol, permettant aux rames de changer de voie plus rapidement pour augmenter la cadence, ainsi qu'un garage de remisage pour entretenir et nettoyer les rames.

La réalisation de ces infrastructures nécessitera une tranchée couverte sous l'interface actuelle ainsi que sous la parcelle «ex-Faucherre» située en amont et récemment acquise par l'État de Vaud. Le chantier devrait commencer en 2025. La prolongation du m2 vers le Chalet-à-Gobet dépendra quant à elle de la densification de la centralité de la Croix-Blanche et prendra donc encore quelques années.

Dans un second temps, une fois les constructions en sous-sol terminées, il s'agira de réaménager l'interface de transport et son espace public en surface, afin de répondre aux enjeux actuels et à venir.

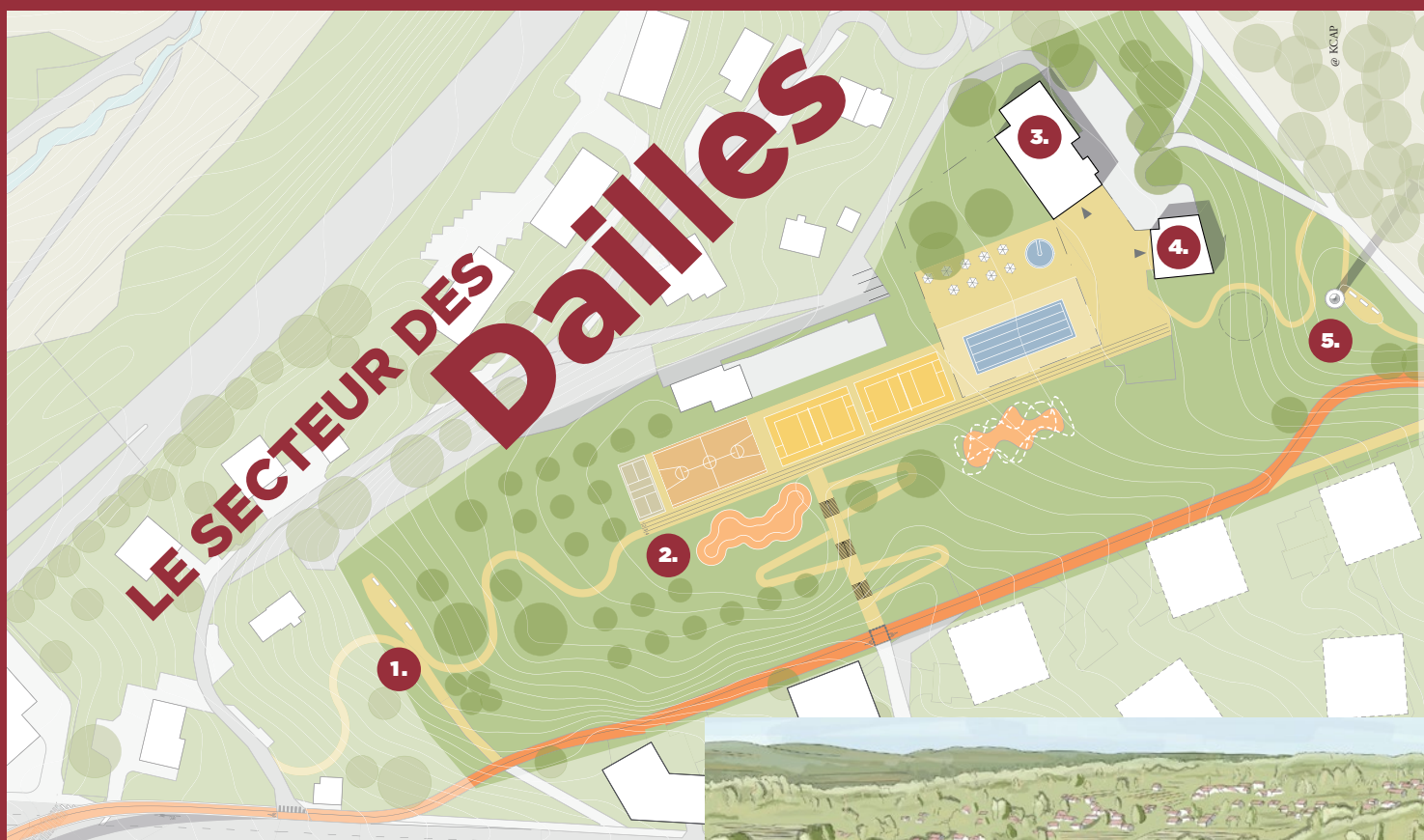
### Bon à savoir

Une vélostation de 18 places est disponible à la sortie du métro ! Plus d'informations sur notre site internet communal. [www.epalinges.ch](http://www.epalinges.ch), rubrique mobilité.



Il convient en effet de proposer une interface accueillante et de qualité, en intégrant les flux de mobilités douces, ainsi qu'un concept paysager et de réévaluer la circulation routière sur les routes de Berne et de la Croix-Blanche.

L'interface devra également être à même d'accueillir les nouvelles lignes de bus régionales planifiées par les tl et CarPostal et d'améliorer la dépose rapide et les infrastructures pour les vélos.



## Un parc urbain ?

Le secteur des Dailles est situé à mi-distance entre les deux centres communaux (Croisettes et Croix-Blanche). Il est composé de plusieurs parcelles que la Commune d'Épalinges devrait acquérir auprès de la Ville de Lausanne. Actuellement, le site abrite l'ancienne école en plein air de l'Arzillier et un réservoir d'eau géré par les Services industriels de Lausanne.

