



Préavis au Conseil communal

Plan d'affectation « Tuileries 1 » - Approbation

Aménagement du territoire

Municipal délégué : M. Bernard Krattinger

Préavis n°14/2021

Préavis adopté par la Municipalité, le 03.05.2021



Table des matières

1	Objet du préavis	3
2	Localisation	3
3	Préambule	3
3.1	Statut du sol	5
4	Objectifs et principes du plan de quartier	6
4.1	Principes urbanistiques	7
4.2	Mobilité	9
4.3	Environnement.....	10
4.4	Equipements.....	10
4.5	Politique du logement communale	11
5	Conformité aux buts de l'aménagement du territoire	11
6	Procédure d'approbation du plan d'affectation	22
7	Adoption par le Conseil communal	31
8	Contribution au financement de l'équipement communautaire	31
9	Taxe sur la plus-value (art. 5 LAT) et disponibilité des terrains (art. 15a LAT)	32
10	Aspects du développement durable	32
11	Conclusion	34



1 Objet du préavis

Par le présent préavis, la Municipalité a l'honneur de soumettre à votre approbation la création du plan d'affectation (ci-après PA) « Tuileries 1 ».

2 Localisation

Le PA « Tuileries 1 » se situe à l'ouest de la Route de Berne, sur la moitié Est du quartier des Croisettes au sud de la commune, à proximité immédiate de l'arrêt du métro m2 « Croisettes ». Il est situé dans le périmètre compact du Projet d'agglomération Lausanne-Morges (PALM).

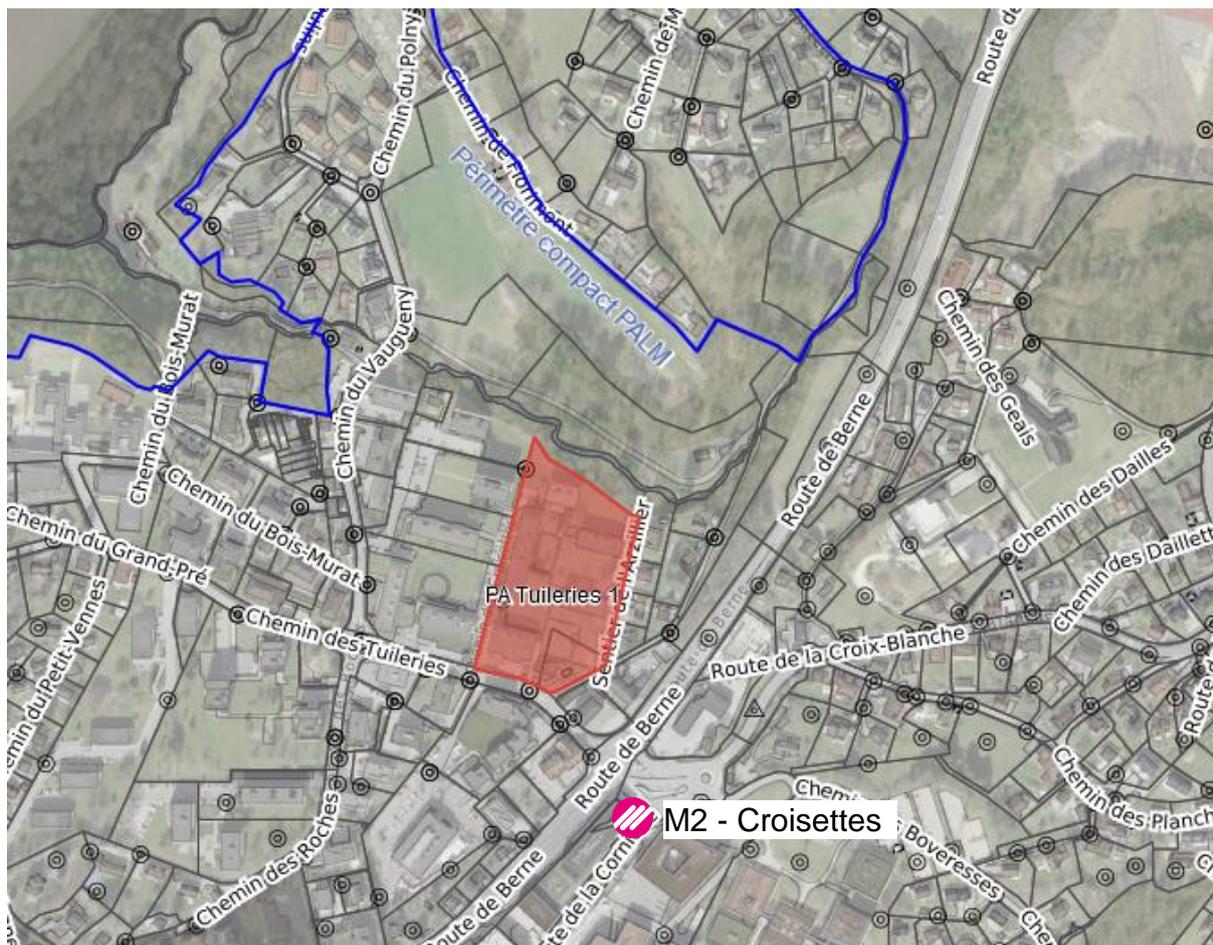


Figure 1 : localisation du PA « Tuileries 1 »

3 Préambule

L'urbanisation d'Epalinges s'est développée dès l'après-guerre. À l'origine, il n'existait que deux noyaux villageois qui constituaient les pôles de la commune. Le développement s'est orienté sur la base du plan de zones de 1956 consacré principalement à l'habitat individuel, sans structuration ni organisation du bâti.

Le Plan de quartier « Les Tuileries I » constitue le tout premier plan de quartier légalisé à Epalinges, en 1959. Il s'agit du premier des trois plans de quartier et ensembles locatifs « Les Tuileries » I, II et



III réalisés dans les années 1960. C'est la tuilerie-briqueterie Lädemann, exploitée de 1675 à 1875, qui donna le nom au site.



Figure 2 : Construction du PQ « Les Tuilleries 1 » en 1968. L'autoroute s'arrêtait encore à Vennes. (Swisstopo)

À cette époque, alors que le territoire d'Epalinges était caractérisé par la présence de nombreuses exploitations agricoles, la commune est apte à répondre aux besoins de croissance urbaine de Lausanne par l'offre de nouveaux logements. De nouveaux quartiers sont alors légalisés hors des noyaux historiques du Village et de la Croix-Blanche. Suite au plan des zones de 1985, Epalinges ne conserve de son caractère agricole d'antan que la zone du Bornalet. Le territoire de la commune est alors presque exclusivement consacré à de l'habitation individuelle ou collective.

Le développement progressif du quartier des Croisettes-Tuilleries et du pôle d'activité du Biopôle a permis de créer une nouvelle centralité communale, avec la Croix-Blanche et le hameau du Village. Cette centralité est aujourd'hui extrêmement bien desservie par les transports publics, avec le hub de transport des Croisettes (métro m2, lignes de bus 45, 46, 62, 64 et 435) et est située à proximité immédiate de la jonction « Vennes » de l'autoroute A1.

La société « Swiss Life AG », propriétaire des parcelles sises à l'intérieur du périmètre du PA, a mandaté des bureaux d'architecte-urbaniste afin de réviser le plan de quartier actuellement en vigueur pour permettre d'adapter la zone au contexte urbanistique actuel, c'est-à-dire pour permettre d'augmenter la mesure d'utilisation du sol pour réaliser de nouvelles unités de logement,

mais aussi pour créer de nouveaux espaces publics et équipements, ainsi qu'intégrer d'autres mesures durables, par exemple l'assainissement des bâtiments existants.

Le plan d'affectation qui doit être établi 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.

3.1 Statut du sol

Le secteur du plan d'affectation « Les Tuileries 1 » est actuellement régi par le plan de quartier légalisé en 1959, ainsi que son addenda de 1993 dont l'objectif était de permettre de rénover les façades des immeubles par la pose d'une isolation périphérique et d'une nouvelle enveloppe avec fermeture vitrée des balcons. Cet addenda a effectivement été nécessaire en raison de la modification de l'emprise au sol des bâtiments due à la surépaisseur de la nouvelle enveloppe isolée. Le secteur figure donc dans la zone de plans spéciaux légalisés dans le Plan général d'affectation de 2005 :



Figure 3 : Extrait du PGA du 16 novembre 2005 (sans échelle)

	Zone de plans directeurs localisés ou plans spéciaux légalisés		Zone de villas I
	Zone mixte		Zone de locatifs II
	Zone de verdure		Aire forestière



La société Swiss Life AG est propriétaire des parcelles RF n°88 & 101. La commune de Lausanne est quant à elle propriétaire de la petite parcelle RF n°1060 abritant une sous-station électrique.

Parcelle RF n°	Propriétaire	Surfaces en m2
88	Swiss Life AG	16'118 (dont 103 en aire forestière)
101	Swiss Life AG	1'635
1060	Lausanne, la commune	34
	Surface totale	17'787

Le site est également traversé par la ligne à haute tension 220 kV « Romanel – St-Triphon », propriété de Swissgrid SA.

4 Objectifs et principes du plan de quartier

Ce projet répond au besoin de la Commune de créer de nouveaux logements (dont des logements d'utilité publique (LUP)), équipements et espaces publics et à celui de la propriétaire de rentabiliser les lourds travaux à réaliser pour assainir les bâtiments existants. Le PA est conforme à l'objectif cantonal de densifier les centres, particulièrement dans les sites bien desservis, en correspondance avec le Plan directeur cantonal (PDCn), le Plan directeur localisé (PDL) « Les Croisettes », le PALM 2016 et les besoins du marché.

Contrairement à son voisin le PQ « Tuilleries II » qui a fait l'objet de fractionnements parcellaires et de rénovations architecturales successives non coordonnées, le quartier « Tuilleries I » a gardé son caractère unitaire d'origine. Cette qualité préservée, d'« entité » urbanistique, paysagère, architecturale et de voisinage, sera respectée par les futurs projets : choix cohérent des affectations, harmonisation des volumétries, des échelles bâties et des aménagements, perméabilité du site, etc. Par la conception d'un ensemble, « Tuilleries I » contribuera à valoriser les acquis du logement social suisse du XXe siècle – dont la conception de « parcs habités » - et à améliorer l'image et la durabilité de cette portion du territoire communal à fonction de centralité.

Les principes du PA sont :

- une zone à bâtir affectée principalement à l'habitation et une zone mixte, les deux de forte densité;
- un bâti conservé soumis à densification contrôlée en hauteur et en extension, sans *table rase* ;
- un front urbain amélioré avec une cession à l'espace public le long du chemin des Croisettes ;
- un concept d'ensemble pour le bâti et les aménagements renforçant l'identité d'origine ;
- une revalorisation du « poumon vert » en cœur du quartier et de ses fonctionnalités ;
- une limitation du stationnement et en conséquence, des impacts de la circulation motorisée ;
- une valorisation des mobilités douces et la création de dispositifs extérieurs pour vélos ;
- une attribution des rez-de-chaussée en front de rue aux activités, aux accès et aux parties communes des immeubles et/ou à des équipements collectifs, renforçant le lien à l'espace public.



4.1 Principes urbanistiques

Évitant une table-rase, le projet vise à renforcer et à préserver les qualités de l'ensemble existant. Il est conçu de manière à permettre aux locataires de rester chez eux pendant les travaux, au besoin en jouissant d'un logement mis à disposition in situ à partir d'unités libérées au fur et à mesure de l'avancement du chantier, comme pratiqué lors de la rénovation de l'immeuble-tour sise au chemin des Croisettes 7 entre 2012 et 2015. L'application du principe de surélévation et d'agrandissement pour la plupart des bâtiments favorise, en outre, la diversification de l'offre de logements aux Croisettes. En front sud, une mixité fonctionnelle est proposée, combinant habitation, commerces, services et équipement collectif de quartier (total PA : minimum 80% logements; minimum 10% activités, dont 600 m² dédiés à une garderie communale). L'architecture et les aménagements seront définis par un concours de projets organisé par Swiss Life AG en cas d'entrée en force du PA.

Des simulations de variantes ont permis de convenir entre autorités et propriétaire des principes urbanistiques et une mesure de l'utilisation du sol basée sur les surfaces de plancher utile existantes et nouvelles (SPd), qui seront d'au maximum 25'000 m² (art. 4 du règlement – annexe 1). L'indice d'utilisation du sol futur est de 1.4, contre 0.85 actuellement. En tenant compte des valeurs cantonales de 50 m² par habitant, le projet permettra d'accueillir 185 nouveaux habitants et emplois (environ 350 hab/emp aujourd'hui, total futur : env. 535 hab/emp). S'agissant d'un quartier éloigné de noyaux historiques ou ruraux, faits d'immeubles-barres, profitant de grandes surfaces vertes et bien desservi par les transports publics, il se prête à une forte densité et permet de garder d'autres secteurs à l'abri de la pression urbaine.

Sur le plan (annexe 1), les aires bâties (art. 3 à 9) sont définies selon l'affectation, soit l'aire bâtie nord correspondant à la zone d'habitation de forte densité et l'aire bâtie sud correspondant aux fonctions mixtes de la zone centrale (art. 3). Les aires bâties comprennent les gabarits existants et tiennent compte des dimensions de transformation par agrandissement/surélévation et/ou extension. Le plan indique les SPd partielles par gabarit A, B, C, D1, D2, E et l'emprise des constructions souterraines; les coupes fixent des altitudes maximales à ne pas dépasser. En absence de projets de détail, une marge de flexibilité est prévue pour l'architecture quant au degré d'intervention sur l'état existant, géométrique, volumétrique ou autre, dont les gabarits tiennent compte.



Figure 4 et 5 : photographies du quartier (2017), la conception d'ensemble en « parc habité » est à préserver

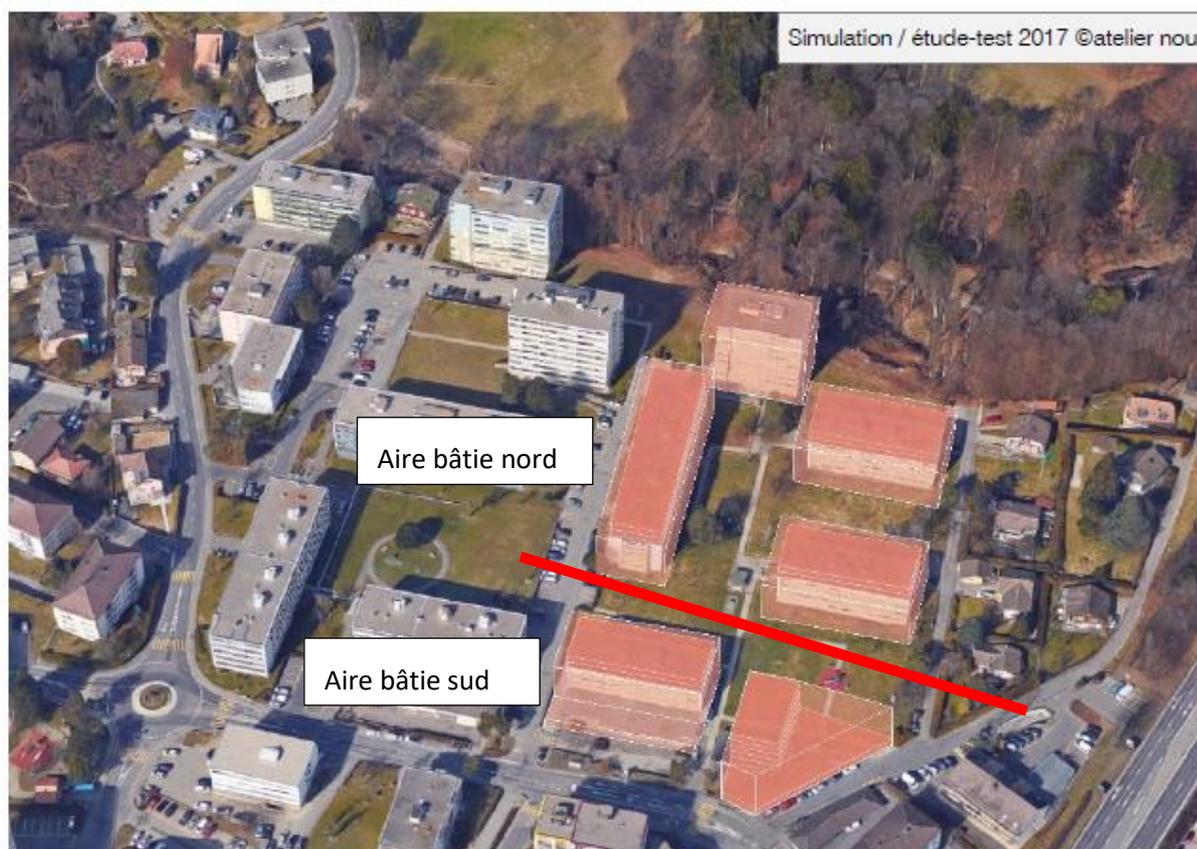


Figure 5 : Simulation sur vue aérienne à valeur indicatives, Atelier nou Sa.

Dans l'aire bâtie Sud, un nouveau bâtiment est projeté en lieu et place de l'actuelle pharmacie. Selon le principe P.13.2_A du PDL « Les Croisettes » (p. 78), ce bâtiment par son rancement sur le chemin des Croisettes, sera en rapport direct avec ce dernier, aura un rôle structurant et contribuera à former l'espace rue. Les locaux aux rez-de-chaussée des bâtiments en front de rue devront obligatoirement être destinés à des activités (art.8, al.2).

L'aire des espaces verts (art. 10 et 11) est constituée des vides entre bâtiments, aménagés comme parc, jardin, plantage ou autres formes de « poumon vert » d'agrément ou de rencontre sociale.

L'aire de dévestiture (art. 12) est réservée à la desserte interne du quartier, aux accès aux immeubles par les véhicules d'urgences et service, au stationnement de courte durée de voitures, aux dispositifs pour vélos et autres installations techniques.

Enfin, l'aire forestière est protégée par la législation sur les forêts et le projet n'a pas d'incidence sur cette dernière (art. 13).



4.2 Mobilité

4.2.1 Accès multimodaux

Le site est accessible en voiture par les chemins des Croisettes et de l'Arzillier. Son accessibilité est optimale, soit à moins de 100 m de la route de Berne (RC 601a) et à quelques 500 m de la sortie N°10 de l'autoroute A9 et du P+R de Vennes.

L'accessibilité par transport public (TP) est excellente. Le métro M2 relie le quartier au centre de Lausanne et au lac avec une cadence d'environ 5 minutes aux heures de pointe, susceptible de réduction à 2 minutes. L'échangeur des Croisettes – terminus actuel du M2 - se situe à 260 m du bâtiment le plus éloigné et à 100 m de celui en front du ch. des Croisettes. En outre, le périmètre est desservi par les lignes de bus TL 45, 46, 62, 64 et 435.

Les accès par modes doux se font par les voiries existantes au sud et à l'est, par le chemin des Croisettes et le chemin de l'Arzillier, prolongés par les parcours internes au périmètre figurés par le plan.

4.2.2 Circulation et stationnement

La circulation et le stationnement en plein air existants et futurs de courte durée sont intégrés aux aires de dévestiture et d'espaces verts. Le concept urbanistique du PA décourage tout trafic de transit à travers le quartier, à l'exception des véhicules de service d'urgence, de la dépose de courte durée et de la circulation occasionnelle d'engins d'entretien de l'aire d'espaces verts et de la lisière forestière.

Il a été décidé de plafonner le nombre de places de stationnement pour les voitures au nombre de places existantes (art. 14), soit 186, ce qui équivaudra à :

- | | |
|---|------------|
| • Nombre de places « logements » à 0,65 place/log + 10% visiteurs : | 165 places |
| • Nombre de places « activités » selon barème 40% : | 21 places |
| Total besoins : | 186 places |

Cette réduction des besoins selon les normes VSS est justifiée par les raisons suivantes :

- L'excellente desserte en transport public
- La réduction du stationnement est déjà pratiquée ailleurs par la commune (par ex PPA « La Girarde »)
- Le ratio des places actuelles louées à des habitants du quartier est de 79%
- Le garage collectif existant est actuellement sous-utilisé
- Cela permet de limiter les nuisances dues à la densification du site (trafic, sécurité, bruit, etc.)

Le nombre de places pour les vélos (art. 15) à prévoir dans le cadre du présent plan d'affectation a été pondéré à 50% des besoins selon les normes VSS 640 065 car les rez-de-chaussée existants ne sont pas excavés et ne peuvent pas être transformés pour abriter des vélos, ceci en application de l'art 32 al.2 RLATC : « Lors de travaux de transformation, les dispositions des alinéas 1 et 1bis sont applicables dans la mesure où la structure et l'organisation intérieure du bâtiment le permettent sans frais disproportionnés ».

En appliquant cette pondération, les besoins théoriques à planifier s'élèvent à 523 places.



4.3 Environnement

Le présent Plan d'affectation ne requiert pas d'étude d'impacts sur l'environnement. En effet, aucun danger naturel lié aux sols ou aux cours d'eau n'est à prendre en compte pour ce secteur.

La partie sud du périmètre est exposée aux nuisances du trafic routier. Pour cette partie, un degré de sensibilité au bruit DS III a été fixé par l'Addenda 1993, le reste du périmètre se trouvant majoritairement en degré DS II avec 60 dB(A) comme valeur limite d'immission. Ces degrés de sensibilité au bruit sont maintenus par le présent PA.

Le périmètre du PA est exposé à des rayonnements non ionisants en raison de la présence d'une ligne à haute tension et d'une sous-station électrique ainsi qu'en raison de la proximité d'antennes de téléphonies mobile. Les mesures à prendre en lien avec ces éléments seront vérifiées au stade de la/des demande(s) de permis de construire.

Outre l'amélioration de la valeur biologique des espaces verts - milieux de substitution pour la faune et la flore -, le PA « Tuileries I » prend des mesures pour préserver un maximum de surfaces en pleine terre, soit au minimum 50% de la surface de l'aire d'espaces verts (art. 11 al. c). Il renvoie au règlement communal de protection des arbres pour ce qui est des arbres protégés et/ou supprimés à compenser, des plantations nouvelles - essences indigènes -, etc. et propose une gestion des eaux de surface et des sols durable (art. 20). Le propriétaire s'est également engagé par convention à étudier la possibilité d'exploiter toutes surfaces (toitures, abris, façades...) pour la production d'énergie renouvelable locale, de maximiser l'autoconsommation de celle-ci par des regroupements de consommateurs et d'installer des stations recharge de véhicules électriques.

En ce qui concerne l'énergie (art. 19), le projet devra respecter la législation en la matière et viser à une utilisation rationnelle de l'énergie en ayant recours aux énergies renouvelables. Il est d'ores et déjà prévu l'obligation pour ce quartier de se raccorder au réseau de chauffage à distance (CAD, voir préavis 2/2021) lorsque celui-ci sera réalisé.

4.4 Equipements

En termes d'équipements, le règlement prévoit, en plus des équipements usuels pour la collecte des déchets, la mise à disposition d'environ 100 m² de surface destinée à l'aménagement d'un éco-point pour les habitants du quartier et environs (art 17. al.2).

Comme mentionné précédemment, la convention entre la Commune d'Epalinges et Swiss Life AG règle également les principes de location d'environ 600 m² de surface de plancher à la Commune, réservés à un programme de crèche-garderie communale. Cet équipement sera situé en front du chemin des Croisettes à l'emplacement le plus adapté à cette fonction, dans les gabarits D2 ou D1.

La sous-station SiL qui occupe le bien-fonds N° 1060 de la Ville de Lausanne sera modernisée. La parcelle pourrait être maintenue ou déplacée, en fonction du projet architectural.



4.5 Politique du logement communale

Conformément à la politique du logement communale approuvée par le Conseil communal dans sa séance du 22 septembre 2020, un quota de minimum 10% des nouvelles surfaces de plancher déterminantes des nouveaux logements sera dédié à des logements d'utilité publique (art. 23) au sens de la Loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL). Ce quota a été négocié avec le propriétaire avant-même l'adoption de la politique du logement communale par le Conseil communal.

5 Conformité aux buts de l'aménagement du territoire

Le PA « Tuileries I » est conforme aux lois, plans régionaux et cantonaux et normes fédérales et cantonales, ainsi qu'à la réglementation communale en vigueur. Il respecte l'art. 1er et 3 LAT en favorisant le développement de la vie économique et sociale, en contribuant au maintien du milieu naturel et au renfort du milieu bâti, au sens des art.1, al.2 litt.b LAT et art.3, al.3 LAT.

Plan directeur cantonal (PDCn)

Le PA « Tuileries I » contribue à concrétiser les lignes d'action et mesures d'aménagement décidées par le Canton dans son Plan directeur et approuvées par le Conseil fédéral le 31 janvier 2018. Il définit sept stratégies, lignes d'action et mesures à mettre en œuvre, dont celles reprises par le PA sont:

Actions cantonales	Actions du PA « Tuileries I »
Mesures A11 : Zones d'habitation et mixtes	Epalinges fait partie de l'agglomération Lausanne-Morges. Le périmètre du PA est inclus dans le périmètre compact dans un secteur reconnu comme cœur de localité. Le PA participe donc à la densification du périmètre compact de l'agglomération et respecte le potentiel inscrit dans celui-ci.
Mesure A23 : Mobilité douce Mesure A25 : Politique de stationnement et plans de mobilité	L'excellente desserte en TP du périmètre permet d'introduire une réduction du stationnement et de favoriser le recours à des modes de déplacement alternatifs. La mobilité douce piétons et vélos est favorisée par les aménagements et dispositifs prévus, dont abris vélos et cheminements ouverts au passage public facilitant l'accès au M2 et la relation entre quartiers.
Mesure A31 : Qualité de l'air Mesure A32 : Nuisances sonores Mesures A33 : Accidents majeurs Mesures A35 : Rayonnement non-ionisants	Le PA concrétise certaines mesures liées à l'aménagement du territoire, à la mobilité, à la protection contre le bruit et aux politiques énergétiques du plan des mesures OPair. Le règlement exige également que toutes les mesures adéquates soient prises pour que les futures constructions respectent l'ORNI. En cas d'éventuel impact OPAM – Rte. de Berne -, lors des projets de construction, les mesures résultant de l'étude OPAM du PDL « Les Croisettes » devront être prises. Les porteurs des projets devront identifier et intégrer ces mesures.
Mesure B31 : Habitat collectif Mesure B33 : Affectations mixtes	Le PA permet de constituer un nouveau quartier mixte capable d'augmenter la vitalité et l'attractivité d'Epalinges et la polarité des Croisettes, en augmentant l'offre en habitat



	collectif, en renforçant les activités commerciales et tertiaires et en créant de nouveaux espaces à usage public au sein du périmètre.
Mesure F51 : Ressources énergétiques et consommation rationnelle de l'énergie	Le PA prend des mesures spécifiquement énergétiques dans son règlement et par convention, notamment par une obligation de se raccorder au futur CAD s'il se réalise.

Projet d'agglomération Lausanne-Morges (PALM)

Le PA répond aux objectifs suivants du PALM :

- Développer l'agglomération vers l'intérieur
- Favoriser une urbanisation alliant densité et qualité
- Appuyer une politique proactive de production de logements répondant aux besoins des différentes catégories sociales
- Développer une offre de transport public attractive et durable en lien avec l'urbanisation
- Aménager un réseau d'espaces verts à l'échelon de l'agglomération

Il répond également aux orientations suivantes :

Orientations du PALM 2016	Actions du PA « Tuileries I »
Orientation 1 et 2 : « Développer l'agglomération vers l'intérieur » et « Faire de l'armature urbaine la structure du développement ».	Situé au sein du périmètre compact de l'agglomération, faisant partie d'un centre principal et à proximité immédiate du terminus du M2 et de son interface bus, le PA permet la densification de parcelles déjà affectées en zone à bâtir, limitant l'étalement urbain, favorisant l'économie du sol et invitant au recours aux transports publics et aux mobilités douces.
Orientation 3 : « Intensifier la vie urbaine en alliant qualité et densité ».	Le PA offre un potentiel d'accueil en accord avec les densités prévues par le PALM. Il jouit d'une situation particulièrement favorable proche des TP et comporte déjà des commerces et services. Le PA tisse des liens avec son environnement immédiat en complétant le réseau des liaisons piétonnes et les espaces publics du secteur. Finalement, l'organisation d'un concours de projets par la propriétaire favorisera l'émergence d'une architecture et d'aménagements de qualité.
Orientation 4 – « Appuyer une politique proactive de production de logements répondant aux besoins des différentes catégories sociales »	Le PA permettra de renforcer l'offre en logements locatifs dans l'une des trois centralités d'Epalinges. Les typologies envisagées favoriseront la mixité sociale avec notamment la mise à disposition de LUP.
Orientation 5 – « Développer une mobilité favorisant les modes de transport durables, en	Le PA profite de la proximité immédiate du terminus M2 et de lignes de bus régionaux. Il permettra de compléter les réseaux de mobilités douces du secteur. Le PA prévoit en outre de



lien avec l'urbanisation »	limiter les besoins en stationnement individuels pour encourager le recours aux transports publics et aux mobilités douces.
----------------------------	---

Plan directeur communal (2000)

Le Plan directeur communal d'Epalinges fait actuellement l'objet d'une mise à jour. Les objectifs et mesures qu'il définit dans sa version actuelle et dont le PA « Tuileries I » tient compte sont :

Actions du PDCom (2000)	Actions du PA « Tuileries I »
<i>Point 2.2 - affirmer le centre des Tuileries par des animations, la présence de commerces et le réaménagement d'espaces réservés aux piétons.</i>	Le programme du PA renforce la mixité du chemin des Croisettes par le maintien de commerces et services en front de rue et la création d'un équipement communal. Il tient compte du projet de rue-place en proposant la cession gratuite au DP de surfaces au sud et une mise en servitude publique des cheminements internes structurants.
<i>Point 2.6 : incitation à profiter d'éléments collectifs structurants pour organiser les secteurs dans le cadre d'études directrices localisées.</i>	Le PA en tient compte à travers la coordination des mesures avec le PDL « Les Croisettes ».
<i>Points 2.7 et 2.8 : les autorités doivent définir les conditions d'une densification mixte dans les secteurs à enjeux et faciliter la mise en œuvre du bâti dans les zones de plans spéciaux en allégeant le règlement.</i>	La coordination entre services cantonaux et communaux et entre planification directrice et de réaffectation décidée entre autorités et propriétaire avec entente sur le degré et les principes d'intervention sur l'état existant du quartier, répond à cet objectif.

Plan directeur localisé « Les Croisettes »

Les élaborations du PDL « Les Croisettes » et du PA « Tuileries 1 » ont été coordonnées depuis 2015. L'objectif principal pour le PA « Tuileries 1 » est de préserver le caractère ouvert et les distances généreuses entre bâtiments et d'affirmer la présence des immeubles parallèles et perpendiculaires dans un espace vert. Le PDL définit spécifiquement l'objectif (O), les principes (P) et la mesure (M) suivants pour le PA « Tuileries 1 » :

Objectifs, principes, mesures	Application dans le PA « Tuileries 1 »
O.5_ Inciter une mutation urbaine progressive qui s'appuie sur les spécificités spatiales et paysagères de chaque ensemble construit tout en renforçant une cohérence urbanistique d'ensemble, notamment par les gabarits construits et par la perception d'une forte présence végétale	Le projet permet de conserver les principes de « parc habité » voulu lors de la construction du quartier. Il vise également à améliorer la présence végétale notamment par la plantation d'arbres majeurs en pleine terre.



<p>P.5.1_Préserver le caractère d'ensemble de cette entité constituée de barres et de petites tours, disposées orthogonalement dans un espace vert arborisé, ouvert et traversé.</p>	<p>Le projet préserve les qualités du site par le maintien des grands espaces de verdure entre les constructions en améliorant la qualité des aménagements extérieurs et en assurant leur perméabilité par la mise en place de servitudes de passages public pour la mobilité douce.</p>
<p>P.5.2_Combiner harmonieusement l'effet d'unité de parc pour les espaces ouverts avec un renforcement de la diversité et la complémentarité des aménagements, créant des ambiances locales (soleil/ombre, calme/animé, vide/édicules/bosquets, etc.) et des possibilités d'usages complémentaires (détente, jeux et activités pour divers âges, potagers, déplacements, etc.).</p>	<p>Le projet prévoit une multiplicité des usages des espaces extérieurs, notamment avec la création de places de jeu et de potagers à l'arrière et la requalification de l'espace public du côté du chemin des Croisettes.</p>
<p>P.5.3_Préserver et développer une arborisation à l'échelle des bâtiments avec des essences de haut jet disposés isolément et en bouquet.</p>	<p>Le règlement prévoit :</p> <ul style="list-style-type: none">• <i>Art. 9, e): les constructions enterrées doivent, dans toute la mesure du possible, être regroupées de façon à favoriser la présence d'un maximum de surfaces végétalisées en pleine terre.</i>• <i>Art. 11, c) : Au minimum 50% de la surface de l'aire d'espaces verts, y compris aménagements réalisés en matériaux filtrants, doivent être maintenus en pleine terre (sans construction souterraine et sans revêtement imperméable du sol).</i> <p>Ces dispositions permettront de favoriser la plantation d'arbres majeurs.</p>
<p>P.5.4_Intégrer dans la planification des mesures spécifiques favorisant la biodiversité urbaine, par exemple des prairies fleuries, une arborisation suffisante avec des essences indigènes en station adaptées au changement climatique</p>	<p>Ces aspects seront contrôlés au moment de la demande de permis de construire. Le règlement prévoit notamment à l'art. 18, al.2 et 3 :</p> <ol style="list-style-type: none">2. <i>Les arbres doivent être plantés dans toute la mesure du possible en pleine terre. Sur les dalles de constructions enterrées et sur les surfaces non bâties, un maximum de couverture herborisée et arbustive doit être assuré.</i>3. <i>Les espaces verts doivent être plantés d'espèces indigènes. La Municipalité fixe de cas en cas les mesures à prendre pour la bonne viabilité des végétaux. Les plantations et la liste des espèces prévues feront partie du concept d'ensemble vérifié lors de la première demande de permis de construire.</i>



<p>P.5.5_Assurer une continuité des espaces extérieurs jusqu'aux pieds d'immeubles; proscrire les jardins privés.</p>	<p>Les cheminements de mobilité douce font l'objet d'une servitude de passage public, permettant ainsi d'assurer la perméabilité du quartier.</p> <p>D'autre part, le règlement prévoit à l'art. 10 : <i>L'aire d'espaces verts est destinée à l'agrément sous forme d'îlots de verdure à usage collectif, aménagés en jardins, parc et plantages.</i></p>
<p>P.5.6_Renforcer le caractère de verdure et de détente; réduire l'impact du stationnement et des accès pour les véhicules motorisés.</p>	<p>Un concept d'ensemble pour les aménagements extérieurs devra être réalisé par un architecte paysagiste. Ce concept sera soumis à la Municipalité et fera partie du projet soumis à l'enquête publique. Aucune place de stationnement supplémentaire ne pourra être créée. D'autre part, la possibilité de regrouper les deux rampes existantes pour l'accès au parking souterrain sera étudiée lors de l'élaboration du projet architectural.</p>
<p>M.5.a_Traduire ces principes (P.5.1 à P.5.6) dans des plans d'affectation et exiger, par une clause dans une convention coordonnée au Plan d'affectation par exemple, que les aménagements extérieurs fassent l'objet d'un projet d'ensemble par un architecte-paysagiste qualifié</p>	<p>La convention, signée avant l'enquête publique du PA, prévoit :</p> <p><i>Un projet pour l'ensemble des aménagements extérieurs du PA, à l'exception des surfaces à céder au domaine public (DP), sera effectué par un architecte-paysagiste qualifié. Il inclura les cheminements de mobilité douce, les places de stationnement des divers modes de transport, les espaces de collectes des déchets, l'intégration paysagère de la nouvelle sous-station électrique, l'arborisation, le mobilier, l'éclairage, les aménagements extérieurs, les places de rencontre et places de jeux.</i></p> <p><i>Le plan définitif des aménagements extérieurs, portant sur l'ensemble du périmètre du PA, sera soumis à l'approbation de la Commune lors de la demande du premier permis de construire.</i></p>
<p>P.14.1_Les surélévations doivent respecter les objectifs d'origine de l'ensemble bâti (ensoleillement, perméabilité et ouverture), et tiennent compte du contexte des Croisettes où une cohérence d'ensemble doit être recherchée (maximum 6 niveaux, voire 7 où l'espacement est généreux), à l'exception des trois tours existantes au chemin des Roches 45 et chemin des Tuileries 1 et 3 ((PQ « Tuileries III »)</p>	<p>Le projet prévoit des surélévations allant jusqu'à R+5 en front de rue, là où l'espacement entre constructions est le plus faible, à R+6 à l'arrière, là où l'espacement entre constructions est plus généreux. Ceci permet de garantir une qualité de l'habitat, notamment au niveau de l'ensoleillement.</p>



<p>M.14.a_La planification de l'affectation devra être coordonnée à la mise en place de servitudes de passage public et une convention concernant les aménagements extérieurs.</p>	<p>La mise en place d'une servitude de passage public a été mise à l'enquête publique en même temps que le PA, elle n'a suscité d'opposition.</p> <p>Les aspects liés aux aménagements extérieur traités dans la convention sont décrits ci-dessus.</p>
<p>P.15.1_Proposer des surélévations des bâtiments existants ou des légers agrandissements mais pas de nouvelle construction ni d'annexe entre celles qui existent (à l'exception d'un nouveau bâtiment à la place de celui de la pharmacie ECA 956, voir P.12.2).</p>	<p>Le projet répond à ce principe.</p>
<p>M.15.a_Les révisions des plans d'affectation Tuileries I (à court terme) et Tuileries II (après 15 ans) devront comprendre des aires de construction relativement précises qui permettent des gabarits de surélévations de 2 niveaux, se calent sur l'existant, tout en laissant une marge de manœuvre pour permettre des agrandissements des logements et pour répondre aux exigences énergétiques actuelles.</p>	<p>Les volumétries de construction ont été prévues pour répondre à cette mesure.</p>

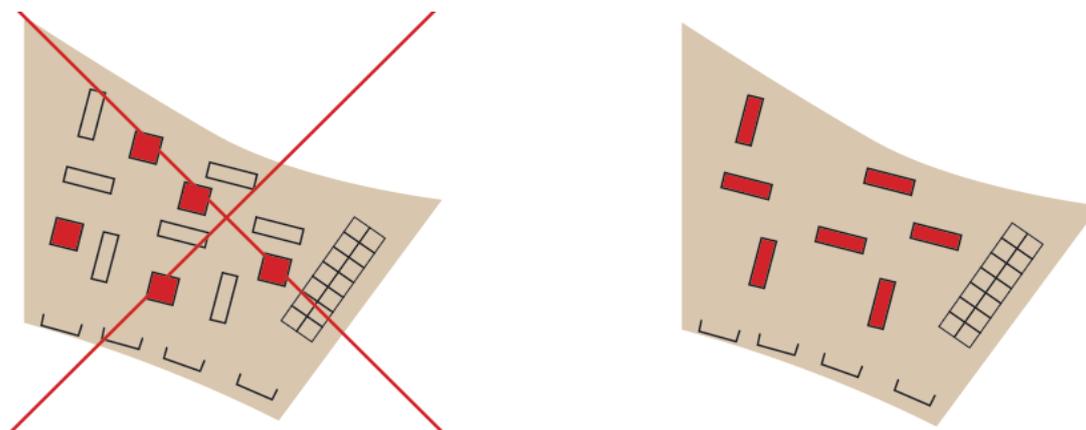


Figure 6 : principe de préservation de l'ensemble existant dans un espace vert arborisé, PDL, p. 80



Le PA Tuileries 1 répond également aux principes et mesures généraux suivants du PDL « les Croisettes », à savoir :

Objectifs, principes, mesures	Application dans le PA « Tuileries 1 »
P.10.1_Réserver les arrières aux habitations avec des activités non gênantes, correspondant à un degré de sensibilité au bruit II (DS II).	Le PA prévoit un DS II à l'arrière pour les bâtiments A, B, C, E. un DS III a été attribué dans le secteur des bâtiments D1 et D2, en front de rue.
P.10.2_Concentrer et encourager les activités, équipements et commerces moyennement gênants (DS III) compatibles avec l'habitation le long du Chemin des Croisettes, au cœur des Croisettes sud et le long de la Route de Berne (dans le but d'au minimum préserver la proportion de 15% d'activités sur les SPd projetées à 15 ans).	Les rez-de-chaussée bâtiments D1 et D2 sont obligatoirement destinés aux activités de commerce, service et aux installations (para)publiques et/ou privées (art. 9 du règlement). La commune possède la vision globale des activités sur le site grâce au PDL. Les droits à bâtir octroyés dans les 15 ans à venir comporteront au minimum 15 % dédiés aux activités.
P.10.3_Imposer des activités sur le front de Rue du Chemin des Croisettes, de plain-pied et en rapport direct avec cette dernière.	Les rez-de-chaussée des bâtiments D1 et D2 sont obligatoirement destinés aux activités de commerce, service et aux installations (para)publiques et/ou privées (art. 9 du règlement).
P.12.1_Conditionner la réalisation de nouvelles surfaces de plancher à la réalisation des objectifs et principes prévus dans le PDL.	De nombreuses contrepartie à la densification sont assurées par le PA : <ul style="list-style-type: none">• La cohérence de l'ensemble bâti selon le plan de quartier des années 1960 est maintenue. Le « bâti dans le parc » selon le PDL (image p.37) illustre ceci. Les espaces végétalisés importants entre bâtiments à requalifier justifient amplement une surélévation de deux niveaux des bâtiments existants sans porter préjudice à la qualité de l'habitat.• La cession gratuite au domaine public (DP) du front Sud de la propriété (~630 m2).• Une participation financière à l'aménagement de l'espace public sur la partie Sud de la parcelle.• Une servitude publique de passage à pied et mobilité douce garantira la pérennité d'un passage public dans les



	<p>espaces végétalisés entre les bâtiments, ce qui actuellement n'est pas légalisé.</p> <ul style="list-style-type: none">• Le PA prévoit un projet d'aménagement de qualité comprenant des espaces verts, qui comprend un eco-point, des plantages et une place de jeu sans augmenter les surfaces dédiées au parking.• Le nombre de places de voitures, en sous-sol et en surface, ne sera pas augmenté. Par contre, les places vélos seront augmentées de façon très importante (capacité max. actuelle 80 places, future 523 places).• Le PA prévoit la réalisation d'une garderie de 600 à 800m².• Le PA prévoit le raccordement du quartier au chauffage à distance à énergie renouvelable (CAD) actuellement à l'étude.• Le propriétaire a confirmé son intention de procéder à un concours d'architecture permettant une réalisation de qualité et une cohérence globale pour la rénovation-transformation des logements existants (cuisines, sanitaires, balcons-loggias etc.) ainsi que pour les nouvelles constructions et les aménagements extérieurs.• Le propriétaire a également confirmé son intention de réaliser les travaux en excluant les ruptures de baux.• 10% des nouvelles surfaces de plancher seront destinés à des logements d'utilité publique
O.13_Renforcer la présence du bâti sur le Chemin des Croisettes pour structurer l'espace.	Le nouveau bâtiment D2 prendra place sur l'emplacement de l'actuelle pharmacie. Il aura une relation directe avec la place en lien avec le bâtiment D1.
O.14_Inciter une mutation urbaine progressive qui s'appuie sur les spécificités morphologiques de chaque ensemble construit.	Le projet permet de conserver les principes de « parc habité » voulu lors de la construction du quartier dans les années 1960.
O.15_Contribuer à une cohérence urbanistique d'ensemble par les gabarits et en préservant une implantation des constructions ponctuelle qui	Le projet renforce cet objectif en conservant des grands espaces entre bâtiments et en légalisant (servitude) sa perméabilité.



offre des ouvertures et une perméabilité spatiale dans tout le périmètre du PDL (pas d'îlot fermé).	
P.13.1_Affirmer la présence du bâti avec des fronts de constructions parallèles au Chemin en préservant des échappées visuelles (au minimum 10 m) entre façades de grandes dimensions. Harmoniser les gabarits à 6 niveaux au nord et 5 niveaux + attique au sud (ou 6 ponctuellement et notamment pour le bâtiment d'entrée côté Route de Berne). Préserver les galettes de 1 étage sur les bâtiments ECA 863, 955 et 1885d.	Le PA impose un espacement d'au minimum 10 m entre les bâtiment D1 et D2 afin de conserver une échappée visuelle sur le cordon boisé du Vaugueny (art. 6 al. 3). La galette ECA n°955 est également préservée.
P.13.2_A la place du bâtiment de la pharmacie ECA 956, autoriser l'implantation d'un bâtiment d'articulation de même gabarit (6 niveaux) à géométrie différente qui se ravance sur le Chemin des Croisettes. Il sera en rapport direct avec cette dernière, aura un rôle structurant et contribuera à former l'espace rue.	Le plan prévoit ce principe pour le bâtiment D2.
M.13.b_Coordonner la planification de l'affectation avec des adaptations parcellaires nécessaires à la requalification de la Rue.	Il est prévu que le propriétaire cède environ 630 m2 de terrain au domaine public, gratuitement. Ceci a été soumis à l'enquête publique en même temps que le Plan d'affectation, ne suscitant pas d'opposition et/ou remarque.
P.18.2_Dans le périmètre du PDL, conditionner la densification à des garanties foncières assurant et renforçant la perméabilité spatiale et l'amélioration des aménagements.	La mise en place d'une servitude de passage public pour la mobilité douce a été mise à l'enquête publique en même temps que le PA, elle n'a pas suscité d'opposition.
P.20.1_Gérer le réseau de desserte fine à l'intérieur du quartier de sorte à réduire les doublons et réduire l'omniprésence du stationnement en surface et des rampes d'accès au stationnement souterrain.	Aucune place de stationnement supplémentaire ne pourra être créée. D'autre part, la possibilité de regrouper les deux rampes existantes pour l'accès au parking souterrain sera étudiée lors de l'élaboration du projet architectural.
P.21.1_Privilégier des affectations mixtes (logement, activité moyennement gênante) permettant un degré de sensibilité au bruit III (DS III) le long du Chemin des Croisettes, au cœur et à l'est de l'îlot sud le long de la Route de Berne.	Un DS III a été attribué dans le secteur des bâtiments D1 et D2, en front de rue, dans la zone centrale (affectations mixtes). Il est prévu un DS II à l'arrière pour les bâtiments A, B, C, E (affectation habitation).



<p>P.21.3_Minimiser les nouvelles nuisances sonores et préserver des "poches calmes".</p>	<p>En plafonnant le nombre de places de parc au nombre de places existantes, le PA permet de ne pas augmenter les nuisances sonores liées au trafic dans le secteur.</p>
<p>P.22.2_Choisir des revêtements perméables lorsque cela est possible, des essences indigènes, privilégier les toitures et façades végétalisées, etc.</p>	<p>Ces aspects seront contrôlés lors de la demande de permis de construire.</p>



Cheminement doux, noues, stationnement vélos, Eikenott, Gland

Figure 7 : ambiance recherchée pour les Tuileries 1, PDL, p.71

Densification et contres-partie

La densification au sein du PDL est un levier pour améliorer la qualité générale du site. Les plans d'affectation doivent donc être conditionnés à la signature de convention et à des adaptations foncières permettant de garantir la concrétisation des objectifs que la Municipalité s'est fixée dans le PDL « Les Croisettes ».