Étant donné sa localisation à proximité immédiate du métro m2 et jouissant d'un magnifique panorama sur le lac Léman et les Alpes, la Municipalité estime qu'il s'agit d'un endroit idéal pour réaliser une zone de loisirs et de détente, sans exclure la possibilité d'y développer en partie de l'activité économique et/ou des logements afin de rentabiliser le coût d'achat des terrains.

Lorsqu'elle en sera propriétaire, la Municipalité pourra prendre l'engagement ferme que ce secteur restera en grande partie un lieu de loisir centralisé, à l'image du parc de Milan à Lausanne, un véritable trait d'union entre les Croisettes-Tuilleries et la Croix-Blanche. Avec la forêt d'accueil des Dailles, le centre sportif et la future passerelle du Closalet, il constituera également un espace de verdure, un poumon vert au centre d'Épalinges.



Les études déjà menées ont permis de se faire une image du site, dont voici les éléments-clés envisagés :

1. Un projet permettant de répondre aux besoins croissants du Biopôle pourrait voir le jour dans le bas du secteur des Dailles. S'inscrivant dans la pente, ce projet permettrait de créer **des esplanades** d'où il serait possible d'admirer la vue sur les Alpes afin de conserver l'esprit initial du projet (mise en valeur du point de vue).
2. **Des terrains de sports et de loisirs** pour la population palinzarde sous forme de terrains de beach-volley, de fitness urbains, ainsi que différentes aires de jeux pour tous les âges. C'est également ici qu'il serait possible d'envisager une piscine de 25 mètres, éventuellement transformable en patinoire l'hiver, ainsi qu'une pataugeoire.
3. **Des vestiaires**, qui pourraient être installés dans l'actuel bâtiment de l'ancienne école de l'Arzillier.
4. **Une cafétéria et/ou restaurant** pourraient voir le jour dans une autre aile de cette ancienne école.
5. **Une tour d'observation** pourrait être installée au point le plus haut des Dailles.



## Une densification de qualité

Le PDL «Les Croisettes» est entré en vigueur le 25 mai 2022 (disponible sur notre site internet communal, en scannant le QR Code ci-contre).