Pour le PA « Tuileries 1 », les aspects suivants ont été réglés par convention :

- Décadastration partielle des parcelles RF n°88 et 101 et transfert au domaine public communal (cession gratuite de 630 m² - annexe 3) : mise à l'enquête publique en même temps que l'enquête publique du Plan d'affectation. De plus, Swisslife AG participera financièrement à l'aménagement de l'espace public sur cette surface à hauteur de CHF 400'000.-- ;
- Constitution d'une servitude de passage public et de mobilité douce : mise à l'enquête publique en même temps que l'enquête publique du Plan d'affectation (annexe 2). L'assiette est indicative, le principe est impératif. Ceci permettra d'assurer en terme légal la perméabilité piétonne du site ;
- Taxe de participation aux équipements communautaire (voir chapitre 8)

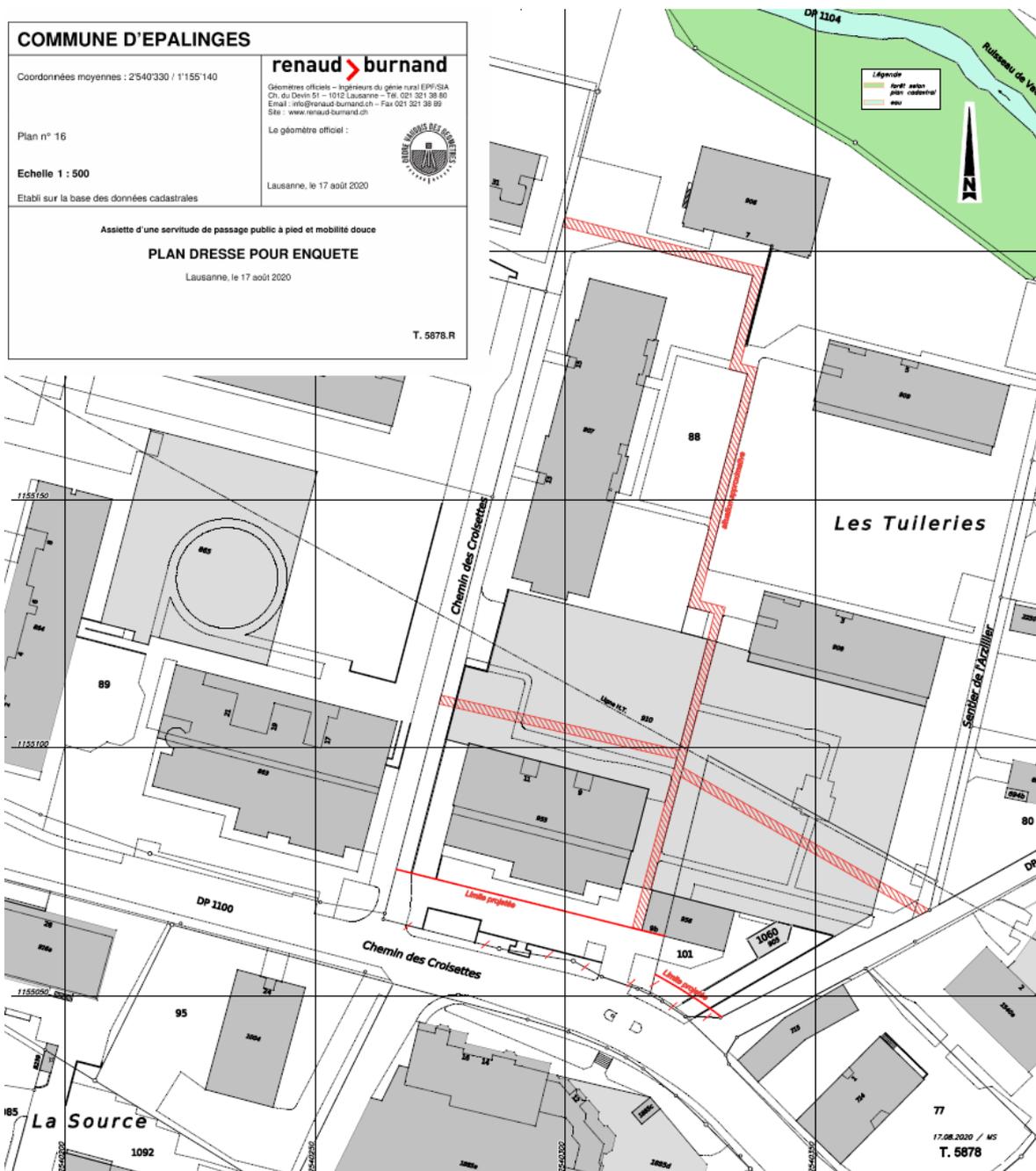


Figure 8 : servitude publique de mobilité douce et cession de 630 m² au DP



D'autre part, le PA prévoit un projet d'aménagement de qualité comprenant des espaces verts, qui comprend un eco-point, des plantages et une place de jeu sans augmenter les surfaces dédiées au parking. Comme mentionné précédemment, le nombre de places de voitures, en sous-sol et en surface, ne sera pas augmenté. Par contre, les places vélos seront augmentées de façon très importante (capacité max. actuelle 80 places, future 523 places). Le propriétaire a confirmé son intention de procéder à un concours d'architecture permettant une réalisation de qualité et une cohérence globale pour la rénovation-transformation des logements existants (cuisines, sanitaires, balcons-loggias etc.) ainsi que pour les nouvelles constructions et les aménagements extérieurs. Le propriétaire a également confirmé son intention de réaliser les travaux en excluant les ruptures de baux.

6 Procédure d'approbation du plan d'affectation

En application des dispositions de l'art. 37 LATC (loi sur l'aménagement du territoire et les constructions), le plan d'affectation, le règlement et le rapport 47 OAT ont été envoyés au Service du développement territorial (SDT) le 14 août 2018. En raison de l'entrée en vigueur de la LATC modifiée au 1^{er} septembre 2018, le SDT a demandé des adaptations au dossier afin de pouvoir procéder à un examen préalable unique. Le dossier a donc été envoyé définitivement le 17 mai 2019. Le résultat de l'examen préalable (annexe 4) a été communiqué à la commune le 20 novembre 2019. Les différents services cantonaux ont préavisé favorablement le projet moyennant des adaptations.

Le dossier (plan, règlement, 47 OAT) – annexe 1 – a été soumis à l'enquête publique du 26 septembre au 25 octobre inclus. Durant cette période, les éléments suivants ont également été mis à l'enquête publique :

- Constitution d'une servitude de passage public et de mobilité douce en lien avec le PA « Tuileries 1 »" (sur parcelles RF 88 & 101)
- Décadastration partielle des parcelles RF 88 & 101 et transfert au domaine public communal
- La délimitation de l'aire forestière (sur parcelle RF 88)

Une séance d'information publique a eu lieu le 29 septembre 2020 à la salle des Spectacles, en présence du propriétaire et de ses mandataires.

L'enquête publique a soulevé deux oppositions :

- Mme Nathalie Renfer, habitante au chemin des Croisettes 9 (annexe 5)
- L'Association pour un développement raisonnable d'Epalinges (ci-après ADERE, annexe 6)

Ces oppositions ne concernaient que le plan d'affectation, et non la servitude, la décadastration et la délimitation de l'aire forestière mentionnées ci-dessus.

Conformément à l'art. 40 LATC, la Municipalité a invité les opposants à une séance de conciliation.

**Traitement de l'opposition de Mme Nathalie Renfer :**

Résumés des motifs de l'opposition	Réponses de la Municipalité
<p>1. Diverses négligences du propriétaire et de la gérance dans la gestion des immeubles Chemin des Croisettes 3-5-7-9-11-13 et 15 :</p> <ul style="list-style-type: none">• Non-respect des exigences légales concernant le contrôle des installations électriques (OIBT)• Installation à la charge des locataires de compteurs d'eau individuels dans chaque appartement dans les cuisines et les salles de bains	<p>Ces motifs d'opposition, d'ordre privé, ne concernent pas la mise à l'enquête du plan d'affectation et ne sont donc pas traités.</p> <p>Pour la bonne forme, Swisslife a rédigé un courrier en date du 18 janvier 2021 à destination de l'opposante pour résumer les actions d'entretien en cours.</p>
<p>2. Mauvais entretien des parties communes</p>	
<p>3. Rénovation déjà entreprise</p> <p>Les immeubles ont déjà subi il y a quelques années une rénovation lourde de leurs enveloppes extérieures. Cette rénovation a généré une augmentation importante des loyers pour les locataires. La mauvaise qualité de la rénovation engendre un danger important encore aujourd'hui (échafaudage pour protéger les personnes de chute de plaque).</p> <p>Cette expérience montre le manque de sérieux du propriétaire et la gérance. Crainte pour les travaux à venir.</p>	
<p>5. Affaissement du terrain</p> <p>Le terrain s'affaisse à divers endroits entre les bâtiments. Cela représente un danger évident et la surélévation des immeubles ne va pas arranger les choses.</p>	
<p>6. Requête de production de pièces</p> <ul style="list-style-type: none">• Dossier OIBT• Installation des compteurs d'eau dans les appartements et de la non-utilisation• Dossier de la rénovation des enveloppes extérieures des immeubles situés au chemin des Croisettes 3-5-7-9-11-13 et 15• Dossier relatif à l'installation des échafaudages existants et à leur coût	

**4. Parking souterrain des immeubles chemin des Croisettes 3-5-7-9-11-13 et 15**

Le parking souterrain n'aura pas la capacité d'absorber les voitures des locataires supplémentaires avec cette densification, qu'est-il prévu pour cela ?

Le plan d'affectation ne prévoit aucune place de parc supplémentaire. Il a été convenu par la commune et le propriétaire que les besoins selon les normes VSS seraient inférieures à la norme (0.65 place par logement au lieu de 1 place par logement) pour les raisons suivantes (p. 18 du 47 OAT) :

- L'excellente desserte en transport public, induisant l'adaptation des besoins selon les normes VSS,
- La réduction du stationnement est déjà pratiquée ailleurs sur le territoire communal,
- Le ratio des places louées actuellement à des habitants du quartier Tuileries I est de 79%,
- Le garage collectif existant à disposition de tous les immeubles, est actuellement sous-utilisé. La location de places de parc à des utilisateurs externes est de 37 places (21 %).

Cette disposition du PA a été soumise au canton lors de l'examen préalable. Le service compétent, la Direction générale de la mobilité et des routes (DGMR), a délivré un préavis positif.

Mme Renfer a été invitée par la Municipalité à une séance de conciliation fixée au 12 janvier 2021. Les réponses au motif d'opposition ci-dessus étaient annexés audit courrier. Mme Renfer n'a pas confirmé sa présence à ladite séance et ne s'est pas présentée le 12 janvier 2021.

Le 19 janvier 2021, un courrier recommandé a été adressé à l'intéressée afin qu'elle prenne contact avec le Service de l'urbanisme pour l'informer de son intérêt ou non à participer à une séance de conciliation. Ce courrier, après une demande de délai supplémentaire à la Poste pour le retrait, n'a pas été retiré par Mme Renfer.

Afin de garantir la bonne application de l'art. 40 LATC et suivant des conseils juridiques, la Municipalité a transmis une ultime invitation à Mme Renfer en date du 17 février 2021. Ce courrier est resté sans réponse.

**Traitement de l'opposition d'ADERE :**

Motif d'opposition (résumé)	Réponses de la Municipalité
<p>Hiérarchie des documents : Il n'est pas acceptable de mettre à l'enquête et de valider un plan d'affectation comportant une telle densification alors que le PDCoM, le PGA et le PDL en révision n'ont pas été présentés ni approuvés par le Conseil communal. Absence de discussion et de validation politique de ces documents.</p> <p>Le PDL a été mis en consultation publique du 29 août au 27 septembre 2020, clôturant donc cette consultation après le début de la mise à l'enquête du PA. La Municipalité n'a donc pas voulu ni pu prendre connaissance des observations sur le PDL avant de mettre à l'enquête ce PA.</p>	<p>Pour pouvoir légaliser la révision du PA « Tuileries 1 », le Service du développement territorial (SDT, act. DGTL) avait imposé en avril 2013 la réalisation d'un plan directeur localisé sur le secteur s'étendant au Nord depuis la forêt du Vauguény, au Sud depuis la limite territoriale entre Lausanne et Epalinges, à l'Est depuis la route de Berne et à l'Ouest depuis les chemins du Vauguény et des Roches.</p> <p>La Municipalité a jugé opportun de traiter en parallèle le PDL ainsi que le PA « Tuileries 1 », deux procédures qui sont liées, de telle manière à rester dans le cadre des objectifs de densification arrêtés par le canton, le Projet d'agglomération Lausanne-Morges (PALM) et la commune.</p>
<p>Densification très forte sans contrepartie pour les habitants :</p> <ul style="list-style-type: none">• Augmentation d'environ 73% du nombre de logements : de 133 à 229• Augmentation d'environ 56% des surfaces brutes de plancher : de 15'060 à 23'513 m²• Augmentation de 53% des habitants-emplois : de 350 à 535 habitants-emplois <p>Cette augmentation est très supérieure au quota de 100 hab/emp fixé par le PALM. Pour être acceptable, une telle densification devrait faire l'objet de fortes contreparties en faveur des habitants, de la qualité de vie et de l'environnement, notamment dans la gestion des parkings et des espaces de surface.</p>	<p>Densification :</p> <p>La densité minimum en périmètre de centre fixée par le Plan directeur cantonal (PDCn, mesure A11) est de 125 hab/emp à l'hectare avec un IUS de 0.625 minimum (le ratio de 100 hab/emp mentionné dans le 47 OAT n'avait pas été mis à jour, cela sera corrigé). Le quota de 125 hab/emp à l'hectare n'est donc pas un quota à respecter mais un quota minimum.</p> <p>La réalisation de toutes les surfaces de plancher autorisées par le PA correspond à un IUS 1.4 (IUS), alors que l'IUS actuel est de 0.85. Cette densité n'est donc pas excessive pour un quartier disposant de grands espaces végétalisés entre bâtiments, situé à proximité immédiate d'une station de métro.</p> <p>Le PA a fait l'objet d'un examen préalable par le Canton, qui a confirmé que la densification prévue respectait à la densité minimum fixé par le PDCn et n'occasionnait pas de dépassement de la croissance allouée par la mesure A11 du PDCn pour l'agglomération Lausanne-Morges.</p>

**Contreparties en faveur des habitants :**

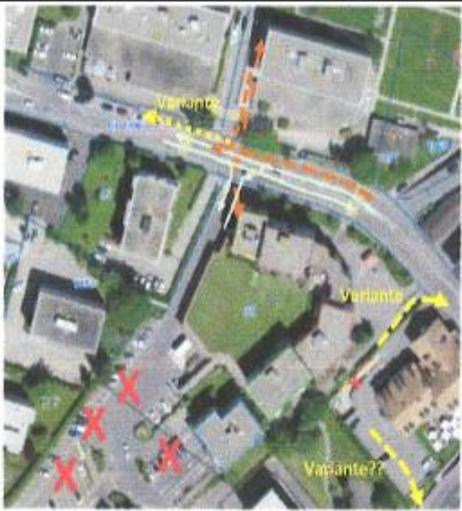
Les nombreuses contreparties en faveur des habitants ont été rappelées lors la séance publique, à savoir :

- La cohérence de l'ensemble bâti selon le plan de quartier des années 1960 est maintenue. Le « bâti dans le parc » selon le PDL (image p.37) illustre ceci. Les espaces végétalisés importants entre bâtiments à requalifier justifient amplement une surélévation de deux niveaux des bâtiments existants sans porter préjudice à la qualité de l'habitat.
- La cession gratuite au domaine public (DP) du front Sud de la propriété (~630 m²).
- Une participation financière à l'aménagement de l'espace public sur la partie Sud de la parcelle.
- Une servitude publique de passage à pied et mobilité douce garantira la pérennité d'un passage public dans les espaces végétalisés entre les bâtiments, ce qui actuellement n'est pas légalisé.
- Le PA prévoit un projet d'aménagement de qualité comprenant des espaces verts, qui comprend un eco-point, des plantages et une place de jeu sans augmenter les surfaces dédiées au parking.
- Le nombre de places de voitures, en sous-sol et en surface, ne sera pas augmenté. Par contre, les places vélos seront augmentées de façon très importante (capacité max. actuelle 80 places, future 523 places).
- Le PA prévoit la réalisation d'une garderie de 600 à 800m².
- Le PA prévoit le raccordement du quartier au chauffage à distance à énergie renouvelable (CAD) actuellement à l'étude.
- Le propriétaire a confirmé son intention de procéder à un concours d'architecture permettant une réalisation de qualité et une cohérence globale pour la rénovation-transformation des logements existants (cuisines, sanitaires, balcons-loggias etc.) ainsi que pour les nouvelles constructions et les aménagements extérieurs.



	<ul style="list-style-type: none">• Le propriétaire a également confirmé son intention de réaliser les travaux en excluant les ruptures de baux. <p>Ces engagements sont garantis par le règlement du plan d'affectation et par la convention signée entre propriétaire et commune avant la mise à l'enquête publique du PA.</p>
<p>Alignement inadapté sur le chemin des Croisettes :</p> <p>L'alignement prévu pour le nouvel immeuble à l'emplacement de la pharmacie ne respecte pas l'alignement des autres immeubles à l'ouest de la rue, mais vient fermer l'espace public et bloquer à long terme l'espace dédié aux circulations. Le PDL mentionne à juste titre que la partie Est du chemin des Croisettes constitue un goulet d'étranglement et pourrait nécessiter un élargissement du DP afin de permettre l'amélioration du franchissement du carrefour des Croisettes (meilleure intégration de la mobilité douce). Il convient de repousser l'alignement de la limite des constructions à un même niveau cohérent avec celui des immeubles à l'ouest. Ceci permettra également de laisser la place suffisante à un meilleur accès aux parkings souterrains.</p>	<p>Concernant l'alignement du nouveau bâtiment D2, celui-ci a été volontairement défini pour marquer le début du nouvel « espace public mixte » prévu par le PDL. Comme mentionné dans le PDL en p. 78, ce nouveau bâtiment sera en rapport direct avec le chemin des Croisettes et aura un rôle structurant, contribuant ainsi à délimiter l'espace public.</p> <p>Le plan en p.66 du PDL illustre le concept des espaces publics du chemin des Croisettes ainsi que les limites des futurs fronts d'implantation des constructions. De nouveaux fronts d'implantation des constructions permettront à terme de supprimer le rétrécissement situé actuellement entre l'hôtel de l'Union et le bâtiment du chemin des Croisettes n°1.</p>
<p>Regroupement des parkings souterrains et des accès :</p> <p>Les densifications à venir dans le périmètre du PDL vont générer du trafic supplémentaire. Il faut prévoir un regroupement et une optimisation de l'exploitation des 4 parkings souterrains existants (Tuileries 1, Coop, Union et Tuileries 2). Ce regroupement doit être accompagné par la réduction et l'optimisation du nombre d'accès aux parkings afin de limiter la circulation traversant le quartier. Il est nécessaire que les véhicules provenant de la route de Berne puissent s'engager de suite dans les parkings sans traverser le chemin des Croisettes et sans générer les « tourner à gauche » existant actuellement, notamment pour la dangereuse entrée/sortie des parkings Coop/Brico.</p>	<p>Le PA prévoit le maintien du parking souterrain existant et une possibilité de modifier la trémie d'accès. La demande de permis de construire du nouveau bâtiment D2 précisera les modalités de réalisation de l'accès au parking.</p> <p>Un accès unique aux différents parkings du secteur n'est actuellement pas envisagé compte tenu du coût d'une telle réalisation.</p> <p>Par contre, le PDL précise en page 87 à la mesure M.20.a « Etudier la possibilité de reporter certains accès qui existent sur le Chemin des Croisettes sur les Chemins des Roches et du Vauguey ».</p>



	
<p>Mixité et LUP :</p> <p>Le PA prévoit une très faible mixité emplois/habitants. Eviter le syndrome de cité-dortoir. Il convient d'améliorer la mixité et notamment d'assurer des surfaces d'emplois dans le nouvel immeuble (pharmacie), le plus exposé au bruit du trafic. Il faut prévoir le nombre minimum de places de parc de visiteurs permettant une exploitation professionnelle favorable. Les caractéristiques du parking nouveau prévu sur le bâtiment d2, qui en soit est contradictoire avec la volonté de ne pas créer de nouvelles places de parc, doivent être fixées clairement en fonction de ces besoins professionnels.</p> <p>Le conseil communal a accepté une proposition de la Municipalité visant à fixer 10 à 15 % de LUP dans les PA. Le PA « Tuileries 1 » ne fixe qu'un objectif de 10% de LUP pour les nouveaux logements. Ceci est largement inférieur aux objectifs fixés par la Municipalité elle-même.</p>	<p>Concernant la mixité (logement/emploi), la Municipalité possède une vision globale du secteur grâce au Plan directeur localisé « Les Croisettes ». En effet, la mixité doit s'apprécier à un niveau plus large que le seul PA (l'illustration en p. 46 du PDL, avec les grands espaces commerciaux en vis-à-vis monofonctionnel le démontre (commerces, bureaux, restaurants etc.)). Ainsi, le PA « Tuileries 1 » et celui de la Source, prévus à 15 ans, permettront d'atteindre les objectifs fixés dans le PDL.</p> <p>Le PA « Tuileries 1 » prévoit dans l'aire bâtie sud, sur le chemin des Croisettes, un minimum de 10% de surfaces commerciales et un minimum de 80% de surfaces pour les logements, ce qui permet la réalisation d'env. 830 à 1'660 m² SPd de surfaces commerciales supplémentaires.</p> <p>Les objectifs concernant les logements d'utilité publique (LUP) sont définis par la politique communale du logement approuvée par le Conseil communal le 22 septembre 2020. L'intégration d'un quota de 10% de LUP pour les nouvelles surfaces de logement du PA « Tuileries 1 » a donc été négocié avec le propriétaire avant l'adoption de la politique du logement de la commune d'Epalinges et intégré dans le règlement du PA.</p>



<p>Climat et îlot de chaleur : Le PA doit intégrer des mesures visant à réduire les îlots de chaleurs urbains lors des périodes de canicules. Pour ceci, il est indispensable de maintenir les couloirs de ventilation Nord-Sud et de fixer une hauteur maximale pour tout obstacle à la ventilation entre les immeubles D1 et D2 (art. 6). Il est également nécessaire de planifier l'arborisation afin de définir des zones d'ombrage et de fraîcheur. Le terme maximum (art. 18) ne veut rien dire : veut-on vraiment créer une forêt ?</p>	<p>Ces aspects de l'aménagement du quartier ont été soigneusement intégrés à la réflexion, notamment par le maintien des surfaces végétalisées et en pleine terre permettant justement une véritable végétalisation et arborisation importante. Un espace de plantage a aussi été intégré sur le PA (par exemple potager urbain).</p> <p>La distance minimale à respecter entre les bâtiments D1 et D2 a été fixée à minimum 10 mètres pour maintenir une échappée visuelle sur la forêt du Vaugueny, permettant ainsi également une ventilation naturelle.</p> <p>L'article 18 du règlement imposera au propriétaire lors de la demande de permis de construire la réalisation d'un concept d'ensemble qui favorisera un aménagement de qualité au niveau de la végétation et de l'arborisation.</p>
<p>Energie : On doit obliger la production d'électricité photovoltaïque sur les toits.</p>	<p>La Loi vaudoise sur l'énergie fixe des obligations en ce qui concerne le recours aux énergies renouvelables pour couvrir les besoins des nouvelles constructions (eau chaude sanitaire, électricité). En outre, l'art. 19 du règlement vise à aller au-delà des obligations légales en la matière.</p>
<p>Biodiversité : On doit fixer des objectifs de zones ou de prairies exploitées de manière extensive favorisant la biodiversité, notamment le long de la lisière (à l'opposé des zones engazonnées et tondues fréquemment).</p>	<p>La Municipalité veillera à ce que le concept d'ensemble en termes d'arborisation et de végétalisation favorise la biodiversité sur ce site.</p>
<p>Gabarits : Des gabarits doivent être posés en phase de planification en considérant les surhauteurs des cages d'ascenseurs.</p>	<p>La Municipalité imposera la pose de gabarits lors de la ou des demande(s) de permis de construire.</p>
<p>Garderie : La question de la dépose des enfants par les parents doit être clarifiée, notamment en lien avec le retrait de la façade au profit de l'espace public.</p>	<p>Cet élément sera traité lors de l'élaboration du projet architectural et de la demande de permis de construire.</p>



La Municipalité a invité ADERE à une séance de conciliation qui s'est tenue le jeudi 28 janvier 2021. Ladite invitation contenait en annexe les réponses aux motifs d'opposition ci-dessus. ADERE était représentée à cette séance par M. Félix Schmidt, président de ladite Association, et MM. Philippe Robert et Jean-Dominique Bruttin.

Le procès-verbal de la séance de conciliation (annexe 6) a été envoyé à ADERE en date du 19 février 2021, avec un délai au 12 mars 2021 pour formuler des remarques audit procès-verbal ainsi que pour transmettre à la Municipalité sa détermination au sujet de son opposition

A l'échéance de ce délai, ADERE n'a pas répondu au courrier Municipal.

Les deux oppositions n'ont donc pas été retirées.

Enfin, un courrier de remarque de la part de Pro Natura (annexe 7) a été reçu le 3 décembre 2020, soit largement après la fin de la période d'enquête publique (25 octobre 2020). Pro Natura a émis les remarques suivantes :

- Aménager les surfaces vertes sous forme de prairies fleuries ou de gazon fleuri indigènes ;
- Privilégier au maximum la création de place de parkings souterrains sous le nouvel immeuble à construire au sud-est afin de préserver la pleine terre ;
- Interdire l'utilisation des plantes néophytes invasives de la Liste noire (www.infoflora.ch)
- Intégrer des mesures constructives pour éviter de piéger la petite faune (rampes dans les escaliers de cave situés à l'extérieur, grillage fin sur les sauts-de-loup, etc.)
- Eviter les grandes surfaces vitrées ou à défaut mettre en place des vitrages anticollision pour préserver les oiseaux
- Mettre en place un éclairage réduit des chemins, en particulier dans la zone nord située à proximité du cordon boisé du cours d'eau
- Installer des toitures végétalisées extensives sur les bâtiments là où la portance le permet.

Bien que le courrier ait été reçu après le délai d'enquête, les remarques de Pro Natura sont tout à fait pertinentes et ont donc été transmises au propriétaire afin qu'il en soit tenu compte dans la mesure du possible lors de l'élaboration de la/des demande(s) de permis de construire.



7 Adoption par le Conseil communal

Le Conseil communal statue sur les réponses motivées aux oppositions non retirées en même temps qu'il se prononce sur l'adoption du plan et du règlement après mise à 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 Département des institutions et du territoire (DIT) 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 de la DGTL. 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 suite à l'adoption du Plan d'affectation et du règlement par le Conseil communal. Elle notifie également à chaque opposant la décision communale sur son opposition, décision contre laquelle un recours peut être déposé au Tribunal cantonal.

8 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) autorise 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).

Conformément aux dispositions légales, la Municipalité d'Epalinges a donc opté pour l'élaboration d'un règlement général. Celui-ci a été adopté par le Conseil communal d'Epalinges le 12 novembre 2013. Il est entré en force ensuite de l'approbation par la Cheffe du Département de l'intérieur en date du 3 décembre 2013. Les décisions de taxation pour ce PQ, fondées sur le règlement concernant la taxe relative au financement de l'équipement communautaire communal et intercommunal, seront rendues par la Municipalité 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 93.81 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 attribué aux logements ou aux activités non gênantes n'étant pas encore défini précisément, la taxe à percevoir pour le PA « Tuileries 1 » ne pourra être déterminée qu'une fois l'affectation définitive des locaux arrêtée, soit certainement lors de la mise à l'enquête des constructions.



9 Taxe sur la plus-value (art. 5 LAT) et disponibilité des terrains (art. 15a LAT)

Selon la LATC révisée du 1er septembre 2018, les avantages majeurs résultant des mesures d'aménagement du territoire font l'objet d'une taxe sur la plus-value prélevée par le Canton qui s'ajoute aux taxes communales. Pour le cas présent, il s'agit d'un changement d'affectation avec augmentation des droits à bâtir sur les trois biens-fonds du périmètre. Le taux de prélèvement défini est de 20% de la plus-value. La taxe est due dès l'entrée en vigueur du PA mais le montant peut être déduit de l'impôt sur les gains immobiliers. Cette mesure formalisée en cours de procédure, est applicable dès l'entrée en application de la LATC révisée. Les parcelles concernées par une augmentation de leurs droits à bâtir sont : N° 88 et N°101, propriété de SwissLife AG et N°1060, propriété Ville de Lausanne.

La disponibilité des terrains et l'obligation de bâtir sont garanties par la convention signée entre la Commune et SwissLife AG. Le propriétaire s'engage à déposer à la commune la demande de permis de construire concernant la construction des bâtiments du front de rue au chemin des Croisettes (aire de construction D1 et D2) et à céder au DP les surfaces nécessaires à l'aménagement de l'espace public dans un délai de 3 ans dès l'entrée en force de la décision d'approbation du PA. Ce délai peut être prolongé de deux ans par la Municipalité. Au cas où la totalité des droits à bâtir supplémentaires prévus par le nouveau plan d'affectation n'étaient pas réalisés dans un délai de 12 ans dès l'entrée en force de la décision d'approbation dudit PA, les droits à bâtir restants ou non réalisés à cette échéance seraient caduques, sous réserve de l'attente par le propriétaire d'une autorisation en force.

10 Aspects du développement durable

A travers différentes mesures prises au stade de la planification, ce PA s'inscrit dans les différentes dimensions du développement durable.

Dimension économique

La dimension économique est prise en compte par la définition d'un programme de développement de logements ainsi que d'activités commerciales ou de type tertiaire qui participeront à la vitalité économique et au dynamisme du quartier. Ceci favorise une offre de proximité permettant de limiter les déplacements des habitants et usagers.

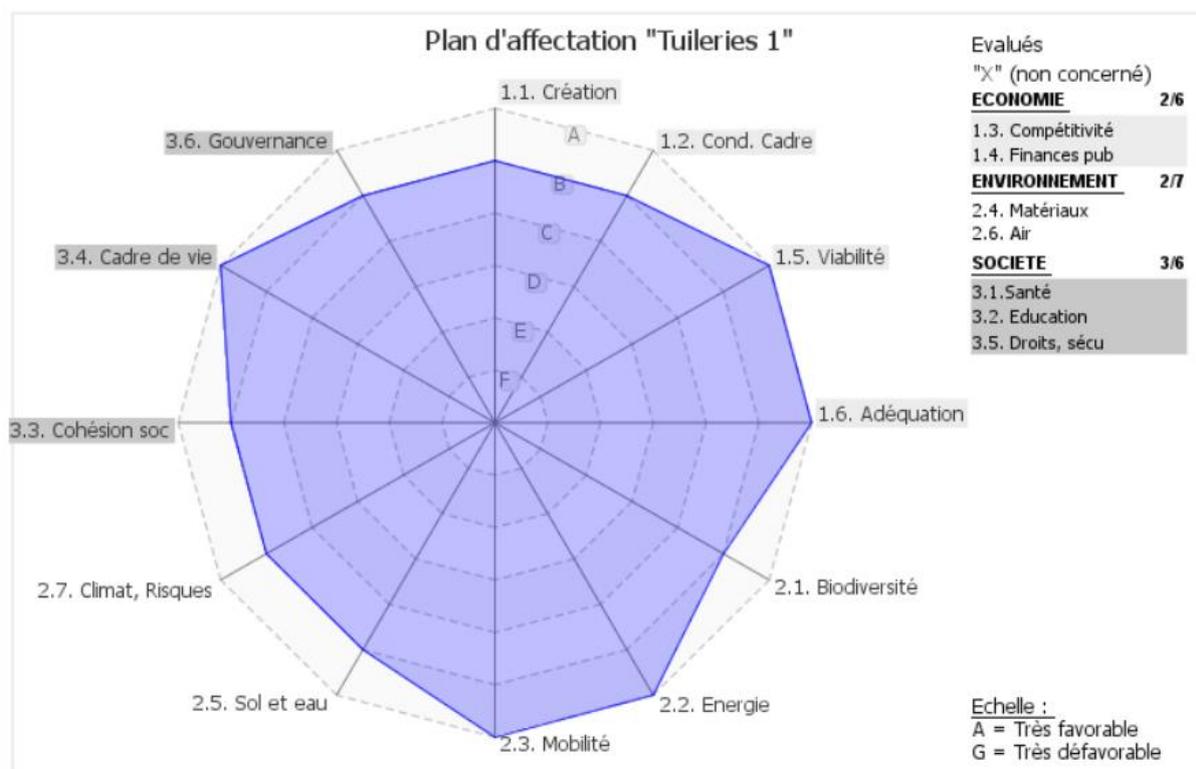
Dimension sociale

La dimension sociale est prise en compte par la mise à disposition d'espaces et d'équipement publics nécessaires pour répondre aux besoins des habitants du quartier et au-delà (garderie, éco-point, etc.). Ces équipements ainsi que les activités prévues renforceront la centralité des Croisettes-Tuileries. Le quartier offrira des perméabilités aux espaces extérieurs conçus de manière à favoriser les contacts sociaux et stimuler la vie de quartier (place de jeu, potager urbain, etc.). La mise à disposition de logements d'utilité publique (LUP) permettra de répondre à une demande croissante de la population pour ce type de logement.



Dimension environnementale

La dimension environnementale est prise en compte par des mesures favorisant la biodiversité locale, notamment par la volonté de maintenir des espaces en pleine terre. Un projet d'ensemble pour les aménagements extérieurs sera réalisé par un architecte-paysagiste qualifié et soumis à la Municipalité, permettant ainsi de garantir la qualité de l'aménagement de ces espaces. Le propriétaire s'est également engagé par convention à étudier la possibilité d'exploiter toutes surfaces (toitures, abris, façades, ...) pour la production d'énergie renouvelable locale, de maximiser l'autoconsommation de celle-ci par des regroupements de consommateurs et d'installer des stations de recharge de véhicules électriques. Enfin, la position du site, proche des commerces et des transports publics, le plafonnement du nombre de places pour véhicules motorisés et l'augmentation du nombre de places pour les vélos ainsi que les perméabilités et cheminements de mobilité douce qui seront créés offriront un cadre propice aux déplacements plus durables.



Échelle de notation

A	Très favorable
B	Favorable
C	Favorable avec quelques réserves
D	Moyen
E	Défavorable avec quelques points favorables
F	Défavorable
G	Très défavorable
X	Pas concerné



11 Conclusion

Au vu de ce qui précède, la Municipalité demande au Conseil communal de bien vouloir prendre la décision suivante :

LE CONSEIL COMMUNAL D'EPALINGES

- vu le préavis n°14/2021 de la Municipalité du 03.05.2021 ;
- entendu le rapport de la Commission nommée pour examiner ce dossier,
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour ;

décide

- **D'approuver les réponses formulées à l'encontre des oppositions**
- **D'adopter le plan d'affectation « Tuileries 1 » et son règlement, tels que soumis à l'enquête publique du 26 septembre au 25 octobre 2020.**
- **D'autoriser la Municipalité à entreprendre toutes démarches utiles en vue de l'approbation et de l'entrée en vigueur du plan d'affectation « Tuileries 1 »**
- **D'autoriser la Municipalité à appliquer le règlement concernant la taxe relative au financement de l'équipement communautaire communal et intercommunal, perçue lors de l'adoption de mesures d'aménagement du territoire augmentant sensiblement la valeur de bien-fonds, au moment de l'entrée en force de la décision d'aménagement du territoire concernant le PA « Tuileries 1 »**

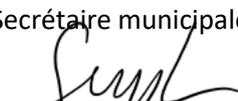
Au nom de la Municipalité

Le Syndic


Maurice Mischler



La Secrétaire municipale a.i.


Sylvie Guggenheim

Annexes :

- 1. PA « Tuileries 1 » soumis à l'enquête publique du 26 septembre au 25 octobre 2020
- 2. Plan des servitudes
- 3. Plan de la décadastration
- 4. Préavis cantonal (examen préalable)
- 5. Traitement de l'opposition « Renfer »
- 6. Traitement de l'opposition « ADERE »
- 7. Courrier de Pro Natura et réponse de la Municipalité



EPALINGES

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Conformément aux dispositions légales, la Municipalité soumet à l'enquête publique, du 26 septembre au 25 octobre 2020 inclus, les projets suivants :

- **Plan d'affectation (PA) "Tuileries 1" (sur parcelles RF 88, 101 & 1060) et son règlement**
- **Constitution d'une servitude de passage public et de mobilité douce en lien avec le PA « Tuileries 1 »" (sur parcelles RF 88 & 101)**
- **Décadastration partielle des parcelles RF 88 & 101 et transfert au domaine public communal**
- **La délimitation de l'aire forestière (sur parcelle RF 88)**

Les dossiers peuvent être consultés au Service de l'urbanisme, Pl. de la Croix-Blanche 1, du lundi au vendredi de 8h00 à 11h30 ou en ligne (www.epalinges.ch), rubrique « avis d'enquête ».

Une séance d'information publique aura lieu le mardi 29 septembre 2020 à 19h à la Salle des spectacles, rte de la Croix-Blanche 27 (inscriptions obligatoires par tél. 021/785'61'60 ou par email urbanisme@epalinges.ch).

Les oppositions motivées et les observations auxquelles donnent lieu ces projets doivent être inscrites sur les feuilles d'enquêtes ou adressées sous pli recommandé à la Municipalité durant le délai d'enquête

La Municipalité



COMMUNE D'ÉPALINGES,
DISTRICT DE LAUSANNE, CANTON DE VAUD

PLAN D'AFFECTATION COMMUNAL " TUILERIES I "

Ech. 1:500

Coordonnées moyennes : 2'540'340 / 1'155'150
Altitude env. +715 m.s.m

élaboré par atelier nou arch. epfl sia urbanistes fsu

Approuvé par la Municipalité dans la séance du : _____
Le Syndic : M. Maurice Mischler **La Secrétaire :** Mme Sarah Miéville

Soumis à l'enquête publique du : _____ au _____
Le Syndic : M. Maurice Mischler **La Secrétaire :** Mme Sarah Miéville

Adopté par le Conseil communal d'Épalinges dans la séance du : _____
Le Président : _____ **La Secrétaire :** _____

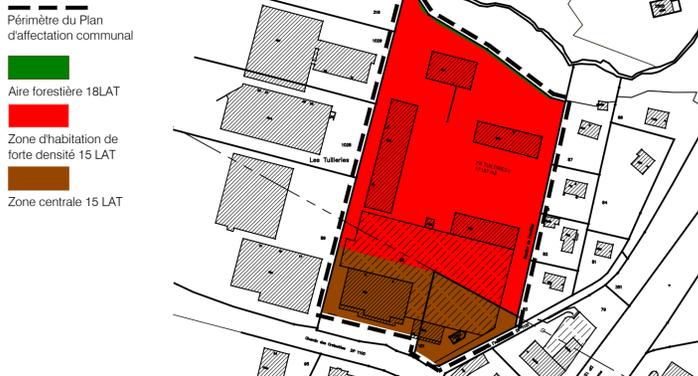
Approuvé préalablement par le Département le : _____
La Cheffe du Département : _____

Mis en vigueur le : _____
Etabli sur la base des données cadastrales du _____ fournie par Renaud et Burnand SA ingénieurs géomètres brevetés à Lausanne.
Projet de modification de l'état parcellaire du _____ certifié par Renaud et Burnand SA ingénieurs géomètres brevetés à Lausanne.
Lausanne, le : _____

ETAT PARCELLAIRE APRES CESSION AU DOMAINE PUBLIC

Biens-fonds N°	Propriétaire	Surface avant cession	Surface après cession	Dont en aire forestière	Dont finale constructible
88	Swiss Life AG	16'118 M2	15'534 M2	103 M2	15'431 M2
101	Swiss Life AG	1'635 M2	1'589 M2		1'589 M2
1060	Lausanne, la Commune	34 M2	34 M2		34 M2
Cession au DP, surface indicative		-630 M2			
Surface totale du périmètre du Plan		17'787 M2	17'787 M2	103 M2	17'054 M2

LEGENDE 1/2000



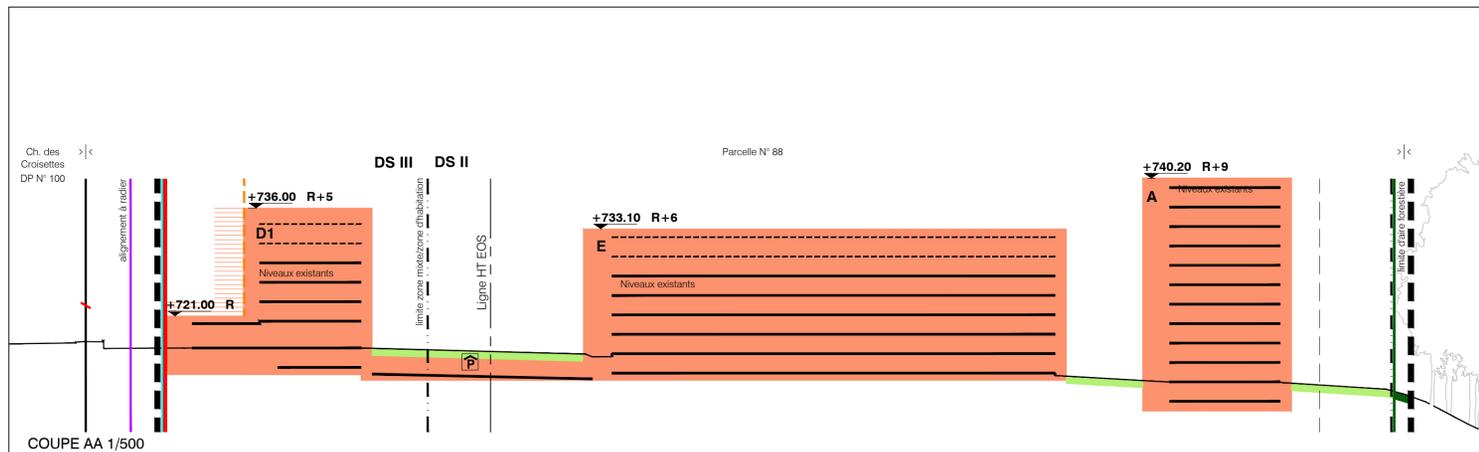
PLAN DE ZONE 1/2000

LEGENDE 1/500 PLAN / COUPES

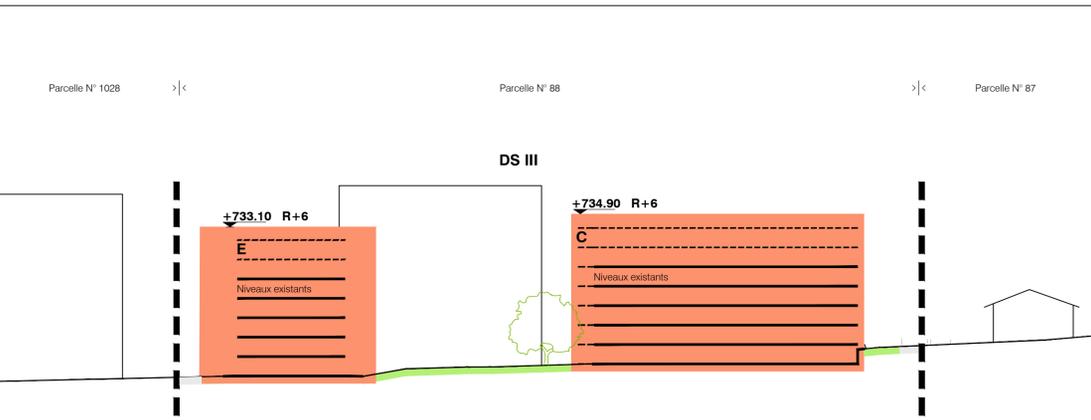
- Périmètre du Plan d'affectation communal
- Limite des biens-fonds
- Limite des biens-fonds à radier
- Nouvelle limite parcellaire
- Distance 10 m à l'aire forestière
- Alignement à radier
- Nouvelle limite des constructions
- Axe ligne H.T.
- Distance à l'axe de la ligne H.T./forêt à respecter par les nouvelles constructions.
- Limite entre zones / entre degrés de sensibilité au bruit
- Changement d'altitude maximale D1 selon coupe AA.
- Bâtiment à démolir
- Aire forestière selon PGA
- Aire bâtie: transformation/surélévation /agrandissement/démolition-reconstruction, admis
- Extensions conditionnées à l'obtention d'une dérogation EST1 au stade du permis de construire
- Aire bâtie D1: extension extérieure hors SPd (coupe AA): balcons, terrasse.
- Aire d'espaces verts, dont 50% minimum en pleine terre
- Aire de dévestiture
- Altitude maximale des constructions (msm)
- Altitude maximale des constructions en coupe (msm), nombre de niveaux à titre indicatif
- Accès-sorties du périmètre du Plan
- Places de stationnement extérieures existantes
- Garage enterré existant
- Plantations existantes en plan / en coupe
- Liaison publique de mobilité douce, existante et à créer, - dessin à titre indicatif -
- Percées de vue obligatoires



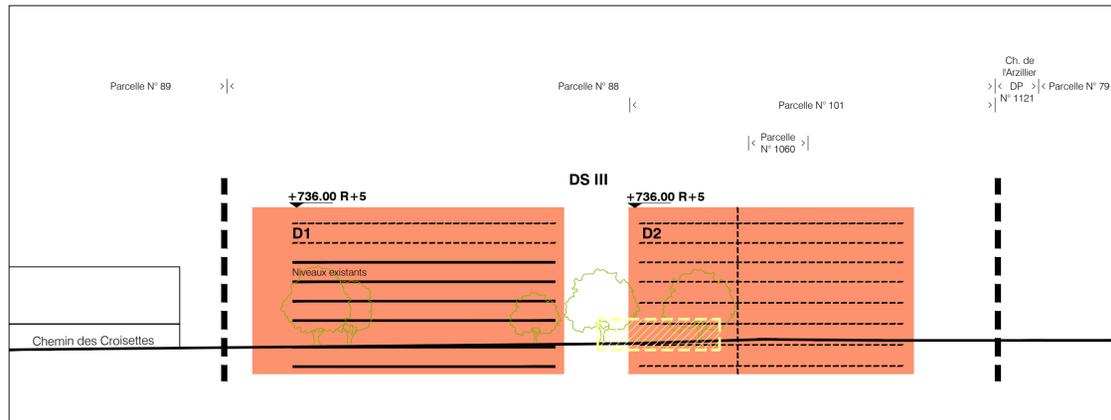
PLAN 1/500



COUPE AA 1/500



COUPE BB 1/500



COUPE CC 1/500



COMMUNE D'EPALINGES

REGLEMENT

PLAN D'AFFECTATION COMMUNAL « TUILERIES I »

Adopté par la Municipalité

le : _____

Le Syndic:

M. Maurice Mischler

La Secrétaire:

Mme Sarah Miéville

Soumis à l'enquête publique du _____.

au _____

Le Syndic:

M. Maurice Mischler

La Secrétaire:

Mme Sarah Miéville

Adopté par le Conseil communal d'Épalinges

le : _____

Le Président:

La Secrétaire:

Approuvé
par le Département cantonal compétent

le : _____

La Cheffe du Département :

atelier nou sa
thierry baechtold claudia liebermann
architectes epfl sia urbanistes fsu

Rue de la Gare 9
CH-1009 Pully
Tél. 021 625 25 12/00
Fax 021 625 18 20
nou@span.ch

PLAN D'AFFECTATION COMMUNAL « TUILERIES I »

SOMMAIRE

Pos.	Contenu	Page
CHAPITRE I GENERALITES		1
Article 1	But	1
Article 2	Zone et aires	1
CHAPITRE II AIRES		1
AIRES BÂTIES		
Article 3	Aires bâties nord et sud, destination	1
Article 4	Capacité constructive	1
Article 5	Constructions existantes	2
Article 6	Implantation	2
Article 7	Niveaux, hauteur	2
Article 8	Déblais et remblais	2
Article 9	Architecture	2
AIRE D'ESPACES VERTS		
Article 10	Destination	3
Article 11	Aménagements	3
AIRE DE DEVESTITURE		
Article 12	Destination	4
AIRE FORESTIERE		
Article 13	Destination	4
CHAPITRE III CIRCULATIONS ET STATIONNEMENT		4
Article 14	Stationnement des voitures	4
Article 15	Stationnement des véhicules deux-roues légers non motorisés	5
CHAPITRE IV PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT		5
Article 16	Degré de sensibilité au bruit	5
Article 17	Gestion des déchets et éco-point	5
Article 18	Plantations	5
Article 19	Energie	5
Article 20	Évacuation des eaux	6
Article 21	ORNI, OPAM	6
Article 22	Sécurité	6
CHAPITRE V DISPOSITIONS FINALES		7
Article 23	Logements d'utilité publique (LUP)	7
Article 24	Demande de permis de construire	7
Article 25	Esthétique et intégration des constructions	7
Article 26	Dérogations	7
Article 27	Abrogation et entrée en vigueur	7

PLAN D'AFFECTATION COMMUNAL « TUILERIES I »

CHAPITRE I : GENERALITES

But **Art. 1** – ¹Le présent règlement fixe les règles destinées à régir le périmètre du plan d'affectation communal « Tuileries I » (PA, le Plan, ci-après).

²A l'intérieur du périmètre du Plan, constructions, aménagements et équipements respectent un concept d'ensemble destiné à préserver l'unité urbanistique, paysagère et architecturale du quartier.

Zones et aires **Art. 2** – ¹Le périmètre du PA est affecté par trois zones, figurées par le plan réduit, soit :

- Zone d'habitation de forte densité
- Zone centrale
- Aire forestière

²Il comprend cinq aires distinctes, figurées par le plan et les coupes, à savoir :

- l'aire bâtie nord
- l'aire bâtie sud
- l'aire d'espaces verts
- l'aire de dévestiture
- l'aire forestière.

CHAPITRE II : AIRES

AIRES BÂTIES

Aires bâties nord et sud, destination **Art. 3** – ¹L'aire bâtie nord est représentée par les gabarits partiels A, B, C, et E, figurés par le plan et les coupes. Elle est destinée à l'habitation de forte densité.

²L'aire bâtie sud est représentée par les gabarits partiels D1 et D2, figurés par le plan et les coupes. Elle est destinée à l'habitation, aux activités tertiaires, moyennement gênantes et aux installations (para)publiques. La répartition des surfaces de plancher déterminantes (SPd) de l'aire respecte les barèmes suivants :

- Logements : minimum 80%
- Activités tertiaires et moyennement gênantes et installations (para)publiques : minimum 10%.

³Les équipements collectifs et les activités professionnelles moyennement gênantes respectent le degré de sensibilité au bruit définis à l'art. 16.

Capacité constructive **Art. 4** – ¹La capacité constructive des biens-fonds est déterminée par l'attribution, pour tout le périmètre du Plan d'une surface de plancher déterminante (SPd) maximale de 25'000 m², comprenant constructions existantes et nouvelles et mesurée conformément à la norme SIA 421, norme suisse SN 504 421.

²La répartition des surfaces de plancher déterminantes (SPd) à l'intérieur du périmètre est indiquée par le plan. Sous réserve de la SPd maximale fixée à l'al. 1, une marge

de 10% en plus ou en moins est admise pour les SPd partielles des gabarits A, B, C, D1, D2 et E.