La première grande mutation du quartier interviendra prochainement, avec la concrétisation du PA «Tuileries 1» au chemin des Croisettes 3 à 15. L'offre en logements sera augmentée par des surélévations de deux étages des bâtiments existants et par la création d'un nouveau bâtiment en lieu et place de l'actuelle pharmacie. Celle-ci sera agrandie et réinstallée dans le nouveau bâtiment. Dans les étages, en plus de logements, une nouvelle Unité d'accueil pour la petite enfance (UAPE) verra le jour. Profitant de ces travaux, les bâtiments existants aux façades abîmées seront rénovés et les aménagements extérieurs totalement revus.

En face, au niveau de la Coop et du restaurant de l'Union, le PA «La Source» est aussi à l'étude. Il prévoit un agrandissement de la surface commerciale et des travaux de rénovation/surélévation des bâtiments situés au chemin des Croisettes 4 à 16.

Le chemin des Croisettes aujourd'hui...



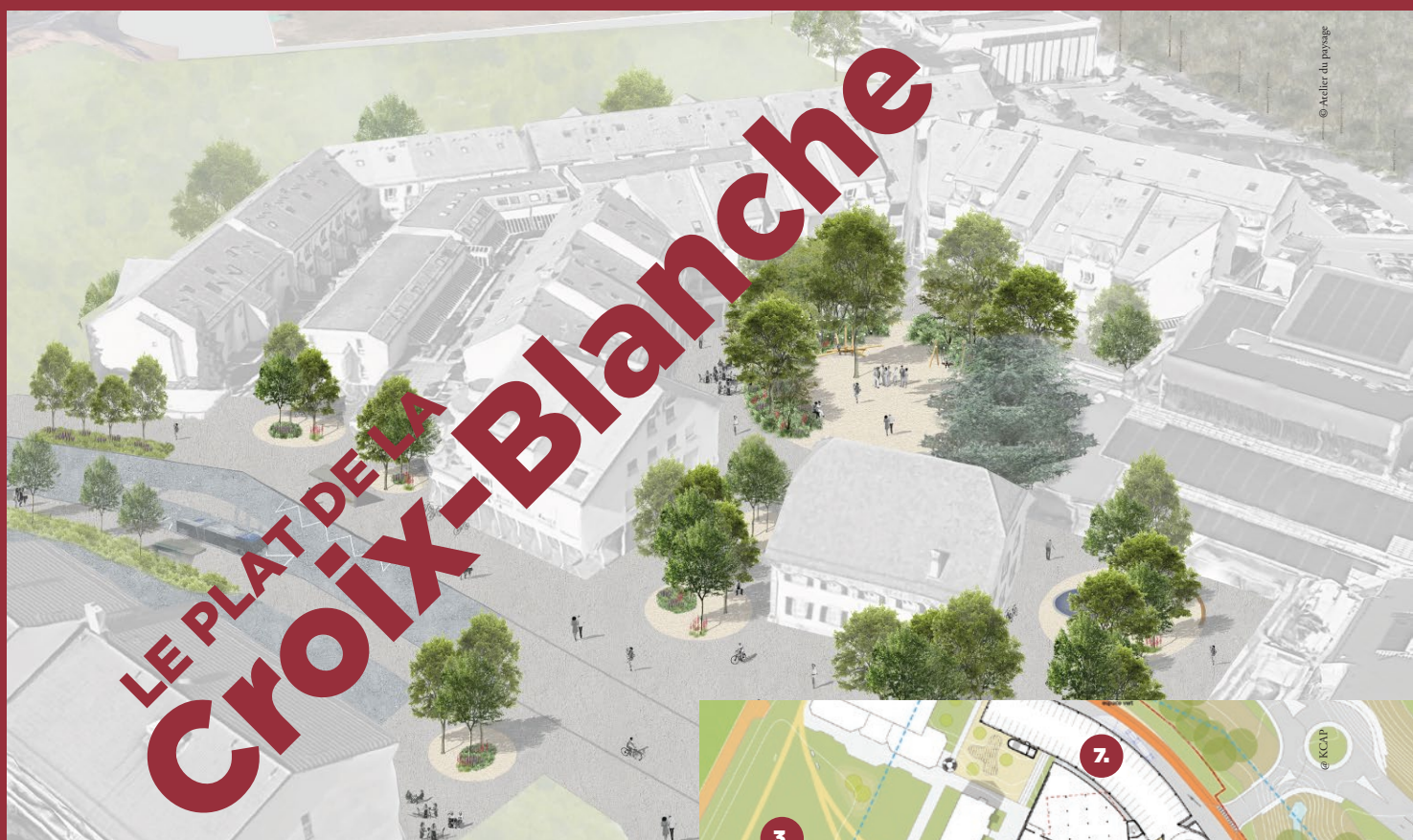
© Fischer & Montavon

Le chemin des Croisettes à l'avenir !



À l'instar du plat de la Croix-Blanche, une requalification du chemin des Croisettes sera opérée afin de développer un projet paysager de façade à façade et d'améliorer la qualité des aménagements pour la mobilité douce. Sur le chemin des Croisettes, la création d'une zone 20 ou 30 km/h sera étudiée. Les placettes de part et d'autre de la route seront progressivement cédées à la Commune et intégrées au projet qui devra faire l'objet d'une demande de crédit d'étude au Conseil communal.