³Le phasage de réalisation est autorisé.

Constructions existantes

Art. 5 – ¹Les constructions existantes peuvent être maintenues, entretenues, rénovées, surélevées, agrandies, ou démolies et reconstruites dans les limites de l'aire bâtie.

Implantation

Art. 6 – ¹Les nouvelles constructions et les constructions existantes transformées, surélevées, agrandies ou démolies et reconstruites s'inscrivent dans l'aire bâtie, loggias, balcons, avant-toits et autres dispositifs techniques directement liés aux bâtiments, y compris. Les constructions souterraines sont autorisées dans tout le périmètre du Plan, mais respectent au nord la distance de 10 m à la lisière forestière (art. 27 LVLfo). Les nouvelles constructions tiennent obligatoirement compte des nouvelles limites de construction et restrictions liées aux rayonnements non ionisants et à la distance à la lisière forestière précitée.

²Pour des raisons d'optimisation des accès-sorties, du stationnement et/ou d'autres fonctionnalités techniques et sous réserve du droit des tiers, la Municipalité peut autoriser des constructions en sous-sol empiétant hors des limites de l'aire bâtie.

³Sur l'aire bâtie sud, en front du chemin des Croisettes, une discontinuité de 10 m hors sol entre les gabarits D1 et D2 doit être respectée. Des jours, des accès-sorties, des dispositifs de protection contre le bruit et autres légers similaires sont admis dans l'espace créé entre corps bâtis.

Niveaux, hauteur

Art. 7 – ¹La hauteur des constructions hors sol est définie par les altitudes maximales fixées par les coupes. Elle s'entend niveau supérieur de l'acrotère. Cette cote correspond à la partie la plus haute de la toiture. Le plan et les coupes figurent le nombre de niveaux maximum admis.

²Les superstructures à fonction technique (capteurs solaires, antennes, cages d'ascenseur, dispositifs d'évacuation, locaux de service et/ou communs, garde-corps, etc.) peuvent dépasser la hauteur maximale lorsque leur réalisation est justifiée et leur importance est réduite au minimum nécessaire.

Déblais et remblais

Art. 8 – ¹Les cotes d'altitude du terrain aménagé au droit des façades respectent les niveaux existants. Sauf pour des raisons géotechniques ou structurelles dûment justifiées, elles ne peuvent être modifiées qu'à concurrence de 1 m au maximum, en plus ou en moins.

²Les rez-de-chaussée et les accès des bâtiments en front du chemin des Croisettes garantissent la continuité de niveau avec les espaces à usage public adjacents.

Architecture

Art. 9 – ¹Les bâtiments compris dans le périmètre du Plan doivent constituer un ensemble cohérent conformément à l'art. 1 et respecter les règles suivantes :

- a) les locaux au rez-de-chaussée des bâtiments D1 et D2 sont obligatoirement destinés aux activités de commerce, service et aux installations (para)publiques et/ou privées ;
- b) le plan indique les accès-sorties voitures du périmètre ; leur position et assiette sont figurés à titre indicatif ;

- c) les toitures plates sont obligatoires et peuvent être aménagées, accessibles et traitées en terrasses ;
- d) les superstructures et autres éléments en toiture cités à l'art. 7 al. 2 doivent être traités de manière à s'intégrer harmonieusement à l'architecture ;
- e) les constructions enterrées doivent, dans toute la mesure du possible, être regroupées de façon à favoriser la présence d'un maximum de surfaces végétalisées en pleine terre.

AIRE D'ESPACES VERTS

Destination

Art. 10 – ¹L'aire d'espaces verts est destinée à l'agrément sous forme d'îlots de verdure à usage collectif, aménagés en jardins, parc et plantages. Les usages en extension des habitations, tels que terrasses, places de jeux, l'aménagement de lieux de rencontre et dispositifs cités à l'art. 11 al. a, y sont autorisés.

²L'aire d'espaces verts comprend les cheminements par modes doux et dispositifs fixés par le plan, illustrés à titre indicatif. Ces cheminements doivent assurer une continuité de parcours et le raccord entre aires bâties. Ils doivent rejoindre l'aire de dévestiture et le domaine public.

³A l'intérieur du périmètre du Plan :

- a) Les haies uniformes taillées formant des murs végétaux sont interdites.
- b) Tout type de palissade est en règle générale interdit. Des exceptions peuvent toutefois être autorisées sous réserve de l'approbation de la Municipalité.

Aménagements

Art. 11 – ¹Les aménagements de l'aire d'espaces verts figurés par le plan à titre indicatif respectent le concept d'ensemble cité à l'art.1 et répondent aux principes suivants :

- a) Les constructions de faible importance telles que pergolas, places de pique-nique et/ou grillade, bassin de rétention d'eaux superficielles ou d'agrément, mobilier urbain, accès-sorties, émergences du garage souterrain pour piétons, installations techniques, sous-station électrique, dispositifs de raccord entre niveaux, éco-point, abris-vélos, couverts, places de parc existantes, cheminements, etc., sont admis.
- b) Les surfaces qui ne sont pas en pleine terre doivent, dans toute la mesure du possible, être aménagées comme surfaces filtrantes ou végétalisées.
- c) Au minimum 50% de la surface de l'aire d'espaces verts, y compris aménagements réalisés en matériaux filtrants, doivent être maintenus en pleine terre (sans construction souterraine et sans revêtement imperméable du sol).
- d) Les équipements, cheminements, aménagements, plantations, de cette aire feront l'objet d'un projet de détail spécifique, soumis à la Commune lors de la première demande de permis de construire.
- e) Aucun aménagement ou construction de quelque nature ne sera autorisé dans la bande des 10 m à la forêt.

AIRE DE DEVESTITURE

- Destination** **Art. 12** – ¹L'aire de dévestiture est réservée aux accès-sorties, à la circulation, au stationnement en plein air et aux percées de vue sur le cordon boisé du ruisseau Le Vaugueny. Le plan figure deux dévestitures obligatoires à usage partagé entre piétons, deux-roues non-motorisés et véhicules motorisés. Leurs dispositifs d'accès-sortie rejoignent obligatoirement le chemin des Croisettes.
- ²L'aire de dévestiture est inconstructible en surface, sous réserve des constructions de faible importance et éléments en lien direct avec sa fonction, tels que rampes, allées, mobilier urbain, abris-vélos et installations techniques.
- ³Les rampes et places de stationnement existantes peuvent être maintenues ; leur assiette et position figurent à titre indicatif sur le plan.
- ⁴L'aire de dévestiture du sentier de l'Arzillier devra rester libre de toute construction et aménagement pour garantir l'accès à la forêt et devra rester en tout temps libre de tout obstacle et construction au sens de l'art. 58 LVLFO.

AIRE FORESTIERE

- Destination** **Art. 13** – ¹L'aire forestière est régie et définie par les dispositions de la législation forestière fédérale et cantonale.
- ²Il est notamment interdit, sans autorisation préalable du Service cantonal des forêts, 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.
- ³Le présent plan d'affectation constitue le document formel de constatation de nature forestière et de limite des forêts aux termes de la législation forestière fédérale, dans les zones à bâtir et dans la bande des 10 m confinant celles-ci.

CHAPITRE III : CIRCULATIONS ET STATIONNEMENT

- Stationnement des voitures** **Art. 14** – ¹Le nombre de cases de stationnement pour les voitures doit être calculé conformément à la norme applicable de l'Association suisse des professionnels de la route et des transports (VSS), actuellement la norme 640 281, norme suisse SN 640 281. Le nombre maximal de cases est fixé à 186.
- ²Le dimensionnement du stationnement des logements est déterminé en appliquant un ratio de 0,65 case/logement, avec 10% de cases supplémentaires pour les visiteurs.
- ³Le dimensionnement du stationnement des activités est déterminé sur la base du facteur maximum de réduction des valeurs spécifiques indicatives de la norme VSS en vigueur (selon la norme en vigueur, localisation de type « B » et application de la valeur inférieure de la fourchette), actuellement 40% des besoins calculés conformément à l'al.1.

Stationnement des véhicules deux-roues légers non motorisés

Art. 15 – ¹Le nombre de cases de stationnement pour les véhicules deux-roues légers non motorisés sera calculé conformément à la norme applicable de l'Association suisse des professionnels de la route et des transports (VSS), actuellement la norme 640 065, norme suisse SN 640 065, et contrôlé lors des demandes de permis de construire.

²Le stationnement des deux-roues légers non motorisés doit respecter l'art. 1 – concept d'ensemble -. Les calculs et emplacements pour deux roues motorisés et deux-roues légers non motorisés doivent être différenciés.

³Afin de tenir compte des bâtiments existants maintenus, dans lesquels les surfaces nécessaires ne sont pas disponibles en raison de l'absence de sous-sols, la Municipalité prescrit une réduction du nombre de cases pour deux-roues légers non motorisés. Le ratio appliqué pour les bâtiments existants est de 0,5 place par pièce.

CHAPITRE IV : PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Degré de sensibilité au bruit

Art. 16 – ¹Conformément à l'art. 43 de l'Ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit (OPB) du 15 décembre 1986, les degrés de sensibilité au bruit (DS) du périmètre du Plan sont attribués comme suit :

- DS III pour la partie sud du périmètre, selon la limite figurée par le plan.
- DS II pour la partie nord du périmètre, selon la limite figurée par le plan.

Gestion des déchets et éco-point

Art. 17 – ¹Des équipements pour la collecte sélective des déchets (ordures ménagères et autres déchets) doivent être aménagés en collaboration avec la Commune, à proximité directe de l'aire de dévêtiture et/ou des chemins des Croisettes et/ou de l'Arzillier.

²Parallèlement à l'infrastructure de base destinée aux déchets mentionnée à l'al. 1, un emplacement d'une surface d'environ 100 m² destiné à l'aménagement d'un éco-point pour les habitants du quartier et environs sera mis à disposition par la propriétaire.

³L'emplacement de ces équipements est figuré à titre indicatif par le plan. Ces équipements devront être réalisés parallèlement à la construction des bâtiments concernés par la première demande de permis de construire.

Plantations

Art. 18 – ¹Sous réserve des dispositions de la réglementation communale en la matière, l'arborisation est admise dans toutes les aires du périmètre. L'arborisation existante est en principe maintenue. En cas d'abattage, les arbres protégés par le règlement communal en vigueur seront remplacés à l'intérieur du périmètre du Plan ou à un emplacement fixé par la Municipalité.

²Les arbres doivent être plantés dans toute la mesure du possible en pleine terre. Sur les dalles de constructions enterrées et sur les surfaces non bâties, un maximum de couverture herborisée et arbustive doit être assuré.

³Les espaces verts doivent être plantés d'espèces indigènes. La Municipalité fixe de cas en cas les mesures à prendre pour la bonne viabilité des végétaux. Les plantations et la liste des espèces prévues feront partie du concept d'ensemble vérifié lors de la première demande de permis de construire.

Energie

Art. 19 – ¹En application du plan des mesures OPair en vigueur pour l'agglomération Lausanne-Morges, des performances thermiques allant au-delà des exigences légales minimales doivent être visées. Les bâtiments doivent également respecter l'utilisation de systèmes de production de chaleur à faible émission de polluants atmosphériques.

²Le raccordement des bâtiments à un réseau de chauffage à distance (CAD) selon les conditions de l'art. 25 LVLEne doit être respecté pour les nouvelles constructions et les bâtiments dont les installations de chauffage subissent des transformations importantes.

³En la matière, sont notamment applicables la législation fédérale et cantonale sur l'énergie (LEne, OEne, LVLEne et RLVLEne), ainsi que les articles 18a LAT (Installations solaires) et 97 LATC (Conception architecturale).

⁴Conformément à la loi, la Municipalité veille à une utilisation rationnelle de l'énergie et encourage le recours aux énergies renouvelables.

Évacuation des eaux

Art. 20 – ¹L'évacuation des eaux doit se faire conformément aux dispositifs du Plan général d'évacuation des eaux (PGEE). Les eaux usées et les eaux météoriques doivent être évacuées séparément. Les eaux usées doivent être raccordées au réseau public d'évacuation.

²Le périmètre du Plan jouxte le bassin du Flon - ruisseau Le Vaugueny -. Tout projet de construction ou d'aménagement doit être préalablement autorisé par la Direction générale de l'Environnement (DGE), qui pourrait exiger la mise en place d'installations ou d'ouvrages de retenue spécifiques ou décider de leur raccord au réseau public ou à un autre exutoire. Des mesures de gestion et de rétention des eaux pluviales doivent être mises en place afin de limiter les rejets à l'exutoire.

³Les mesures constructives et le détail desdits ouvrages doivent être soumis à l'approbation du service cantonal compétent et de la Municipalité lors des demandes de permis de construire.

⁴Au surplus, sont applicables en la matière, la législation fédérale et cantonale sur la protection des eaux, ainsi que le règlement communal sur les collecteurs et l'épuration des eaux usées.

ORNI, OPAM

Art. 21 – ¹Le périmètre du PA est exposé à des rayonnements non ionisants en raison de la présence d'une ligne de haute tension et d'une sous-station de transformation SiL et de la proximité d'antennes de téléphonie mobile. Les distances et/ou autres mesures de sécurité à respecter par les futurs projets seront vérifiées dans le cadre des demandes de permis de construire.

²Dans le cadre des demandes de permis de construire, une évaluation des mesures de protection contre les accidents majeurs devra être faite par les porteurs de projets de construction, qui pourra se baser sur l'étude OPAM du PDL « Les Croisettes » du 16 mars 2020.

Sécurité

Art. 22 – ¹Toutes les dispositions communales, cantonales et fédérales en matière de sécurité et de Police du feu (ECAI) sont applicables.

CHAPITRE V : DISPOSITIONS FINALES

Logements d'utilité publique (LUP)

Art. 23 – ¹Des logements d'utilité publique au sens de la Loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL) seront réalisés dans le quartier. Le quota minimum de LUP est fixé à 10% des surfaces de plancher déterminantes des nouveaux logements (SPd).

Demande de permis de construire

Art. 24 – ¹Toute demande de permis de construire doit être accompagnée des études et mesures requises par la législation en vigueur et/ou par le présent règlement. Cela concerne notamment :

- pour les constructions exposées à des nuisances sonores qui dépassent les valeurs limites d'exposition au bruit, une étude acoustique démontrant l'efficacité des mesures mises en œuvre et le respect des exigences légales en matière de protection contre le bruit;
- pour l'impact de futurs projets sur le sol, en raison de la potentielle présence de sols anthropiques et potentiellement pollués, les demandes de permis de construire (y compris travaux d'équipement et de préparation des parcelles), seront complétées par des mesures de protection et valorisation des sols conformément à la DMP 864 (Directive et études pédologiques relatives à la protection contre les atteintes aux sols sur les chantiers).

Esthétique et intégration des constructions

Art. 25 – ¹La Municipalité veille à ce que les constructions, quelle que soit leur destination, ainsi que les aménagements, équipements et dispositifs qui leur sont liés, respectent le concept d'ensemble défini à l'art. 1, présentent un aspect architectural satisfaisant et s'intègrent à l'environnement.

Dérogations

Art. 26 – ¹La Municipalité peut accorder des dérogations au présent règlement, aux conditions fixées à l'art. 85 LATC.

Abrogation et approbation

Art. 27 – ¹Le présent règlement et le plan y relatif abrogent pour le périmètre du PA, les règlements et plans communaux antérieurs suivants :

- Règlement du plan général d'affectation du 16.11.2005,
- Plan de quartier « Les Tuilleries I » du 15.06.1959,
- Addenda au Plan de quartier « Les Tuilleries I » du 18.06.1993

et sont approuvés par décision du département compétent.

* * * *



COMMUNE D'EPALINGES

RAPPORT D'AMENAGEMENT SELON L'ART. 47 OAT

PLAN D'AFFECTATION COMMUNAL « TUILERIES I »



Approuvé par la Municipalité dans sa séance du _____

Le Syndic

M. Maurice Mischler

La Secrétaire municipale

Mme Sarah Miéville

Pour toute question :

atelier nou sa

thierry baechtold claudia liebermann
arch. epfl - sia - urbanistes fsu

Rue de la Gare 9
CH-1009 Pully
Tél. 021 625 25 12/00
Fax 021 625 18 20
nou@span.ch

PA « TUILERIES I » - RAPPORT EXPLICATIF 47 OAT

SOMMAIRE

PREAMBULE		
<hr/>		
1. CADRE GENERAL	page	1
1.1 But	page	1
1.2 Localisation	page	2
1.3 Procédure	page	3
<hr/>		
2. RECEVABILITE	page	5
2.1 Suivi du dossier - Groupe de pilotage - Mandataires (art. 5a LATC)	page	5
2.2 Information, concertation, participation	page	6
2.4 Chronologie	page	6
2.5 Accords préliminaires	page	7
2.6 Composition du dossier	page	8
<hr/>		
3. JUSTIFICATION	page	9
3.1 Nécessité de légaliser en zone à bâtir (art. 18 LAT)	page	9
3.2 Périmètre du PA	page	11
3.3 Disponibilité du site	page	12
3.4 Démonstration de l'équipement du terrain (art. 19 LAT)	page	13
3.5 Principes urbanistiques et mobilités	page	14
3.6 Capacité d'accueil	page	20
3.7 Mesures d'accompagnement	page	22
3.8 Démarches liées	page	23
<hr/>		
4. CONFORMITE	page	25
4.1 Planifications de rang supérieur	page	25
4.2 Protection du milieu naturel	page	31
4.3 Création et maintien du milieu bâti	page	34
4.4 Environnement	page	35
4.5 Développement de la vie sociale et décentralisation	page	42
4.6 Maintien des sources d'approvisionnement	page	42
<hr/>		
5. ANNEXES	page	43
Annexe 5.1 Projet foncier		
Annexe 5.2 Accord Ville de Lausanne - SiL		
Annexe 5.3 Communication Swisscom - CFF		
Annexe 5.4 Eléments techniques Swissgrid – lignes HT		
Hors dossier : convention Commune d'Epalinges-Swiss Life AG		

GLOSSAIRE

AEE	Aperçu de l'état de l'équipement
DGTL	Direction générale du territoire et du logement
DP	Domaine public
DS	Degré de sensibilité au bruit
LAT	Loi fédérale sur l'aménagement du territoire
LATC	Loi vaudoise sur l'aménagement du territoire et les constructions 4 décembre 1985
LsRou	Loi vaudoise sur les routes
LVene	Loi vaudoise sur l'énergie du 16 mai 2006
LUP	Logements d'utilité publique
MD	Mobilités douces (chemins, servitudes, réservées aux piétons et cyclistes)
OAT	Ordonnance sur l'aménagement du territoire
OPB	Ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit du 15 décembre 1986
OPair	Ordonnance fédérale sur la protection de l'air
PA	Plan d'affectation communal – remplace l'appellation PQ et PPA -
PAC	Plan d'aménagement concerté
PDCn	Plan directeur cantonal
PDCom	Plan directeur communal
PALM	Projet d'agglomération Lausanne-Morges
PDL	Plan directeur localisé
PGA	Plan général d'affectation
PPDE	Politique cantonale des pôles de développement économique
RLATC	Règlement d'application de la loi vaudoise sur l'aménagement du territoire et les constructions du 19 septembre 1986
SDT	Service du développement territorial – Etat de Vaud (actuellement DGTL)
SAF	Service des améliorations foncières – État de Vaud (actuellement intégré au SDT)
SR	Service des routes – État de Vaud (actuellement DGMR)
SM	Service de la mobilité – État de Vaud (actuellement DGMR)
SEVEN	Service de l'environnement et de l'énergie – État de Vaud (actuellement DGE)
SDCL	Schéma directeur Centre Lausanne
SiL	Services Industrielles Ville de Lausanne
SPd	Surface de plancher déterminante
VSS	Association suisse des professionnels de la route et des transports

1_CADRE GENERAL

Le présent PA « Tuileries I » révisé l'affectation du premier des trois plans de quartier et ensembles locatifs « Les Tuileries » I, II et III, réalisés dans les années '60 à Epalinges. La zone, la constructibilité et le périmètre d'origine de 1959 et de l'addenda de 1993 sont redéfinis par la présente procédure pour, d'une part, rendre cohérents bâti et remaniements fonciers opérés depuis 1959 et, d'autre part, viabiliser le projet prévu d'assainissement, rénovation, surélévation et agrandissement des immeubles existants.

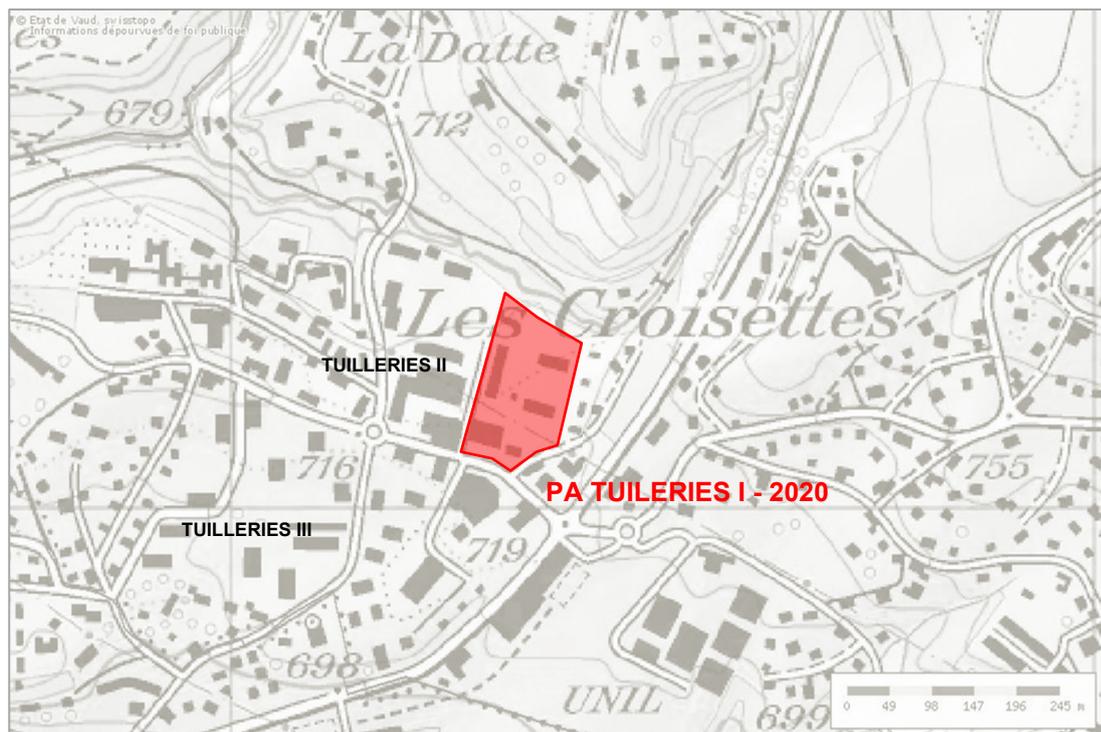


Fig. 1 – Situation des plans de quartier Tuileries I, Tuileries II et Tuileries III aux Croisettes. En couleur: périmètre Tuileries I - 2020, objet de la présente procédure. © Géodonnées Etat de Vaud – Carte nationale éch. env. 10'000.

1.1 BUT

Le PA « Tuileries I » permettra de viabiliser l'assainissement et la rénovation de l'ensemble locatif sis chemin des Croisettes 3, 5, 7, 13 et 15 – bâtiments N° ECA 906, 907, 908, 909 et 910a – propriété de Swiss Life AG. Les biens-fonds compris dans le périmètre d'origine, actuellement N° 88, 101 et 1060, sont en zone à bâtir – Zone de plans spéciaux du PGA d'Epalinges – et aire forestière -.

En vertu de l'art. 85 LATC et de l'art. 70 du RPGA d'Epalinges, parallèlement à la présente procédure, des travaux de rénovation urgents sur les immeubles existants ont été autorisés par la Commune, convenus dans le cadre d'accords préliminaires au PA. Ces travaux touchent principalement aux dispositifs de façade, dont les plaques de revêtement chutent, et à l'assainissement de l'amiante présent dans les menuiseries extérieures, conditions objectives qui justifient l'accélération des autorisations afin de ne pas compromettre davantage la sécurité et la santé des habitants. Un bâtiment a déjà fait l'objet de transformation entre 2015 et 2016 - ECA 906 -.

1.2. LOCALISATION

L'ensemble locatif « Tuileries I » se trouve à l'ouest de la Route de Berne, sur la moitié est du quartier des Croisettes, au sud d'Epalinges, à proximité de la limite nord de la commune de Lausanne.

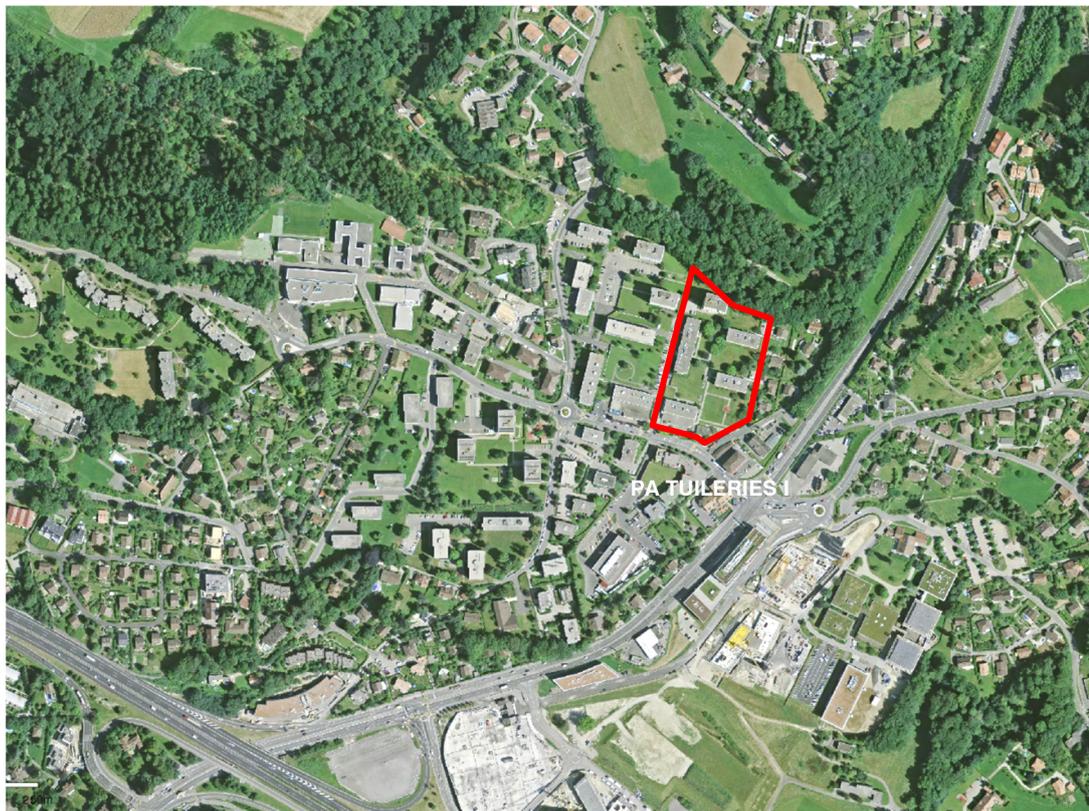
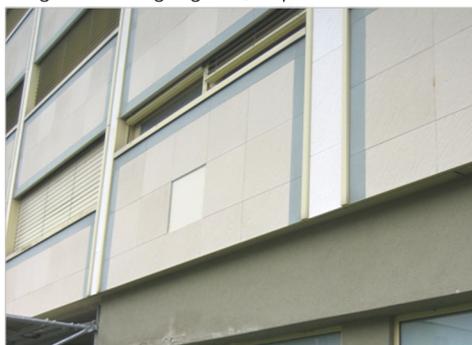


Fig. 2 - Orthophoto 2008 © ASIT-VD. Périmètre PA « Tuileries I ». Coordonnées approximatives 540340/155140.

Fig. 3. En bas à droite, état des façades : chute de plaques, appropriation des balcons comme locaux intérieurs avec vitrage, protections provisoires. En bas à gauche, vues du quartier. Images © www.google.ch/maps et atelier nou.



La Commune a entrepris une réflexion sur le devenir de ce secteur stratégique dans le cadre du PDCOM 2000. Une mise en conformité du PDCOM et du PGA en regard du PALM est planifiée dès 2012. Le PDL pour le périmètre « Les Croisettes » en cours de procédure, a été commandé à la suite de l'étude des circulations rattachée au PDCOM. Ces instruments, ainsi que le PDCN et la LATC révisés, définissent le cadre de futurs aménagements du quartier Tuilleries I¹. Le détail des références en regard de la planification supérieure figure au chapitre IV « Conformité ».

Afin de viabiliser les travaux cités au point 1.1 tout en respectant la hiérarchie entre procédures, les autorités ont proposé de coordonner le présent PA « Tuilleries I », le PDL « Les Croisettes » et les permis de construire octroyés avant, pendant ou après la procédure de réaffectation proprement dite. Le phasage et l'articulation des procédures ont été décidés lors des accords préliminaires entre autorités communales et propriétaires. Voir chapitre II « Recevabilité ».

Le présent PA est précédé de deux procédures d'affectation légalisées, à savoir :

- Le Plan de quartier « Les Tuilleries I » d'origine, datant de 1959, référence pour le concept d'ensemble urbanistique et architectural du quartier existant et du futur projet ;
- L'Addenda au Plan de quartier « Les Tuilleries », datant de 1993 et actuellement en force, qui a servi à la première réfection et isolation des façades.

1.3.1 Plan de quartier « LES TUILLERIES I » de 1959

A l'époque, Epalinges est l'une des communes aptes à répondre aux besoins de croissance urbaine de Lausanne par l'offre de nouveaux logements. De nouveaux quartiers sont alors légalisés par plan spécial hors du village, suivis de la construction de l'autoroute de contournement de Lausanne. Elaboré par l'atelier d'architecture Favre et Weber à Lausanne, le plan de quartier « Les Tuilleries I » a permis la réalisation de l'ensemble existant, avec de légères différences dimensionnelles et de destination des bâtiments par rapport au plan initial. Un solde à bâtir d'environ 147 m² est constaté par rapport au projet d'origine, dont l'école a été remplacée par un local commercial. La mesure de l'utilisation du sol n'y est pas précisée et se déduit alors de la cotation des gabarits des locaux habités, dessinés à la main et teintés en rouge sur le plan, ainsi que du nombre de niveaux figurant sur la coupe. Voir illustrations en page 4.

1.3.2 Addenda au Plan de quartier « LES TUILLERIES » de 1993

L'objet de l'Addenda 1993 a été de rénover les façades des immeubles : isolation périphérique et pose d'une nouvelle enveloppe avec fermeture vitrée des balcons dû au bruit de l'autoroute. L'état des bâtiments suite à cette transformation est celui actuellement visible. La procédure exigée par les autorités était alors justifiée en vertu de la modification de l'emprise au sol des bâtiments, due à la surépaisseur de la nouvelle enveloppe isolée. L'Addenda révèle la réduction du périmètre d'affectation au bien-fonds N° 88 actuellement propriété de Swiss Life AG et fait apparaître de nouvelles parcelles, N° 101 et N° 1060, scindées du bien-fonds d'origine, respectivement propriété Swiss Life AG et Ville de Lausanne, cette dernière destinée à un local de sous-station électrique SiL² adossé au garage collectif enterré. Les bâtiments figurent inscrits dans des rectangles simplifiés requis par le règlement communal (RPGA).

¹ « Les Tuilleries » avec deux « I » dans les PQ d'origine ; « Tuilleries » pour l'addenda et le présent PA afin de correspondre aux usages actuels et au chemin cadastré.

² Services Industriels de la Ville de Lausanne.

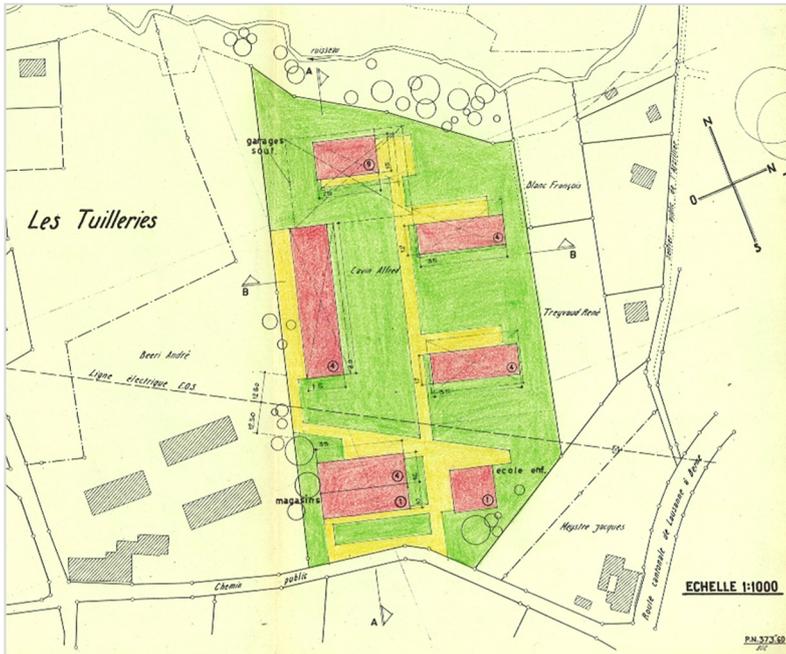


Fig. 4 - PQ « Les Tuilleries I » de 1959, périmètre d'origine réduit – plan et coupe longitudinale
© Atelier Favre et Weber.

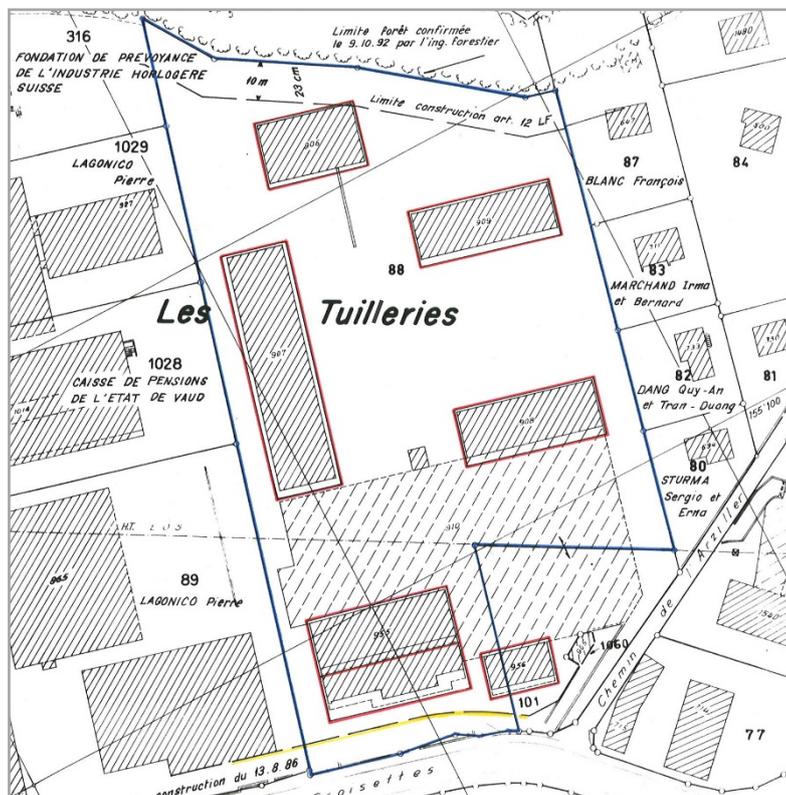
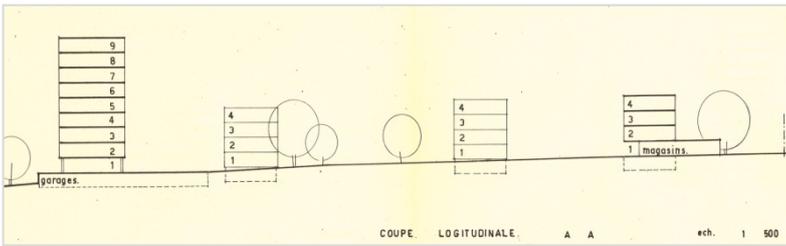


Fig. 5 – Addenda de 1993 plan réduit, avec périmètre d'affectation en bleu, nouveaux périmètres bâtis en rouge.
© Bureau Renaud & Burnand géomètres.

2_RECEVABILITE

2.1 SUIVI DU DOSSIER

La recevabilité du projet et la pesée des intérêts en présence sont vérifiées dans le cadre de l'examen préalable (art. 5a LATC et 7a RLATC, art. 3 OAT), précédé d'échanges préliminaires avec le SDT qui ont clarifié la transition entre procédures. L'étude a été élaborée par des mandataires qualifiés. L'accompagnement du projet a été assuré par un groupe de pilotage constitué à cet effet.

2.1.1 Groupe de pilotage :

COMMUNE D'EPALINGES	M. Bernard Krattinger, Municipal de l'urbanisme Service technique M. Stefan Baumann, architecte urbaniste Chef de service M. Bernard Mischler, Responsable Police des constructions M. Frédéric Benitez, géographe urbaniste
ETAT DE VAUD – SERVICE DU DEVELOPPEMENT TERRITORIAL	Aménagement communal M. Frédéric Baldy, puis Yves Noirjean, Chefs de service M. Julien Cainne, puis Mme Erica di Nicola et M. Matthias Fauquex, urbanistes
SWISS LIFE AG PROPRIETAIRE	Swiss Life AG - Property Management Lausanne Mme Micaela Di Capua
MAÎTRISE D'OUVRAGE DELEGUEE	Tekhné SA Lausanne M. Jean-Daniel Beuchat

2.1.2 Mandataires (art. 5a LATC) :

URBANISTES	atelier nou ^{sa} architectes-urbanistes M. Thierry Baechtold – Mme Claudia Liebermann arch. dipl. epfl SIA - urbanistes FSU
PILOTAGE	Tekhné SA, M. Jean-Daniel Beuchat maître d'ouvrage délégué
TECHNIQUE	Tekhné SA, M. Pascal Schmidt architecte EPFL
GÉOMÈTRE	Renaud et Burnand SA ingénieurs géomètres officiels, M. Thierry Burnand, ingénieur epfl
INGENIEUR CIVIL	AB ingénieurs civils SA M. Yves Giampietro, ingénieur HES

2.3 INFORMATION, CONCERTATION, PARTICIPATION

La prise en compte des observations émanant de la population (art. 4 al 2 LAT), des dispositions sectorielles de la Confédération (art 13 LAT), du Plan directeur communal (art. 8 LAT) et des exigences découlant du droit fédéral notamment concernant la protection de l'environnement (OEIE), a été assurée par la Municipalité d'Epalinges. Plus particulièrement :

> **La Municipalité d'Epalinges** a coordonné l'élaboration simultanée du PDL « Les Croisettes » et du présent PA. Elle se charge de l'information publique du projet avant sa mise à l'enquête, traite les oppositions et assure le suivi des procédures et des projets après la mise en vigueur du PA.

> **Le Service Technique de la Commune d'Epalinges et la commission consultative d'urbanisme de la Municipalité** ont collaboré avec la société propriétaire, ses représentants et ses mandataires durant toutes les phases du projet et de la procédure.

> **Les services de l'Etat de Vaud** ont orienté l'étude du PA et défini les procédures y liées. Il s'agit principalement du Service du développement territorial (SDT-AC) et des Services de la mobilité (SM), devenu Direction générale de la mobilité et des routes (DGMR) et de l'Environnement et de la Nature (SEVEN), aujourd'hui Direction générale de l'environnement (DGE), consultés avant l'examen du dossier.

> **Les communes voisines et les Palinzards** ont été dûment tenu informés par la Municipalité. Les présentations publiques du PA et du PDL de 2020 ont été précédées de la démarche participative « *Croiser les Envies pour Les Croisettes* », menée entre 2013 et 2014, dont le projet du PA tient compte.

2.4 CHRONOLOGIE

> En 2011, Swiss Life AG mène des études afin de résoudre les problèmes techniques exposés au chapitre I. Des expertises menées et degrés d'intervention évalués, est retenue l'option d'une transformation avec surélévation et extension, solution que les autorités ont favorablement accueillie. Une procédure de plan d'affectation est alors décidée.

> A la séance du 3 février 2012, les représentants du SDT, de la Commune et des propriétaires constitués en groupe de pilotage proposent une double étude, de PPA et PDL coordonnés.

> A la séance du 8 janvier 2013 entre autorités, représentants et mandataires de Swiss Life AG, le SDT représenté par MM Frédéric Baldy, ancien chef de service et Julien Cainne, ancien chef de projet, propose la scission du périmètre d'affectation initial en deux PPA, avec procédure de permis de construire dérogatoire pour les travaux urgents.

> En avril 2013, Swiss Life AG décide de ne pas démolir la totalité du front sud, mais de le rénover, le surélever et éventuellement l'agrandir.

> Entre 2013 et 2015, la priorisation de la planification du secteur des Croisettes et du Schéma directeur centre Lausanne (SDCL) a comme conséquence une mise en attente du Plan et le lancement d'une première demande de permis de construire. Les autorités focalisent alors l'attention sur le plan des circulations et l'élaboration d'une image directrice pour le chemin des Croisettes avec consultation des habitants du quartier, devant servir de base au PDL. Le premier chantier d'assainissement est planifié pendant cette période.

> La première demande de permis de construire - transformation de l'immeuble-tour sis chemin des Croisettes 15 - bâtiment ECA N°906 - est octroyée, avec finalisation du chantier en avril 2016, confirmant la possibilité d'un relogement des habitants *in situ*.

> Le PPA « Tuileries I » est repris fin 2016 sous la forme d'un PQ à périmètre unique et de principes urbanistiques coordonnés au PDL pour ce qui est du front de rue et des espaces ouverts. Un premier dossier de procédure est élaboré dès fin mai 2017 sur la base de nouvelles données chiffrées et d'un avant-projet foncier pour cession au domaine public de surfaces en front du chemin des Croisettes.

> Suite à la consultation des SiL en 2012, puis en juillet 2017, la Ville de Lausanne est tenue informée du projet et de la procédure.

> Fin 2017, Swiss Life AG propose d'organiser un concours de projets.

> La Municipalité approuve le PQ le 30.07.2018 (art. 45 LATC) et transmet le dossier au SDT pour examen préalable cantonal le 14.08.2018.

> Entre 2011 et 2018, le cadre du projet s'est vu sensiblement modifié – nouvelle LATC et nouvelle procédure, nouvelles données de programme, changement des partenaires, etc.-. Une séance de coordination a lieu entre SDT – Mme E. di Nicola, Service de l'urbanisme d'Epalinges, représentant du propriétaire et mandataires le 09.10.2018, qui vaut examen préliminaire du dossier. Elle réoriente démarches et procédures selon la nouvelle LATC du 1^{er} septembre 2018 : le PQ devient PA, la procédure est replanifiée, des adaptations sont à faire sur les documents - intégration de nouvelles exigences LATC, précisions programmatiques, etc. et des compléments fonciers et d'information environnementale doivent être produits. La convention liant autorités et propriétaire préparée courant 2018 est mise au point, accompagnée d'un avant-projet foncier. Cet accord sera signé avant l'enquête publique du PA.

> Le PA « Tuileries I » et son projet foncier sont reçus par le SDT le 17 mai 2019 pour examen préalable par les services cantonaux, avec préavis favorable du 20 novembre 2019, conditionné à des corrections mineures.

> Le PA « Tuileries I » tient compte du préavis cantonal du 20 novembre 2019 et est mis à l'enquête publique pendant 30 jours (art. 57 LATC), du 26 septembre au 25 octobre 2020. Les Palinzards ont été informés du projet du PA à la séance de présentation publique du 29 septembre 2020.

> Le PA « Tuileries I » est soumis à l'adoption du Conseil communal (art. 58 LATC), accompagné des propositions de réponse de la Municipalité aux éventuelles oppositions, préavis daté du _____. Le PA est adopté par le Conseil communal à la séance du _____ et transmis à la DGTL pour approbation par le Département.

> Après l'échéance du délai de recours (30 jours), le PA est approuvé par le Département, le _____.

2.5 ACCORDS PRELIMINAIRES

Des accords préliminaires entre autorités et Swiss Life AG clarifiant la procédure ont eu lieu le 3 février 2012, le 8 janvier 2013, et lors du permis de construire pour le bâtiment ECA 906 – réf. CAMAC 141010 -. Le SDT a été tenu informé de l'avancement du projet par le Service technique d'Epalinges. La procédure à mener est définie le 9 octobre 2018: le PA est adapté sans examen et sans questionnaire préliminaires, puis renvoyé au SDT pour examen préalable unique.

2.5.1 Périmètre d'affectation, suivi du dossier

La première décision formelle importante pour la présente procédure concerne l'abandon de la proposition du SDT de scission du périmètre d'affectation initial en deux sous-périmètres, deux étapes et deux procédures distinctes de PPA, avec limite passant par la ligne de HT. Cette décision, aujourd'hui caduque, conditionnait le projet du front de rue aux mesures d'un futur PDL pour Les Croisettes. La priorité de procédure et de chantier était alors donnée à un PPA « Tuileries I-Nord », le PPA « Tuileries I-Sud » devant

le suivre une fois connus les principes du PDL pour l'espace public et la position du front (LATC art. 72b, 43, 55). Outre la double procédure, les conditions suivantes avaient alors été convenues :

> Pour des raisons urbanistiques et techniques, les deux PPA devaient correspondre à un seul projet d'ensemble. La limite entre PPA proposée par le SDT à cheval sur le garage enterré et sur un axe virtuel, pouvait être adaptée.

> Swiss Life AG s'engageait à réaliser les travaux du nord au sud, selon le phasage convenu.

> Le PDL devait être lancé par la Commune dès que les données du volet circulations du PDCom pour ce secteur communal seraient connues.

> Dès avril 2013, les décisions de la Commune de lancer le PDL et de la propriétaire de ne pas démolir la totalité du front sud, rendent caduque la division en deux périmètres. L'étude se poursuit sur la base d'un périmètre unique. Le PDL n'est lancé que fin 2015. Les visions du PDL confirment la proposition du PA de préserver l'unité du quartier Tuileries I, partagée par les représentants de la Commune. Le retour à un seul périmètre de PQ s'assortit de nouvelles conditions négociées entre 2016 et 2017, dont :

> Le concept du Plan, à savoir un projet d'ensemble, est pris en compte par le PDL. Principe d'intervention : les immeubles sont a priori maintenus, transformés, surélevés, agrandis ; le bloc commercial à l'angle sud-est est démolit et remplacé par un nouvel immeuble, compensant la suppression des extensions d'immeubles initialement prévues ; les espaces à usage commun restent végétalisés et perméables aux vues et au passage ; les besoins en stationnement sont adaptés à l'excellente desserte TP.

> Swiss Life AG poursuivra ses travaux en avançant du nord au sud, ce qui permettra l'avancement d'autres projets et procédures – inscription des échanges fonciers, réaménagements sur DP, etc.-. Le PDL facilitera les négociations et la mise en œuvre des projets - cohérence des aménagements, égalité de traitement entre propriétaires, etc.-. La validation du PDL devrait intervenir avant la fin 2020.

2.5.2 Convention, accords

Les accords entre la Commune et Swiss Life AG sont formalisés au moyen de la convention signée le 3 septembre 2020, avant mise à l'enquête publique du PA. Cet accord garantit la coordination des aspects fonciers et d'aménagement conformément à l'art. 50 LATC et à la LAF d'une part, et des principaux aspects techniques et financiers, d'autre part, y compris garanties. Voir contenus au chapitre III « Justification » - Mesures d'accompagnement -. Une convention Swiss Life AG et Ville de Lausanne a également été signée avant enquête publique du PA. Voir annexes du présent rapport.

2.6 COMPOSITION DU DOSSIER « PA « TUILERIES I »

2.6.1 Documents du dossier

1_PA « TUILERIES I » PLAN, ÉCH. 1 :500_V10_DATÉ 25.08.2020

2_PA « TUILERIES I » RÈGLEMENT_V10_DATÉ 25.08.2020

3_PA « TUILERIES I » RAPPORT 47 OAT_V10_DATÉ 25.08.2020

2.6.2 Documents d'accompagnement (non exhaustifs)

4_PROJET FONCIER: DECADASTRATION, SERVITUDE PUBLIQUE, NOUVELLES LIMITES

5_CONVENTION SWISS LIFE AG AVEC COMMUNE D'EPALINGES ET ACCORD AVEC VILLE DE LAUSANNE

3_ JUSTIFICATION

3.1 NECESSITE DE LEGALISER EN ZONE A BÂTIR (art. 15 LAT)

Le PA permet d'adapter la zone et de légaliser une augmentation de la mesure de l'utilisation du sol, nécessaire notamment pour une nouvelle réfection des façades et des raisons d'économie d'énergie (RPGA Art. 69), mais aussi pour permettre la réalisation de nouvelles unités de logement, créer de nouveaux espaces publics et équipements et intégrer d'autres mesures durables. Les deux types de mesures qui requièrent une modification de la constructibilité sont :

- > **Travaux d'assainissement** (point 3.1.1. ci-dessous) réfections urgentes et réfections impératives mais non urgentes à faire, avec permis de construire par immeuble octroyés avant¹ et après la mise en vigueur du PA, travaux accompagnés de rénovations de locaux, principalement noyaux sanitaires et cuisines.
- > **Transformation avec extension et/ou surélévation et nouvelle construction pour création de logements et locaux d'équipement et d'activité supplémentaires** (point 3.1.2. ci-dessous) : rehaussement et/ou agrandissement des immeubles-barres – en principe un double niveau - et remplacement du bloc existant en angle sud-est du périmètre par un nouvel immeuble mixte.

3.1.1 TRAVAUX D'ASSAINISSEMENT²

3.1.1.1 Chute de plaques de revêtement de façade

Les plaques de bardage ventilé du type Eternit « Pelicolor » posées en 1993 doivent être remplacées : leur chute régulière est constatée pour tous les immeubles, due à une défaillance dans les fixations³. Swiss Life AG a fait poser des filets de protection provisoires aux abords des immeubles pour assurer la sécurité des habitants.

La viabilisation de tels travaux est urgente, mais requiert adaptation de la constructibilité dû au nouveau dispositif d'enveloppe thermique selon les mesures actuelles, imposant les travaux d'assainissement de l'amiante présent dans les menuiseries des façades, y compris balcons-véranda, et mise en conformité énergétique des appartements par rapport aux normes. Ces réfections et d'autres techniques apportent une amélioration bienvenue du confort intérieur aux locaux réduits attenants, caractéristiques du logement social des années '60 (voir point 3.1.1.2 ci-après).

3.1.1.2 Désamiantage des menuiseries extérieures

La « Directive CFST 6503 – Amiante » édition décembre 2008 et le document « Amiante dans les locaux - Détermination de l'urgence des mesures à prendre -SUVA 2891 », édition juillet 2008, parution janvier 2009 fixe les mesures à prendre. Sont concernés principalement les bâtiments réalisés entre 1950 et 1990 soumis à rénovation. Pour « Tuileries I », Swiss Life AG a fait réaliser un premier diagnostic qui constate la présence d'amiante aux emplacements suivants :

- Joints des vitrages entre balcons-loggias.
- Calorifugeage et joints de ventilation dans les espaces techniques.
- Revêtements divers ou colle dans ceux-ci (matériaux souvent posés par les locataires).

¹ Permis de construire dérogatoire sous réserve du droit des tiers, tel que convenu avec les autorités.

² Source : Étude Tekhné SA – S. Napoleone du 12.12.11 complétée et corrigée le 16.01.12 et expertises *ad hoc*.

³ *Ibid.*

Il s'agit de résoudre rapidement la présence d'amiante « d'urgence 1 », par élimination, par surveillance de la qualité de l'air dans l'attente des travaux et par les travaux de transformation eux-mêmes, à réaliser le plus rapidement possible. La présence de l'amiante, *a priori* peu importante, nécessite néanmoins des mesures spécifiques respectivement pour l'enveloppe et les locaux, dont la dépose des menuiseries extérieures d'origine entre balcons vitrés –vérandas et locaux intérieurs chauffés.

Si la fermeture vitrée des balcons a contribué à leur appropriation comme des prolongements intérieurs, la suppression des séparations oblige à leur mise en conformité énergétique, de par la source de déperdition thermique majeure qu'ils représentent sans chauffage, sans isolation suffisante, avec de graves ponts thermiques. L'impératif d'un tel assainissement impose la révision de la constructibilité.

3.1.1.3 Conditions et phasage des travaux

Les accords préliminaires entre autorités et propriétaires entre 2012 et 2015 ont permis de convenir des conditions locatives et des premiers travaux de rénovation et assainissement avec nouvelle enveloppe pour l'immeuble-tour ECA N°906, le plus au nord du périmètre. Le gabarit de cet immeuble n'a pas été modifié. Voir images ci-dessous. Pour le solde des immeubles objet de rénovation, de rehaussement et/ou agrandissement, la faisabilité de la surélévation par des constructions légères a été confirmée en 2016 par les ingénieurs civils. Les futurs projets soumis à permis de construire continueront de respecter les accords conclus et respecteront les mesures techniques préconisées par les experts et par le présent PA, d'assainissement, de sécurité, environnementales et autres.



Fig. 6 - Immeuble-tour avant assainissement (à gauche), après assainissement (à droite), état 2016 – images fournies par ©Tekhné SA.

3.1.2 EXTENSION ET/OU SURÉLEVATION POUR CRÉATION DE NOUVEAUX LOGEMENTS

Le projet répond au besoin de la Commune de créer de nouveaux logements – dont une partie LUP-, équipements et espaces publics et à celui de la propriétaire de rentabiliser les lourds travaux à réaliser. Le PA est conforme à l'objectif cantonal de densifier les centres, particulièrement dans les sites bien desservis, en correspondance avec le PDL Les Croisettes, le PALM 2016 et les besoins du marché.

Évitant une *table-rase*, le projet renforce et préserve l'ensemble existant. Il est conçu de manière à permettre aux locataires de rester chez eux pendant les travaux, au besoin en jouissant d'un logement mis à disposition *in situ* à partir d'unités libérées au fur et à mesure de l'avancement du chantier, comme pratiqué lors de la rénovation de l'immeuble-tour. L'application du principe de surélévation et agrandissement pour la plupart des bâtiments favorise, en outre, la diversification de l'offre de logements aux Croisettes. En front sud, une mixité fonctionnelle est proposée, combinant habitation, commerces, services et équipement collectif de quartier (total PA : minimum 80% logements; minimum 10% activités).

3.2 PERIMETRE DU PA « TUILERIES I »

Le périmètre du Plan est délimité comme suit :

- > Au nord, par la partie du bien-fonds N° 316 qui prolonge le cordon boisé du Bois-Murat
- > Au sud, par les chemins des Croisettes et de l'Arzillier, avec une nouvelle limite élargissant l'emprise de la « rue-place » prévue sur les surfaces cédées au DP par Swiss Life AG.
- > A l'est par la limite du bien-fonds N° 88 avec la zone villas et le sentier de l'Arzillier.
- > A l'ouest par la limite du bien-fonds N° 88 avec le Plan de quartier « Tuileries II ».

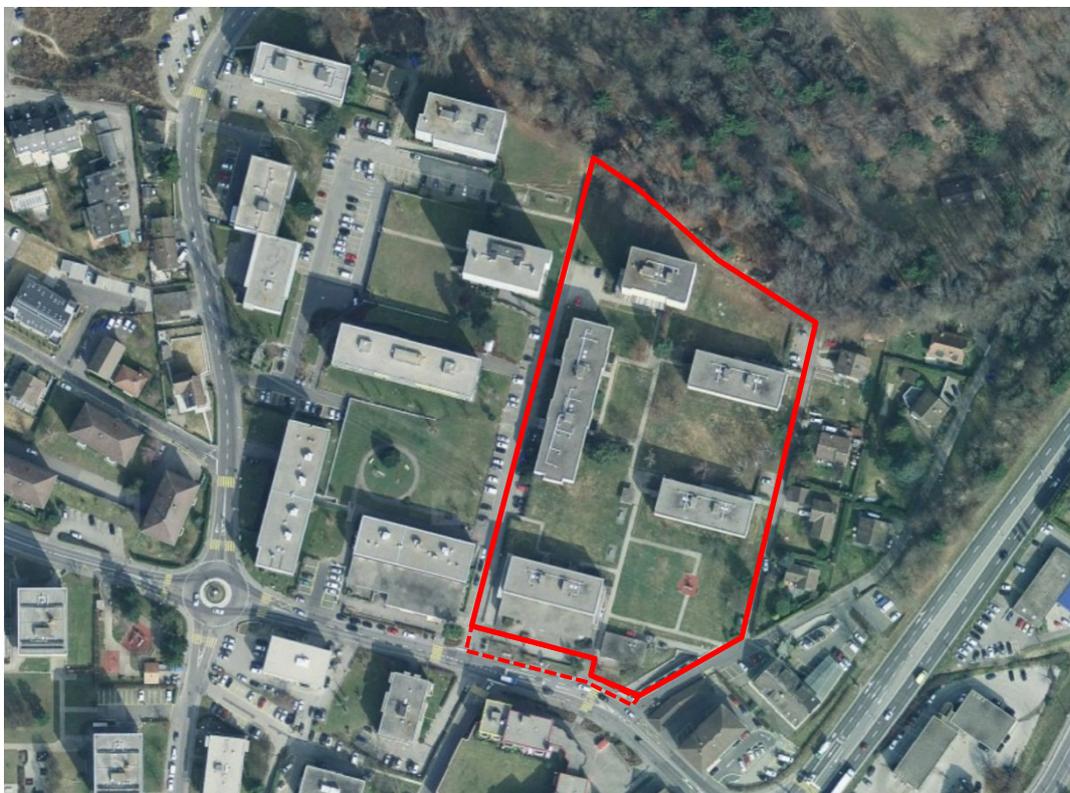


Fig. 7 – Périmètre « Tuileries I », avec indication en traitillés de la surface cédée au DP 100-Ch. des Croisettes – de l'Arzillier, tracés indicatifs. Fond : orthophoto © ASIT-VD.

3.3 DISPONIBILITE DU SITE

Affecté actuellement en zone à bâtir, le périmètre est largement construit, équipé et disponible pour l'exécution des travaux prévus. Aucune mesure contraignante empêchant la viabilisation du présent Plan n'a été identifiée à ce stade.

3.3.1 Propriétaires, biens-fonds, surfaces (STd)

Biens-fonds N°	Propriétaire	Surfaces en M2 *
88	Swiss Life AG	16'118
101	Swiss Life AG	1'635
1060	Lausanne la Commune	34
	Surface totale des biens-fonds	17'787
	dont en aire forestière sur bien-fonds N° 88, à déduire de la zone à bâtir, selon limite d'aire forestière du 20.06.2001 confirmée le 14.01.2019 par le géomètre-	103
	Surface en zone à bâtir avant cession au DP, STd - Art. 85 RGPA – droits à bâtir maintenus -, selon données géomètre du 06.03.19	17'684
	Surface cédée au DP selon données géomètre du 06.03.19	~630
	Surface du périmètre du PA après cession au DP	<u>17'054</u>

NB_Données RF et base cadastrale fournis par Renaud & Burnand SA géomètres, susceptibles de légère variation.
 * Une mise à jour du cadastre est prévue dès 2020. La convention foncière en tient compte.

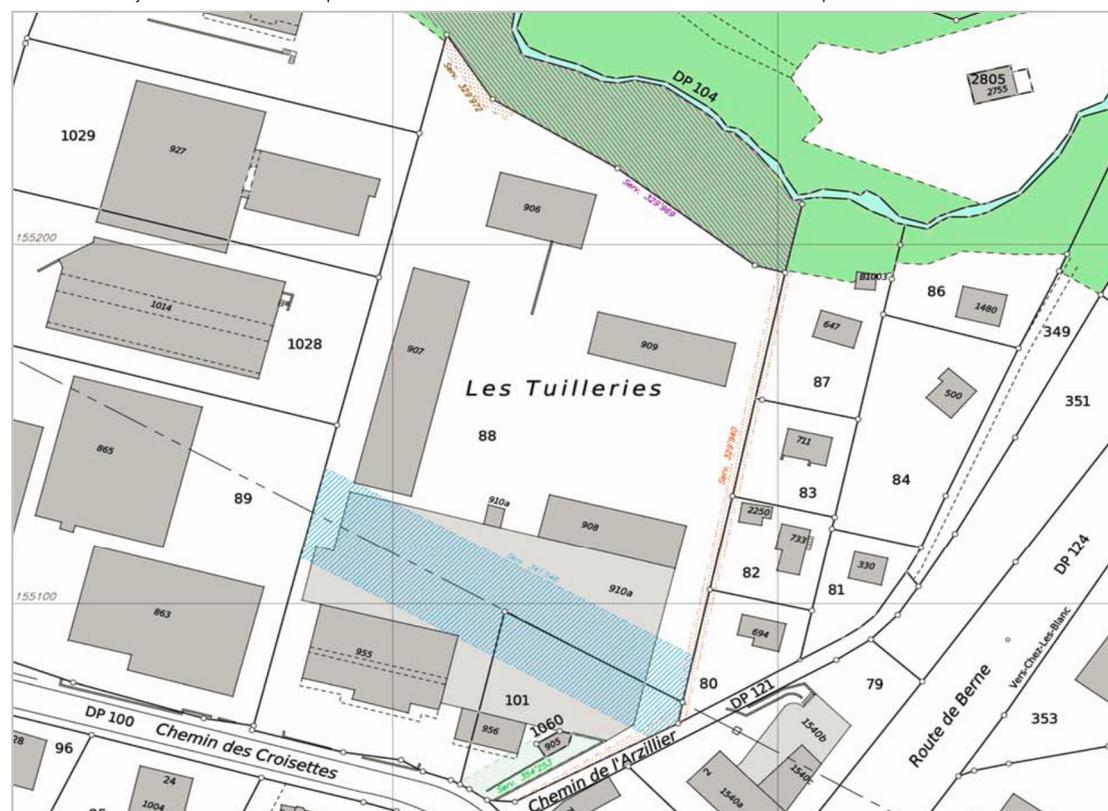


Fig. 8a – PA « Tuilleries I »_État des servitudes avant procédure ©Renaud et Burnand, géomètres.

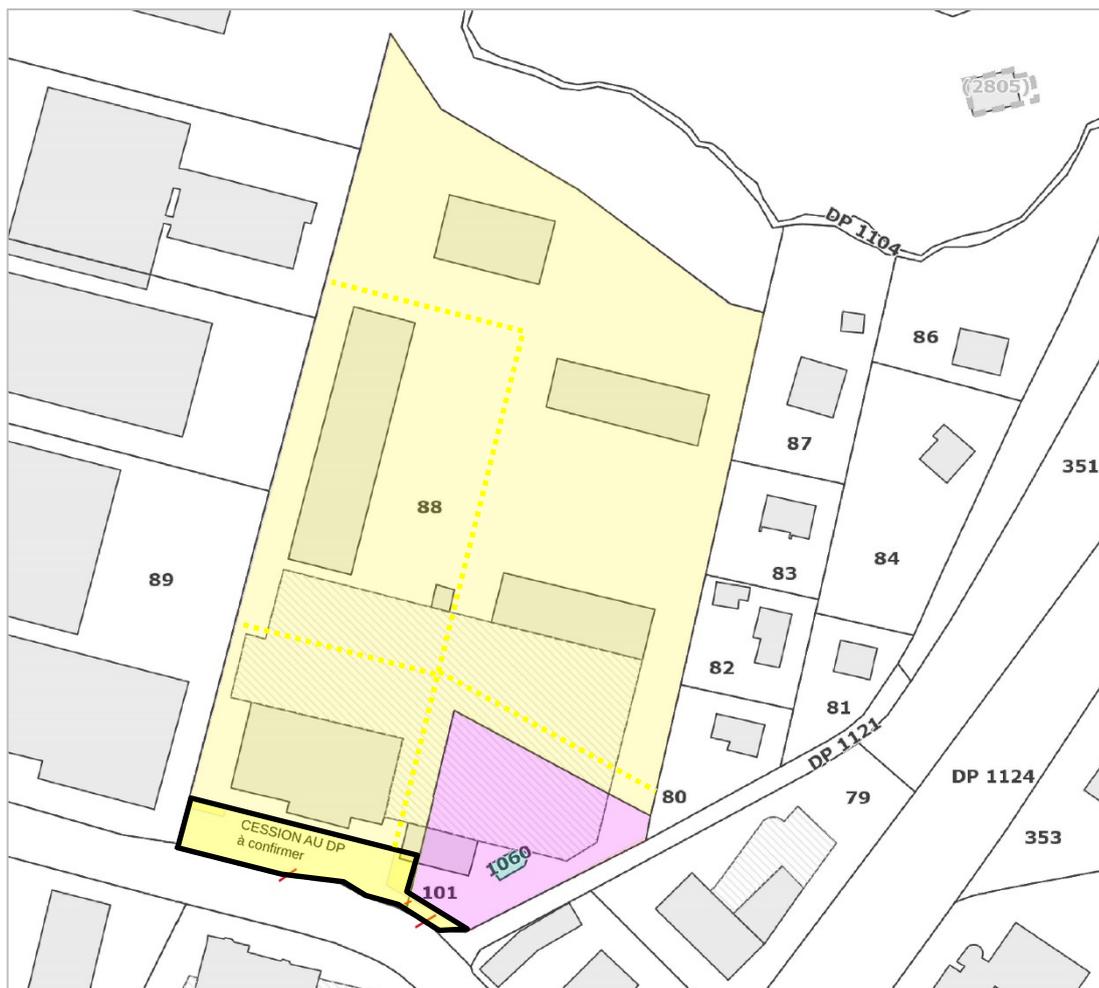


Fig. 8b – PA « Tuileries I », en jaune pâle et rose, biens-fonds Swiss Life AG, en bleu Ville de Lausanne - susceptible de relocalisation -, en jaune vif entourée cession au DP ch. des Croisettes, en pointillés jaunes, future servitude. Fond géodonnées © État de Vaud.

3.4. DEMONSTRATION DE L'EQUIPEMENT DU TERRAIN (art. 19 LAT)

Le périmètre du PA déjà en zone à bâtir et équipé. Voir ci-après l'aperçu communal de l'état de l'équipement (AEE) fourni et tenu à jour par la Commune (art. 11a RLATC).

Le diagnostic sur les réseaux de chauffage, ventilation, sanitaire et électricité et les éventuelles mesures à prendre pour l'ensemble des immeubles seront vérifiées dans le cadre des projets de détail. Les conduites d'eaux usées sont raccordées à la STEP de Lausanne. Le système d'évacuation est déjà en séparatif et, d'après le Service technique communal, sa capacité est suffisante pour accueillir les débits générés par le projet. Un contrôle de la capacité des canalisations devra toutefois être fait sur la base du PGEE, une fois ces nouveaux débits connus. Par ailleurs, à cause de la proximité du Vauguey, des dispositifs de rétention et laminage des eaux pluviales pourraient être requis par la DGE, en plus des éventuelles rétentions en toiture et infiltrations par les revêtements de sol choisis -toute nouvelle étanchéisation du sol devrait être, par ailleurs, évitée-.

Le financement et modalités d'exécution des éventuelles mesures d'adaptation de l'équipement répondront au Règlement sur les collecteurs et l'épuration des eaux usées, au Règlement sur le service de défense incendie et de secours ainsi qu'aux prescriptions de l'actuelle DGE – de l'ancien SESA - et seront, au besoin, repris par convention.



Fig. 9 – AEE état 2013 © Commune d'Epalinges, fourni par le Service technique communal, 21.06.13.

3.5 PRINCIPES URBANISTIQUES & MOBILITES

3.5.1 Concept d'ensemble

Contrairement à son voisin le PQ « Tuileries II » qui a fait l'objet de fractionnement parcellaire et de rénovations architecturales successives non coordonnées, le quartier « Tuileries I » a gardé son caractère unitaire d'origine. Cette qualité préservée, d'« entité » urbanistique, paysagère, architecturale et de voisinage, sera respectée par les futurs projets : choix cohérent des affectations, harmonisation des volumétries, des échelles bâties et des aménagements, perméabilité du site, etc. Par la conception d'un ensemble, « Tuileries I » contribuera à valoriser les acquis du logement social suisse du XXe siècle – dont la conception de « parcs habités » - et à améliorer l'image et la durabilité de cette portion du territoire communal à fonction de centralité.

3.5.2 Zone, destination

La PA respecte l'**aire forestière** indiquée sur le plan. Cette aire n'est pas modifiée par rapport à la constatation de la nature forestière du 20.06.2001, reprise par le PGA de 2005 et reconfirmée le 14.01.2019 au géomètre par la DGE-Forêt-M. Y. Kazemi – Inspecteur du district 18. Le PA « Tuileries I » réaffecte les biens-fonds en **zone d'habitation de forte densité** et en **zone centrale**. Au moins 100 % de la SPd de la zone d'habitation sont affectés au logement. En zone centrale, la répartition est de **80%** logements – dont 10% LUP - et **20%** activités tertiaires et installations (para)publiques. Sont prévus sur les chemins des Croisettes et sentier de l'Arzillier, des commerces, bureaux, services de proximité et équipements collectifs - une crèche-garderie communale d'environ 600 m² située dans l'un des gabarits D -.

⁴ Projet objet d'accord préalable entre Commune d'Epalinges et Swiss Life AG.

3.5.3 Cadre du projet, capacité constructive

Des simulations de variantes ont permis de convenir entre autorités et propriétaire des principes urbanistiques et une mesure de l'utilisation du sol basée sur les surfaces de plancher utile existantes et nouvelles (SPd), qui seront d'au maximum **25'000 m²**⁵. Les possibilités d'agrandissement, de démolition-reconstruction et de surélévation ont été vérifiées par le maître de l'ouvrage et par ingénieur civil. Des esquisses de rue-place fournies par la Municipalité en 2013 et 2017 ont permis de confirmer les surfaces de cession au DP et de restructuration parcellaire. Le PA respecte les densités et principes pour les fronts fixés par le PDL des Croisettes - coordination entre mandataires -. L'architecture et les aménagements seront définis par un concours de projets organisé par Swiss Life AG suite à l'entrée en force du PA.

3.5.4 Aires

L'**aire forestière** est préservée, définie par le règlement du PA – respect de la législation en la matière, fédérale et cantonale - et n'est pas impactée par le projet d'aménagement. Les surfaces du périmètre constructible sont organisées en aires bâties et aires libres de constructions comme suit :

L'**aire bâtie** est définie selon l'affectation, soit aire bâtie nord correspondant à la zone d'habitation de forte densité et aire bâtie sud correspondant aux fonctions mixtes de la zone centrale. L'aire bâtie comprend les gabarits existants et tient compte des dimensions de transformation par agrandissement/surélévation et/ou extension. Le plan indique les SPd partielles par gabarit A, B, C, D1, D2, E et l'emprise des constructions souterraines; les coupes fixent des altitudes maximales à ne pas dépasser. En absence de projets de détail, une marge de flexibilité est prévue pour l'architecture quant au degré d'intervention sur l'état existant, géométrique, volumétrique ou autre, dont les gabarits tiennent compte.

L'**aire des espaces verts** est constituée des vides entre bâtiments, aménagés comme parc, jardin, plantage ou autres formes de « poumon vert » d'agrément ou de rencontre sociale. Il s'agit de vastes espaces ouverts existants, offrant des perméabilités de vue et de passage entre quartiers et entre le cordon boisé et la future rue-place. L'aire est inconstructible en surface, mais des constructions de faible importance et/ou liés aux besoins techniques y sont admises, de même que le stationnement existant et d'éventuels garages en sous-sol et leurs accès-sorties – nouveaux ou en extension de celui existant-. Le règlement stipule qu'au moins 50% de la surface de cette aire sont à préserver en pleine terre, incitant à une protection des sols et à une revalorisation biologique en correspondance avec la notion de « parc habité » des projets Les Tuilleries I et II d'origine. Le maintien et l'amélioration des espaces verts est possible grâce à l'accord entre autorités et propriétaires de plafonner le nombre de places de parc (voir p. 3.5.6).

L'**aire de dévestiture** est réservée à la desserte interne du quartier, aux accès aux immeubles par les véhicules d'urgence et service, au stationnement de courte durée de voitures, aux dispositifs pour vélos et autres techniques. Elle doit être réduite au minimum nécessaire. Des liaisons inter-quartiers pourront y être raccordées. C'est cette aire qui permet les meilleures vues vers le cordon boisé du Vaugueny, respectivement vers le chemin des Croisettes et le sud. Le plan indique les perméabilités de vue vers le cordon boisé à respecter.

3.5.5 Accessibilité

Le cadre général pour le traitement des mobilités a été fourni par la DGMR-P le 4 mars 2019. Le PA respecte les orientations du PDL des Croisettes – préavis d'examen préalable cantonal – et les mesures de coordination PDL-PA y relatives, confirmées par la Commune d'Epalinges.

⁵ Indice d'utilisation du sol effectif tenant compte des surfaces existantes et nouvelles, env. 1,5.

Le site est accessible en voiture (TIM) par les chemins des Croisettes et de l'Arzillier. Son accessibilité est optimale, soit à moins de 100 m de la route de Berne (RC 601a) et à quelques 580 m de la sortie N°10 de l'autoroute A9 du P+R de Vennes. L'accessibilité par transport public (TP) est excellente. Le métro M2 relie le quartier au centre de Lausanne et au lac avec une cadence d'environ 5 minutes aux heures de pointe, susceptible de réduction à 2 minutes. L'échangeur des Croisettes – terminus actuel du M2 - se situe à 260 m du bâtiment le plus éloigné et à 100 m de celui en front du ch. des Croisettes. En outre, le périmètre est desservi par les lignes de bus TL 45-46 qui le relient au village et à d'autres quartiers d'Epalinges – Lausanne, et 62 et 64 qui le relient à Moudon et à Chalet-à-Gobet. Le PDCn identifie des secteurs urbains à desserte par TP très performante, se prêtant à densification du bâti. « Tuileries I » est représenté comme faisant partie d'un « cœur de localité » susceptible d'être densifié.

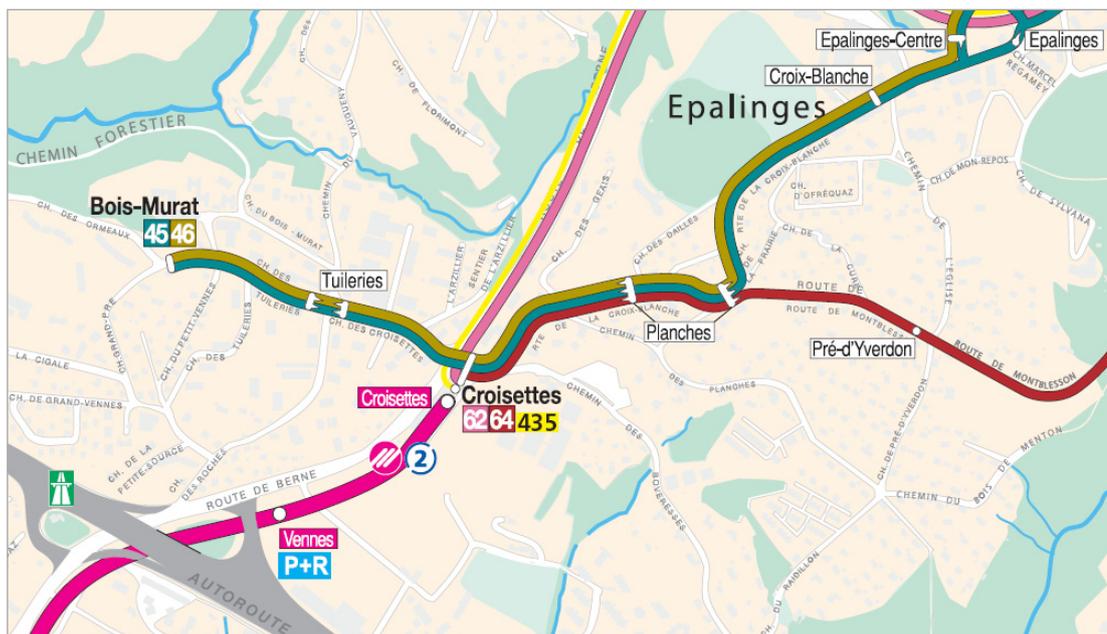
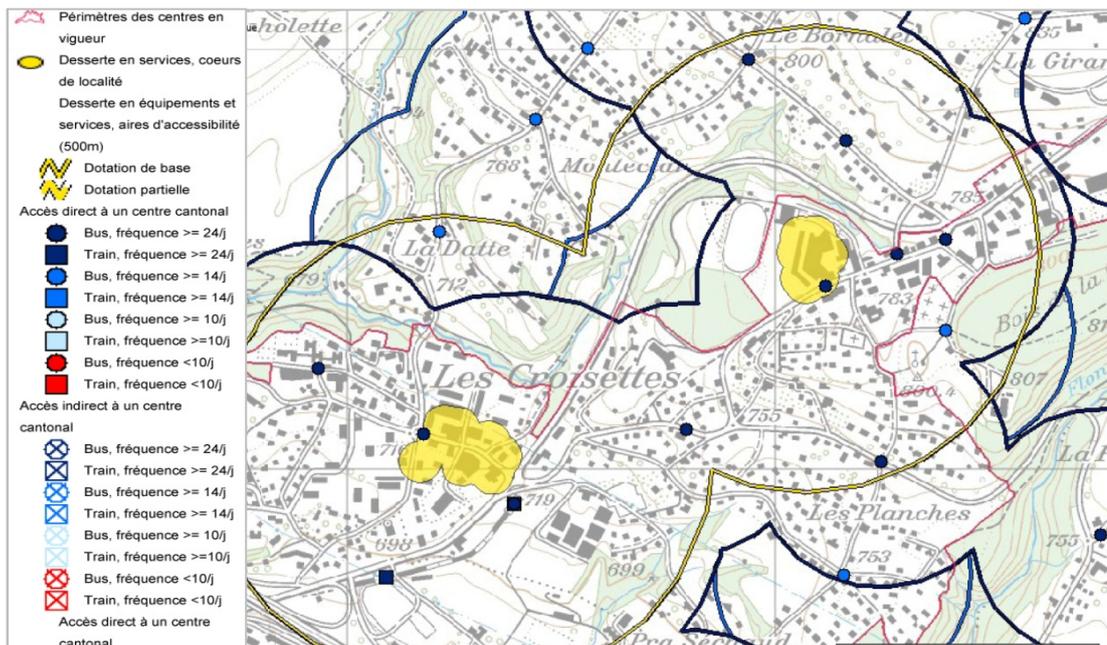


Fig.10 et 11 - En bas, PDCn – périmètres de centre - distances aux arrêts TP 300m et 500m. En haut, extrait de la desserte TP du secteur des Croisettes . © Géodonnées État de Vaud.



Les accès par modes doux se font par les voiries existantes au sud et à l'est, chemin des Croisettes et sentier de l'Arzillier, prolongés par les parcours internes au périmètre figurés par le plan. Le réseau cyclable *SuisseMobile* passe par le ch. du Vauguery ; celui pour piétons par le ch. des Croisettes. Voir ci-après, Inventaire des chemins pédestres, réseau cyclable et *SuisseMobile* à pied et à vélo. La Rte. de Berne et le ch. des Croisettes n'offrent par contre pas encore de bandes ou de pistes cyclables.

Fig.12 – Extrait SuisseMobile à pied.
© ASIT-VD.

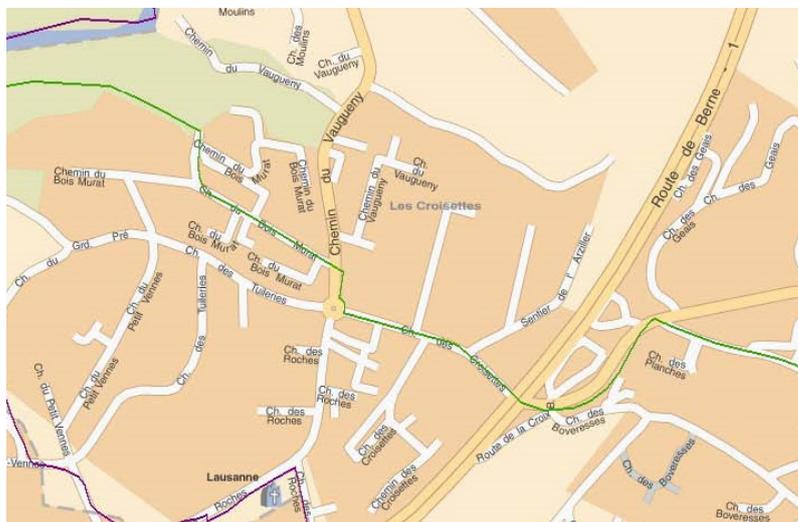


Fig. 13 - Extrait Inventaire de chemins pédestres.
© ASIT-VD.

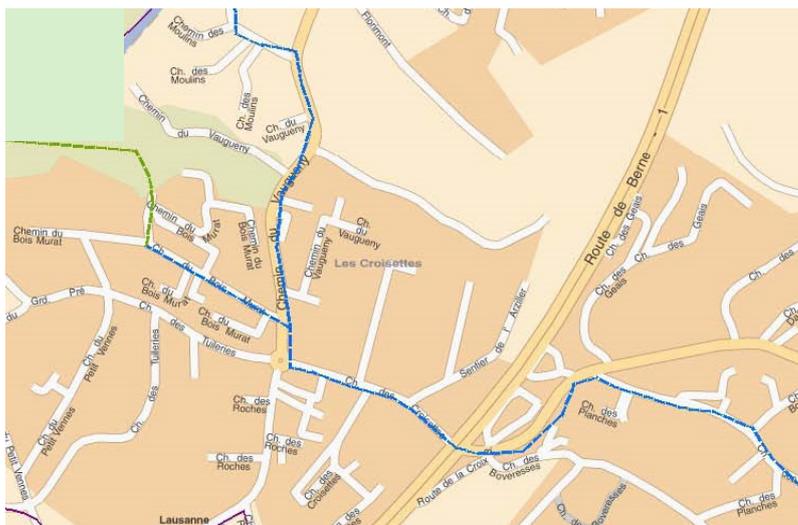
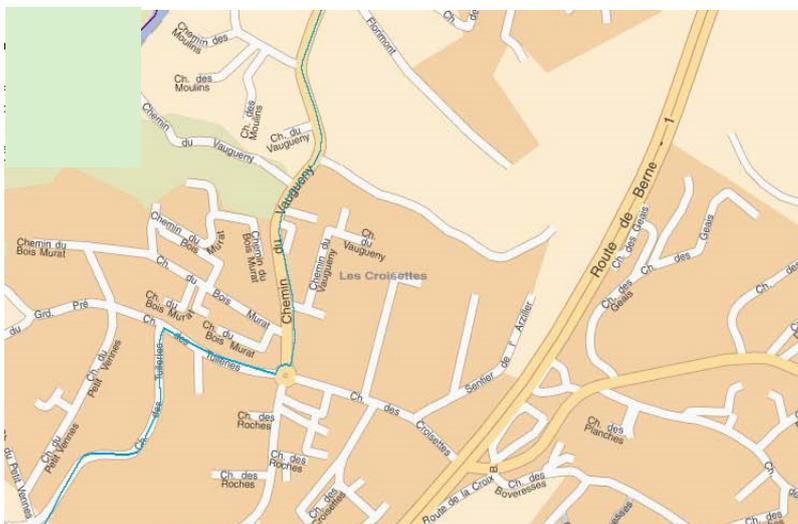


Fig. 14 - Extrait SuisseMobile à vélo.
© ASIT-VD.



3.5.6 Circulation, stationnement

La circulation et le stationnement en plein air existants et futurs de courte durée sont intégrés aux aires de dévestiture et d'espaces verts. Le garage collectif enterré est maintenu ; un nouveau garage est prévu sous le gabarit D2. Le concept urbanistique du PA décourage tout trafic de transit à travers le quartier, à l'exception des véhicules de service d'urgence, de la dépose de courte durée et de la circulation occasionnelle d'engins d'entretien de l'aire d'espaces verts et de la lisière forestière (servitude existante).

3.5.6.1 Stationnement de véhicules motorisés⁶

Les besoins en stationnement pour les voitures sont calculés par Tekhné selon les normes VSS, actuellement la norme 640 281, SN 640 281, besoins dont le quota est réduit d'entente entre Municipalité et propriétaire. Le calcul ci-dessous a une valeur indicative et devra être précisé lorsque les projets définitifs seront connus, dans le cadre du concours prévu, puis des demandes de permis de construire. En absence de projet de détail, les besoins *théoriques* de stationnement voitures sont estimés selon le scénario suivant :

SCENARIO INDICATIF SUSCEPTIBLE DE MISE A JOUR :	
- Surface de plancher utile / logements assainis	15'060 M2/133 logs.
- Surface de plancher utile / logements futurs, environ	8'453 M2/96 logs.
- Surface de plancher utile activités existantes et nouvelles, environ selon scénario indicatif	802 M2/existantes 1'487 M2/futures dont 797 M2/vente, 690 M2/garderie
- Surface de plancher utile totale (SPd) plafonnée à	25'000 M2 <u>25'000 M2</u>
- Barème normes VSS réduit admis par la Commune : - Nombre de places logements à 0,65 place/log., visiteurs 10% - Nombre de places activités selon barème 40%	165 places 21 places <u>Total besoins 186 places</u>
- Nombre de places privées existantes maintenues avant travaux (151 intérieures, 36 extérieures)	187 places existantes
TOTAL BESOINS EN PLACES DE PARC CONVENU ENTRE PROPRIETAIRE ET MUNICIPALITE	<u>Total final admis 186 places</u>

Moyennant consultation préalable de la DGMR⁷, vérifications par Swiss Life AG et Tekhné et accord signé entre Commune et propriétaire, le nombre de places de stationnement voitures est plafonné à 186 - places existantes -. La réduction des besoins est fondée sur les constats suivants :

- L'excellente desserte TP, induisant l'adaptation des besoins proposée par les normes VSS.
- La réduction du stationnement est déjà pratiquée ailleurs par la Commune.
- Le ratio des places actuelles louées à des habitants du quartier Tuileries I est de 79%.
- Le garage collectif existant, partagé par tous les immeubles, est actuellement sous-utilisé, avec location de places de parc disponibles à des utilisateurs externes⁸, environ 37 places (21 %).
- Des plus-values sont à prévoir en cas de réalisation d'un nouveau garage enterré ou en cas d'extension de celui existant, dues à des ouvrages en sous-sol entre bâtiments existants, avec risques géotechniques et structurels et autres impacts – dont financiers - à maîtriser. De tels travaux vont à

⁶ Calculs par Tekhné en juin 2017, mis à jour en décembre 2017 et janvier 2018 après coordination avec le S.T.

⁷ Coordination mandataires - M. P. Novellino du 31 janvier 2013 et confirmation de M. Boillat du 4 mars 2019.

⁸ Informations de la société gérante.

l'encontre du caractère naturel relativement préservé du site : les garages rajoutés hors sol dans les autres quartiers Tuileries voisins défigurent la topographie et provoquent des pertes de qualité irréversibles pour les espaces ouverts du quartier et des obstacles à la mobilité réduite.

- La réduction de la circulation et du stationnement motorisés satisfait le souhait des autorités de voir les nuisances sur le ch. des Croisettes réduites (trafic, sécurité, bruit, etc.) et de ne pas augmenter la capacité du chemin, actuellement saturé aux heures de pointe.

Les besoins pour le présent programme peuvent être couverts majoritairement par le garage existant, à l'exception des places de courte durée, pour handicapés et/ou autres convenues, situées le long des deux impasses d'accès et/ou en sous-sol du nouveau bâtiment D2 en front du ch. des Croisettes. Toutefois, la DGMR_P recommande que des mesures d'accompagnement encourageant une baisse du taux de motorisation des habitants soient développées et mises en œuvre pour prévenir le risque de sous-dimensionnement de l'offre en stationnement pour les logements et répondre aux objectifs du PDL.

3.5.6.2 Stationnement deux-roues légers non motorisés⁹

Les besoins en stationnement pour les deux-roues non motorisés seront fixés selon les normes VSS, actuellement la norme 640 065, SN 640 065. L'association « Pro-vélo - région Lausanne » a été consultée en 2013¹⁰: le calcul du PA a une valeur indicative et sera précisé, ainsi que les dispositifs proposés, par les projets soumis à demande de permis de construire. Les besoins devraient être couverts de préférence dans des locaux intérieurs, le cas échéant, à proximité des entrées des immeubles et par des dispositifs sécurisés et intégrés à l'architecture et/ou dans le site (concept d'ensemble). Le RLATC Art. 32 – Équipements collectifs - mentionne à l'al. 2 2 que « **Lors de travaux de transformation, les dispositions ... [fixées par l'article – rajouté par nous -] sont applicables dans la mesure où la structure et l'organisation intérieure du bâtiment le permettent sans frais disproportionnés.** ». En raison du terrain, les rez de la plupart des bâtiments existants ne sont pas excavés et accueillent des abris PC et caves qui ne peuvent pas être transformés pour abriter les vélos. D'entente avec la Municipalité¹¹, les besoins en stationnement vélos sont pondérés selon le scénario ci-dessous¹², calculés à 0,5 case/pièce existante:

SCENARIO SUSCEPTIBLE DE MISE A JOUR :	
- Nombre de pièces déterminantes logements, existantes : 439 pièces, soit	220 cases
- Nombre de pièces déterminantes logements, nouvelles	283 pièces
- Besoins de cases vélos selon normes VSS, base : 1 case/pièce	283 cases
- Nombre de cases à créer dans rez existants, à déduire	80 cases
- Nombre de cases à créer logements	423 cases
- Nombre de cases vélos activités ¹³ base : 2 cases pour 10 emplois, à créer	20 cases
TOTAL THEORIQUE DES CASES A CRÉER	<u>443 cases</u>
TOTAL CASES EXISTANTES, environ	80 cases
TOTAL DE CASES EXISTANTES ET A CRÉER CONVENU AVEC LA MUNICIPALITE	<u>523 cases</u>

⁹ Calculs reformulés par Tekhné en juin 2017, revérifiés en décembre 2017 et janvier 2018.

¹⁰ Consultation de l'association Pro-Vélo région Lausanne – Mme Trongué, 13.02.13.

¹¹ Calcul révisé par Tekhné SA le 31.05.2017, maître d'ouvrage délégué en charge du projet technique.

¹² L'éventualité d'un B+R sera analysée après entrée en force du PA (concours de projets, étude par la Commune...).

¹³ Aucune précision quant à l'utilisation finale des locaux d'activités/équipements ne peut être fournie à ce stade : le calcul, théorique, a une valeur indicative.

3.6 CAPACITE D'ACCUEIL

3.6.1 Densité humaine du PA « Tuileries I »

Le dimensionnement des zones à bâtir cantonales est vérifié à l'échelle du périmètre compact de l'agglomération. Le PALM fixe pour ce secteur un quota de 100 habitants-emplois/ha. *A priori*, les nouveaux habitants prévus n'engendreront pas de dépassement de la croissance allouée par le PDCn (75'810 habitants d'ici 2030). La densité humaine *théorique* du périmètre est pondérée et calculée comme suit :

- | | |
|--|--|
| > Surface de terrain déterminante | 17'684 M2 avant cession, aire forestière déduite |
| > taux de saturation | 1 |
| > Surface par habitant/emploi | 50 M2 <i>théoriques</i> |
| > Surfaces de plancher supplémentaires ¹⁴ | base de calcul + 10'000 M2 environ (IUS env. 1,4) |
| > Nombre d'habitants/emplois actuels, | environ 332 habitants ¹⁵ + 18 emplois (350) ¹⁶ . |
| > Estimation du potentiel du PA : | 185 nouveaux habitants et emplois (prévision à considérer sous toute réserve ¹⁷). |

S'agissant de quartiers isolés par l'autoroute et la forêt et éloignés de noyaux historiques ou ruraux, faits d'immeubles-barres modernes, profitant de grandes surfaces vertes et bien desservis par TP, ce quota se prête à une forte densité et permet de garder d'autres secteurs à l'abri de la pression urbaine.

3.6.2 PA « Tuileries I » plan, coupes, illustrations



Fig. 15 – Simulation sur vue aérienne à valeur indicative, ©atelier nou.

¹⁴ Les surfaces de plancher utile des projets issus du PQ seront calculées conformément aux normes SN 504 421 - SIA 421 – surfaces de plancher déterminantes ou SPd – et dépendent des projets non encore élaborés.

¹⁵ A 2,4 ppm si pondérés pour l'état existant et 2 ppm pour les besoins futurs (personnes par ménage), indice SCRIS.

¹⁶ Aucun relevé détaillé de la composition des ménages et des emplois n'a été fourni.

¹⁷ Prévisions actuelles de la Commune susceptibles d'évolution.

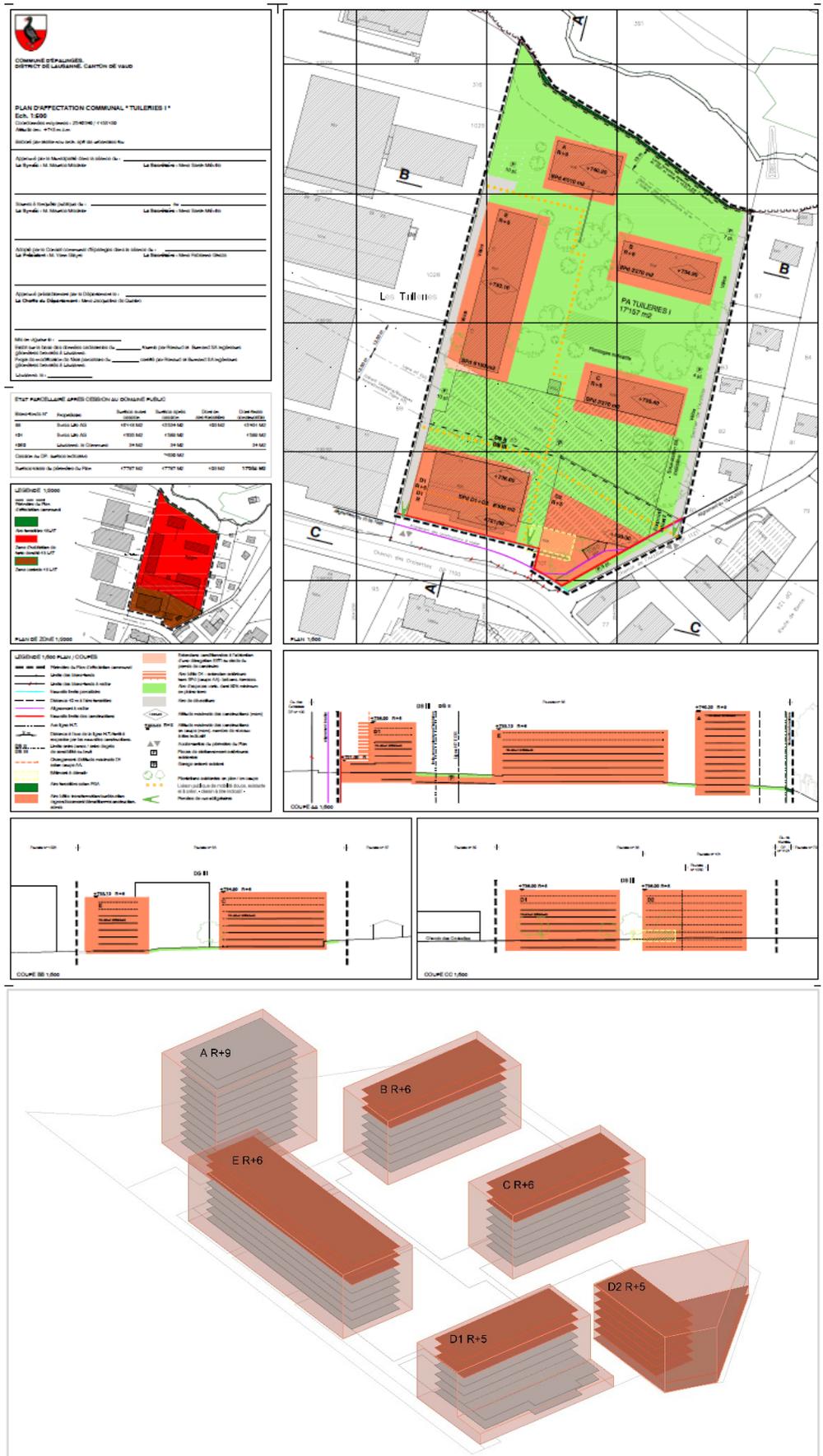


Fig. 16 et 17 – En haut, PA « Tuileries I », plan et coupes réduites ©atelier nou
Fig. 18 – En bas, illustration axonométrique du principe pour les gabarits, à valeur indicative ©atelier nou.

3.7 MESURES D'ACCOMPAGNEMENT

En vertu des art. 50 de la LATC et 4 de la Loi sur les améliorations foncières, ainsi que des dispositions de la LsRou du 10.12.1991, la coordination entre aménagement du territoire et aspects fonciers et routiers doit être assurée. La mise à l'enquête des éléments concernés est faite parallèlement à celle du PA. La concrétisation du projet de rue-place et du maillage par modes doux prévus par la Municipalité dépend des restructurations parcellaires et servitudes résumées ci-dessous. La réalisation de l'équipement communal est réglée par convention. Des coordinations ont été assurées avec la Ville de Lausanne - SIL, Swissgrid et Swisscom à propos des installations du et hors périmètre de leur ressort avec impact sur le présent PA. Ces démarches et éléments de référence sont résumés ci-dessous.

3.7.1 Cession gratuite au DP, limite des constructions

La cession gratuite au DP des surfaces actuellement d'usage privé-public partagé (trottoir élargi) permet la formalisation d'une situation établie, acceptée à bien-plaire par Swiss Life AG. Cette cession est aussi destinée à faciliter l'aménagement du ch. des Croisettes comme rue-place, auquel Swiss Life AG contribue aussi par une participation financière. La cession est formalisée par le plan foncier figurant en annexe du présent rapport et est garantie par la convention liant propriétaire et autorités. La surface cédée gratuitement au DP en front du ch. des Croisettes représente une décadastration totale d'environ 630 m² – dont environ 580 m² du bien-fonds N° 88 et environ 50 m² du bien-fonds N° 101¹⁸. Les deux nouvelles limites parcellaires sont figurées par le plan.