Enfin, les travaux réalisés récemment sur le chemin des Croisettes ont permis de déployer le réseau d'un chauffage à distance (CAD) qui relie Tridel au Biopôle.

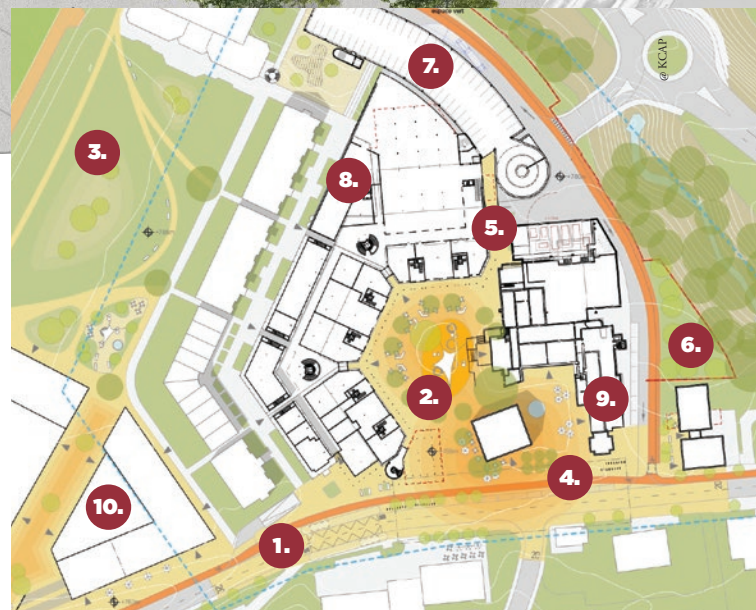


## Un site aux enjeux multiples

### La place et la route

La réflexion urbanistique concernant le plat de la Croix-Blanche a débuté en 2016. Différents projets sont prévus ou envisagés :

1. **Limitation de la vitesse** de circulation (création de zones 20 et 30 km/h), avec déplacement des places de stationnement de la rue vers un nouveau parking créé sur l'ancien terminus du bus tl n°5. Ces interventions permettront de végétaliser l'espace public.
2. Mise à niveau et **réaménagement** de la place de la Croix-Blanche.
3. Création d'un **parc de quartier (zone de tranquillité et de repos)** entre le centre de la Croix-Blanche et la zone sportive.
4. Mise en réserve d'une **zone sans construction** centralisée, pour accueillir une future station de métro (même si la prolongation du m2 n'est pas prévue avant quelques années).
5. 6. 7. Remplacement de l'actuel parking communal par un **silo à voitures**, qui captera les automobiles directement à l'entrée du site. Les espaces goudronnés seront ainsi rendus à la nature et les usagers/ères auront un accès direct au centre commercial.