Les plans d'affectation permettent aussi d'adapter les limites des constructions et distances légales fixées par l'art. 36 LRou en fonction des contraintes d'aménagement. La limite des constructions des futurs fronts au sud du périmètre est liée à la cession au DP – alignements sur le ch. des Croisettes du 13 août 1986 et sur le sentier de l'Arzillier du 18 août 2005 –. Elle est légèrement modifiée par le projet au sud-est sur ch. de l'Arzillier pour correspondre à la rampe du garage et reportée à la nouvelle limite du DP en front du ch. des Croisettes. Ce nouvel état des alignements est figuré par les plans du géomètre et du PA.

3.7.2 Servitude publique de passage à pied et à vélo

Le périmètre est affecté par plusieurs servitudes : ligne de H.T., passage et/ou accès d'entretien de la lisière par le propriétaire voisin, servitudes liées aux réseaux d'équipement, aux accès riverains, etc. qui gardent leur validité ou seront mises à jour une fois le PA entré en force et le projet élaboré. Le PA préserve notamment les perméabilités de passage existantes, ouvertes au voisinage à bien plaisir. Pour les principaux cheminements, une servitude publique est prévue, illustrée par le plan foncier figurant en annexe du présent rapport et garantie par la convention précitée. Les emprises indicatives figurant sur l'avant-projet foncier s'adapteront au concept d'ensemble pour les aménagements extérieurs et l'architecture qui sera issu du concours de projets.

¹⁸ Surfaces pouvant varier en raison de la mise à jour du cadastre cantonal actuellement en cours : elles seront confirmées par le géomètre lors de l'inscription des mutations parcellaires au R.F.

3.7.3 Équipement collectif¹⁹

La convention entre la Commune d'Epalinges et Swiss Life AG règle également les principes de location d'environ 600 m² de surface de plancher à la Commune, réservés à un programme de crèche-garderie communale. Cet équipement sera situé en front du chemin des Croisettes à l'emplacement le plus adapté à cette fonction, dans les gabarits D2 ou D1.

3.7.4 Technique

La sous-station SiL qui occupe le bien-fonds N° 1060 Ville de Lausanne sera modernisée. La parcelle pourrait être maintenue ou déplacée - échanges de 2017 avec les SiL et de 2019 entre Swiss Life AG et la Ville de Lausanne -. Dans ce dernier cas, un remaniement parcellaire permettra la relocalisation du bien-fonds sous les lignes de H.T., à proximité de l'écopoint. Une coordination a également été assurée avec Swissgrid et CFF pour les lignes de H.T. et avec Swisscom pour l'antenne de téléphonie mobile impactant le périmètre. Voir chapitre IV – Conformité et annexes du présent rapport.

3.7.5 Taxe sur la plus-value et garantie de faisabilité

Selon la LATC révisée du 1er septembre 2018, les avantages majeurs résultant des mesures d'aménagement du territoire font l'objet d'une taxe sur la plus-value prélevée par le Canton qui s'ajoute aux taxes communales. Pour le cas présent, il s'agit d'un changement d'affectation avec augmentation des droits à bâtir sur les trois biens-fonds du périmètre. Le taux de prélèvement défini est de 20% de la plus-value. La taxe est due dès l'entrée en vigueur du PA mais le montant peut être déduit de l'impôt sur les gains immobiliers. Cette mesure formalisée en cours de procédure, est applicable dès l'entrée en application de la LATC révisée.

Les parcelles concernées par une augmentation de leurs droits à bâtir sont : N° 88 et N°101, propriété de SwissLife AG et N°1060, propriété Ville de Lausanne.

La disponibilité des terrains et l'obligation de bâtir sont garanties par la convention signée entre Commune et Swiss Life AG. Un délai de réalisation du projet a été fixé dans la convention qui les lie (chantier par étapes avec échéance à 12 ans pour la finalisation des travaux).

¹⁹ A ce stade, les autorités et services n'ont pas tenu compte d'éventuels impacts OPAM – Rte. de Berne.

3.8 DÉMARCHES LIÉES

3.8.1 Projet d'espace public sur le chemin des Croisettes

Ce projet d'intentions est décrit dans le PDL « Les Croisettes ». Dans le cadre de la démarche participative, une esquisse d'intentions a été présentée, relative à l'aménagement du chemin des Croisettes comme rue-place arborisée à circulation ralentie et dont le principe requiert concertation entre Canton et Commune. L'étude des circulations et d'aménagement n'ayant pas encore été menée, une coordination opérationnelle entre projets et procédures ne peut pas être assurée au stade du PA, hormis la mise à disposition des surfaces foncières nécessaires.



Fig. 19. Principes d'aménagement au stade de la démarche participative 2014 (en haut) et du PDL 2020 (en bas). Esquisses fournies par la Commune et/ou figurant dans son site internet © J.-J. Borgeaud, arch. paysagiste (maquette, schémas), F+M arch.-urbanistes (image d'ambiance).

4_CONFORMITE

4.1 PLANIFICATIONS DE RANG SUPERIEUR

Le PA « Tuileries I » est conforme aux lois, plans régionaux et cantonaux et normes fédérales et cantonales, ainsi qu'à la réglementation communale en vigueur. La conformité du Plan aux objectifs du PDL « Les Croisettes » a été vérifiée par les services de la Commune d'Epalinges.

4.1.1 Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT)

Le PA « Tuileries I » respecte l'art. 1^{er} et 3 LAT en favorisant le développement de la vie économique et sociale, en contribuant au maintien du milieu naturel et au renfort du milieu bâti, au sens des art. 1, al. 2 litt. b LAT et art. 3, al. 3 LAT. Le PA « Tuileries I » est issu de la concertation entre acteurs décrite dans les chapitres du présent rapport (art. 25a LAT) et répond également aux exigences requises quant à l'équipement du terrain (art. 19 LAT).

4.1.2 Loi cantonale sur l'aménagement du territoire 1er septembre 2018

Le Canton de Vaud a procédé à la révision partielle de sa loi cantonale sur l'aménagement et les constructions (LATC), entrée en vigueur le 1er septembre 2018. En cours d'étude, de nouvelles décisions cantonales influencent le projet et la procédure, à savoir :

> Les communes sont tenues de prendre les mesures nécessaires pour lutter contre la thésaurisation des terrains à bâtir en garantissant leur disponibilité (art. 52 LATC). Dans le cas présent, un contrat de droit administratif établi entre les propriétaires et la Commune détermine le délai pour construire et les conséquences d'un non-respect de ce délai.

> Selon les art. 64 et suivants de la LATC révisée, les avantages résultant de mesures d'aménagement doivent être compensés par une taxe cantonale d'au moins 20 % sur la plus-value.

4.1.3 Plan directeur cantonal (PDCn de 4^e génération)

Le PA « Tuileries I » contribue à concrétiser les dernières lignes d'action et mesures d'aménagement décidées par le Canton approuvées par le Conseil fédéral le 31 janvier 2018. Il définit sept stratégies, lignes d'action et mesures à mettre en œuvre, dont celles reprises par le PA sont:

Stratégie A Coordonner mobilité, urbanisation et environnement.

Ligne d'action A 1 - Localiser l'urbanisation dans les centres

A 11 Légalisation des zones à bâtir

Conformément à l'objectif du PDCn de favoriser le développement des centres et des agglomérations, des taux de croissance annuelle différenciés sont proposés en fonction du type de commune (mesure A11). Dans les centres et les agglomérations, ce taux varie entre 1,5 et 2,6% et s'adapte à la dynamique démographique régionale. Le PA participe à la densification du périmètre compact de l'agglomération et respecte le potentiel inscrit dans celui-ci. Sa mise en œuvre ne nécessite pas la création de nouvelle zone à bâtir. En outre, il n'empiète pas sur des surfaces d'assolement (SDA) et n'entraîne pas de reconversion de la zone industrielle et artisanale (ZIZA).

Ligne d'action A 2 - Développer une mobilité multimodale

A 23 Mobilité douce

A 25 Politique de stationnement et plans de mobilité

L'excellente desserte TP du périmètre permet d'introduire une réduction du stationnement et de favoriser le recours à des modes de déplacement alternatifs. La mobilité douce piétons et vélos est favorisée par les aménagements et dispositifs prévus, dont abris-vélos et cheminements ouverts au passage public facilitant l'accès au M2 et la relation entre quartiers.

Ligne d'action A 3 - Protéger l'homme et l'environnement contre les risques liés aux activités humaines

- A 31** Qualité de l'air
- A 32** Nuisances sonores
- A 33** Accidents majeurs
- A 35** Rayonnement non-ionisants

Le PA concrétise certaines mesures liées à l'aménagement du territoire, à la mobilité, à la protection contre le bruit et aux politiques énergétiques du plan des mesures OPair. Le règlement exige également que toutes les mesures adéquates soient prises pour que les futures constructions respectent l'ORNI. En cas d'éventuel impact OPAM – Rte. de Berne -, lors des projets de construction, les mesures résultant de l'étude OPAM du PDL Les Croisettes devront être prises. Les porteurs des projets devront identifier et intégrer ces mesures.

Stratégie B Renforcer la vitalité des centres

Ligne d'action B 3 - Stimuler la construction de quartiers attractifs

- B 31** Habitat collectif
- B 33** Affectations mixtes

Le PA permet de constituer un nouveau quartier mixte capable d'augmenter la vitalité et l'attractivité d'Epalinges et la polarité des Croisettes, en augmentant l'offre en habitat collectif, en renforçant les activités commerciales et tertiaires et en créant de nouveaux espaces à usage public au sein du périmètre.

Stratégie F Assurer à long terme la valorisation des ressources

Ligne d'action F 5 - Favoriser les ressources renouvelables et indigènes

- F 51** Ressources énergétiques et consommation rationnelle de l'énergie

Le PA prend des mesures spécifiquement énergétiques dans son règlement et par convention.

Stratégie Travailler ensemble

- R1_R01** Projets d'agglomération — Agglomération Lausanne-Morges (voir ci-dessous).

4.1.4 Projet d'agglomération Lausanne-Morges (PALM 2016)

Le rapport final du projet d'agglomération Lausanne-Morges de 3ème génération de décembre 2016 sert de référence pour les futurs documents d'aménagement et réalisations à l'horizon 2030. En tant que signataire du PALM, la Commune s'est engagée à poursuivre ses objectifs et à mettre en œuvre ses mesures. Situé dans le « périmètre compact » défini par le projet d'agglomération, le PA « Tuileries I » figure parmi les projets prioritaires à viabiliser à Epalinges, avec une densité humaine préconisée de 100 habitants-emplois/ha, voire supérieure si la desserte TP est hautement performante et que le site s'y prête. Le PA « Tuileries I » répond aux objectifs suivants :

- Développer l'agglomération vers l'intérieur
- Favoriser une urbanisation alliant densité et qualité
- Appuyer une politique proactive de production de logements répondant aux besoins des différentes catégories sociales
- Développer une offre de transport public attractive et durable en lien avec l'urbanisation
- Aménager un réseau d'espaces verts à l'échelon de l'agglomération

Ces orientations générales sont déclinées par le programme de mesures du PALM 2016 et le Schéma directeur Centre Lausanne (SDCL) lancé par la Ville de Lausanne et la Commune d'Epalinges est destiné à coordonner les croissances respectives en matière d'urbanisation et de mobilité.

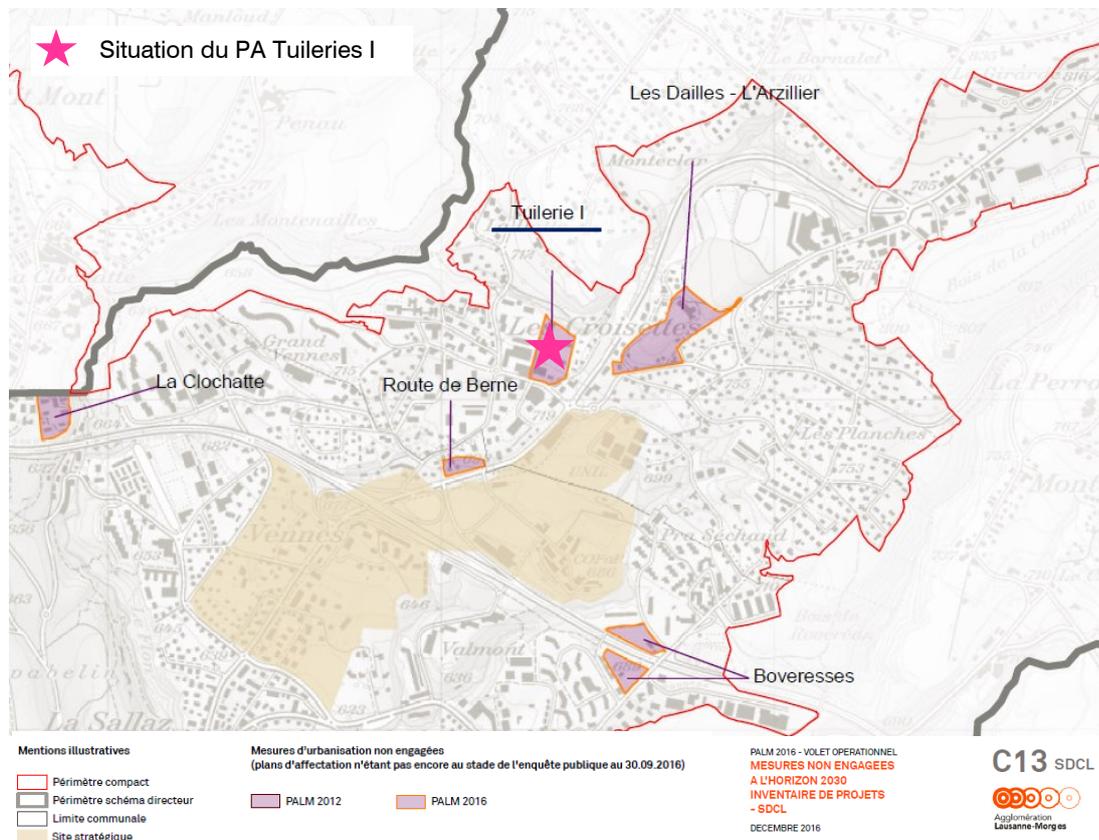


Fig. 20. En haut, PALM 2016, extrait. Le périmètre du PA « Tuileries I » est intégré sous SDCL-C13 et PALM 2016.

Orientation 1 et 2 : «Développer l’agglomération vers l’intérieur» et « Faire de l’armature urbaine la structure du développement».

Situé au sein du périmètre compact de l’agglomération, faisant partie d’un centre principal et à proximité immédiate du terminus du M2 et de son interface bus, le PA permet la densification de parcelles déjà affectées en zone à bâtir, limitant l’étalement urbain, favorisant l’économie du sol et invitant au recours aux transports publics et aux mobilités douces.

Orientation 3 : «Intensifier la vie urbaine en alliant qualité et densité».

Le PA offre un potentiel d’accueil en accord avec les densités prévues par le PALM. Il jouit d’une situation particulièrement favorable proche des TP et comporte déjà des commerces et services. Le PA tisse des liens avec son environnement immédiat en complétant le réseau des liaisons piétonnes et les espaces publics du secteur. Finalement, l’organisation d’un concours de projets par la propriétaire favorisera l’émergence d’une architecture et d’aménagements de qualité.

Orientation 4 – « Appuyer une politique proactive de production de logements répondant aux besoins des différentes catégories sociales »

Le PA permettra de renforcer l’offre en logements locatifs dans l’une des trois centralités d’Epalinges. Les typologies envisagées favoriseront la mixité sociale.

Orientation 5 – « Développer une mobilité favorisant les modes de transport durables, en lien avec l’urbanisation »

Le PA profite de la proximité immédiate du terminus M2 et de lignes de bus régionaux dont la cadence sera améliorée. Il permettra de compléter les réseaux de mobilités douces du secteur. Le PA prévoit en outre de limiter les besoins en stationnement individuels pour encourager le recours aux transports publics et aux mobilités douces.

Parmi les enjeux sectoriels du PALM en lien avec le présent Plan, on peut mentionner les projets suivants, à proximité directe du périmètre :

- > **La requalification de la Route de Berne.**
- > **Le réaménagement de secteurs publics**, dont celui des Croisettes.
- > **Le développement des sites d'activités à Epalinges**, dont le pôle et site A_Vennes.
- > **L'augmentation de la cadence et le prolongement du M2**, qui améliorera l'accès au quartier.

4.1.5 Politique communale du logement et sociale

La Commune d'Epalinges compte près de 9'300 habitants au 31.12.2016. Soudée au centre de l'agglomération, elle se renforce par des projets d'envergure, avec augmentation graduelle de sa population et ses emplois, ce qui a pour corollaire une augmentation de la demande de logements. Les autorités tiennent compte des requérants majeurs que sont actuellement l'EHL et le Biopôle, situés à proximité des Tuileries, de même que le CHUV ou l'EESP côté Lausanne, pour lesquels la localisation du quartier est idéale. La Commune entend actuellement diversifier simultanément l'offre de logements pour ces catégories d'usagers – actifs, jeunes – et pour les personnes âgées, qui sollicitent des logements de petite taille, des unités adaptées, des colocations, voire des solutions d'hébergement temporaire, tout en maintenant une forte proportion d'unités traditionnelles pour familles dans le marché libre et le logement social¹. Parallèlement, elle veille aux services -équipements, espaces publics, etc.- et aux impacts sociaux, économiques et de durabilité y rattachés.

A travers le maintien des locataires chez eux, sa participation à l'amélioration des espaces publics et des mobilités, l'offre de nouveaux logements – dont 10% des nouvelles SPd d'habitation affectés à des LUP -, le maintien d'activités économiques et l'accueil d'une nouvelle garderie-crèche communale, le PA « Tuileries I » tient compte du contexte ci-dessus et des préconisations suivantes de l'actuelle législature:

... Contribuer, en concertation avec les habitants et les propriétaires, à l'intégration harmonieuse des besoins en logements, emplois et équipements dans le tissu déjà bâti, tout en préservant les sites naturels et les espaces verts.

... Gérer et réglementer la planification des nouveaux quartiers en tenant compte de la mobilité et de l'équilibre de la mixité fonctionnelle, sociale et générationnelle des zones et en préservant l'environnement.

... Promouvoir le développement harmonieux des centres de la commune (Croix-Blanche – Tuileries – Village) et une densification qualitative de toutes les zones à bâtir de la commune et ainsi faire d'Epalinges une cité conviviale, avec des centralités mieux aménagées, des zones résidentielles et des quartiers attractifs, des espaces publics attrayants et une mobilité maîtrisée.

... Soutenir le développement du réseau d'accueil de jour des enfants.

4.1.6 Plan général d'affectation (PGA) et son Règlement (RPGA)

Le PGA et le RPGA de la Commune d'Epalinges du 16 novembre 2005 sont actuellement en révision. Pour la présente procédure, la version 2005 fait foi et inscrit le secteur « Tuileries I » en « Zone de plans directeurs localisés ou plans spéciaux légalisés ». La plupart des quartiers des Croisettes réalisés dans les années '60-'80 devraient continuer d'être traités par des plans spéciaux qui tiendront compte des

¹ Programme de législature actuel.

art. 52 et 53 RPGA 2005, subordonnant les projets à l'adoption préalable d'un PDL et d'un PA. Tout en respectant ce principe avec la mise en attente du PDL « Les Croisettes » et avec le maintien de l'affectation résidentielle et mixte, le PA « Tuileries I » répond au besoin de régulariser la situation de l'un des nombreux ensembles locatifs arrivant en fin de vie ou nécessitant de lourdes transformations, susceptibles de densification et requérant un nouveau plan spécial. Voir extrait du PGA ci-dessous.

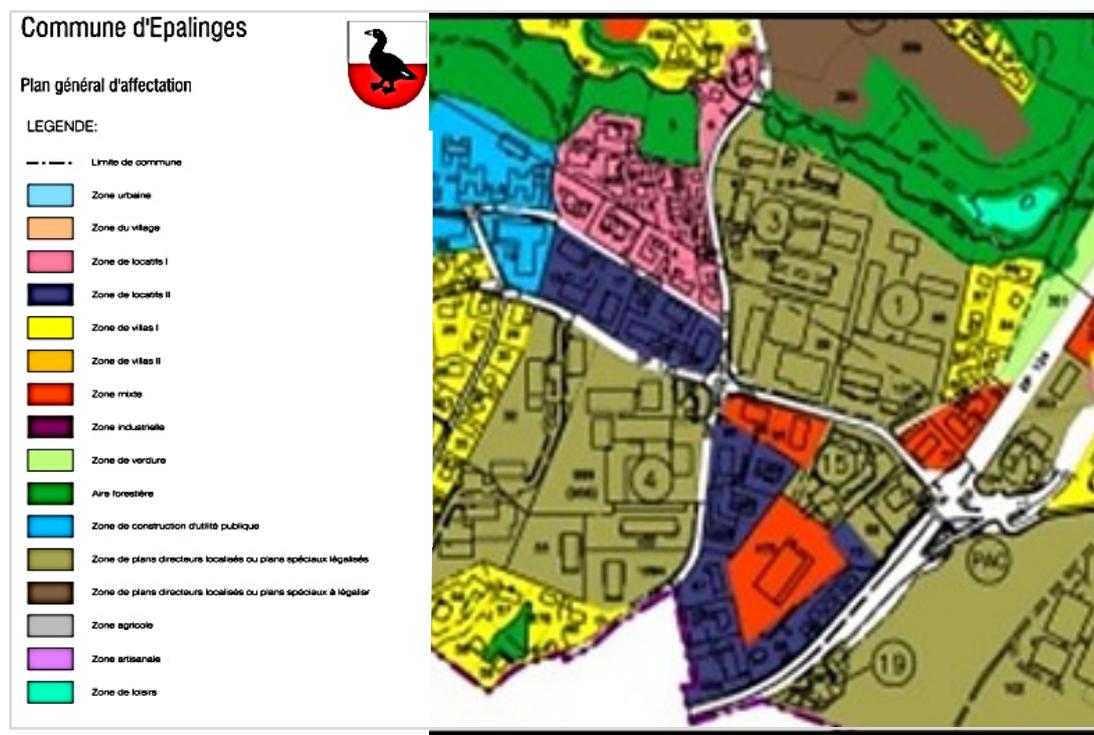


Fig. 21.– Extrait du Plan général d'affectation (PGA) 2005 ci-dessus. Voir chiffre 1 – Tuileries I.

4.1.7 Plan Directeur Communal 2000 (PDCoM)

Le Plan directeur communal d'Epalinges de 2000 fait actuellement l'objet d'une mise à jour. Les objectifs et mesures qu'il définit dans sa version actuelle et dont le PA « Tuileries I » tient compte sont :

> Point 2.2 - affirmer le centre des Tuileries par des animations, la présence de commerces et le réaménagement d'espaces réservés aux piétons.

Le programme du PA renforce la mixité du chemin des Croisettes par le maintien de commerces et services en front de rue et la création d'un équipement communal. Il tient compte du projet de rue-place en proposant la cession gratuite au DP de surfaces au sud et une mise en servitude publique des cheminements internes structurants.

> Point 2.6 : incitation à profiter d'éléments collectifs structurants pour organiser les secteurs dans le cadre d'études directrices localisées.

Le PA en tient compte à travers la coordination des mesures avec le PDL « Les Croisettes ».

> Points 2.7 et 2.8 : les autorités doivent définir les conditions d'une densification mixte dans les secteurs à enjeux et faciliter la mise en œuvre du bâti dans les zones de plans spéciaux en allégeant le règlement.

La coordination entre services cantonaux et communaux et entre planification directrice et de réaffectation décidée entre autorités et propriétaire avec entente sur le degré et les principes d'intervention sur l'état existant du quartier, répond à cet objectif. Voir extrait du PDCoM à la Fig. ci-après.

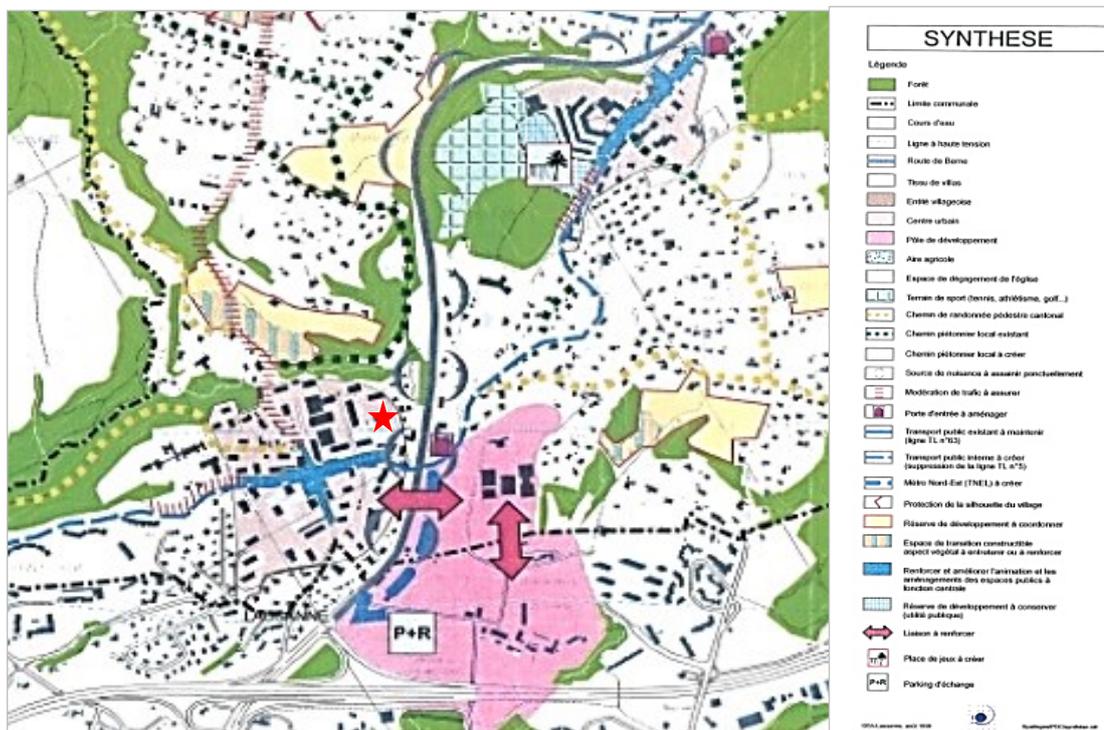


Fig. 22 – Plan directeur communal 2000 Commune d'Epalinges, extrait. Voir étoile en rouge Tuileries I rajoutée par nous.

4.1.8 Plan directeur communal de mobilité

Établi en 2014, le Plan directeur communal de mobilité d'Epalinges a une influence indirecte sur les circulations et les nuisances du PA « Tuileries I » de par la proximité de la Route de Berne – RC 601. – L'amélioration de la sécurité des traversées, de la cohabitation entre modes de déplacement et de la protection contre le bruit grâce aux dispositifs prévus et la pose de revêtements phono-absorbants, contribueront à préserver la qualité de tout le secteur des Croisettes. Le PA contribue également à l'amélioration du secteur avec des mesures d'aménagement, telles que servitudes facilitant l'accès à la Rte. de Berne et aux TP, limitation du stationnement, etc.

4.1.9 Plan directeur localisé « Les Croisettes »

L'élaboration du PDL « Les Croisettes » et celle du PA « Tuileries I » ont été coordonnées par la Municipalité et par le Service de l'urbanisme d'Epalinges / 2015 et 2020. Coïncidant sur les principaux objectifs respectifs, les deux planifications proposent les mesures suivantes :

Pour les espaces ouverts,

- Garantir l'utilisation actuelle publique des surfaces de trottoir élargi en front du ch. des Croisettes avec cession ou servitude publique afin de permettre la réalisation de la rue-place.
- Profiter du bon maillage de parcours existants, les hiérarchiser et les rendre davantage fonctionnels, visibles et attractifs.
- Préserver le caractère perméable et ouvert du quartier et sa générosité spatiale: espaces verts différenciés, vues sur le cordon boisé, absence de clôtures, tolérance d'un usage élargi au voisinage, mais également améliorer leurs qualités biologiques et leur rôle social.

Pour le bâti,

- Maintenir l'affectation résidentielle mixte avec localisation des activités en front de rue pour préserver un quartier arrière calme.
- Contribuer par la qualité des programmes et des aménagements à renforcer la centralité des Croisettes.
- Renforcer la densité humaine – habitants et emplois - dans ce secteur très bien situé et desservi par les TP : privilégier l'agrandissement et surélévation aux démolitions des bâtiments existants.
- Garantir la durabilité du quartier par des mesures énergétiques et environnementales adéquates : gestion du stationnement, protection contre le bruit et les rayonnements non ionisants, protection des eaux et du cordon boisé bordier, etc.

4.2 PROTECTION DU MILIEU NATUREL

4.2.1 Sols

Le terrain actuel résulte d'une série de déblais et remblais définissant pour les immeubles d'origine des niveaux d'assise semi-enterrés, d'accès et de locaux techniques. Le sol est principalement composé d'une couche de colluvions et éluvions jouxtant à l'est une moraine de fond. La couche à fonction de sol étant maintenue par le futur projet et aucun danger naturel n'affectant *a priori* le périmètre², le PA « Tuileries I » est conforme à la réglementation en vigueur et profite d'une expertise géotechnique et structurale faite en 2016, qui confirme la faisabilité des surélévations et d'autres travaux prévus.

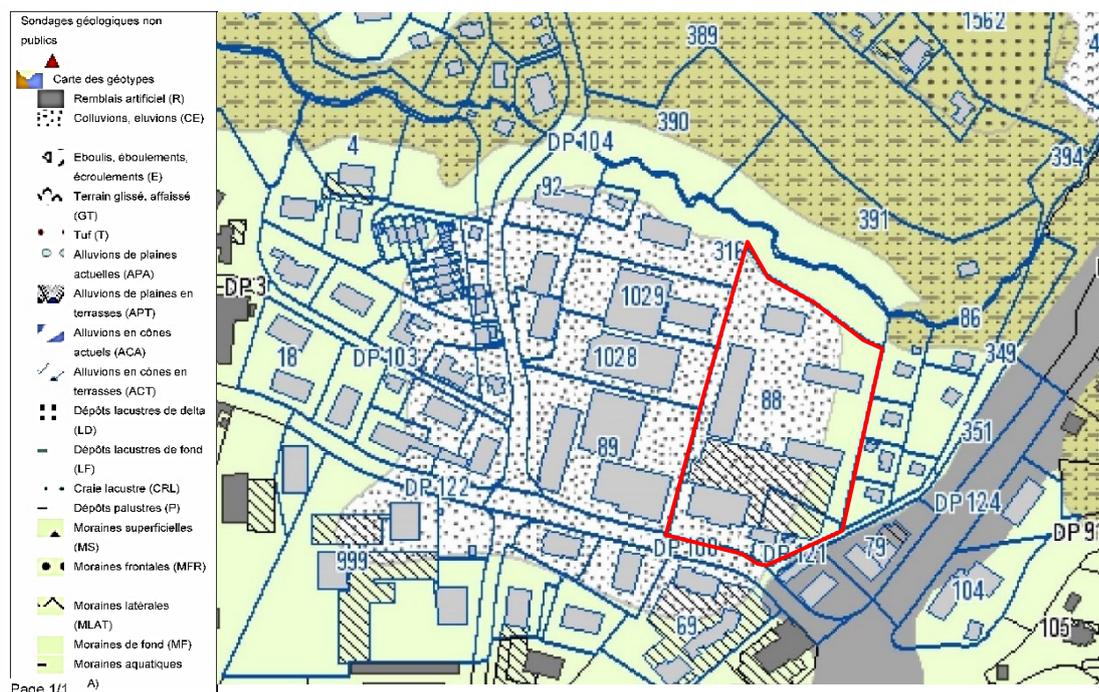


Fig. 23 – Extrait plan de géotypes, fond ©Géodonnées État de Vaud. En rouge, périmètre Tuileries I..

4.2.2 Eaux souterraines

Le périmètre du PA « Tuileries I » se trouve en secteur üB ne comprenant pas de mesures particulières pour la protection des eaux. En cas de réalisation de nouveaux ouvrages souterrains, toutes

² Consultation SESA-Sols de février 2013.

les mesures nécessaires à la protection des eaux souterraines devront être mises en place pour les phases de chantier et d'exploitation.

4.2.3 Eaux superficielles

Le périmètre se trouve hors de l'espace vital du ruisseau Le Vauguény, affluent du Flon. La distance obligatoire à la lisière forestière, à respecter par les éventuelles futures constructions, contribue à préserver l'espace au sud du cours d'eau. Une partie des eaux claires du futur projet doivent y être acheminées - ou peuvent être infiltrées dans le terrain naturel avant évacuation dans Le Vauguény - : le PA tient compte de la proposition du SESA³ en 2013, de soulager le débit des eaux superficielles par des dispositifs décrit au chapitre Environnement.

4.2.4 Nature, paysage et forêt

Le périmètre se trouve en milieu « urbain ». Aucun inventaire fédéral, cantonal ou communal, n'est encore affecté, mais le PDCn intègre déjà le projet de « Parc naturel périurbain du Jorat, parc régional P-7-450, dont la candidature a été soumise à approbation par l'OFEV.

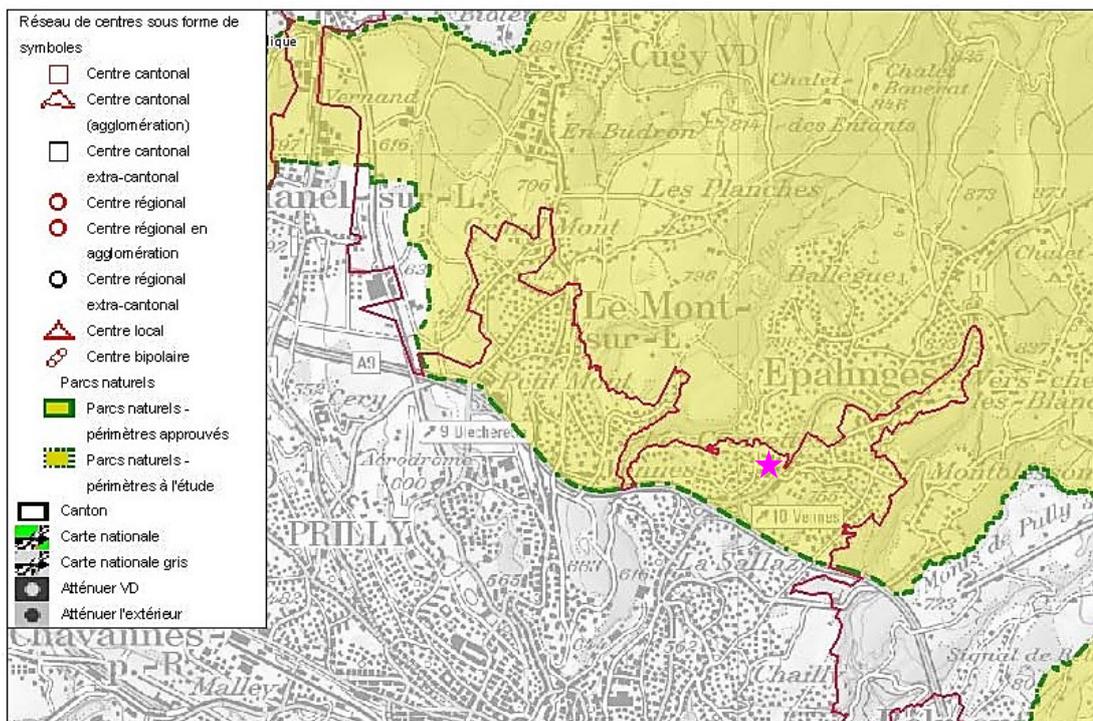


Fig.24 – PDCn, carte nature et paysage - extrait 2013 - © Géodonnées État de Vaud. En rose, situation Tuileries I.

Le périmètre jouxte au nord le cordon boisé du Vauguény⁴. La constatation de la nature forestière effectuée en 2001 et reprise par le PGA 2005 est reconfirmée par le Canton le 14 janvier 2019 dans le cadre des consultations préliminaires du présent PA. La surface d'aire forestière à l'intérieur du périmètre du Plan est une bande étroite de 103 m² qui longe sa limite nord. Les limites de l'aire bâtie du PA tiennent compte de la distance obligatoire de 10 m à la lisière (art. 27 LVLFO) figurée par le plan et à respecter par les futures constructions.

³ Consultation SESA-EH, Y. Châtelain ingénieur, février 2013.

⁴ Renaud & Burnand, géomètres, état cadastral 05.04.11.

Les espaces communs et talus d'accès aux immeubles agrémentés de quelques boulots, feuillus, arbustes, haies et surfaces herborées de relativement faible qualité biologique⁵ seront améliorés : un projet paysager sera intégré au concept d'ensemble du futur projet (concours, demandes de permis de construire).

Arbres	
N°	Description
1	Feuille Ø 45 cm couron. Ø 10 m
2	Feuille Ø 55 cm couron. Ø 6 m
3	Cèdre Ø 20 cm couron. Ø 8 m
4	Feuille Ø 85 cm couron. Ø 10 m
5	Feuille Ø 20 cm couron. Ø 10 m
6	Bouleau Ø 30 cm couron. Ø 6 m
7	Feuille Ø 25 cm couron. Ø 10 m
8	Feuille Ø 25 cm couron. Ø 10 m
9	Cèdre Ø 30 cm couron. Ø 10 m
10	Bouleau Ø 35 cm couron. Ø 6 m
11	Fruittier Ø 20 cm couron. Ø 4 m
12	Fruittier Ø 20 cm couron. Ø 4 m
13	Fruittier Ø 20 cm couron. Ø 4 m
14	Feuille Ø 100 cm couron. Ø 6 m
15	Feuille Ø 30 cm couron. Ø 5 m
16	Bouleau Ø 25 cm couron. Ø 6 m
17	Cèdre Ø 40 cm couron. Ø 8 m
18	Cèdre Ø 20 cm couron. Ø 8 m
19	Cèdre Ø 20 cm couron. Ø 3 m
20	Cèdre Ø 40 cm couron. Ø 6 m
21	Cèdre Ø 20 cm couron. Ø 10 m
22	Cèdre Ø 60 cm couron. Ø 10 m
23	Cèdre Ø 20 cm couron. Ø 3 m
24	Bouleau Ø 25 cm couron. Ø 6 m
25	Feuille Ø 55 cm couron. Ø 11 m
26	Feuille Ø 55 cm couron. Ø 14 m
27	Feuille Ø 40 cm couron. Ø 6 m
28	Feuille Ø 20 cm couron. Ø 6 m
29	Feuille Ø 50 cm couron. Ø 8 m
30	Cèdre Ø 55 cm couron. Ø 14 m
31	Feuille Ø 35 cm couron. Ø 10 m
32	Feuille Ø 60 cm couron. Ø 8 m
33	Feuille Ø 50 cm couron. Ø 8 m
34	Feuille Ø 80 cm couron. Ø 8 m
35	Bouleau Ø 40 cm couron. Ø 4 m
36	Bouleau Ø 25 cm couron. Ø 6 m
37	Feuille Ø 20 cm couron. Ø 6 m
38	Feuille Ø 50 cm couron. Ø 10 m
39	Cèdre Ø 60 cm couron. Ø 10 m
40	Feuille Ø 100 cm couron. Ø 12 m
41	Feuille Ø 30 cm couron. Ø 8 m
42	Feuille Ø 30 cm couron. Ø 6 m
43	Cèdre Ø 25 cm couron. Ø 4 m




Fig.25-26. Relevé des arbres, état 2013 © Renaud & Burnand géomètres. En bas, espaces verts ©nou et google.com.

⁵ Constat mandataires confirmé par Xylon SA pour le S.T. communal – réf. Plan de protection des arbres en cours de mise à jour, consultation 20.06.13.

Outre l'amélioration de la valeur biologique des espaces verts - milieux de substitution pour la faune et la flore -, le PA « Tuileries I » prend des mesures pour préserver un maximum de surfaces en pleine terre, soit au minimum 50% de la surface de l'aire d'espaces verts. Il renvoie au règlement communal de protection des arbres pour ce qui est des arbres protégés et/ou supprimés à compenser⁶, des plantations nouvelles - essences indigènes -, etc. et propose une gestion des eaux de surface et des sols durable.

Une partie marginale du périmètre, au nord de celui-ci, est en aire forestière. Cette aire sera respectée par les futurs projets, qui garderont une distance de 10 m à la lisière. Pour les constructions préexistantes devant éventuellement être concernées, une dérogation sera demandée à l'Inspection des forêts dans le cadre de la procédure d'autorisation de construire.

4.3. CREATION ET MAINTIEN DU MILIEU BATI

C'est la tuilerie-briqueterie Lädermann, exploitée de 1675 à 1875, qui donna le nom au site. Si l'arrivée de premiers plans de quartier marqua au XXe siècle la reconversion des Croisettes en zone d'habitation collective⁷, les nouveaux projets de quartier issus de l'actuelle planification seront déterminants pour permettre une nouvelle évolution du secteur Tuileries-Croisettes de « cité-dortoir » à une centralité forte, diversifiée, qualifiée, animée et douée d'urbanité. Le PA « Tuileries I » entend contribuer à cette métamorphose par la *requalification* du bâti et des espaces ouverts, la mixité et le maintien des familles dans leurs chez-soi. Pour y parvenir, il définit :

- une zone à bâtir affectée principalement à l'habitation et une zone mixte, les deux de forte densité;
- un bâti conservé soumis à densification contrôlée en hauteur et en extension, sans *table rase* ;
- un front urbain amélioré avec une cession à l'espace public le long du chemin des Croisettes ;
- un concept d'ensemble pour le bâti et les aménagements renforçant l'identité d'origine ;
- une revalorisation du « poumon vert » en cœur du quartier et de ses fonctionnalités ;
- une limitation du stationnement et en conséquence, des impacts de la circulation motorisée ;
- une valorisation des mobilités douces et la création de dispositifs extérieurs pour vélos ;
- une attribution des rez-de-chaussée en front de rue aux activités, aux accès et aux parties communes des immeubles et/ou à d'équipements collectifs, renforçant le lien à l'espace public.

4.3.1 ISOS, Recensement architectural

Aucun élément du périmètre ou à proximité n'est recensé pour préservation. Le périmètre du PA « Tuileries I » comprend des bâtiments présentant un intérêt faible du point de vue du patrimoine. Sa qualité principale, propre aux quartiers du XXe siècle d'extension urbaine, est de constituer un ensemble urbanistique modeste et cohérent, dédié au logement social, avec une architecture et une image unifiées, des échelles harmonisées, une matérialisation commune à tous les bâtiments et des espaces de parc généreux. Cet ensemble locatif conserve les caractéristiques du quartier d'origine, contrairement à certains ensembles proches, fragmentés et péjorés par des rénovations et rajouts bâtis sans qualité.

Cette particularité du quartier « Tuileries I », respectée par le projet de Swiss Life AG, devra être reprise par un projet qui préserve le concept d'ensemble pour tout le périmètre, avec respect des qualités intrinsèques qui en dérivent pour le bâti et les aménagements extérieurs. Le cahier des charges du futur concours de projets en tiendra compte.

⁶ Arbres dont le diamètre est égal ou supérieur à 30 cms (à environ 1,30 m du sol). Voir tableau de relevé.

⁷ Rappel : requête des autorités de Lausanne envers la Commune Epalinges, provoquée par l'ampleur de la demande dans les années '60 que Lausanne ne pouvait pas satisfaire.

4.4 ENVIRONNEMENT

Le présent Plan ne requiert pas d'étude des impacts sur l'environnement. Les éléments qui pourraient être contraignants pour les futurs projets sont exposés ci-après et/ou sur les documents légaux.

4.4.1 Dangers naturels

Selon l'état des données 2015 – carte des dangers naturels et constats DGE-GEODE -, aucun danger naturel lié aux sols ou aux cours d'eau n'est à prendre en compte pour ce secteur, par ailleurs protégé des glissements de terrain par la forêt. NB_en blanc sur les images ci-dessous, risque « nul ».

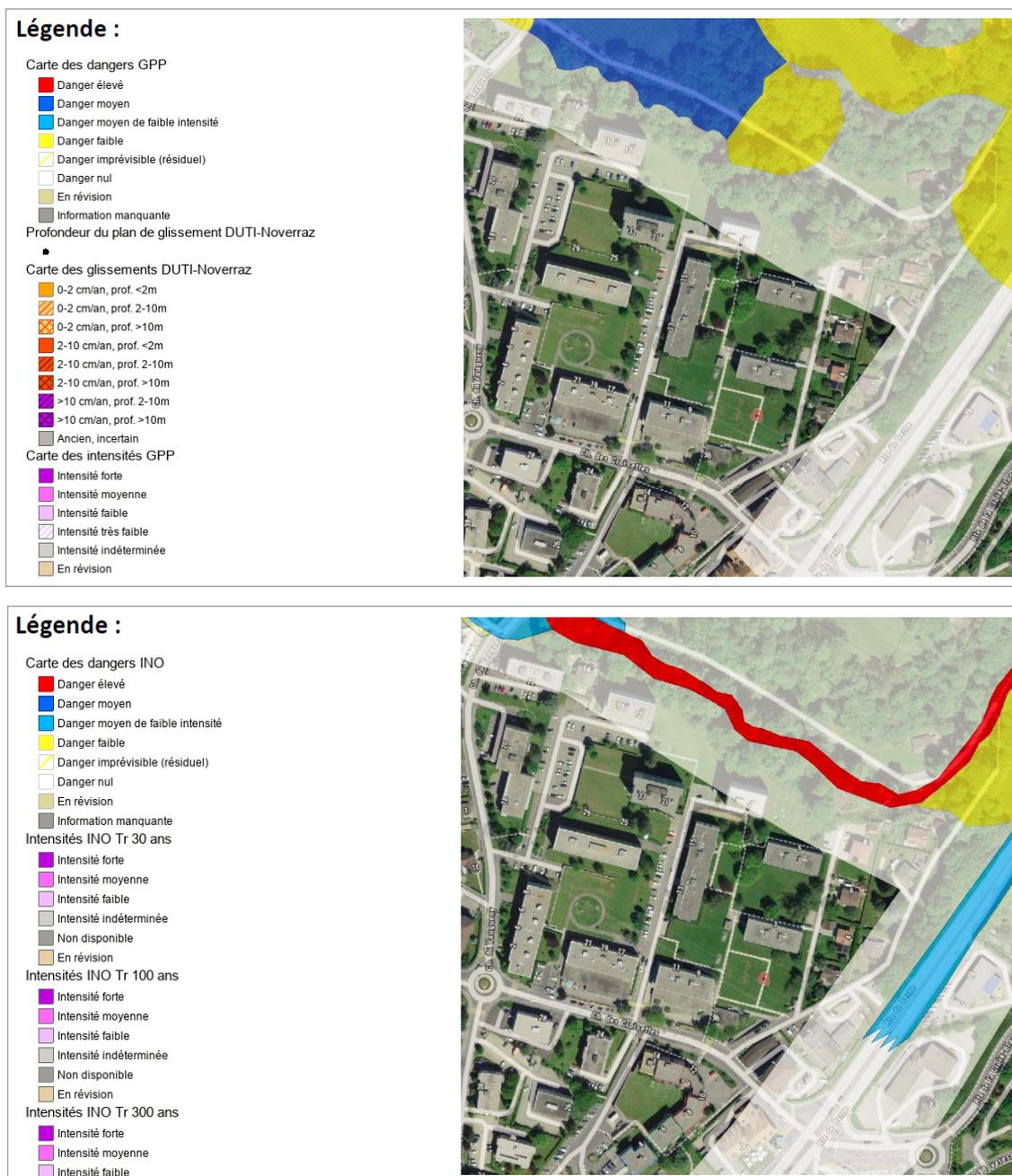


Fig. 27 – 28. Ci-dessus, cartes indicatives des dangers naturels.2015.
Glissements de terrain en haut et inondations en bas : risque « nul ». Géodonnées © Etat de Vaud.

4.4.2 Protection de l'air (OPair)

Un plan de mesures OPair a été établi pour l'agglomération Lausanne-Morges adopté par le Conseil d'État vaudois le 11 janvier 2006 et mis à jour régulièrement. Le plan des concentrations annuelles de NO₂ indique pour ce secteur urbain des valeurs inférieures à 30 ug/m³. Toutefois, la qualité de l'air est liée aux installations de chauffage des bâtiments (énergétique des bâtiments – mesures EN-5), dont l'impact résiduel devrait être faible, dû aux améliorations prévues. Parmi les autres mesures considérées par le PA « Tuileries I », on citera la densification des sites bien desservis par les TP, la maîtrise du stationnement privé (AT-3, 4 et 5) et l'incitation à une mobilité douce (MO-12, 14, 21, 22).

Les mesures prescrites au niveau du PA « Tuileries I » en vue de limiter les émissions de gaz nocifs et de réduire les impacts sur l'environnement, notamment ceux générés par un système d'enveloppe déficient, un système de chauffage peu durable et un stationnement privé à maîtriser, ont été vérifiées avant examen préalable. En particulier, et en vertu de l'art. 19 RLVLene, les enveloppes thermiques des futurs bâtiments répondront aux exigences de la norme SIA 380/1. En cas de réseau de CAD, les bâtiments y seront raccordés (art. 25 LVLene).