8. Création de **logements en duplex** au-dessus de la poste et du parking.
9. Création d'un **nouveau bâtiment pour l'administration communale**, qui, avec la croissance démographique et les nombreux projets à mener, est de plus en plus à l'étroit dans ses locaux. Un tel projet pourrait être imaginé au-dessus de l'Auberge communale, permettant un accès aux personnes à mobilité réduite.
10. **Construction revêtant un intérêt régional** sur la surface d'assolement actuellement protégée, permettant de densifier le site et justifiant à long terme la prolongation du m2.

Par ailleurs, après la transformation et la rénovation de la Salle des spectacles, et suite au vote du Conseil communal en juin 2023, l'agrandissement de la caserne des pompiers débutera d'ici l'automne 2023.



Image de synthèse  
du parking  
silo



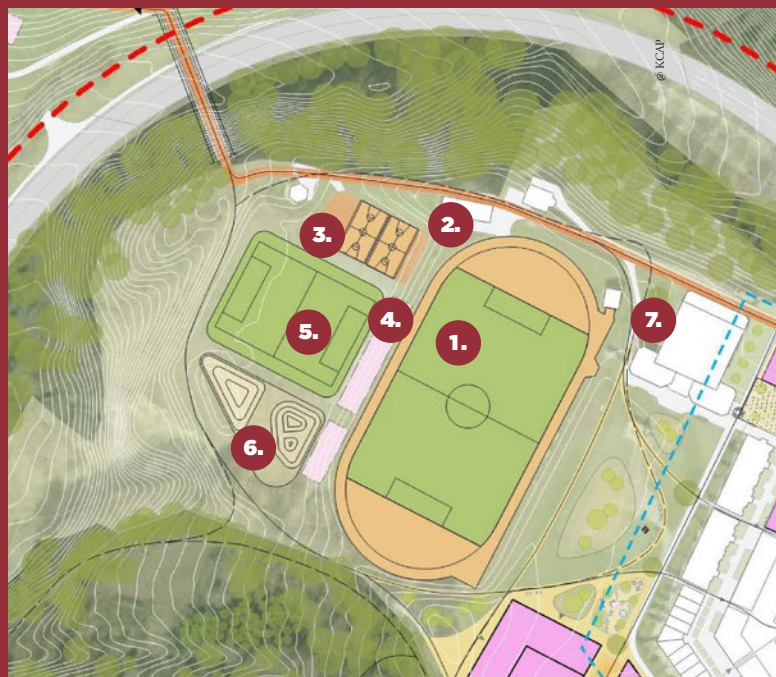
@ KCAP

### Le complexe sportif

Zone sportive utilisée par les associations, le stade de la Croix-Blanche reste un lieu accessible au public (course à pied et jeux de ballons). L'offre en loisirs de ce secteur mérite toutefois d'être complétée car, après la construction de la passerelle du Cloalet, ce lieu deviendra une véritable centralité.

Différents projets sont prévus ou envisagés :

1. Remplacement de l'actuel terrain engazonné par un **terrain synthétique** pour le football. La piste d'athlétisme sera rénovée en même temps.
2. **Transformation des vestiaires et de la buvette**, totalement désuets. Ils pourraient être occupés par des locaux du Centre d'animation socioculturelle palinzard (CAP) ou devenir une maison de quartier.
3. Maintien du **terrain multisport** existant.
4. Intégration de **nouveaux vestiaires** et d'une **buvette** entre le terrain de football actuel et le terrain d'entraînement projeté en contre-bas.
5. Création d'un **terrain de football d'entraînement supplémentaire**, si la stabilisation du glissement de terrain s'avère possible.
6. **Réalisation d'un skatepark**, à côté du terrain de football d'entraînement ou du terrain multisport existant, pour donner suite à une demande du Conseil communal.