4.4.3 Protection contre le bruit (OPB)

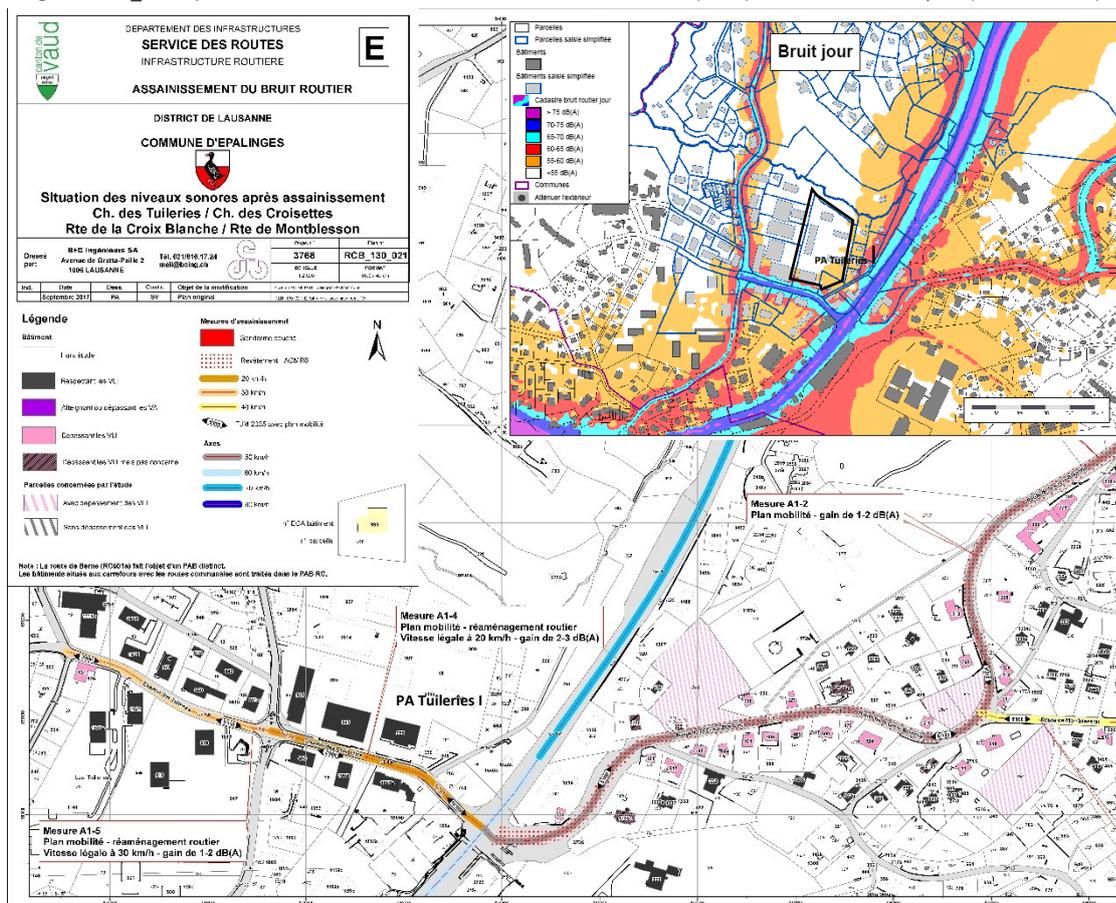
Aucune installation industrielle bruyante n'a été identifiée à proximité directe du site. En revanche, la partie sud du périmètre est exposée aux nuisances du trafic routier. Pour cette partie, un degré de sensibilité au bruit DS III a été fixé par l'Addenda 1993, le reste du périmètre se trouvant majoritairement en degré DS II avec 60 dB(A) comme valeur limite d'immission. Ces degrés de sensibilité au bruit sont maintenus par le présent Plan, d'entente avec le Service technique d'Epalinges.

Des mesures de protection à la source sont actuellement prévues sur Rte. de Berne (revêtement phono-absorbant). La future zone à trafic modéré sur le ch. des Croisettes, permettra le respect des valeurs d'immission, selon information des autorités reçues fin 2017. Néanmoins, si ces aménagements ne sont pas réalisés, compte tenu du dépassement de la valeur limite de 65 dB(A) pour l'habitation et les locaux sensibles sur le ch. des Croisettes, des mesures techniques devront éventuellement être prises par les futurs projets afin de garantir le respect des exigences légales en la matière : orientation des bâtiments, géométrie des façades, double enveloppe, agencement des pièces ou d'autres solutions architecturales ou constructives. Ce principe reste également valable si les valeurs limites sont dépassées sur le secteur en DSII. En vertu de l'art. 31 OPB et du règlement du PA, les futures demandes de permis de construire devront être accompagnées d'une étude acoustique qui traitera des risques de dépassement des valeurs limites et proposera les mesures à prendre pour les constructions impactées.



Fig. 29. Dispositifs de protection contre le bruit à Schattdorf (mini-balcon) et à Yverdon-Rue de Neuchâtel (loggias).

Fig. 30. Bruit_Etat après assainissement du DP selon Service des Routes (2017), cadastre du bruit jour (avant travaux).



4.4.4 Protection contre les rayonnements non ionisants (ORNI)

Sont répertoriés trois objets pouvant être source de nuisances, soit :

- lignes H.T. traversant le site dans le sens nord-ouest/sud-est,
- antennes de téléphonie mobile hors périmètre dont le rayon pourrait affecter le bâtiment E,
- sous-station électrique SiL.

Pour les bâtiments affectés, les demandes de permis de construire seront éventuellement accompagnées d'une étude spécifique précisant les mesures de protection prises ou des dérogations pourront être accordées, selon le cas. Plus concrètement :

A_Ligne de haute tension 220 kV Romanel - St.-Triphon

L'ORNI stipule que les niveaux des champs magnétiques, lors de la charge maximale d'une ligne, ne doivent pas excéder 100 microtesla dans les lieux utilisation sensible, si la parcelle a été déclarée zone constructible avant le 6 février 2000. Ce principe s'applique ainsi au périmètre du PA « Tuileries I ». Alpiq Réseau SA Lausanne⁸ a confirmé en 2011 que les valeurs sont inférieures à 100 microtesla et a transmis aux mandataires les distances à respecter, vérifiées par Bouygues le 15 mars 2019 pour le compte de Swissgrid SA⁹, nouvelle propriétaire. Ces distances à respecter à l'axe de l'installation de part et d'autre de celle-ci sont actuellement de 12,50 m (art. 38 OLEI), avec légère découpe supérieure pour les nouveaux gabarits D1 et E et définition d'une zone soumise à dérogation de l'ESTI selon l'OLEL pour les parties

⁸ MM Eric Joye et Michel Vicarello, courriel à Tekhné SA.

⁹ Echanges entre Tekhné, Swissgrid et Bouygues, documents de référence transmis par Tekhné.

empiétant sur gabarit non constructible, pour autant que l'enveloppe du bâtiment soit résistante au feu durant 90 minutes. La demande de dérogation à l'ESTI sera faite une fois le projet connu, au stade de la demande de permis de construire. Par ailleurs, dans ce gabarit aucune activité extérieure sensible n'est à prévoir, telle que jeux d'enfants ou autre. Voir extrait ci-dessous et documents en annexe du présent rapport.

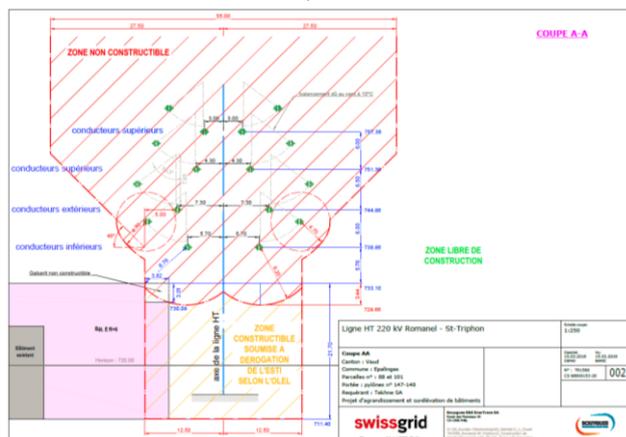
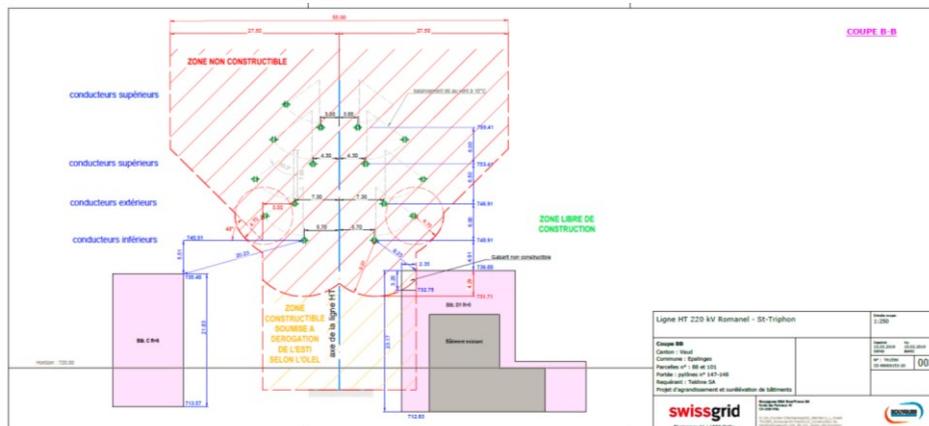
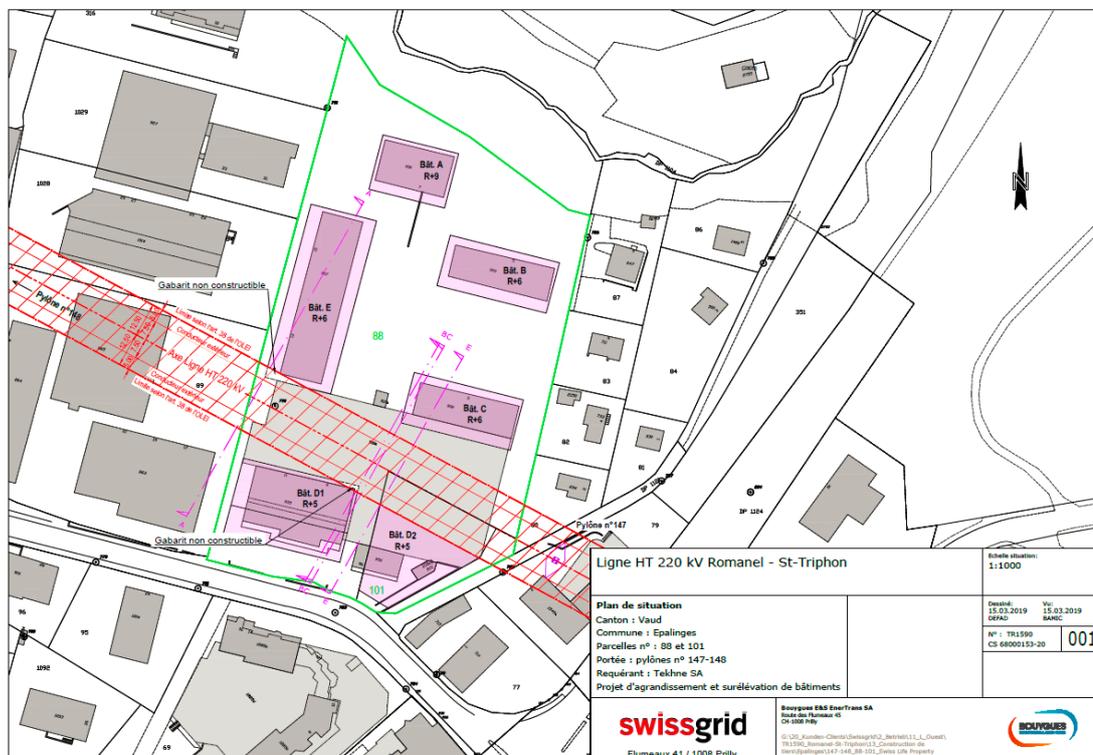


Fig. 31- Limites à respecter, plans © Bouygues.

B_Antennes de téléphonie mobile

Deux antennes ont été identifiées par le SEVEN en 2011 - actuelle DGE-, à proximité du périmètre, pouvant avoir un impact sur celui-ci. Confirmées en 2018, l'une de ces antennes dont le rayon d'influence est de 110 m impacte le gabarit E, à l'ouest le périmètre (DGE – M. Belli, 17.11.2018). Selon information du Service Technique d'Epalinges et consultation du nouvel exploitant Swisscom, les valeurs limites ne seraient pas dépassées pour les installations actuellement en service. En effet, après avoir analysé la situation du PA et du futur environnement de sa station « EPTU », Swisscom a confirmé que l'ORNI est respecté avec les paramètres autorisés pour cette installation et pour la réalisation du projet du PA¹⁰. Si ces conditions d'exploitation devaient changer, des mesures seront prises dans le cadre des vérifications liées aux demandes de permis de construire.

C_Sous-station électrique SiL

Le bien-fonds N°1060 de 34 m² est compris dans le périmètre du PA. Il loge une sous-station électrique accessible depuis la rampe de sortie du garage située à l'angle sud-est du périmètre. Cette installation –bâtiment ECA N° 905 Ville de Lausanne - dont le gérant exploitant est le Service de l'Électricité, alimente le quartier des Croisettes. Elle abrite deux transformateurs MT/BT de 630kVA/unité qui fournissent 400kV en sortie. Le PA prévoit une augmentation de la surface de plancher de 10'000 m² environ et un passage de 133 logements à 229 unités (chiffre indicatif en absence de projet). En regard du nouveau programme et d'entente avec SwissLife AG, les SiL prévoient l'installation de deux nouveaux transformateurs de 1'000kVA en remplacement de ceux existants, à situer si possible de plain-pied et facilement accessibles. L'installation, si elle est déplacée, est demandée hors sol sous la ligne H.T. sur la venelle raccordée au sentier de l'Arzillier.

La Ville de Lausanne et Swiss Life AG sont parvenues à un accord quant aux options de localisation de la nouvelle installation. Sont prévus soit le maintien du local existant et son adaptation aux nouvelles installations, soit un nouveau local sur une nouvelle parcelle et le report de la servitude de la sous-station. La décision d'emplacement sera prise lors du projet des aménagements extérieurs. Ces différents éléments et accords sont formalisés par convention signée entre les deux propriétaires. Au stade actuel de la procédure, sont à prendre en compte le soutien de la Ville de Lausanne au projet du PA, son accord pour un transfert éventuel des installations et de la parcelle de la sous-station (remaniement gré à gré) et la prise en charge par SwissLife AG des frais de démolition et d' installation.

Selon l'ORNI, les locaux sensibles doivent respecter une distance de 10 m à l'installation. Le cas échéant, des mesures de protection des locaux impactés doivent être prises - à la source, typologiques ou constructives -, telles que redistribution des locaux, protection de l'installation proprement dite par blindage, cage de Faraday ou autres.

En temps voulu, le projet technique relatif à la nouvelle sous-station devra faire l'objet d'une procédure spécifique auprès de l'ESTI – Inspectorat fédéral des installations à courant fort – et d'une procédure foncière en cas de rectification des actuelles limites parcellaires pour déplacement de la parcelle N° 1060.

¹⁰ Swisscom (Suisse) SA, M. Enio Castellan, Access Account Manager, courriel à Tekhné du 24.01.2019.

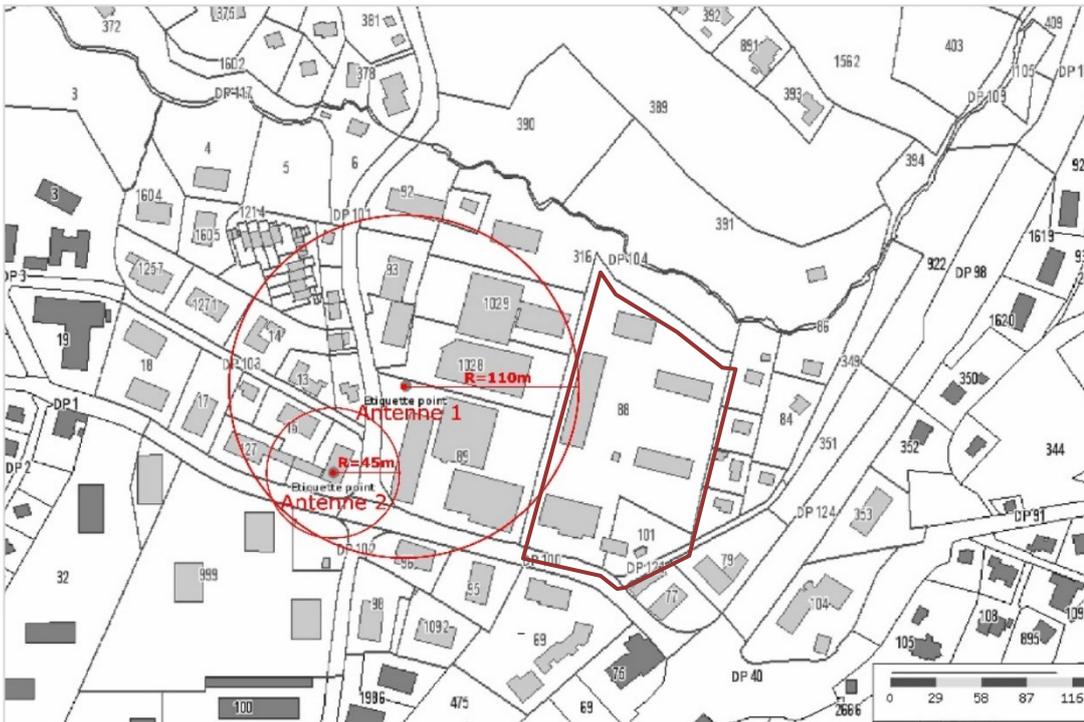


Fig. 32 – Antennes. Position et rayon d'impact indicatifs selon données SEVEN – 2011 et DGE 2018.

Fig. 33- Parcelle 1060 – Installations : prises de vue rampe vers le nord et sous-station vers l'ouest – ©atelier nou, 2011.



4.4.5 Évacuation des eaux

Le système d'évacuation des eaux en séparatif est fonctionnel pour tout le périmètre. Hormis les règlements communaux, aucune contrainte particulière n'a été fixée pour les eaux usées acheminées à la station d'épuration. Pour les eaux claires, un principe a été défini en collaboration avec la Commune et le SEVEN (actuelle DGE) :

- Les eaux claires et pluviales de l'aire bâtie au nord sont acheminées au Vaugueny moyennant laminage du débit. L'aire bâtie au sud est à raccorder à un réseau dont l'exutoire est le lac.
- Pour l'aire bâtie, un coefficient d'écoulement maximal $\Psi_s = 0.3$ est à prendre en compte. Les dispositifs de rétention et laminage nécessaires pourront être complétés par des toitures végétalisées, un bassin, une noue de rétention en plein air à fonction d'agrément, etc.

Pour autant que ces contraintes soient respectées, la Commune d'Epalinges garantit que le réseau à l'aval du périmètre présente une capacité suffisante pour recueillir les eaux claires du futur projet¹¹.

Globalement, le projet aura un impact positif grâce à l'amélioration du système d'assainissement, à la diminution des débits de pointe acheminés au réseau et à la valorisation des espaces verts limitant les surfaces imperméables. Une meilleure protection des sols est également assurée.



Fig. 32 – Réseau d'équipement – évacuation, fourni BBHN géomètres.

4.4.6 Sécurité : OPAM, protection incendie

Si le projet, en tant que tel, n'est pas soumis à l'OPAM, par contre les risques liés à la Route de Berne proche doivent faire l'objet d'évaluation du fait que le périmètre se trouve partiellement dans une distance de 100 m à celle-ci et que plus de 27'000 véh./j circulent sur cet axe. Les impacts OPAM de la Rte.

¹¹ Entretien avec ST-Commune d'Epalinges, B. Mischler 20.06.13.

de Berne sont traités par la Commune dans le cadre du PDL des Croisettes. D'une manière générale, toutes les mesures de sécurité à respecter se déclinent à l'échelle des études de risques pour le quartier des Croisettes dont Tuileries I fait partie, et des projets de détail, dont la conformité au guide OPAM sera vérifiée lors des demandes de permis de construire. L'OPAM, la LATC art. 120 et les prescriptions de l'Association des établissements cantonaux d'assurance contre les incendies (AEAI), fournissent le cadre à respecter en matière de sécurité. Une étude sera faite en complément du PDL des Croisettes, liée à celui-ci. L'ECA a été consulté avant élaboration du présent Plan¹², sur la base d'esquisses du projet architectural prévu par Swiss Life AG en 2012. Il s'agit pour ces derniers des éléments suivants :

Objet	Mesures prises par le PA
Dispositifs garantissant l'accès aux pieds des immeubles par le service du feu	Définition d'une aire de dévestiture avec deux accès-sorties répondant aux exigences fixées
Niveaux de surélévation, voies d'évacuation et autres	Le PA ne fixe pas le nombre de niveaux, mais une altitude maximale des gabarits. En fonction des futurs projets de détail, notamment en cas de dépassement des 6 niveaux admis, des mesures particulières sont à prendre d'entente avec l'ECA.
Principes constructifs de la surélévation	En cas de surélévation en bois, un contrôle de conformité aux normes par ingénieur spécialisé sera requis.
Garage enterré existant	Même si le garage collectif est maintenu en l'état, l'installation d'extincteurs automatiques et de sprinklers doit être assurée.
Capacité du réseau d'alimentation en eau	Les aspects relatifs au réseau de distribution d'eau pour la défense incendie sont assurés par la Commune d'Epalinges. Sont applicables la loi cantonale du 30 novembre 1964 sur la distribution de l'eau (LDE), celle du 17 novembre 1993 sur le service de défense incendie et de secours (LSDIS) ainsi que le règlement du 19 mai y relatif. Voir AEE ¹³ .

4.5 DEVELOPPEMENT DE LA VIE SOCIALE ET DECENTRALISATION

En mettant à jour l'affectation de ce périmètre, le PA « Tuileries I » propose un quartier dense et mixte complémentaire des développements voisins. L'offre améliorée en matière de logements, dont d'unités d'utilité publique, et d'activités, combinée à une desserte TP performante, d'une part ; l'amélioration des espaces publics et à usage collectif et le renforcement des mobilités, d'autre part, contribuent à la vitalité de la centralité des Croisettes. Le PA permet l'implantation d'activités non gênantes compatibles avec l'habitation, contribuant à l'offre de services et à l'animation de la future rue-place. La requalification du site le rendra plus durable et sûr. Le « poumon vert » paysagé du quartier jouera, lui aussi, un rôle favorisant le lien social grâce à ses plantages, places de jeux, équipements en mobilier urbain et cheminements ouverts au passage public.

4.6 MAINTIEN DES SOURCES D'APPROVISIONNEMENT

Le projet ne porte atteinte à aucune source d'approvisionnement. En conséquence, ce point n'est pas pertinent.

¹² Consultation ECA du 30.01.13 – M. Benis.

¹³ Aperçu de l'état de l'équipement – AEE – mis à jour par la Commune d'Epalinges.

5_ANNEXES

5.1_PROJET FONCIER

5.2_ACCORD VILLE DE LAUSANNE - SiL

5.3_COMMUNICATION SWISSCOM

5.4_ELEMENTS TECHNIQUES LIGNES HT- SWISSGRID – CFF

5_ANNEXES

5.1_PROJET FONCIER

COMMUNE D'EPALINGES



Plan dressé pour mise à l'enquête publique de décadastation
Chemin des Croisettes - Plan de quartier "Tuileries I"

EMPRISE DE TERRAINS
Décadastation partielle des parcelles 88 et 101 et
transfert au domaine public communal

PLAN DE SITUATION

renaud burnand

Géomètres officiels - Ingénieurs du génie rural EPF/SIA
Chemin du Devin 51 - 1012 Lausanne - Tél. 021 321 38 80
Email : info@renaud-burnand.ch - Fax. 021 321 38 89
Site: www.renaud-burnand.ch

Le géomètre officiel :

Plan n°16

Echelle 1:500

Coordonnées moyennes: 2'540'300/ 1'155'050

Etabli sur la base des données cadastrales

Lausanne, le 17 août 2020

TABLEAU DE L'EMPRISE

Parcelle	Propriétaire	No ad hoc	Situation	Nature	Surface cad. totale	Emprise	Servitudes touchées
88	Swiss Life SA	1	Chemin des croisettes Les Tuileries	Jardin Habitation n°ECA 906 Habitation n°ECA 907 Habitation n°ECA 908 Habitation n°ECA 909 Habitation avec aff. mixte n°ECA 955 Garage n°ECA 910 (sur plusieurs immeubles), souterrain Bâtiment commercial n°ECA 956 (sur plusieurs immeubles)	16'118 m ²	~579 m ²	
101	Swiss Life SA	2	Chemin des croisettes Les Tuileries	Place-jardin Garage n°ECA 910 (sur plusieurs immeubles), souterrain Bâtiment commercial n°ECA 956 (sur plusieurs immeubles)	1'635 m ²	~50 m ²	Serv. 354'253 Serv. 329'940

La propriétaire :
Pour Swiss Life SA:

Visa de la Municipalité:

T. 5878



Etabli sur la base des données cadastrales

17.08.2020 / MS

T. 5878

COMMUNE D'EPALINGES

Coordonnées moyennes : 2°54'0330 / 1°15'5140

Plan n° 16

Echelle 1 : 500

Etabli sur la base des données cadastrales

renaud burnand

Géomètres officiels – Ingénieurs du génie rural EPF/SIA
Ch. du Devin 51 – 1012 Lausanne – Tél. 021 321 38 80
Email : info@renaud-burnand.ch – Fax 021 321 38 89
Site : www.renaud-burnand.ch

Le géomètre officiel :



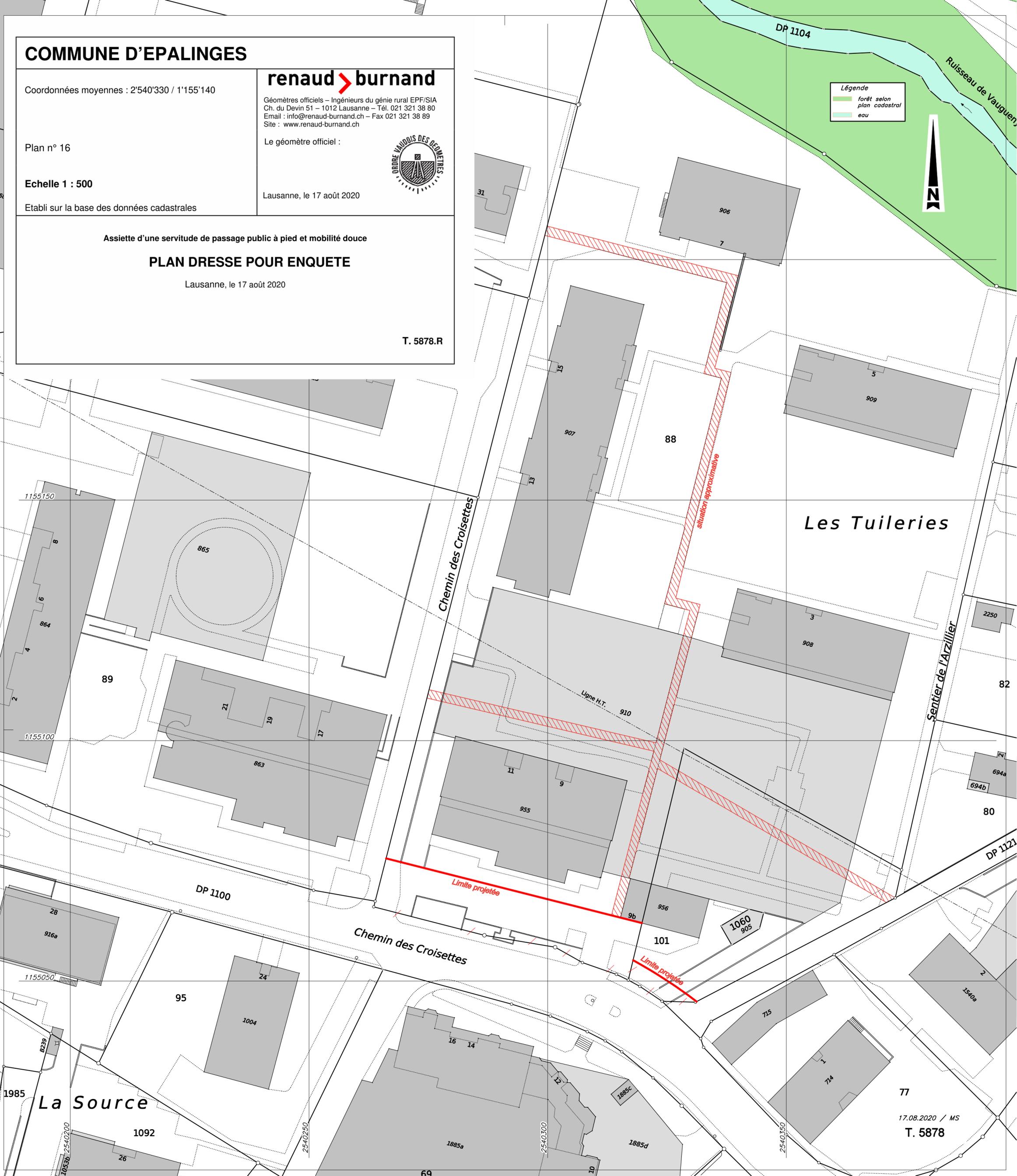
Lausanne, le 17 août 2020

Assiette d'une servitude de passage public à pied et mobilité douce

PLAN DRESSE POUR ENQUETE

Lausanne, le 17 août 2020

T. 5878.R



Légende
forêt selon plan cadastral
eau



Les Tuileries

La Source

17.08.2020 / MS
T. 5878

COMMUNE D'

EPALINGES

PLAN D'EXTENSION

FIXANT LA LIMITE DES CONSTRUCTIONS

Sur la feuille de plan N° 16.

Comprenant les chemins : de Vougueny, des Roches,
des Croisettes, de l'Arziller et la RC n° 601b

Approuvé par la Municipalité
d'EPALINGES dans sa séance
du 5 MARS 1984

Plan déposé au Greffe Municipal pour
être soumis à l'enquête publique
du 16 MARS 1984
au 16 AVR. 1984

Le syndic : Le secrétaire :




Le syndic : Le secrétaire :




Adopté par le Conseil communal
(ou général) dans sa séance
du 29 JAN. 1985

Approuvé par le Conseil d'Etat
dans sa séance du 13 AOUT 1986

Le président : Le secrétaire :




l'atteste,
PR Le chancelier:



N° 9750

E C H E L L E

J-P FERRINI
géomètre officiel

Date : 28. septembre 1982.

1 : 1000.



LEGENDE :

Limite des constructions



Radiée



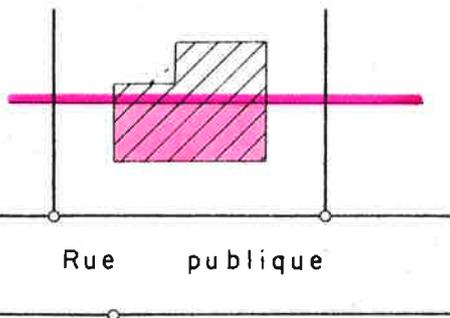
Maintenue, en vertu d'une adoption antérieure.
La date de la légalisation du plan sera indiquée.



Nouvelle.

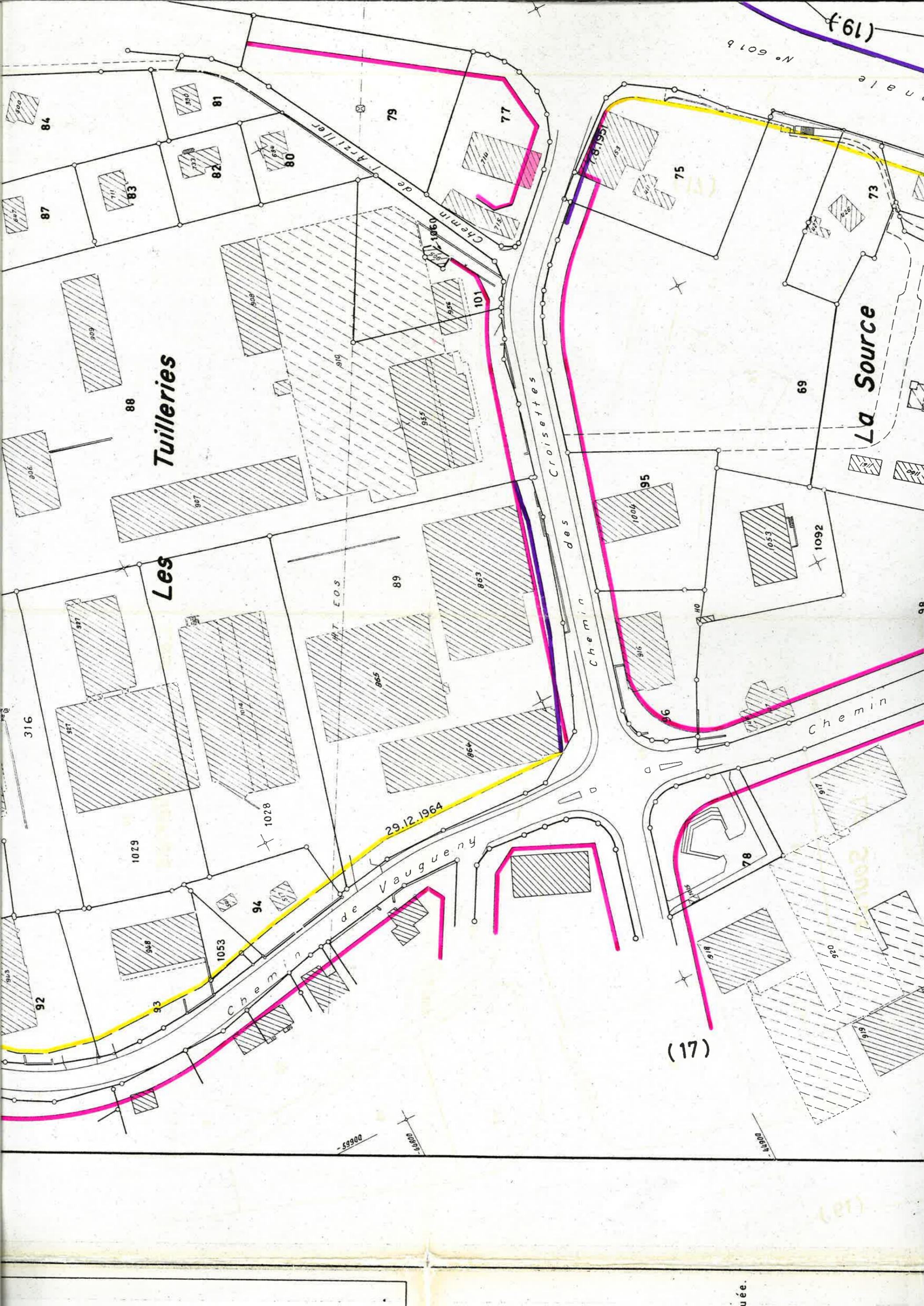


Limite territoriale.



Surface sur laquelle les bâtiments peuvent être transformés.
En cas de reconstruction totale, après destruction des 3/4 au moins du bâtiment, la limite des constructions devra être respectée.





Les Tuilleries

La Source

29.12.1964

(17)

(19)

(19)

N° 6018

59900

0 00000

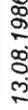
0 00000

uée.

Commune d'Epalinges

Plan fixant la limite des constructions (1)

Légende :

-  Limites maintenues
-  13.08.1986 Date de légalisation
-  Limites nouvelles
-  Limites radiées

Surface sur laquelle les travaux de transformation ou d'agrandissement conformes aux dispositions de l'art. 80 al. 2 LATC peuvent être autorisés sans convention préalable de précarité à l'exclusion de toute reconstruction.

Dossier 146.3

F. Bovay & L. Huguenin
Géomètres brevetés
Ingénieurs du génie rural EPFL
Route de la Croix-Blanche 42

1066 Epalinges
Tél.: 02177840274 Fax: 02177840294
fbh@geom.ch, site web: www.geom.ch

Epalinges, le 22 décembre 2004

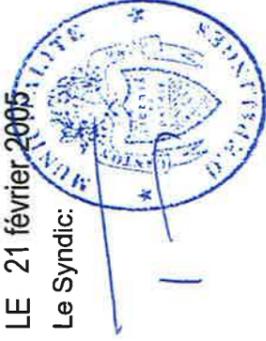
Établi sur la base de données cadastrales
Plan de base réalisé en juillet 2004

APPROUVE PAR LA MUNICIPALITE

LE 21 février 2005

Le Syndic:

Le Secrétaire:

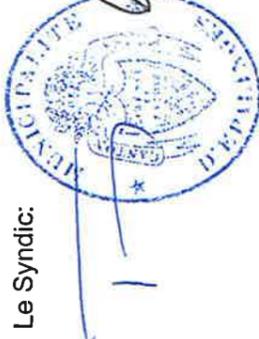


SOU MIS A L'ENQUETE PUBLIQUE

DU 1 mars AU 30 mars 2005

Le Syndic:

Le Secrétaire:



ADOPTÉ PAR LE CONSEIL COMMUNAL DANS SA SEANCE

DU 20 JUN 2005

Le Président

Le Secrétaire:



APPROBATION PREALABLE DU DEPARTEMENT DES INFRASTRUCTURES

LE 10 AOUT 2005

Le Chef du Département:



5_ANNEXES

5.2_ACCORD VILLE DE LAUSANNE - SiL

**Convention-cadre
relative au déplacement du poste Clovis à Epalinges**

entre

La Commune de Lausanne, agissant par le biais de ses Services industriels, ci-après désignée par « les **SiL** »

et

Swiss Life AG, représentée par
Swiss Life Asset Management AG
General-Guisan-Quai 40, 8002 Zürich, ci-après désignée par « **Swiss Life** »

(ci-après désignées collectivement par « les **Parties** » ou, individuellement, par « une **Partie** »)

Etant préalablement rappelé que :

Dans le cadre du projet « Tuileries » à Epalinges, le canton de Vaud demande au maître de l'ouvrage, Swiss Life, de fournir une convention conclue avec les SiL, afin de confirmer que les accords ont été discutés et validés en ce qui concerne les infrastructures électriques existantes et éventuellement à déplacer suite au projet. Cette convention devra être produite par Swiss Life lors du dépôt de la mise à l'enquête.

A noter en préambule que le plan de quartier, ou plan d'affectation Communal (PACOM), n'est pas arrêté définitivement et que des adaptations sont encore possibles. La présente convention-cadre ne définit donc que des principes généraux qui s'appliqueront quel que soit le scénario de projet retenu.

Situation :

- La parcelle 1060 d'Epalinges, d'une surface de 34 m², est propriété de la Ville de Lausanne, au bénéfice d'une servitude de passage et de conduites vis-à-vis de la parcelle 101.
- Le poste de transformation Clovis se trouve sur la parcelle 1060 et alimente le quartier des Croisettes. Il abrite actuellement 2 transformateurs MT/BT de 630kVA/unité, alimentés en MT sous 11.5kV et qui fournissent les 400V BT en sortie. Il ne peut être supprimé sans être auparavant remplacée par une nouvelle installation.
- Le PACOM prévoit une augmentation de la surface constructible actuelle de 15'060 m² SBP à 25'000 m² SBP (actuellement 133 logements et dans le futur env. 229 logements).
- Pour répondre à l'augmentation des logements prévue par le PACOM, les SiL prévoient à ce stade de la planification de remplacer les deux transformateurs de 630kVA par deux unités de 1000 kVA ou d'installer un troisième transformateur de 630 kVA.

Au vu de ces éléments, les Parties conviennent que :

Art. 1. Objet

La présente convention-cadre a pour objet la définition des engagements de principe des Parties en lien avec le du projet « Tuileries » et le poste de transformation Clovis à Epalinges.

Les Parties conviennent d'appliquer les principes définis ci-après dans le cadre de la réalisation du projet en question.

Art. 2. Définitions

Installations : par installations au sens de la présente convention, il faut entendre l'ensemble des éléments techniques contenues et liées au poste de transformation Clovis des SiL.

Art. 3. Installations existantes et supplémentaires

En cas de démantèlement prématuré d'installations à cause du projet, la valeur résiduelle de ces dernières sera prise en charge par Swiss Life. Cette valeur résiduelle sera calculée sur la base des données comptables des SiL.

Les installations électriques supplémentaires, destinées à l'augmentation de puissance nécessaire à alimenter le futur quartier (3^{ème} transformateur ou transformateurs plus puissants), seront financées par les taxes de raccordement estimées sur l'augmentation potentielle de puissance.

Art. 4. Déplacement des installations

Les SiL acceptent de déplacer leurs installations pour les besoins du projet « Tuileries » si les conditions-cadres de la présente convention sont respectées.

Les SiL acceptent une modification du Registre Foncier concernant la parcelle 1060 d'Epalinges en contrepartie de droits équivalents sur d'autres locaux. Les frais de notaire seront à la charge de Swiss Life.

En cas de déplacement du poste de transformation Clovis sur demande de Swiss Life, les SiL confirmeront choisir un transfert de propriété ou une servitude d'usage exclusif. Au sujet de la parcelle elle-même, Swiss Life et les SiL chercheront des solutions d'échange foncier ou de soultes financières. Dans tous les cas, la solution retenue devra être validée par la Commission immobilière de la Ville de Lausanne.

La construction des nouveaux locaux du poste de transformation sera financée par Swiss Life (locaux et connexions), y compris les frais d'étude, les divers émoluments et la main d'œuvre, les nouvelles installations restant à charge des SiL (sous réserve de l'art. 3 ci-dessus).

Les futurs locaux, d'une surface de 34 m² analogue à l'existant, devront répondre aux exigences de l'ORNI, soit notamment être placés à min. 10m de locaux à utilisation sensible LUS (logements, future garderie y. c. sa place de jeu etc.).

Swiss Life accordera aux SiL les servitudes de passage nécessaires pour l'accès et pour les canalisations.

Pour des raisons techniques (remplacement des transformateurs d'un poids de 3t), les nouveaux locaux devront être accessibles de plain-pied pour piétons et véhicules lourds en tous temps (7j/7j, 24h/24h).

Les données de la ligne HT Alpiq (annexe), montrent qu'il existe un gabarit largement suffisant sous le périmètre de sécurité de la ligne pour y construire un nouveau poste de transformation et pour la manœuvre du camion-grue qui y placera les transformateurs. Les éventuelles études supplémentaires à ce sujet seront à charge de Swiss Life.

La modification du réseau existant devra être financée par Swiss Life en tant que demandeur (Câble + fouille + GC). Ceci concernera aussi l'éventuelle nécessité d'un pousse-tube etc...

Art. 5. Tableau d'alimentation d'éclairage public

Le poste de transformation existant contient un tableau d'alimentation d'éclairage public de la commune d'Epalinges appartenant aux SiL.

Les Parties conviennent que ce tableau sera sorti du poste pour éviter de mélanger les responsabilités. Les coûts correspondants seront pris en charge par Swiss Life.

Art. 6. Point généraux

Un regroupement pour consommation propre (RCP) en BT peut être envisagé si une production locale est installée.

Swiss Life s'engage à coordonner ses travaux avec d'éventuels autres déplacements de réseaux comme le gaz, le chauffage à distance, l'eau, les eaux usées, les télécommunications etc.

Art. 7. Forme

La présente convention est conclue en la forme écrite. Elle met fin et remplace d'éventuelles convention préexistantes relatives au même objet.

Les modifications de la présente convention se feront également en la forme écrite.

Art. 8. Durée

La présente convention est conclue pour une durée indéterminée et peut être résiliée en tout temps par chaque Partie avec un préavis d'une année.

La présente convention prendra également fin suite à la réalisation du projet « Tuileries » et pour autant que les conditions-cadres de la présente convention ait été respectées et remplies.

Art. 9. Droit applicable et for

Le droit suisse est applicable et le for est à Lausanne.

Ainsi fait à Lausanne, le **26 août 2020**, en 2 exemplaires originaux. Chaque Partie en reçoit un exemplaire.



Signatures des Parties

Lieu et date Lausanne, le 26.08.2020

Pour Swiss Life AG

Sandro Cibolini
Real Estate Portfolio Management Ouest/Sud

Hervé Corne
Real Estate Développement Ouest

Lieu et date Lausanne, le 26 août 2020

**Pour la Commune de Lausanne
Le Directeur des Services industriels**

Jean-Yves Pidoux
Conseiller municipal

5_ANNEXES

5.3_COMMUNICATION SWISSCOM

atelier nou

De: Enio.Castellan@swisscom.com
Envoyé: jeudi 24 janvier 2019 10:19
À: pascal.schmidt@tekhne.ch
Cc: nou@span.ch
Objet: Epalinges nouveau PQ

Bonjour Monsieur Schmidt,

Après avoir analysé la situation relative à ce nouveau Plan de Quartier et au futur environnement de notre station "EPTU", je vous confirme qu'aucun dépassement des valeurs limite de rayonnement n'est à attendre. En effet, l'ORNI serait respectée avec les paramètres autorisés pour cette installation et la réalisation de vos projets de constructions.

Cordiales salutations

Swisscom (Suisse) SA
Enio Castellan
Access Account Manager

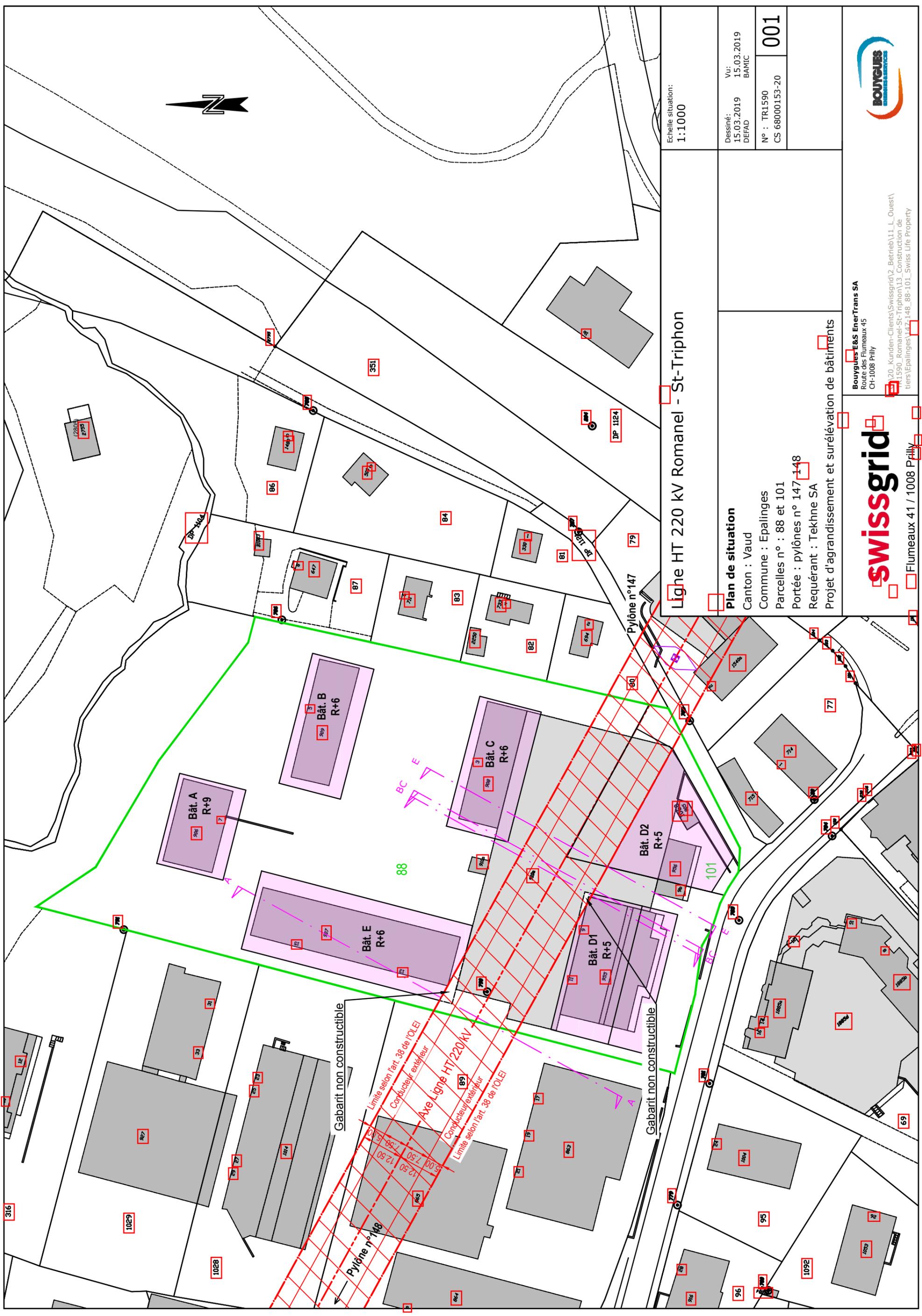
Tél. 058 224 16 42
Mobile 079 200 02 05

Enio.Castellan@swisscom.com



5_ANNEXES

5.4_ELEMENTS TECHNIQUES LIGNES HT - SWISSGRID – CFF



Ligne HT 220 kV Romanel - St-Triphon

Echelle situation:
1:1000

Dessiné: 15.03.2019 DEFAD
Vu: 15.03.2019 BAMIC
N° : TR1590 CS 68000153-20
001

Plan de situation
Canton : Vaud
Commune : Epalinges
Parcelles n° : 88 et 101
Portée : pylônes n° 147-148
Requérant : Tekhne SA
Projet d'agrandissement et surélévation de bâtiments

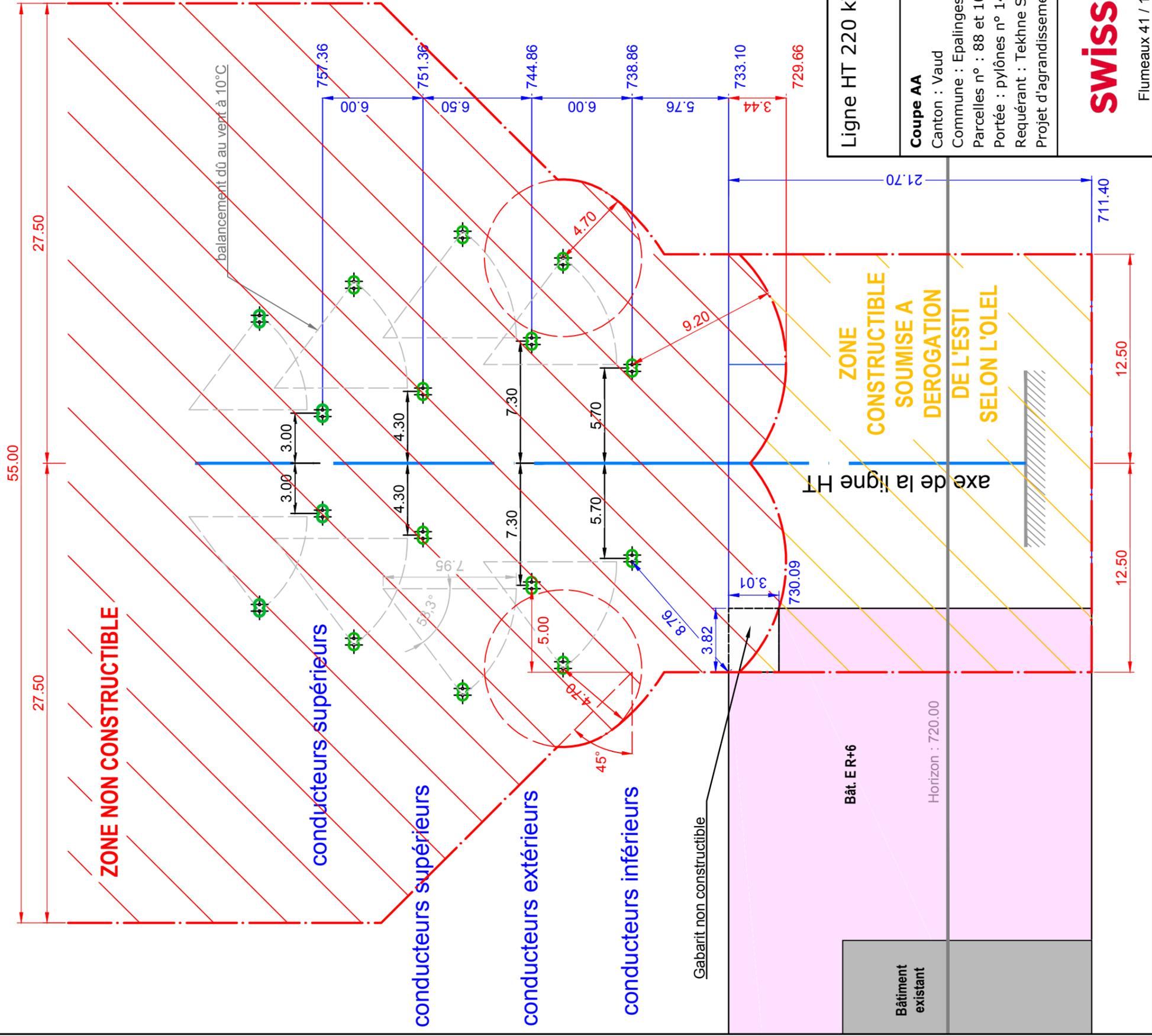
swissgrid
Flumeaux 41 / 1008 Prilly

Bouygues E&S EnerTrans SA
Route des Flumeaux 45
CH-1008 Prilly

20_Kunden-Clients\Swissgrid\2_Betrieb\11_L_Ouest\TR1590_Romanel-St-Triphon\13_Construction de tiers\epalinges\148_88-101_Swiss Life Property



COUPE A-A



Ligne HT 220 kV Romanel - St-Triphon

Echelle coupe:
1:250

Coupe AA
Canton : Vaud
Commune : Epalinges
Parcelles n° : 88 et 101
Portée : pylônes n° 147-148
Requérant : Tekhne SA
Projet d'agrandissement et surélévation de bâtiments

Dessiné: 15.03.2019 DEFAD
Vu: 15.03.2019 BAMIC
N° : TR1590 CS 68000153-20
002

swissgrid

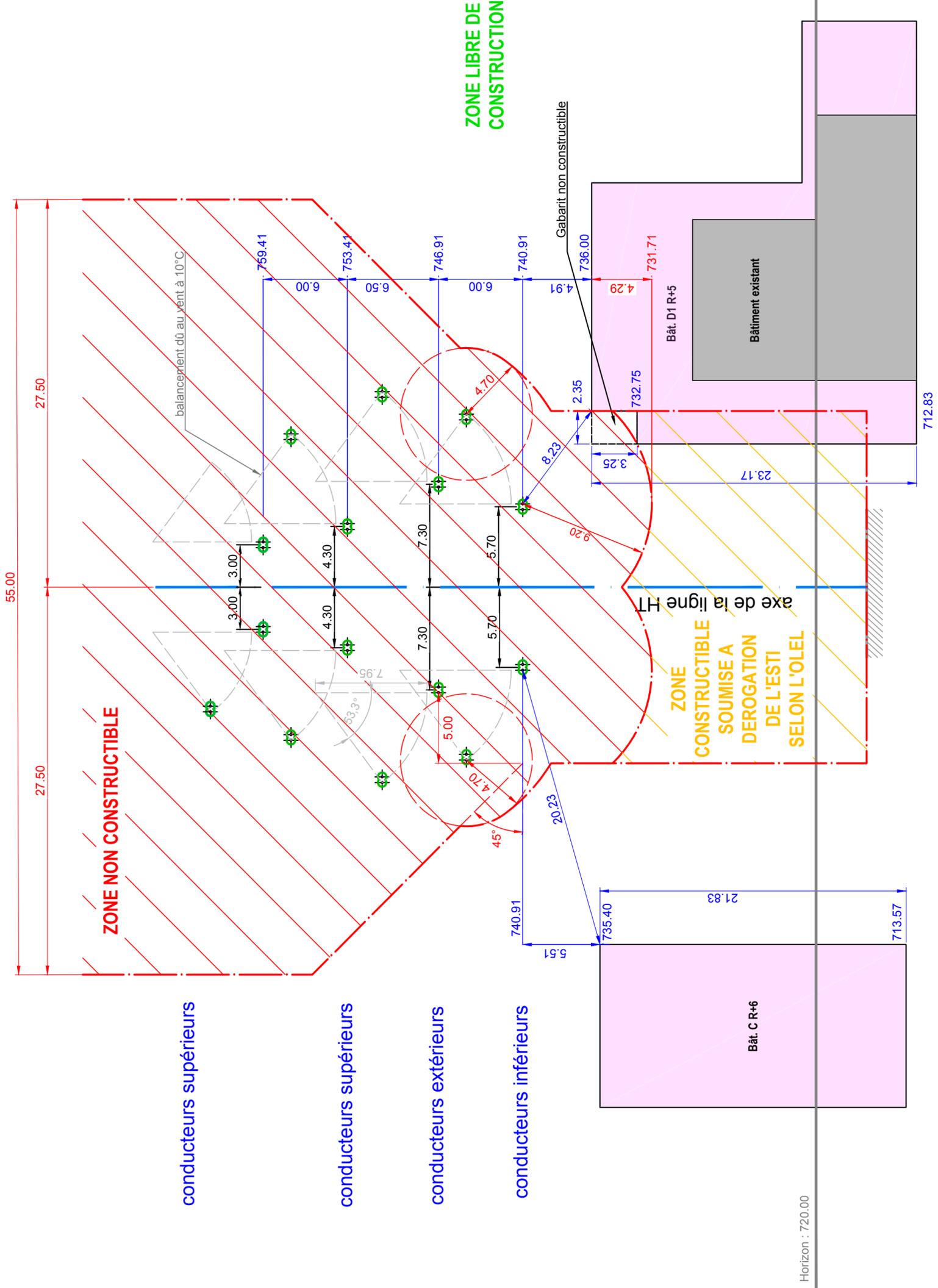
Flumeaux 41 / 1008 Prilly

Bouygues E&S EnerTrans SA
Route des Flumeaux 45
CH-1008 Prilly

G:\120_Kunden-Clientswissord2_Betrieb11_L_Ouest
TR1590_Romanel-St-Triphon13_Construction de
tiersEpalinges147-148_86-101_Swiss Life Property/

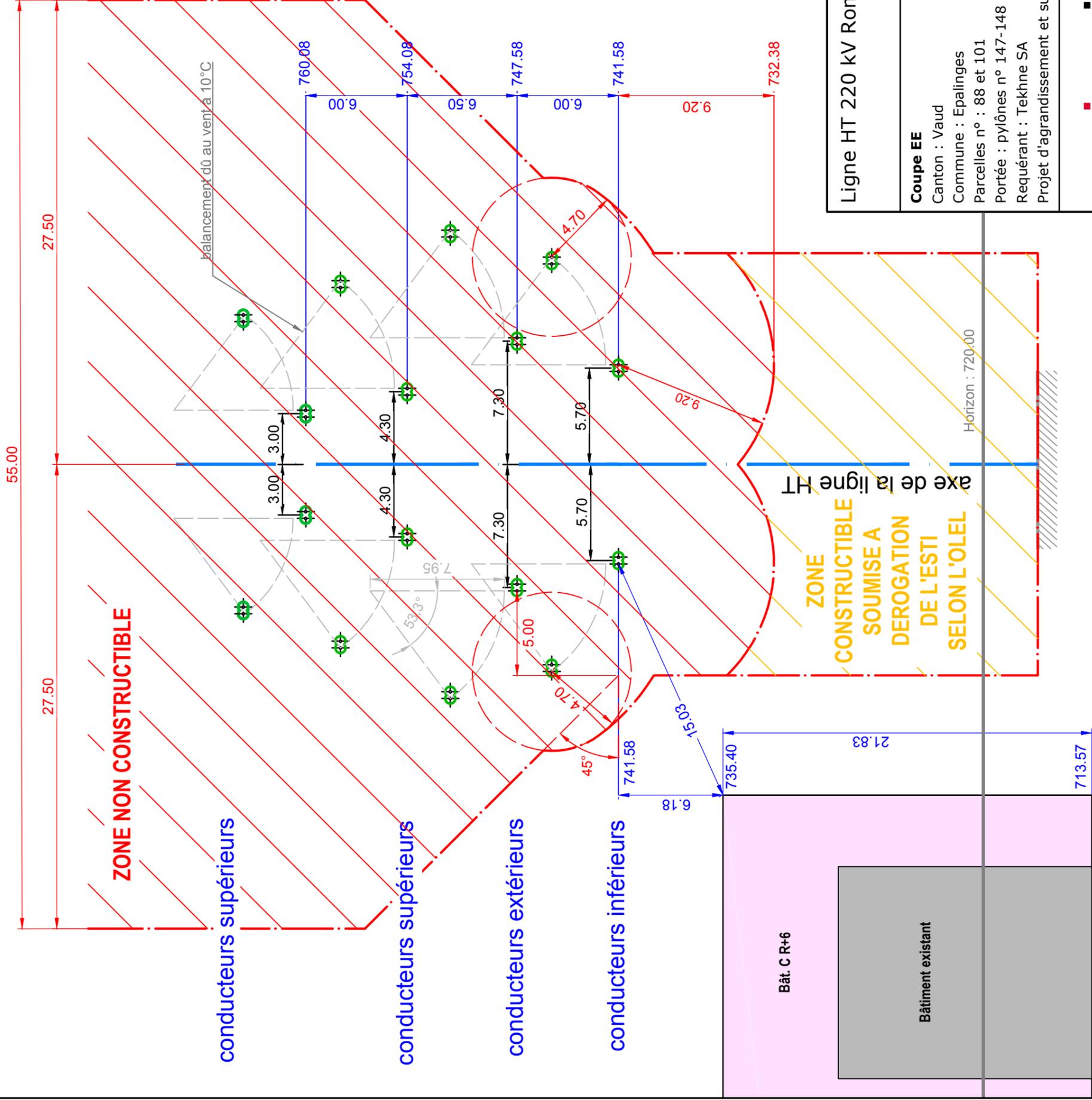


COUPE B-B



Echelle coupe: 1:250		Dessiné: 15.03.2019 DEFAD		Vu: 15.03.2019 BAMIC	
Ligne HT 220 kV Romanel - St-Triphon		Canton : Vaud		N° : TR1590	
Coupe BB		Commune : Epalinges		CS 68000153-20	
Parcelles n° : 88 et 101		Portée : pylônes n° 147-148		003	
Requérant : Tekhne SA		Projet d'agrandissement et surélévation de bâtiments			
		Bouygues E&S EnerTrans SA Route des Flumeaux 45 CH-1008 Prilly			
Flumeaux 41 / 1008 Prilly		G:\120_Kunden-Clients\swissgrid2_Betrieb11_L_Ouest TR1590_Romanel-St-Triphon13_Construction de tersEpalinges147-148_88-101_Swiss Life Property/			

COUPE E-E



Ligne HT 220 kV Romanel - St-Triphon

Echelle coupe:
1:250

Coupe EE
Canton : Vaud
Commune : Epalinges
Parcelles n° : 88 et 101
Portée : pylônes n° 147-148
Requérant : Tekhne SA
Projet d'agrandissement et surélévation de bâtiments

Dessiné: 15.03.2019 DEFAD
Vu: 15.03.2019 BAMIC
N° : TR1590 CS 68000153-20
005

swissgrid
Flumeaux 41 / 1008 Prilly

Bouygues E&S EnerTrans SA
Route des Flumeaux 45
CH-1008 Prilly



G:\120_Kunden-Clients\swissgrid2_Betrieb11_L_Ouest
TR1590_Romanel-St-Triphon13_Construction de
tiersEpalinges147-148_86-101_Swiss Life Property/

Ligne HT 220 kV Romanel - St-Triphon

Echelle profil en long:
1:1000 / 1:250

Profil en long

Canton : Vaud
Commune : Epalinges
Parcelles n° : 88 et 101
Portée : pylônes n° 147-148
Requérant : Tekhne SA

Dessiné: 15.03.2019
DEPAD

Vu: 15.03.2019
BAMIC

N° : TR1590
CS 68000153-20

006

Projet d'agrandissement et surélévation de bâtiments

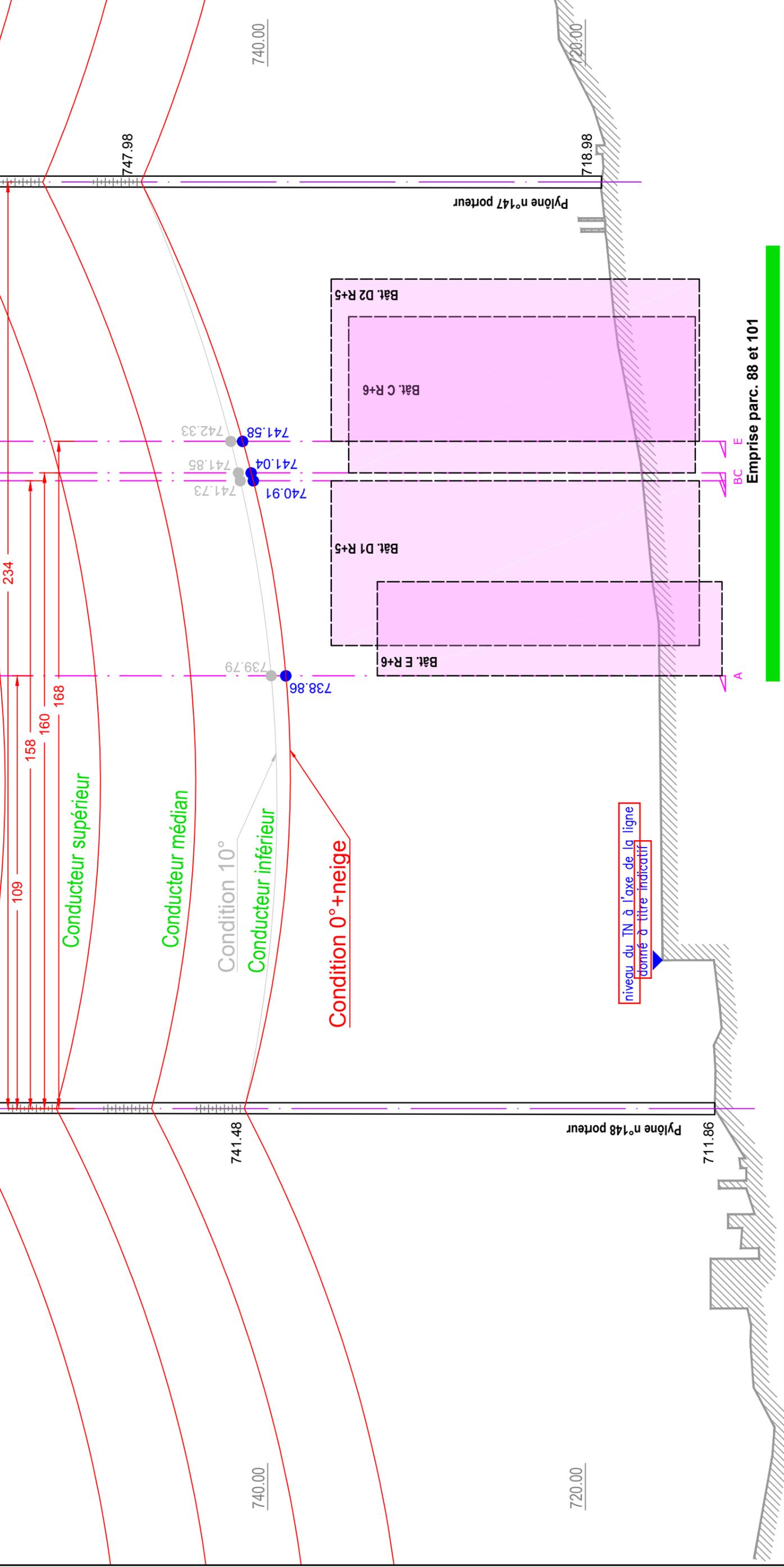


Flumeaux 41 / 1008 Prilly

Bouygues E&S EnerTrans SA
Route des Flumeaux 45
CH-1008 Prilly



G:\20_Kunden-Clients\swissgrid2_Betrieb11_L_Ouest
TR1590_Romanel-St-Triphon\13_Construction de
tiersEpalinges\147-148_88-101_Swiss Life Property\



REÇU le

16 JAN. 2020

 SBB CFF FFS

CFF Droits fonciers – CP 345 – 1001 Lausanne

Service de l'urbanisme, architecture & énergie

A l'att. de M. Frédéric Benitez

Pl. de la Croix-Blanche 1

1066 Epalinges

Lausanne, le 15 janvier 2020 /VL / SF

N. réf. : ID698925

LHT 134 Mast 19 Les Thioleyres – Mast 301 Romanel

Projet de Plan d'affectation (PA) « Tuileries »

Examen préalable

Monsieur,

Nous nous référons à votre courriel du 26 novembre 2019 relatif à la révision du plan d'affectation (PA) au stade de l'examen préalable.

Après examen du dossier soumis à notre attention, nous vous informons que nous n'avons aucune remarque particulière à formuler, si ce n'est que :

- Toute modification du présent dossier devra nous être soumise pour examen et approbation.
- Tous les projets de construction et d'aménagements dans le périmètre du présent plan d'aménagement situés à proximité des installations CFF ferroviaires (voir détails sur www.cff.ch/18m) devront nous être soumis pour examen et approbation, le moment venu, conformément à l'art. 18m de la Loi fédérale sur les chemins de fer (LCdF).

Nous restons à disposition pour tout renseignement supplémentaire que vous jugeriez utile et vous prions d'agréer, Monsieur, nos salutations distinguées.



Valérie Lieb
Collaboratrice Droits fonciers



Samuel Ferreira da Silva
Apprenti Droits fonciers

Copie à : Administration communale, par mail : Frederic.Benitez@epalinges.ch

I-EN-DAE-OAN, I-AEP-ENG-DM-RWT-GIS

CFF SA

Droits fonciers, Région Ouest

CP 345 · Av. de la Gare 43 · CH-1001 Lausanne

Direct (Lync) +41 (0)51 285 09 85 · Fax +41 (0)51 224 26 22

droitsfonciers.ouest@sbb.ch · www.cff.ch · www.cff.ch/18m

Ferreira da Silva Samuel (IM-IR-RWT-LR1)

De: Ferreira da Silva Samuel (IM-IR-RWT-LR1)
Envoyé: mercredi, 15 janvier 2020 14:25
À: Frederic.Benitez@epalinges.ch
Objet: TR: Projet de Plan d'affectation (PA) "Tuileries "
Pièces jointes: Epalinges ID698925 (PA).pdf

Monsieur,

Après l'entretien téléphonique de tout à l'heure, je vous remets la même lettre, mais veuillez tenir compte :

- Les CFF (I-EN) sont uniquement partenaire de la ligne à haute tension avec Swissgrid et vous prions de tenir comptes des remarques de Swissgrid, dans le cadre de cette demande.

La prise de position vous sera également envoyée ce jour par courrier avec la copie de cet e-mail qui fait partie intégrante de nos charges.

Je vous prie d'agréer, Monsieur, mes salutations distinguées.

Samuel Ferreira da Silva
Apprenti Droits Fonciers

Chemins de fer fédéraux suisses CFF
Droits fonciers - Région Ouest
Av. de la Gare 43, CP 345, 1001 Lausanne
Ligne directe +41 (0)51 285 31 22
samuel.ferreira_da_silva@sbb.ch / www.cff.ch

De : Ferreira da Silva Samuel (IM-IR-RWT-LR1)
Envoyé : mercredi, 15 janvier 2020 10:49
À : Frederic.Benitez@epalinges.ch
Objet : Projet de Plan d'affectation (PA) "Tuileries "

Monsieur,

Veuillez trouver ci-joint, une copie de notre prise de position concernant l'objet cité en titre.

Avec mes cordiales salutations !

Samuel Ferreira da Silva
Apprenti Droits Fonciers

Chemins de fer fédéraux suisses CFF
Droits fonciers - Région Ouest
Av. de la Gare 43, CP 345, 1001 Lausanne
Ligne directe +41 (0)51 285 31 22
samuel.ferreira_da_silva@sbb.ch / www.cff.ch

Service du développement territorial

Avenue de l'Université 5
1014 Lausanne
www.vd.ch/sdt

Municipalité
de la Commune d'Epalinges
Route de la Croix-Blanche 25
1066 Epalinges

Personne de contact : Matthias Fauquex
T 021 316 79 32
E matthias.fauquex@vd.ch
N/réf. MFX - 182570

Lausanne, le 20 novembre 2019

Commune d'Epalinges
Plan d'affectation communal Tuileries I
Examen préalable

Monsieur le Syndic, Messieurs les Municipaux,

Veuillez trouver ci-dessous l'examen préalable du plan d'affectation Tuileries I.

HISTORIQUE DU DOSSIER

Étape	Date	Documents
Réception du dossier pour examen préalable	14 août 2018	
Séance de coordination	9 octobre 2018	Procès-verbal
Réception du dossier modifié examen préalable	17 mai 2019	
Examen préalable	Ce jour	Préavis des services cantonaux

COMPOSITION DU DOSSIER SOUMIS POUR EXAMEN PREALABLE

Documents	Date
Plan d'affectation communal au 1 :500	15 mars 2019
Règlement	15 mars 2019
Rapport d'aménagement selon l'article 47 OAT	15 mars 2019

AVIS

Le tableau ci-dessous représente une vision synthétique de la prise en compte des principales thématiques de la planification. Les services responsables de ces thématiques sont également relevés dans le tableau.

Pour chaque thématique et sur la base des préavis détaillés des services cantonaux consultés et de notre appréciation, le dossier a été classé selon trois catégories.

La définition de chaque catégorie est la suivante :

- **Conforme**: le projet répond aux exigences des services cantonaux.
- **A adapter** : le projet doit être modifié en tenant compte des demandes des services cantonaux.
- **Non conforme** : le projet est contraire à une ou plusieurs bases légales et doit être remanié en profondeur.

Thématiques		Conforme	A adapter	Non conforme
Principes d'aménagement	Planification directrice	SDT-AC		
	Stabilité des plans			
	Dimensionnement	SDT-AC		
	Plus-value		SDT-AC	
	Servitudes		SDT-SPS	
Affectation	Type de zones			SDT-AC
Mobilité	Préavis CFF		DGMR-MT	
	Stationnement voitures		DGMR-P	
	Stationnement vélos		DGMR-P	
	Accès		SDT-SPS	
Patrimoine naturel	Forêt		DGE-FORÊT	
Protection de l'homme et de l'environnement	Mesures énergétiques		DGE-DIREN	
	Bruit		DGE-ARC	
	Risque d'accident majeur		DGE-ARC	
	Rayonnement non ionisant		DGE-ARC	
	Dangers naturels		DGE-DN	
	Protection des sols		DGE/GEODE-SOLS	

Au vu des thématiques jugées conformes et sous réserve des adaptations à apporter, nous préavisons favorablement le plan d'affectation Tuileries I et nous vous invitons à poursuivre la procédure après avoir pris en compte les indications contenues dans les préavis des services cantonaux.

Le présent examen préalable repose sur les bases légales applicables. Nous réservons notre avis sur les adaptations du projet qui découleraient d'une évolution du cadre légal.

Tout droit du département pour l'approbation demeure expressément réservé.

Nous vous prions de recevoir, Monsieur le Syndic, Messieurs les Municipaux, nos meilleures salutations.


Pierre Imhof
chef du Service du développement territorial


Matthias Fauquex
urbaniste

Annexes
ment.
dossiers en retour

Copie
Atelier Nou sa, Rue de la Gare 9, 1009 Pully
Services cantonaux consultés

Personne de contact : Matthias Fauquex
T 021 316 79 32
E matthias.fauquex@vd.ch
N/réf. MFX - 182570

Lausanne, le 19 novembre 2019

Commune d'Epalinges
Plan d'affectation communal Tuileries I
Examen préalable

PRÉAVIS DES SERVICES CANTONAUX

Les points précédés d'une puce de type "●" sont des demandes qui doivent être prises en compte.

SERVICE DU DEVELOPPEMENT TERRITORIAL (SDT)

Division aménagement communal (SDT-AC)

1. BASES LÉGALES

- Loi du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT ; RS 700) ;
- ordonnance du 28 juin 2000 sur l'aménagement du territoire (OAT ; RS 700.1) ;
- loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC ; BLV 700.11) ;
- règlement sur l'aménagement du territoire du 22 août 2018 de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (RLAT; BLV 700.11.2) ;
- plan directeur cantonal.

2. REMARQUES DE FORME ET DE DÉTAIL

2.1 RAPPORT D'AMÉNAGEMENT

Conformité aux planifications supérieures (Plan d'agglomération Lausanne Morges PALM – Plan directeur cantonal PDCn)

Le projet de plan de quartier prévoit une zone d'habitation de forte densité ainsi qu'une zone mixte. L'IUS sur l'ensemble du périmètre est de 1.3, ce qui est conforme aux densités minimales en périmètre compact d'agglomération.

La zone à bâtir du plan pour l'accueil de nouveaux habitants doit répondre aux besoins prévisibles pour les 15 années suivantes tels que définis par la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT ; RS 700) et la mesure A11 du plan directeur cantonal (PDCn).

Dans les agglomérations, le dimensionnement des zones à bâtir est établi et vérifié à l'échelle du périmètre compact de l'agglomération. Pour l'agglomération Lausanne-Morges, la croissance totale maximale allouée entre 2015 et 2030 est de 75'810 habitants.

Le plan soumis à l'examen préalable augmente le potentiel existant des réserves en zone d'habitation et mixte, ainsi que le tiers du potentiel de densification des parcelles concernées. Néanmoins, les nouveaux habitants prévus par le plan d'affectation n'engendrent pas de dépassement de la croissance allouée par la mesure A11 PDCn pour l'agglomération. De plus, le projet est inscrit dans le en tant que mesure non engagée.

Cependant, si au moment de l'approbation, la croissance totale maximale allouée à l'échelle de l'agglomération par la mesure A11 est atteinte, voire dépassée, le Service du développement territorial recommandera à la cheffe du Département du territoire et de l'environnement de ne pas approuver le plan d'affectation.

Conformité au plan directeur localisé Les Croisettes (PDL)

Le projet n'entre pas en contradiction avec le PDL et répond aux objectifs décrits dans ce dernier. Il vise notamment la densification d'un site bien desservi et affirme la frontalité sur le Chemin des Croisettes avec des gabarits plus hauts et homogènes. Le projet prévoit également une cession à l'espace public et le maintien, le développement d'activités au rez-de-chaussée ce qui permet une amélioration des espaces publics et de l'attractivité du site.

Conformité à la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; BLV 700.11)

Selon l'article 64 de la LATC révisée, l'augmentation sensible de la valeur d'un bien-fonds résultant d'une modification de la zone d'affectation est considérée comme un avantage majeur qui doit faire l'objet de la perception d'une taxe sur la plus-value. Ainsi, en application de l'article 33 du règlement sur l'aménagement du territoire (RLAT), nous demandons :

- de compléter le rapport 47 OAT par une liste identifiant les parcelles qui voient leurs droits à bâtir augmentés.

Au moment de l'entrée en vigueur du plan d'affectation, le département rendra une décision formelle de taxation qui sera notifiée au propriétaire. C'est au moment de l'entrée en force du permis de construire ou de la vente du bien-fonds que la taxe sera exigible (article 69 LATC). Une décision de perception sera alors rendue par le département et notifiée au débiteur.

2.2 PLAN

Avec l'entrée en vigueur le 1^{er} juillet 2019 de la directive cantonale sur la normalisation des données de l'aménagement du territoire (NORMAT), les zones mixtes sont désormais prévues pour accueillir des logements et des activités compatibles avec le degré de sensibilité au bruit défini. Il n'est ainsi plus possible de planifier des zones mixtes comprenant des installations (para-) publiques. Le SDT préavisera négativement la planification et proposera au Département de ne pas l'approuver dans le cas où l'affectation d'une zone est non conforme à la directive NORMAT. Il demande alors de :

- Modifier l'affectation ou la destination de la zone prévue en zone mixte pour que celle-ci soit conforme à la directive NORMAT.

Les périmètres des constructions souterraines apparaissent sur les plans 1 :500 et 1 :2000, néanmoins ces derniers n'apparaissent pas dans la légende :

- Signaler dans la légende les périmètres des constructions souterraines.

2.3 RÈGLEMENT

Article 5 Construction existantes : la dernière phrase est incomplète :

- Corriger la faute d'écriture et compléter l'article.

3. NORMAT

Les dossiers de planification doivent être accompagnés de fichiers informatiques respectant la directive **NORMAT**. Ces fichiers doivent être livrés au SDT avant l'approbation. Le SDT recommande toutefois de les livrer avant la mise à l'enquête publique, afin de ne pas retarder l'approbation du dossier le moment venu.

4. RÉPONDANT SDT

Matthias Fauquex

Division sites et projets stratégiques (SDT-SPS)

1. BASES LÉGALES :

- art. 50 LATC ;
- 4 LAF.

2. GÉNÉRALITÉS

Le dossier a été examiné en regard du principe de coordination entre les aspects fonciers et l'aménagement du territoire.

3. PRÉAVIS

Les mesures d'accompagnement relatives aux aspects fonciers, financiers et techniques sont clairement indiquées dans le rapport 47 OAT. Certains points doivent encore être précisés :

Sentier de l'Arzillier :

Ce sentier est une dévestiture pour les parcelles n° 80, 82, 83, et 87 qui sont au bénéfice d'une servitude de passage (ID 007-2003/006391). A relever que l'exercice des droits de cette servitude ne donne aucune indication sur le mode d'entretien de ce chemin privé. Le projet de plan d'affectation propose que ce sentier fasse l'objet d'une liaison publique de mobilité douce. Or

l'assiette de cette liaison ne figure pas sur le plan dressé pour enquête sur lequel sont inscrites les assiettes de servitude de passage public à pied et mobilité douce.

- Deux solutions sont proposées :
 - soit compléter le plan des assiettes des servitudes de passage public à pied et mobilité douce et radier la servitude existante, l'entretien de ce chemin sera alors à la charge de la commune ;
 - soit retirer la liaison publique de mobilité douce du plan d'affectation et mettre à jour la servitude de passage existante concernant les aspects entretien ; cette dernière exigence n'est cependant pas impérative pour l'approbation du plan d'affectation.

Chemin de Vaugueny :

Ce chemin est une dévestiture pour les parcelles n° 89, 90, 316, 1028 et 1029 qui sont au bénéfice d'une servitude de passage (ID 007-2003/006787). Le projet de plan d'affectation propose que ce sentier fasse l'objet d'une liaison publique de mobilité douce. Or l'assiette de cette liaison ne figure pas sur le plan dressé pour enquête sur lequel sont inscrites les assiettes de servitude de passage public à pied et mobilité douce.

- Deux solutions sont proposées :
 - soit compléter le plan des assiettes des servitudes de passage public à pied et mobilité douce et radier en partie la servitude existante, l'entretien de ce chemin sera alors à la charge de la commune,
 - soit retirer la liaison publique de mobilité douce du plan d'affectation.

Liaisons publiques de mobilité douce :

Toutes les liaisons de mobilité douce reportées sur le plan d'affectation ont un caractère public. Seule une partie de ces liaisons sont reportées sur le plan dressé pour enquête sur lequel sont inscrites les assiettes de servitude de passage public à pied et mobilité douce.

- Deux solutions sont proposées :
 - soit reporter exactement les situations approximatives de ces assiettes de servitudes sur le plan d'affectation et supprimer les autres liaisons figurant sur ce plan,
 - soit distinguer sur le plan d'affectation par deux signatures différentes les liaisons publiques de mobilité douce (avec pour référence le plan d'enquête des servitudes de passage public à pied et mobilité douce) et les liaisons privées de mobilité douce.

Sous-station électrique – parcelle 1060 :

Le projet prévoit le déplacement de la sous-station électrique (selon PV Tekhné du 6 juillet 2017). Un emplacement indicatif est par ailleurs signalé sur le plan d'affectation.

- A ce stade du projet, le SDT-SPS/Améliorations foncières demande qu'un projet de convention soit signé par la Ville de Lausanne et Swiss Life avant l'enquête publique du

plan d'affectation. Cette convention portera sur les aspects fonciers (échange de terrain et report des servitudes) et financiers (prise en charge des frais de démolition et de reconstruction). Sur le plan d'affectation, les limites existantes de la parcelle n° 1060 seront biffées et le projet de la nouvelle parcelle de la Ville de Lausanne sera indiqué.

Ecopoint

L'article 17 du projet de règlement propose la mise à disposition d'un écopoint pour les habitants du quartier et environs. Il y est précisé que cet élément sera mis à disposition par le propriétaire sous une forme juridique à définir (servitude de superficie).

- Le SDT-SPS/Améliorations foncières demande qu'un projet de convention relative à la mise à disposition du terrain soit signé par la Commune d'Epalinges et Swiss Life avant l'enquête publique du plan d'affectation.

Sous réserve de la prise en compte des remarques précédentes, le SDT-SPS/Améliorations foncières préavise favorablement le projet de plan d'affectation.

3.1 RAPPORT D'AMÉNAGEMENT

- Chapitres 2.5.2 et 3.7 : il ne s'agit plus de l'article 55 LATC mais de l'article 50 LATC.
- Les chapitres 3.7.4 et 4.4.4.C seront complétés en fonction de la convention réglant le déplacement de la sous-station électrique.

3.2 PLAN

- Ajouter l'emplacement de la nouvelle parcelle de la Ville de Lausanne pour la sous-station électrique.
- Adapter les liaisons publiques de mobilité douce (cf. chapitre précédent).

3.3 RÈGLEMENT

- Article 10, al. 2 : changer « l'espace public » en « domaine public » (l'espace public n'est pas défini dans le règlement)
- Article 10, al. 3 : à supprimer dans la mesure où les servitudes de passage public auront été mises à l'enquête publique en même temps que le plan d'affectation.
- Article 11 : rajouter « sous-station électrique » dans la liste des constructions de faible importance (ce qui supprimera toute ambiguïté quant à la notion de faible importance).
- Article 12, al. 1, deuxième phrase : retirer le mot « public » si ces deux dévestitures ne font pas l'objet d'un projet de servitude de passage public (voir chapitre précédent).

- Article 17, al. 2 : supprimer « sous une forme juridique à définir (servitude de superficie) », la forme juridique aura été définie avant l'enquête publique du plan d'affectation (voir chapitre précédent).

4. COORDONNÉES DU RÉPONDANT SDT-SPS :

Denis Leroy.

DIRECTION GENERALE DE L'ENVIRONNEMENT (DGE)

Direction de l'énergie (DGE-DIREN)

1 GÉNÉRALITÉS

Parcelles : 88, 101, 1060

Propriété communale : non

But : assainissement, rénovation, surélévation et agrandissement des bâtiments existants

SPd : 25'000 m² avec la SPd déjà construite, nouvelle SPd : ~8'000 m²

Affectation : zone mixte d'habitation de forte densité (min 80%), d'activités (min 10%) et d'installation publique (600 m² garderie).

Périmètre de centre : oui

Etude de planification énergétique territoriale : non

Variantes d'approvisionnement en énergie : mention de la possibilité de raccordement au CAD dans le règlement

2 RÈGLEMENT

Voir document scanné

Réponse ACTIS :

1. BASES LÉGALES :

- RS 814.01 Loi fédérale sur la protection de l'environnement (LPE) du 07.10.83 ;
- RS 730.01 Loi vaudoise sur l'énergie (LVLEne) du 16.05.06 révisée.

2. PRÉAVIS

2.1 RAPPORT 47 OAT

Recommandations

Dans le cadre des travaux d'assainissement prévus par le plan d'affectation sur les bâtiments existants, la DIREN rappelle que si plus de 50% de la surface de la façade est touchée, celle-ci doit être assainie énergétiquement selon la norme SIA 380/1.

Concernant l'approvisionnement en chaleur des bâtiments, la DIREN recommande le raccordement au réseau de chauffage à distance prévu par la planification énergétique communale. Une fois ce réseau réalisé, les bâtiments dont les installations de chauffage doivent être renouvelées auront l'obligation de s'y raccorder selon les conditions de l'art. 25 LVLEne al. 2. La DIREN recommande également de valoriser au maximum le potentiel solaire du site par des installations photovoltaïques en toiture, qui peuvent être combinées avec une végétalisation de la toiture. Par ailleurs, le site semble favorable à la création d'un regroupement de consommation propre, qui peut être réalisé par bâtiment ou pour l'ensemble du plan d'affectation.

2.1 RÈGLEMENT DU PA

Demandes

Suite à la révision du Plan des mesures OPair en 2018, l'article 19 al. 1 du règlement du PA concernant les performances thermiques des bâtiments doit être modifié. La nouvelle version du Plan des mesures OPair ne prévoit plus l'obligation de respecter les valeurs cibles définies par la norme SIA 380/1, par ailleurs très contraignantes, mais un encouragement pour les démarches permettant de limiter les besoins énergétiques d'un bâtiment (mesure EN-4). La DIREN propose la reformulation suivante :

« En application du plan des mesures OPair en vigueur pour l'agglomération Lausanne-Morges, des performances thermiques allant au-delà des exigences légales minimales doivent être visées. Les bâtiments doivent également respecter l'utilisation de système de production de chaleur à faible émissions de polluants atmosphériques. »

L'article 19 al. 2 du règlement du PA concernant le raccordement à une installation de chauffage à distance doit être modifié, car le raccordement correspond à une obligation légale selon l'art. 25 de la loi vaudoise sur l'énergie. La DIREN propose la formulation suivante :

« Le raccordement des bâtiments à un réseau de chauffage à distance selon les conditions de l'art. 25 LVLEne doit être respecté pour les nouvelles constructions et les bâtiments dont les installations de chauffage subissent des transformations importantes. »

La numérotation des alinéas 3 et 4 de l'art. 19 doivent être corrigées.

3. RÉPONDANTE :

Céline Pahud.

Direction de l'environnement industriel, urbain et rural (DGE-DIREV)

Division air, climat et risques technologiques (DGE-ARC)

Lutte contre le bruit

1. BASES LÉGALES

- RS 814.01 Loi fédérale sur la protection de l'environnement (LPE) du 07.10.83
- RS 814.41 Ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit (OPB) du 15.12.86

2. PRÉAVIS

Degré de sensibilité au bruit (DS) :

La DGE/DIREV-ARC accepte l'attribution des degrés de sensibilité DSII /DSIII définie à l'art. 16 du règlement du PA selon la limite figurant en plan.

Les DS étant fixés selon l'affectation, la DGE/DIREV-ARC propose d'autoriser clairement les activités professionnelles moyennement gênantes pour les gabarits D1 et D2 (en DS III), en sus des activités tertiaires.

Utilisation accrue des voies de communication :

Pour des zones situées à l'intérieur du périmètre de centre, la DGE/DIREV-ARC considère que le seuil de perceptibilité du bruit est atteint pour toute augmentation de la charge sonore de plus de 1 dB(A).

Selon le rapport d'aménagement selon l'art.47 OAT, le nombre de places existantes couvrira les besoins futurs, limitant ainsi l'impact du trafic supplémentaire induit par le projet. L'art. 9 OPB est ainsi respecté.

Exposition au bruit routier :

L'annexe N° 3 de l'OPB fixe les valeurs limites d'exposition au bruit du trafic routier.

Pour une zone affectée à la construction de locaux à usage sensible au bruit et si les parcelles ont été équipées avant le 1er janvier 1985, les valeurs limites d'immissions sont à prendre en compte.

Le rapport d'aménagement selon l'art.47 OAT précise que :

- les mesures d'assainissement du bruit envisagées sur le Chemin des Croisettes permettront de respecter les valeurs limites (bâtiments en DS III), une fois mises en œuvre;
- des aménagements ou mesures techniques de protection contre le bruit pourraient être nécessaires lors des demandes de permis de construire. En effet, malgré les mesures d'assainissement du bruit envisagées, les bâtiments existants en DS II ont fait l'objet d'allègements vis-à-vis de la Route de Berne.

Le règlement de PA doit être complété en précisant qu'une étude acoustique doit être remise lors des demandes de permis de construire. L'étude mettra en évidence les risques de dépassements des valeurs limites, et précisera les dispositions à prendre pour respecter ces exigences.

- Le rapport d'aménagement devra être adapté en conséquence.

3. COORDONNÉES DU RÉPONDANT DE LA DGE/DIREV-ARC

Monsieur Bertrand Belly, bertrand.belly@vd.ch, 021/316.43.66

Protection contre les accidents majeurs

1. BASES LÉGALES

- RS 814.01 Loi fédérale sur la protection de l'environnement (LPE) du 07.10.83
- RS 814.012 Ordonnance fédérale sur la protection contre les accidents majeurs (OPAM) du 27.02.91.

2. PRÉAVIS

Compte tenu de la distance à la Route de Berne, à environ 50 mètres et plus, les contraintes liées à l'OPAM sont peu significatives pour ce plan d'affectation.

La DGE/DIREV-ARC préavise donc favorablement ce plan d'affectation pour autant que les modifications demandées ci-dessous soient effectuées.

2.1 RAPPORT D'AMÉNAGEMENT

- Point 4.1.3 – Ligne d'action A3

Ajouter la mesure A33 du PDCn : accidents majeurs

Supprimer « le futur projet tiendra compte des dispositions que les autorités prendront ... » et remplacer par « lors des projets de construction, les mesures résultant de l'étude OPAM du PDL Les Croisettes devront être prises et au cas où cette étude n'est pas encore disponible, les porteurs des projets devront les identifier et les intégrer ».

- Point 4.4.6 Sécurité : OPAM, protection incendie

Supprimer la phrase « Les principaux éléments OPAM à prendre en compte ont été communiqués par Mme Frésard de la DGE/DIREV-ARC ».

Les indications données sont des principes généraux de la démarche selon le guide fédéral de planification d'octobre 2013.

2.2 RÈGLEMENT

- Supprimer l'alinéa 2 de l'article 21 et le remplacer par :

Dans le cadre des demandes de permis de construire, une évaluation des mesures de protection contre les accidents majeurs devra être faite par les porteurs des projets de construction, qui pourra se baser sur l'étude OPAM du PDL Les Croisettes si celle-ci est disponible.

3. COORDONNÉES DE LA RÉPONDANTE DE LA DGE/DIREV-ARC

Madame Yolande Frésard, yolande.fresard@vd.ch, 021/316.43.61

Rayonnement non ionisant

1. BASES LÉGALES

- RS 814.01 Loi fédérale sur la protection de l'environnement (LPE) du 07.10.83
- RS 814.710 Ordonnance fédérale sur la protection contre le rayonnement non ionisant (ORNI) du 23.12.99.

2. GÉNÉRALITÉS

L'ORNI définit d'une part des valeurs limites d'immissions (protégeant des dommages à la santé qui sont prouvés scientifiquement) et d'autre part des valeurs limites de l'installation (prenant en compte le principe de prévention).

Les valeurs limites d'immissions doivent être respectées partout où des gens peuvent séjourner (article 13, ORNI). Ces valeurs doivent non seulement être respectées dans les lieux à utilisation sensible, mais aussi partout où des personnes peuvent séjourner momentanément. Les valeurs limites de l'installation (plus sévères que les valeurs limites d'immissions) doivent être respectées dans les lieux à utilisation sensible.

Les sources de rayonnement concernées sont en particulier les lignes hautes tensions, les stations de bases de téléphonie mobile, les lignes de chemins de fer.

3. PRÉAVIS

Ligne à haute tension :

Pour les zones déjà délimitées avant l'entrée en vigueur de l'ORNI le 1er février 2000, seules les valeurs limites d'immission de l'annexe N° 2 de l'ORNI sont applicables. Dans cette situation les exigences de l'OLEI sont plus contraignantes que celle de l'ORNI.

Le PA projette de densifier en réhaussant des bâtiments à proximité immédiate de la ligne haute tension. Le rapport d'aménagement montre que les contraintes de l'OLEI ont été prises en compte. Toutefois, ces perspectives devront être vérifiées auprès de l'exploitant de la ligne HT afin s'assurer de leur faisabilité eu égard aux exigences de l'OLEI.

En effet, la DGE/DIREV-ARC rappelle que l'exploitant de la ligne HT doit être consulté au sens de l'article 11a de l'OLEI afin de vérifier la faisabilité des intentions de densification du PA.

Transformateur :

Le rapport 47 OAT mentionne les échanges avec les SIL concernant le transformateur existant sur la parcelle N° 1060 qui sera déplacé plus au nord

(cf. situation indicative en plan)

Téléphonie mobile : l'opérateur Swisscom, exploitant de la station de base de téléphonie mobile proche précise que les valeurs limites seront respectées y-c. avec les modifications projetées.

La DGE/DIREV-ARC approuve cette planification quant aux aspects de protection contre le rayonnement non ionisant, sous réserve de la consultation de l'exploitant de la ligne HT.

4. COORDONNÉES DU RÉPONDANT DE LA DGE/DIREV-ARC

Monsieur Bertrand Belly, bertrand.belly@vd.ch, 021/316.43.66

Division surveillance, inspection et assainissement (DGE-ASS)

Assainissement urbain et rural (DGE-ASS/AUR)

N'a pas de remarque à formuler.

Référence : Emmanuel Poget.

Direction des ressources et du patrimoine naturels (DGE-DIRNA)

Division géologie, sols et déchets (DGE-GEODE)

Dangers naturels (DGE-GEODE/DN)

1. OBJET DU PRÉAVIS

Rénovation de l'ensemble locatif sur les parcelles 88, 101 et 1060.

2. SITUATION DE DANGER SELON LES DERNIÈRES DONNÉES DE BASE DISPONIBLES

Le projet est exposé à du danger « nul », tous dangers naturels confondus d'après les cartes de dangers naturels.

3. REMARQUES

La DGE demande que la partie 4.4.1 soit mise à jour. Les références à l'état des données 2012 sont obsolètes puisque les cartes de dangers sont sorties en 2015. Revoir entièrement le paragraphe sur les dangers naturels, intégrer des extraits récents des cartes de dangers et mettre à jour les légendes.

Pour toute question sur les dangers, consulter le Vade-mecum sur le site de l'Etat de Vaud.

La DGE-DN se tient à disposition au besoin.

Référence : Lucie Fournier.

Protection des sols (DGE-GEODE/SOLS)

Contrairement aux directives en vigueur, le dossier ne décrit d'aucune manière l'impact du projet sur les sols. Nous renonçons à demander des compléments, mais demandons la précision de l'art. 23 (en raison de la potentielle présence des sols anthropiques et potentiellement pollués) et de la nécessité, lors des demandes de permis de construire (y compris travaux d'équipement et de préparation des parcelles), de traiter la protection et la valorisation des sols conformément à la DMP864.