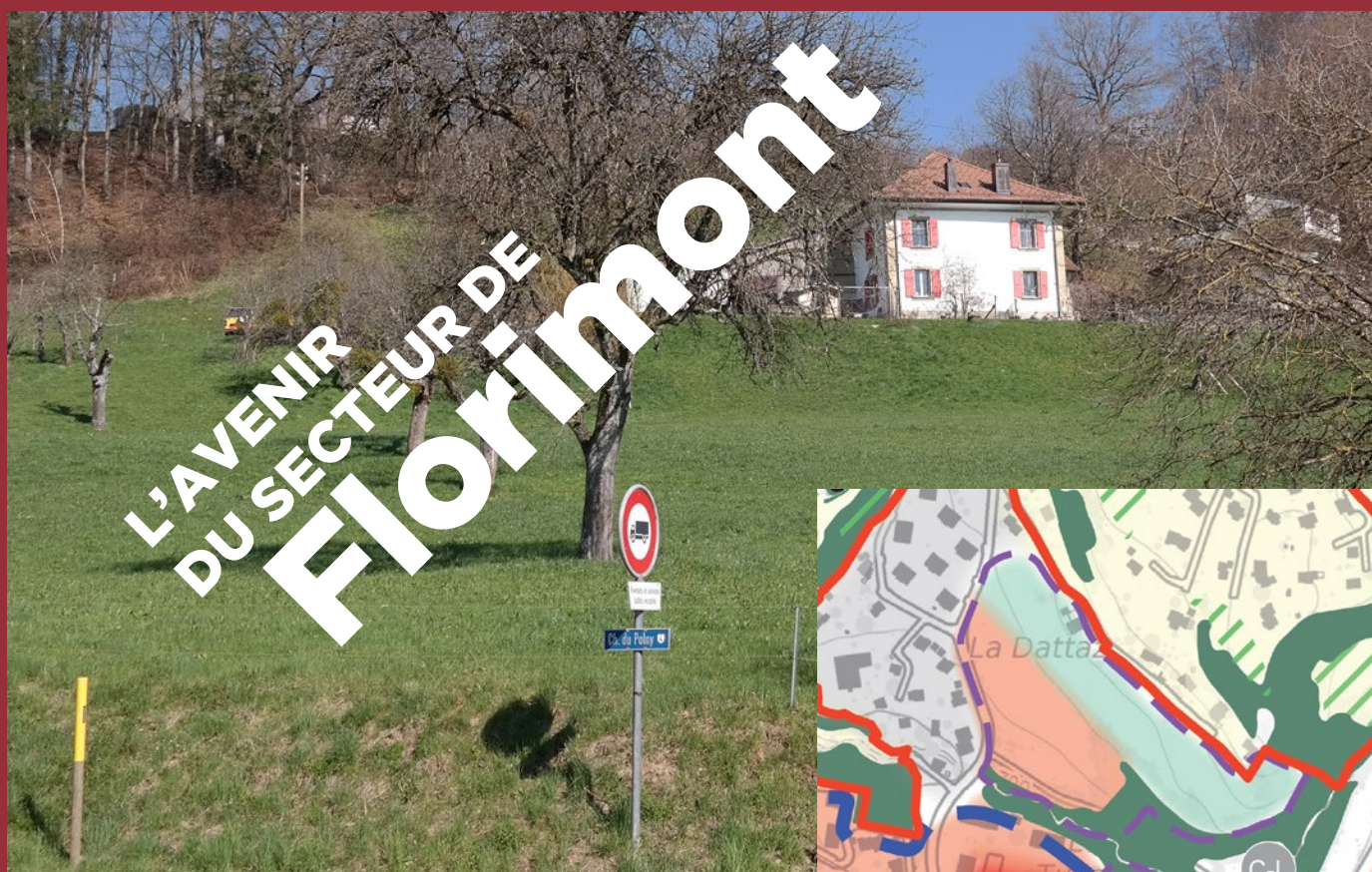


© RDR Architectes



La future  
passerelle

7. La construction de la **passerelle enjambant la route de Berne** à partir du Cloalet (voir ci-dessus), réservée à la mobilité douce, attirera beaucoup plus de passages. Une attention particulière sera réservée aux nouveaux cheminements afin de non seulement raccorder le site aux autres secteurs communaux, mais aussi favoriser la flânerie, en investissant notamment la forêt d'accueil des Dailles et en y réhabilitant des sentiers datant parfois du Moyen-Âge.



## Un développement équilibré

Le secteur de Florimont est inscrit dans le périmètre de centre de l'agglomération Lausanne-Morges (PALM), dont la densification est une priorité. Son avenir fait l'objet de nombreuses réflexions depuis la démarche participative réalisée dans le cadre du PDCom en 2017. Faut-il y offrir des nouveaux lieux de vie et répondre ainsi à la pénurie de logements à prix abordables ou le maintenir en zone de verdure, étant donné ses qualités intéressantes en termes de biodiversité ?

La Municipalité a effectué une pesée des intérêts et estime qu'il est possible de faire les deux.

Ces terrains sont affectés à la zone à bâtir du plan général d'affectation de 2005, dans la zone de « plans spéciaux à légaliser », c'est-à-dire qu'un Plan d'affectation (PA) doit être élaboré pour y développer un projet. Le propriétaire a récemment soumis une demande pour l'élaboration d'un PA, à laquelle la Municipalité s'est prononcée de manière favorable. La procédure pour l'établissement d'un PA prendra toutefois plusieurs années puisque le projet doit être dans un premier temps soumis à plusieurs instances (communales et cantonales), et fera ensuite l'objet d'une mise à l'enquête publique.

Ci-dessus, ce que prévoit le PDCom (emprise des zones à titre indicatif) adopté par le Conseil communal le 20 septembre 2022.

- Périmètre compact d'agglomération
- Secteur destiné principalement à l'habitation — densité moyenne
- Espace de verdure, équipements collectifs — densité nulle

Pour la Municipalité, la vision du développement de ce secteur est la suivante :

- La ferme existante doit être conservée pour y développer une ferme urbaine ou une ferme pédagogique, autour de laquelle le maintien d'une grande zone de verdure permettra de créer une synergie avec la ferme. Le respect de la biodiversité du site sera pris en compte.
- Le reste du terrain devrait accueillir un quartier d'habitation dans une proportion équivalente à celui situé en face, au chemin des Moulins. Un arrêt de bus T1 de la future ligne 44 étant déjà prévu à la montée comme à la descente, l'accessibilité au site sera donc garantie.

La réalisation du projet devra en outre prendre en considération les enjeux environnementaux dans leur globalité et être exemplaire à ce sujet.

Sollicité lors de nos démarches participatives, ce quartier d'habitation, accessible à la classe moyenne (des logements d'utilité publique seront demandés), viendrait compléter celui des Tuileries 1.



## Une vision d'avenir pour l'approvisionnement énergétique

À l'est de la commune se situe le secteur de la Vairie, connu de toutes et tous les Palinzard-e-s, puisque c'est là que se situe notamment la déchèterie.

L'urbanisme, c'est aussi prévoir l'approvisionnement énergétique d'une commune et réaliser les objectifs fixés dans le programme «Cité de l'énergie» comme la mise en place d'un chauffage à distance (CAD) renouvelable au bois.

Le projet de réalisation d'une centrale de chauffe, réalisé en partenariat avec Romande Énergie et les SIL, est nécessaire. En effet, les SIL ont déjà développé un CAD sur le site de Tridel qui, via Montolieu, se prolonge jusqu'aux Croisettes et au Biopôle, mais qui n'a pas une puissance suffisante pour aller plus loin. Le développement d'un CAD renouvelable dans le haut de la commune permettra de prendre le territoire en «tenaille» et d'alimenter les foyers situés entre les Croisettes et la Croix-Blanche. C'est un projet ambitieux, rentable, d'actualité et résolument tourné vers l'avenir, qui permettra une certaine autonomie pour produire de l'eau chaude, de la chaleur et même de l'électricité, ce qui a toute son importance dans la situation actuelle.

Les nouveaux vestiaires du FC Épalinges



Profitant des travaux pour la création de la centrale, les locaux des équipes de la Vairie, des Espaces verts et des Forêts seront réunis sur le même site.

Le site de la Vairie est en voisinage direct avec les terrains de sport du Bois-de-la-Chapelle, propriétés de la Ville de Lausanne, actuellement en droit de superficie en faveur de la Commune d'Épalinges pour une trentaine d'années encore. Les vestiaires du terrain de football et la buvette, malgré un entretien soigné, sont désuets et ne répondent plus aux exigences et normes sportives.

Un nouveau projet de vestiaires et cafétéria est donc en cours d'élaboration, en collaboration avec le FC Épalinges.

Les terrains du Bois-de-la-Chapelle ont récemment fait l'objet de travaux, afin d'y installer un nouveau système de drainage et de remettre aux normes l'éclairage.

- A.** Nouveau bâtiment de la Vairie
- B.** Bâtiment existant (Vairie), conservé
- C.** Nouveau dépôt pour la Vairie et les locaux des équipes des Espaces verts et Forêts
- D.** Nouveaux vestiaires pour le FC Épalinges

**CAD:** Centrale de chauffe du chauffage à distance

# Plans d'affectation et plan directeur

État de la situation:  
septembre 2023

## Plan d'affectation communal (PACom, ex Plan général d'affectation (PGA))

Examen préalable: fin 2023\*

Mise à l'enquête publique: 2<sup>e</sup> semestre 2024\*

**1.**  
**PA «Le Closalet»**  
Création d'un quartier d'habitation  
(env. 400 hab.)  
Entré en force le 7 juillet 2022  
Demande de permis de construire:  
début 2024\*

**2.**  
**PA «Florimont»**  
Réflexions en cours

**3.**  
**PA «Tuileries 1» (révision)**  
Densification (env. 180 hab./emp.)  
Entré en force le 13 janvier 2022  
Demande de permis de construire:  
automne 2023\*

**4.**  
**Plan directeur localisé  
«Les Croisettes»**  
Entré en force le 25 mai 2022

**5.**  
**PA «La Source» (révision)**  
Projet de densification  
(env. 150 hab./emp.)  
Examen préliminaire: juin 2020 (positif)  
Examen préalable: courant 2024\*

**6.**  
**PQ «La Possession/Bois-de-Ban»**  
Création d'un quartier d'habitation  
(env. 245 hab.)  
État de la procédure: recours au  
Tribunal cantonal contre la délivrance  
du permis de construire

**7.**  
**PA «EMS La Girarde» (révision)**  
Agrandissement de l'EMS  
Études en cours

**8.**  
**PA «Croix-Blanche» (révision)**  
Examen préliminaire en cours

**9.**  
**PA «Les Dailles» (révision)**  
Réflexions en cours

**10.**  
**PQ «Les Planches/Montblesson»**  
Création d'un quartier d'habitation  
(env. 300 hab.)  
État de la procédure: recours au  
Tribunal fédéral

### Légende

- Plan directeur localisé
- Plans d'affectation adoptés (entrés en force)
- Plans d'affectation en cours d'adoption
- Plans d'affectation à l'étude
- Périmètre compact d'agglomération

Pour toute info supplémentaire:  
urbanisme@epalinges.ch ou  
021 785 61 60

\* Les dates sont données  
à titre indicatif.