1. BASES LÉGALES

- loi fédérale sur la protection de l'environnement (LPE) RS 814.01 ;
- ordonnance du 1er juillet 1998 sur les atteintes portées aux sols (OSol) RS 814.12 ;
- ordonnance sur la limitation et l'élimination des déchets (OLED) RS 814.600 ;
- règlement d'application de la loi fédérale du 7 octobre 1983 sur la protection de l'environnement ;
- (RVLPE) du 8 novembre 1989 RS 814.01.1 ;
- Sols et Constructions ; état de la technique et des pratiques. Connaissance de l'environnement no 1508, OFEV, Bern, Bellini E., 2015 ;
- directive cantonale, Protection des sols sur les chantiers, Direction générale de l'environnement, division Géologie, Sols et Déchets, 2019 (DMP 863) ;
- directive cantonale, Etudes pédologiques relatives à la protection des sols sur les chantiers, Direction générale de l'environnement, division Géologie, Sols et Déchets, 2014 (DMP 864).

Référence : F. Füllemann.

Division ressources en eau et économie hydraulique (DGE-EAU)

Economie hydraulique (DGE-EAU/EH)

N'a pas de remarque à formuler.

1. BASES LÉGALES :

- loi vaudoise sur la police des eaux dépendant du domaine public

2. GÉNÉRALITÉS

3. PRÉAVIS

Pas de remarque.

3.1 RAPPORT 47OAT

3.3 RÈGLEMENT

3.4. PLAN

4. COORDONNÉES DU RÉPONDANT :

Y. Chatelain.

Eaux souterraines - Hydrogéologie (DGE-EAU/HG)

N'a pas de remarque à formuler.

Référence : Thierry Lavanchy.

Division biodiversité et paysage (DGE-BIODIV)

1. BASES LÉGALES :

- art. 18 LPN ;
- 4 et 4a LPNMS ;
- art. 21 loi sur la faune ;
- art. 18b, al. 2 LPN et art. 15 OPN ;
- PDCn, mesures E.

2. GÉNÉRALITÉS

Le présent préavis se réfère aux documents suivants :

- rapport 47 OAT, PA Tuileries I, atelier nou, 15.03.2019 ;
- plan d'affectation Tuileries I, 1 :500, atelier nou, 15.03.2019 ;
- règlement, atelier nou, 15.03.2019.

Le périmètre concerné ne figure dans aucun inventaire fédéral, cantonal ou local (inventaires surfaciques).

3. PRÉAVIS

3.1 RAPPORT 47 OAT

Le rapport donne les informations nécessaires à la bonne compréhension du dossier.

3.2 PLAN

Pas de remarque.

3.3 RÈGLEMENT

Le règlement intègre des dispositions permettant de garantir la biodiversité urbaine, notamment :

- 50% de l'aire des espaces verts en pleine terre ;
- l'utilisation d'espèces indigènes pour les plantations ;
- l'arborisation existante est en principe maintenue.

4. CONCLUSION

La DGE-BIODIV préavis favorablement le projet de plan d'affectation « Tuileries I »

Référence : PKG.

Division inspection cantonale des forêts (DGE-FORET)

Sur la base du préavis de l'inspection des forêts d'arrondissement, la DGE-FORET se détermine comme suit :

1. RAPPORT 47 OAT

Sur le plan général, le rapport 47 OAT apporte les informations nécessaires à la compréhension du projet. Il met en évidence la conformité du projet avec les objectifs d'aménagement du territoire et la prise en compte adéquate des aspects forêt, nature et paysage dans les objectifs et mesures de planification. Le rapport 47 OAT n'appelle pas de remarque particulière.

2. FORÊT

2.1 PLAN

A) Forêt

La forêt est figurée correctement sur le plan d'affectation, dans les zones à bâtir et dans la bande des 10 mètres qui les confine. Elle correspond à la délimitation de forêt mise à l'enquête dans le cadre du PGA d'Epalinges en 2005.

B) Affectations

Les affectations projetées ne présentent pas d'inconvénient majeur pour la forêt (pression, exploitation forestière, vidange des bois, accès du public, etc.). Les objectifs de planification sont compatibles avec une saine gestion du milieu forestier et la conservation de l'aire forestière.

C) Périmètres d'implantation

Les périmètres d'implantation des aires bâties B, C, D, E sont situés à plus de 10 mètres des lisières forestières. Ils n'appellent pas de remarque particulière.

Le périmètre existant de l'aire bâtie A empiète légèrement dans la bande des 10 m à la forêt. Il ne présente pas d'inconvénients majeurs pour la forêt (pression, exploitation forestière, vidange des bois, accès du public, etc.). Le principe de l'octroi, dans le cadre de la procédure de permis de construire, d'une dérogation pour construction à proximité de la forêt peut être admis au sens de l'article 27, alinéa 4 de la Loi forestière vaudoise (LVLFo) du 8 mai 2012 pour autant que l'emprise au sol du bâtiment existant ne soit pas modifié dans la bande des 10 m à la forêt.

L'aire des espaces de verdure située dans la bande des 10 m à la forêt ne présente pas d'inconvénients majeurs pour la forêt (pression, exploitation forestière, vidange des bois, accès du

public, etc.). Aucune dérogation pour construction à proximité de la forêt ne pourra être admise dans le cadre de la procédure de permis de construire au sens de l'article 27, alinéa 4 LVLFo.

L'aire de dévestiture du sentier de l'Arzillier située dans la bande des 10 m à la forêt ne présente pas d'inconvénients majeurs pour la forêt (pression, exploitation forestière, vidange des bois, accès du public, etc.). Aucune dérogation pour construction à proximité de la forêt ne pourra être admise dans le cadre de la procédure de permis de construire au sens de l'article 27, alinéa 4 LVLFo. De plus, cette dévestiture garantit l'accès à la forêt et devra rester en tout temps libre de construction au sens de l'article 58 LVLFo.

2.2 CONSTATATION DE LA NATURE FORESTIÈRE

Le présent plan d'affectation constitue le document formel de constatation de la nature forestière et de limite des forêts dans les zones à bâtir et dans la bande des 10 mètres confinant celles-ci (article 10 de la Loi fédérale sur les forêts du 4 octobre 1991).

Une fois le plan d'affectation approuvé par le Département en charge de l'aménagement du territoire, la délimitation des forêts en rapport avec la zone à bâtir devra être suivie d'une mise à jour des natures au registre foncier pour les parcelles concernées (article 24 alinéa 5 de la Loi forestière du 8 mai 2012). A cette fin des plans de mise à jour des natures et les tableaux de mutation correspondants devront être établis par un géomètre officiel et transmis à l'Inspection des forêts du 18ème arrondissement pour approbation.

2.3 RÈGLEMENT

Aire d'espace Vert - Aménagement - Article 11

L'alinéa 1 de l'article 11 devra être complété par la lettre (e) suivante : « Aucun aménagement ou construction de quelque nature ne sera autorisé dans la bande des 10m à la forêt. »

Aire de dévestiture - Destination - Article 13

L'article 13 devra être complété par l'alinéa (4) suivant : « L'Aire de dévestiture du sentier de l'Arzillier devra rester libre de toute construction et aménagement pour garantir l'accès à la forêt et devra rester en tout temps libre de construction au sens de l'article 58 LVLFo »

Aire forestière - Article 13

Les dispositions réglementaires du plan doivent être corrigé/complétées comme suit :

Alinéa 1 : « L'aire forestière est régie et définie par les dispositions de la législation forestière fédérale et cantonale ».

Alinéa 2 : « Il est notamment interdit, sans autorisation préalable du service cantonal des forêts, d'abattre des arbres, de faire des dépôts, d'ériger des clôtures et de bâtir en forêt et à moins de 10 mètres des lisières. »

Alinéa 3 : « Le présent plan d'affectation constitue le document formel de constatation de nature forestière et de limite des forêts aux termes de la législation forestière fédérale, dans les zones à bâtir et dans la bande des 10 mètres confinant celles-ci ».

2.4 ENQUÊTE PUBLIQUE

La délimitation des forêts dans les zones à bâtir devra être mise à l'enquête en même temps que le plan d'affectation et l'avis d'enquête dans la FAO devra mentionner expressément que l'enquête publique porte également sur : la délimitation de l'aire forestière.

A l'échéance du délai d'enquête, la commune est chargée de transmettre à la Direction générale de l'environnement, Inspection des forêts du 18^{ème} arrondissement (DGE-FO18) les éventuelles oppositions relatives à la délimitation de l'aire forestière.

A défaut d'opposition, un avis mentionnant qu'aucune opposition n'a été déposée lors de la mise à l'enquête est indispensable pour la suite de la procédure.

3. DANGERS NATURELS COUVERTS PAR LA DGE

Les zones affectées ne sont pas comprises dans les périmètres des cartes indicatives de danger couverts par le DGE-FO18 (glissements superficiels, avalanches, chutes de pierres et de blocs).

4. CONCLUSION

Sous réserve de la prise en considération des remarques formulées ci-dessus, la DGE-FORET, délivre un préavis favorable à l'approbation du plan d'affectation par le Département en charge de l'aménagement du territoire.

Bases légales :

- art. 1 LAT ;
- art. 1, 10, 13, 17 et 19 LFo ;
- art. 12, 15 et 17 OFo ;
- art. 1 LATC ;
- art. 4, 24, 27 et 28 LVLFo.

Référence : YKI/NGN/cvr.

ETABLISSEMENT CANTONAL D'ASSURANCE CONTRE L'INCENDIE ET LES ELEMENTS NATURELS (ECA)

N'a pas de remarque à formuler.

Référence : 2019/D/0455/EN/PAC/gse.

DIRECTION GENERALE DE LA MOBILITE ET DES ROUTES (DGMR)

Division administration mobilité (DIRH/DGMR/ADM)

Division planification (DGMR-P)

1 STATIONNEMENT DES VOITURES

1.1 PLACES DE STATIONNEMENT LIÉES AUX LOGEMENTS

Comme indiqué dans le rapport 47 OAT (chapitre 3.5.6.1, page 18), le PA « Tuileries 1 » prévoit un dimensionnement de l'offre en stationnement pour voitures liée aux logements correspondant à 0.65 place par logement pour les habitants et 10% de places supplémentaires pour les visiteurs. Ces ratios impliquent donc une réduction de 35% des valeurs indicatives de la norme VSS SN 640 281 (valeur pour un cas « normal »).

Le rapport 47 OAT justifie notamment l'application de cette réduction par l'excellente desserte en transports publics et par une sous-utilisation du garage collectif existant par les habitants du quartier Tuileries I, avec la location d'environ 20% des places à des utilisateurs externes.

Si la DGMR-P considère qu'il est souhaitable d'encourager une réduction de l'utilisation de la voiture, ainsi que de sa possession, elle relève toutefois le caractère ambitieux de l'option de réduction de l'offre en stationnement destinée aux logements. En effet, le taux de motorisation implicite du projet (estimé à environ 320 voitures pour 1'000 habitants) est largement inférieur à celui de la commune (taux 2018 selon SAN/Canton de Vaud : 495 voitures pour 1'000 habitants). Il existe par conséquent un risque que l'offre en stationnement prévue pour les logements soit insuffisante, et que cela implique des reports de demande au-delà des limites du PA, sur domaine public ou privé. De tels reports iraient à l'encontre de l'objectif du Plan directeur localisé (PDL) « Les Croisettes » visant à réduire l'emprise de la voiture sur les espaces situés en surface.

L'art. 9.4 de la norme VSS SN 640 281 précise qu'il peut être judicieux de s'écarter des valeurs indicatives pour un cas normal « afin de tenir compte de conditions locales particulières ou de formes spéciales de logement (p. ex. habitat sans voiture) ».

Compte tenu de ces éléments, la DGMR-P n'a pas d'objection à la réduction envisagée des valeurs indicatives de la norme VSS, mais elle recommande que des mesures d'accompagnement encourageant une baisse du taux de motorisation des habitants soient développées et mises en œuvre pour prévenir le risque de sous-dimensionnement de l'offre en stationnement pour les logements.

Par ailleurs, le contenu et la formulation de l'alinéa 2 de l'article 14 du règlement du PA nécessitent quelques ajustements :

- l'art. 14 al. 2 précise que «pour le logement, le ratio appliqué est de 0.65 case/unité ». Cette formulation est imprécise et omet en particulier le besoin en stationnement des visiteurs tel que formulé dans le rapport 47 OAT. Elle doit être remplacée par une

- formulation plus précise, par exemple : « Le dimensionnement du stationnement des logements est déterminé en appliquant un ratio de 0.65 case/logement, avec 10% de places supplémentaires pour les visiteurs » ;
- l’art. 14 al. 2 fait référence au Plan des mesures OPair 2005 de l’agglomération Lausanne-Morges. Toutefois, cette version du Plan Opair est aujourd’hui obsolète et a été remplacée par le plan OPair 2018, entré en vigueur dès le 6 février 2019. En outre, la mesure MO-3 « Stationnement privé » du plan OPair 2018 ne s’applique qu’au stationnement lié aux activités, mais ne concerne pas le stationnement des logements. Enfin, l’application de la norme VSS SN 640 281 et du plan des mesures OPair 2018, qui lie les autorités, impliquent par essence, pour le dimensionnement du stationnement des activités, la prise en compte de la qualité de l’offre en transports publics et l’application du taux minimum (bas de la fourchette) de prise en compte des valeurs indicatives (besoin limite) de la norme. Pour ces différentes raisons, la première phrase de l’art. 14 al. 2 est à supprimer.
 - Préciser la phrase indiquant le ratio à appliquer pour le stationnement des logements, en ajoutant en particulier une mention du besoin en stationnement des visiteurs.
 - Supprimer la première phrase de l’art. 14 al. 2.
 - Développer et mettre en œuvre un ensemble de mesures d’accompagnement encourageant une baisse du taux de motorisation des habitants.

1.2 PLACES DE STATIONNEMENT LIÉES AUX ACTIVITÉS

L’art. 14 al. 2 du règlement du PA précise que « pour les activités, le barème appliqué est 40% des besoins calculés conformément à l’al. 1 ». Cette formulation doit être remplacée par une formulation plus précise, par exemple : « Le dimensionnement du stationnement des activités est déterminé sur la base du facteur maximum de réduction des valeurs spécifiques indicatives de la norme VSS en vigueur (selon la norme en vigueur, localisation de type « B » et application de la valeur inférieure de la fourchette) ».

- Remplacer la phrase relative au calcul du besoin en stationnement des activités par une formulation plus précise.

1.3 AUTRES REMARQUES SUR LE STATIONNEMENT DES VOITURES

La norme VSS SN 640 281 ne porte pas sur l’ensemble des véhicules motorisés, mais uniquement sur l’offre en cases de stationnement pour les voitures de tourisme. Il convient donc de remplacer le terme « véhicules motorisés » par le terme « voitures » dans le règlement du PA.

En outre, il est inutile de citer deux fois consécutivement, comme à l’art. 14 al. 1 du règlement du PA, le numéro de la norme VSS en vigueur pour le dimensionnement de l’offre en cases de stationnement pour les voitures de tourisme.

Enfin, l’art. 12 du règlement du PA stipule que l’aire de dévestiture est notamment réservée au stationnement en plein air, sans autre précision. Cette formulation n’est pas cohérente avec le contenu du rapport 47 OAT, qui précise que l’aire de dévestiture est notamment réservée « au stationnement de véhicules motorisés de courte durée » (chapitre 3.5.4, page 15). Elle apparaît également peu cohérente avec l’objectif du Plan directeur localisé (PDL) « Les Croisettes » visant à

réduire l'emprise de la voiture sur les espaces situés en surface, alors même que l'aire d'espaces verts englobe et permet le maintien des places de parc en surface existantes (art. 11 du règlement du PA). La DGMR recommande de préciser l'art 12 en indiquant que seul le stationnement de courte durée ou la dépose sont autorisés dans l'aire de dévestiture, ou de supprimer toute mention relative à l'autorisation du stationnement dans cette aire.

- Corriger l'art. 14 du règlement du PA en remplaçant le terme « véhicules motorisés » par le terme « voitures », dans le titre de l'art. 14 et dans le texte de l'art. 14 al. 1.
- Supprimer la double mention de la norme VSS SN 640 281 à l'art. 14 al. 1.
- Préciser l'art 12 du règlement du PA en indiquant que seul le stationnement de courte durée ou la dépose sont autorisés dans l'aire de dévestiture, ou supprimer toute mention relative à l'autorisation du stationnement dans cette aire.

2 STATIONNEMENT DES VÉLOS (DEUX-ROUES LÉGERS NON MOTORISÉS)

En conformité avec l'article 40a du Règlement d'application de la Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (RLATC; RS 700.11.1), et avec le Plan des mesures OPair de l'agglomération Lausanne-Morges en vigueur (mesure MO-8 « Infrastructures de mobilité douce »), l'article 15 du règlement de la planification se réfère aux normes de l'Association suisse des professionnels de la route et des transports en vigueur (actuellement VSS SN 640 065) afin de fixer le besoin en places de stationnement pour les vélos.

La norme VSS SN 640 065 « Stationnement : détermination des besoins et choix de l'emplacement des aménagements de stationnement pour vélos » indique qu'on ne réalise pas d'adaptation du besoin standard en stationnement dans le cas d'immeubles d'habitation, car, dans ce cas, le facteur décisif n'est pas l'utilisation du vélo, mais sa possession. Toutefois, lorsque la demande est incertaine ou que le besoin standard apparaît démesurément élevé, on peut, dans un premier temps, n'aménager que les deux tiers du nombre de places déterminé, la surface nécessaire à l'aménagement éventuel du tiers restant devant toutefois être réservée.

Compte tenu de la teneur de l'art. 32 al. 2 du RLATC et des spécificités du contenu du PA « Tuileries 1 », la DGMR-P n'a pas d'objection à ce qu'un taux de 0.5 place par pièce soit utilisé pour le calcul des besoins en stationnement pour vélos des bâtiments existants, comme spécifié à l'art. 15 al. 3.

La formulation de l'art. 15 al. 3 du règlement du PA, indiquant que « le ratio appliqué pour les bâtiments existants est de 0.5 des besoins calculés conformément à l'al. 1 », n'est toutefois pas satisfaisante et doit être remplacée par une formulation plus précise, par exemple : « Le ratio appliqué pour les bâtiments existants est de 0.5 place par pièce ».

En outre, il est inutile de citer deux fois consécutivement, comme à l'art. 15 al. 1 du règlement du PA, le numéro de la norme VSS en vigueur pour le dimensionnement de l'offre en cases de stationnement pour les vélos.

- Remplacer la phrase relative au calcul du besoin en stationnement pour vélos des bâtiments existants par une formulation plus précise.
- Supprimer la double mention de la norme VSS SN 640 065 à l'art. 15 al. 1.

Référence : PBT

Division management des transports (DGMR-MT)

Proximité d'une ligne à haute tension utilisée par les CFF

Le périmètre du plan d'affectation « Tuileries 1 » est traversé par une ligne à haute tension utilisée par les CFF. Il est donc concerné par le domaine ferroviaire et soumis aux dispositions de l'art. 18m de la loi fédérale sur les chemins de fer du 20 décembre 1957 (LCdF; RS 742.101).

En conséquence, l'entreprise ferroviaire doit être consultée par l'Autorité communale et le préavis de l'entreprise joint au dossier soumis à examen préalable. Aucun document attestant de la démarche requise n'est joint au dossier soumis à examen préalable.

L'avis de l'entreprise ferroviaire doit être pris en considération, notamment dans le cas où celle-ci formule des remarques ou un avis négatif. L'objectif est d'obtenir une prise de position positive de l'entreprise, si nécessaire en modifiant les dispositions du dossier de planification. Dans le cas où aucun accord ne serait trouvé entre les parties, l'autorité cantonale soumet le dossier à l'office fédéral compétent (art.18m al.2 let.a LCdF).

La DGMR-MT rappelle le droit de recours conféré à l'office fédéral compétent contre toute décision des autorités cantonales allant à l'encontre des intérêts de l'entreprise ferroviaire (art. 18m al.3 LCdF).

- Demander un préavis des CFF.

Référence : PBT

Division finance et support – routes (DIRH/DGMR/FS)

Un fichier conforme au modèle de géodonnée minimum 80-VD, au format INTERLIS 1 ou 2 sera transmis par mail à la Direction générale de la mobilité et des routes (DGMR) à l'adresse suivante : interlis.dgmr@vd.ch, pour la mise à jour de la base de données informatiques relatives aux limites des constructions.

Référence : dcu.

SERVICE DE LA PROMOTION DE L'ÉCONOMIE ET DE L'INNOVATION (SPEI)

Office de la consommation – Inspection des denrées alimentaires et des eaux- distribution de l'eau (OFCo)

Section Distribution de l'eau (OFCO-DE)

1. BASES LÉGALES :

- loi sur la distribution de l'eau (LDE, RSV 721.31) ;
- règlement sur l'approbation des plans directeurs et des installations de distribution d'eau et sur l'approvisionnement en eau potable en temps de crise (RAPD, RSV 721.31.1).

2. GÉNÉRALITÉS

La commune d'Epalinges est alimentée en eau par le réseau du Service de l'eau de la commune de Lausanne.

Conformément à la concession octroyée à Lausanne, les données relatives à la nouvelle affectation prévue doivent être transmises au Service de l'eau afin d'être prises en compte en ce qui concerne la distribution de l'eau.

Pour le reste, nous n'avons pas de remarque, vu que le site est déjà équipé et que le réseau est apte à assumer l'augmentation de la consommation qui résultera de la mise en oeuvre de ce PPA.

3. PRÉAVIS

L'OFCE-DE préavise favorablement le dossier soumis.

Référence : Christian Hoenger.

SERVICE DES COMMUNES ET DU LOGEMENT (SCL)

Unité du logement (DIS/SCL/DL)

Consultation de la Division logement du département des institutions et de la sécurité

Préambule

La Division logement (DL) du Service des Communes et du Logement (SCL) du Département des institutions et de la sécurité (DIS) est consultée dans le cadre de la circulation pour examen préalable du plan d'affectation communal (PA) «Tuilerie I» sur la commune d'Epalinges.

Analyse

La capacité constructive du bien-fonds est déterminée à 25'000m² de surface déterminante de plancher (SPd) avec un minimum de 80% dévolues aux logements pour une surface de terrain de 17'684m².

Ce potentiel représente environ 332 habitants et 18 emplois dans sa situation actuelle et un potentiel de 185 nouveaux habitants et emplois. Ce nouveau potentiel peut être obtenu par la transformation avec extension et/ou surélévation des immeubles-barres existant ou par la réalisation de nouvelle construction.

Conclusions

La DL constate qu'aucun quota de logements d'utilité publique (LUP) au sens de la L3PL n'a été introduit dans le règlement du plan de quartier. La DL rappelle que la phase du PPA constitue le moment idéal pour intégrer une politique de LUP.

La commune devrait évaluer, selon son évolution démographique prévisionnelle, la pertinence de création de logements d'utilité publique.

Les LUP offrent des logements accessibles à la majeure partie de la population et durablement soustraits à la spéculation.

Ceux-ci regroupent les Logements à loyer abordable (LLA), les logements subventionnés à loyers modérés (LLM), les logements protégés pour personnes âgées (LP) et logements étudiants (LE).

Si nécessaire, la Division logement (DL) pourra analyser les projets de LUP lors de la demande des permis de construire mais également en phase préalable.

Concernant les catégories particulières des LLM, LP ou LE, la DL pourra également être consultée en amont pour étudier la faisabilité de demandes de prêts ou de subventions relatives à ces objets.

La DL se tient à disposition pour accompagner l'autorité communale dans sa réflexion.

Référence : Vincent Haymoz.

SERVICE DE LA SECURITE CIVILE ET MILITAIRE (SSCM)

Protection civile (SSCM-PCI)

Pour les zones à bâtir : Pour les nouvelles constructions d'habitation hôpitaux ou EMS, obligation de construire selon l'article 17 lettre 1a de l'OPCi, le nombre de places protégées à réaliser ou qui feront l'objet d'une dispense sera déterminé lors de la dépose du permis de construire.

Référence : Pamela Nunez.



EPALINGES

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Conformément aux dispositions légales, la Municipalité soumet à l'enquête publique, du 26 septembre au 25 octobre 2020 inclus, les projets suivants :

- **Plan d'affectation (PA) "Tuileries 1"** (sur parcelles RF 88, 101 & 1060) **et son règlement**
- **Constitution d'une servitude de passage public et de mobilité douce en lien avec le PA « Tuileries 1 »** (sur parcelles RF 88 & 101)
- **Décadastration partielle des parcelles RF 88 & 101 et transfert au domaine public communal**
- **La délimitation de l'aire forestière** (sur parcelle RF 88)

Les dossiers peuvent être consultés au Service de l'urbanisme, Pl. de la Croix-Blanche 1, du lundi au vendredi de 8h00 à 11h30 ou en ligne (www.epalinges.ch), rubrique « avis d'enquête ».

Une séance d'information publique aura lieu le mardi 29 septembre 2020 à 19h à la Salle des spectacles, rte de la Croix-Blanche 27 (inscriptions obligatoires par tél. 021/785'61'60 ou par email urbanisme@epalinges.ch).

Les oppositions motivées et les observations auxquelles donnent lieu ces projets doivent être inscrites sur les feuilles d'enquêtes ou adressées sous pli recommandé à la Municipalité durant le délai d'enquête

La Municipalité

COMMUNE D'EPALINGES

Coordonnées moyennes : 2°54'0330 / 1°15'5140

Plan n° 16

Echelle 1 : 500

Etabli sur la base des données cadastrales

renaud burnand

Géomètres officiels – Ingénieurs du génie rural EPF/SIA
Ch. du Devin 51 – 1012 Lausanne – Tél. 021 321 38 80
Email : info@renaud-burnand.ch – Fax 021 321 38 89
Site : www.renaud-burnand.ch

Le géomètre officiel :



Lausanne, le 17 août 2020

Assiette d'une servitude de passage public à pied et mobilité douce

PLAN DRESSE POUR ENQUETE

Lausanne, le 17 août 2020

T. 5878.R



Les Tuileries

La Source

17.08.2020 / MS
T. 5878



EPALINGES

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Conformément aux dispositions légales, la Municipalité soumet à l'enquête publique, du 26 septembre au 25 octobre 2020 inclus, les projets suivants :

- **Plan d'affectation (PA) "Tuileries 1"** (sur parcelles RF 88, 101 & 1060) **et son règlement**
- **Constitution d'une servitude de passage public et de mobilité douce en lien avec le PA « Tuileries 1 »** (sur parcelles RF 88 & 101)
- **Décadastration partielle des parcelles RF 88 & 101 et transfert au domaine public communal**
- **La délimitation de l'aire forestière** (sur parcelle RF 88)

Les dossiers peuvent être consultés au Service de l'urbanisme, Pl. de la Croix-Blanche 1, du lundi au vendredi de 8h00 à 11h30 ou en ligne (www.epalinges.ch), rubrique « avis d'enquête ».

Une séance d'information publique aura lieu le mardi 29 septembre 2020 à 19h à la Salle des spectacles, rte de la Croix-Blanche 27 (inscriptions obligatoires par tél. 021/785'61'60 ou par email urbanisme@epalinges.ch).

Les oppositions motivées et les observations auxquelles donnent lieu ces projets doivent être inscrites sur les feuilles d'enquêtes ou adressées sous pli recommandé à la Municipalité durant le délai d'enquête

La Municipalité

COMMUNE D'EPALINGES



Plan dressé pour mise à l'enquête publique de décadastration
Chemin des Croisettes - Plan de quartier "Tuileries I"

EMPRISE DE TERRAINS
Décadastration partielle des parcelles 88 et 101 et
transfert au domaine public communal

PLAN DE SITUATION

renaud burnand

Géomètres officiels - Ingénieurs du génie rural EPF/SIA
Chemin du Devin 51 - 1012 Lausanne - Tél. 021 321 38 80
Email : info@renaud-burnand.ch - Fax. 021 321 38 89
Site: www.renaud-burnand.ch

Le géomètre officiel :

Plan n°16

Echelle 1:500

Coordonnées moyennes: 2'540'300/ 1'155'050

Etabli sur la base des données cadastrales

Lausanne, le 17 août 2020

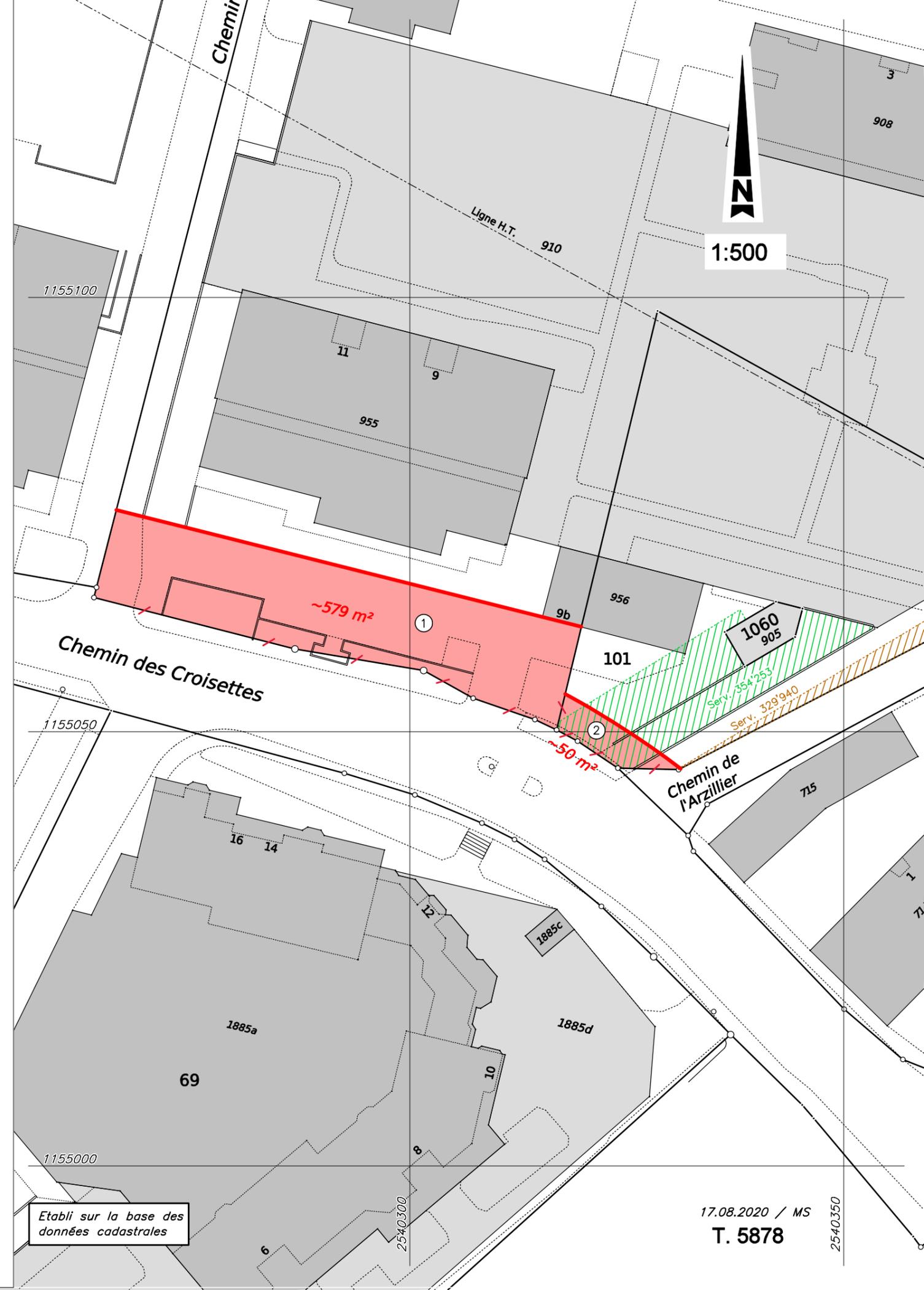
TABLEAU DE L'EMPRISE

Parcelle	Propriétaire	No ad hoc	Situation	Nature	Surface cad. totale	Emprise	Servitudes touchées
88	Swiss Life SA	1	Chemin des croisettes Les Tuileries	Jardin Habitation n°ECA 906 Habitation n°ECA 907 Habitation n°ECA 908 Habitation n°ECA 909 Habitation avec aff. mixte n°ECA 955 Garage n°ECA 910 (sur plusieurs immeubles), souterrain Bâtiment commercial n°ECA 956 (sur plusieurs immeubles)	16'118 m ²	~579 m ²	
101	Swiss Life SA	2	Chemin des croisettes Les Tuileries	Place-jardin Garage n°ECA 910 (sur plusieurs immeubles), souterrain Bâtiment commercial n°ECA 956 (sur plusieurs immeubles)	1'635 m ²	~50 m ²	Serv. 354'253 Serv. 329'940

La propriétaire :
Pour Swiss Life SA:

Visa de la Municipalité:

T. 5878



17.08.2020 / MS

T. 5878

**Service du développement
territorial**

Avenue de l'Université 5
1014 Lausanne
www.vd.ch/sdt

Municipalité
de la Commune d'Epalinges
Route de la Croix-Blanche 25
1066 Epalinges

Personne de contact : Matthias Fauquex
T 021 316 79 32
E matthias.fauquex@vd.ch
N/réf. MFX - 182570

Lausanne, le 20 novembre 2019

**Commune d'Epalinges
Plan d'affectation communal Tuileries I
Examen préalable**

Monsieur le Syndic, Messieurs les Municipaux,

Veuillez trouver ci-dessous l'examen préalable du plan d'affectation Tuileries I.

HISTORIQUE DU DOSSIER

Étape	Date	Documents
Réception du dossier pour examen préalable	14 août 2018	
Séance de coordination	9 octobre 2018	Procès-verbal
Réception du dossier modifié examen préalable	17 mai 2019	
Examen préalable	Ce jour	Préavis des services cantonaux

COMPOSITION DU DOSSIER SOUMIS POUR EXAMEN PREALABLE

Documents	Date
Plan d'affectation communal au 1 :500	15 mars 2019
Règlement	15 mars 2019
Rapport d'aménagement selon l'article 47 OAT	15 mars 2019

AVIS

Le tableau ci-dessous représente une vision synthétique de la prise en compte des principales thématiques de la planification. Les services responsables de ces thématiques sont également relevés dans le tableau.

Pour chaque thématique et sur la base des préavis détaillés des services cantonaux consultés et de notre appréciation, le dossier a été classé selon trois catégories.

La définition de chaque catégorie est la suivante :

- **Conforme**: le projet répond aux exigences des services cantonaux.
- **A adapter** : le projet doit être modifié en tenant compte des demandes des services cantonaux.
- **Non conforme** : le projet est contraire à une ou plusieurs bases légales et doit être remanié en profondeur.

Thématiques		Conforme	A adapter	Non conforme
Principes d'aménagement	Planification directrice	SDT-AC		
	Stabilité des plans			
	Dimensionnement	SDT-AC		
	Plus-value		SDT-AC	
	Servitudes		SDT-SPS	
Affectation	Type de zones			SDT-AC
Mobilité	Préavis CFF		DGMR-MT	
	Stationnement voitures		DGMR-P	
	Stationnement vélos		DGMR-P	
	Accès		SDT-SPS	
Patrimoine naturel	Forêt		DGE-FORÊT	
Protection de l'homme et de l'environnement	Mesures énergétiques		DGE-DIREN	
	Bruit		DGE-ARC	
	Risque d'accident majeur		DGE-ARC	
	Rayonnement non ionisant		DGE-ARC	
	Dangers naturels		DGE-DN	
	Protection des sols		DGE/GEODE-SOLS	

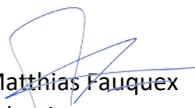
Au vu des thématiques jugées conformes et sous réserve des adaptations à apporter, nous préavisons favorablement le plan d'affectation Tuileries I et nous vous invitons à poursuivre la procédure après avoir pris en compte les indications contenues dans les préavis des services cantonaux.

Le présent examen préalable repose sur les bases légales applicables. Nous réservons notre avis sur les adaptations du projet qui découleraient d'une évolution du cadre légal.

Tout droit du département pour l'approbation demeure expressément réservé.

Nous vous prions de recevoir, Monsieur le Syndic, Messieurs les Municipaux, nos meilleures salutations.


Pierre Imhof
chef du Service du développement territorial


Matthias Fauquex
urbaniste

Annexes
ment.
dossiers en retour

Copie
Atelier Nou sa, Rue de la Gare 9, 1009 Pully
Services cantonaux consultés

Personne de contact : Matthias Fauquex
T 021 316 79 32
E matthias.fauquex@vd.ch
N/réf. MFX - 182570

Lausanne, le 19 novembre 2019

Commune d'Epalinges
Plan d'affectation communal Tuileries I
Examen préalable

PRÉAVIS DES SERVICES CANTONAUX

Les points précédés d'une puce de type "●" sont des demandes qui doivent être prises en compte.

SERVICE DU DEVELOPPEMENT TERRITORIAL (SDT)

Division aménagement communal (SDT-AC)

1. BASES LÉGALES

- Loi du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT ; RS 700) ;
- ordonnance du 28 juin 2000 sur l'aménagement du territoire (OAT ; RS 700.1) ;
- loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC ; BLV 700.11) ;
- règlement sur l'aménagement du territoire du 22 août 2018 de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (RLAT; BLV 700.11.2) ;
- plan directeur cantonal.

2. REMARQUES DE FORME ET DE DÉTAIL

2.1 RAPPORT D'AMÉNAGEMENT

Conformité aux planifications supérieures (Plan d'agglomération Lausanne Morges PALM – Plan directeur cantonal PDCn)

Le projet de plan de quartier prévoit une zone d'habitation de forte densité ainsi qu'une zone mixte. L'IUS sur l'ensemble du périmètre est de 1.3, ce qui est conforme aux densités minimales en périmètre compact d'agglomération.

La zone à bâtir du plan pour l'accueil de nouveaux habitants doit répondre aux besoins prévisibles pour les 15 années suivantes tels que définis par la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT ; RS 700) et la mesure A11 du plan directeur cantonal (PDCn).

Dans les agglomérations, le dimensionnement des zones à bâtir est établi et vérifié à l'échelle du périmètre compact de l'agglomération. Pour l'agglomération Lausanne-Morges, la croissance totale maximale allouée entre 2015 et 2030 est de 75'810 habitants.

Le plan soumis à l'examen préalable augmente le potentiel existant des réserves en zone d'habitation et mixte, ainsi que le tiers du potentiel de densification des parcelles concernées. Néanmoins, les nouveaux habitants prévus par le plan d'affectation n'engendrent pas de dépassement de la croissance allouée par la mesure A11 PDCn pour l'agglomération. De plus, le projet est inscrit dans le en tant que mesure non engagée.

Cependant, si au moment de l'approbation, la croissance totale maximale allouée à l'échelle de l'agglomération par la mesure A11 est atteinte, voire dépassée, le Service du développement territorial recommandera à la cheffe du Département du territoire et de l'environnement de ne pas approuver le plan d'affectation.

Conformité au plan directeur localisé Les Croisettes (PDL)

Le projet n'entre pas en contradiction avec le PDL et répond aux objectifs décrits dans ce dernier. Il vise notamment la densification d'un site bien desservi et affirme la frontalité sur le Chemin des Croisettes avec des gabarits plus hauts et homogènes. Le projet prévoit également une cession à l'espace publique et le maintien, le développement d'activités au rez-de-chaussée ce qui permet une amélioration des espaces publics et de l'attractivité du site.

Conformité à la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; BLV 700.11)

Selon l'article 64 de la LATC révisée, l'augmentation sensible de la valeur d'un bien-fonds résultant d'une modification de la zone d'affectation est considérée comme un avantage majeur qui doit faire l'objet de la perception d'une taxe sur la plus-value. Ainsi, en application de l'article 33 du règlement sur l'aménagement du territoire (RLAT), nous demandons :

- de compléter le rapport 47 OAT par une liste identifiant les parcelles qui voient leurs droits à bâtir augmentés.

Au moment de l'entrée en vigueur du plan d'affectation, le département rendra une décision formelle de taxation qui sera notifiée au propriétaire. C'est au moment de l'entrée en force du permis de construire ou de la vente du bien-fonds que la taxe sera exigible (article 69 LATC). Une décision de perception sera alors rendue par le département et notifiée au débiteur.

2.2 PLAN

Avec l'entrée en vigueur le 1^{er} juillet 2019 de la directive cantonale sur la normalisation des données de l'aménagement du territoire (NORMAT), les zones mixtes sont désormais prévues pour accueillir des logements et des activités compatibles avec le degré de sensibilité au bruit défini. Il n'est ainsi plus possible de planifier des zones mixtes comprenant des installations (para-) publiques. Le SDT préavisera négativement la planification et proposera au Département de ne pas l'approuver dans le cas où l'affectation d'une zone est non conforme à la directive NORMAT. Il demande alors de :

- Modifier l'affectation ou la destination de la zone prévue en zone mixte pour que celle-ci soit conforme à la directive NORMAT.

Les périmètres des constructions souterraines apparaissent sur les plans 1 :500 et 1 :2000, néanmoins ces derniers n'apparaissent pas dans la légende :

- Signaler dans la légende les périmètres des constructions souterraines.

2.3 RÈGLEMENT

Article 5 Construction existantes : la dernière phrase est incomplète :

- Corriger la faute d'écriture et compléter l'article.

3. NORMAT

Les dossiers de planification doivent être accompagnés de fichiers informatiques respectant la directive **NORMAT**. Ces fichiers doivent être livrés au SDT avant l'approbation. Le SDT recommande toutefois de les livrer avant la mise à l'enquête publique, afin de ne pas retarder l'approbation du dossier le moment venu.

4. RÉPONDANT SDT

Matthias Fauquex

Division sites et projets stratégiques (SDT-SPS)

1. BASES LÉGALES :

- art. 50 LATC ;
- 4 LAF.

2. GÉNÉRALITÉS

Le dossier a été examiné en regard du principe de coordination entre les aspects fonciers et l'aménagement du territoire.

3. PRÉAVIS

Les mesures d'accompagnement relatives aux aspects fonciers, financiers et techniques sont clairement indiquées dans le rapport 47 OAT. Certains points doivent encore être précisés :

Sentier de l'Arzillier :

Ce sentier est une dévestiture pour les parcelles n° 80, 82, 83, et 87 qui sont au bénéfice d'une servitude de passage (ID 007-2003/006391). A relever que l'exercice des droits de cette servitude ne donne aucune indication sur le mode d'entretien de ce chemin privé. Le projet de plan d'affectation propose que ce sentier fasse l'objet d'une liaison publique de mobilité douce. Or

l'assiette de cette liaison ne figure pas sur le plan dressé pour enquête sur lequel sont inscrites les assiettes de servitude de passage public à pied et mobilité douce.

- Deux solutions sont proposées :
 - soit compléter le plan des assiettes des servitudes de passage public à pied et mobilité douce et radier la servitude existante, l'entretien de ce chemin sera alors à la charge de la commune ;
 - soit retirer la liaison publique de mobilité douce du plan d'affectation et mettre à jour la servitude de passage existante concernant les aspects entretien ; cette dernière exigence n'est cependant pas impérative pour l'approbation du plan d'affectation.

Chemin de Vaugueny :

Ce chemin est une dévestiture pour les parcelles n° 89, 90, 316, 1028 et 1029 qui sont au bénéfice d'une servitude de passage (ID 007-2003/006787). Le projet de plan d'affectation propose que ce sentier fasse l'objet d'une liaison publique de mobilité douce. Or l'assiette de cette liaison ne figure pas sur le plan dressé pour enquête sur lequel sont inscrites les assiettes de servitude de passage public à pied et mobilité douce.

- Deux solutions sont proposées :
 - soit compléter le plan des assiettes des servitudes de passage public à pied et mobilité douce et radier en partie la servitude existante, l'entretien de ce chemin sera alors à la charge de la commune,
 - soit retirer la liaison publique de mobilité douce du plan d'affectation.

Liaisons publiques de mobilité douce :

Toutes les liaisons de mobilité douce reportées sur le plan d'affectation ont un caractère public. Seule une partie de ces liaisons sont reportées sur le plan dressé pour enquête sur lequel sont inscrites les assiettes de servitude de passage public à pied et mobilité douce.

- Deux solutions sont proposées :
 - soit reporter exactement les situations approximatives de ces assiettes de servitudes sur le plan d'affectation et supprimer les autres liaisons figurant sur ce plan,
 - soit distinguer sur le plan d'affectation par deux signatures différentes les liaisons publiques de mobilité douce (avec pour référence le plan d'enquête des servitudes de passage public à pied et mobilité douce) et les liaisons privées de mobilité douce.

Sous-station électrique – parcelle 1060 :

Le projet prévoit le déplacement de la sous-station électrique (selon PV Tekhné du 6 juillet 2017). Un emplacement indicatif est par ailleurs signalé sur le plan d'affectation.

- A ce stade du projet, le SDT-SPS/Améliorations foncières demande qu'un projet de convention soit signé par la Ville de Lausanne et Swiss Life avant l'enquête publique du

plan d'affectation. Cette convention portera sur les aspects fonciers (échange de terrain et report des servitudes) et financiers (prise en charge des frais de démolition et de reconstruction). Sur le plan d'affectation, les limites existantes de la parcelle n° 1060 seront biffées et le projet de la nouvelle parcelle de la Ville de Lausanne sera indiqué.

Ecopoint

L'article 17 du projet de règlement propose la mise à disposition d'un écopoint pour les habitants du quartier et environs. Il y est précisé que cet élément sera mis à disposition par le propriétaire sous une forme juridique à définir (servitude de superficie).

- Le SDT-SPS/Améliorations foncières demande qu'un projet de convention relative à la mise à disposition du terrain soit signé par la Commune d'Epalinges et Swiss Life avant l'enquête publique du plan d'affectation.

Sous réserve de la prise en compte des remarques précédentes, le SDT-SPS/Améliorations foncières préavise favorablement le projet de plan d'affectation.

3.1 RAPPORT D'AMÉNAGEMENT

- Chapitres 2.5.2 et 3.7 : il ne s'agit plus de l'article 55 LATC mais de l'article 50 LATC.
- Les chapitres 3.7.4 et 4.4.4.C seront complétés en fonction de la convention réglant le déplacement de la sous-station électrique.

3.2 PLAN

- Ajouter l'emplacement de la nouvelle parcelle de la Ville de Lausanne pour la sous-station électrique.
- Adapter les liaisons publiques de mobilité douce (cf. chapitre précédent).

3.3 RÈGLEMENT

- Article 10, al. 2 : changer « l'espace public » en « domaine public » (l'espace public n'est pas défini dans le règlement)
- Article 10, al. 3 : à supprimer dans la mesure où les servitudes de passage public auront été mises à l'enquête publique en même temps que le plan d'affectation.
- Article 11 : rajouter « sous-station électrique » dans la liste des constructions de faible importance (ce qui supprimera toute ambiguïté quant à la notion de faible importance).
- Article 12, al. 1, deuxième phrase : retirer le mot « public » si ces deux dévestitures ne font pas l'objet d'un projet de servitude de passage public (voir chapitre précédent).

- Article 17, al. 2 : supprimer « sous une forme juridique à définir (servitude de superficie) », la forme juridique aura été définie avant l'enquête publique du plan d'affectation (voir chapitre précédent).

4. COORDONNÉES DU RÉPONDANT SDT-SPS :

Denis Leroy.

DIRECTION GENERALE DE L'ENVIRONNEMENT (DGE)

Direction de l'énergie (DGE-DIREN)

1 GÉNÉRALITÉS

Parcelles : 88, 101, 1060

Propriété communale : non

But : assainissement, rénovation, surélévation et agrandissement des bâtiments existants

SPd : 25'000 m² avec la SPd déjà construite, nouvelle SPd : ~8'000 m²

Affectation : zone mixte d'habitation de forte densité (min 80%), d'activités (min 10%) et d'installation publique (600 m² garderie).

Périmètre de centre : oui

Etude de planification énergétique territoriale : non

Variantes d'approvisionnement en énergie : mention de la possibilité de raccordement au CAD dans le règlement

2 RÈGLEMENT

Voir document scanné

Réponse ACTIS :

1. BASES LÉGALES :

- RS 814.01 Loi fédérale sur la protection de l'environnement (LPE) du 07.10.83 ;
- RS 730.01 Loi vaudoise sur l'énergie (LVLEne) du 16.05.06 révisée.

2. PRÉAVIS

2.1 RAPPORT 47 OAT

Recommandations

Dans le cadre des travaux d'assainissement prévus par le plan d'affectation sur les bâtiments existants, la DIREN rappelle que si plus de 50% de la surface de la façade est touchée, celle-ci doit être assainie énergétiquement selon la norme SIA 380/1.

Concernant l'approvisionnement en chaleur des bâtiments, la DIREN recommande le raccordement au réseau de chauffage à distance prévu par la planification énergétique communale. Une fois ce réseau réalisé, les bâtiments dont les installations de chauffage doivent être renouvelées auront l'obligation de s'y raccorder selon les conditions de l'art. 25 LVLEne al. 2. La DIREN recommande également de valoriser au maximum le potentiel solaire du site par des installations photovoltaïques en toiture, qui peuvent être combinées avec une végétalisation de la toiture. Par ailleurs, le site semble favorable à la création d'un regroupement de consommation propre, qui peut être réalisé par bâtiment ou pour l'ensemble du plan d'affectation.

2.1 RÈGLEMENT DU PA

Demandes

Suite à la révision du Plan des mesures OPair en 2018, l'article 19 al. 1 du règlement du PA concernant les performances thermiques des bâtiments doit être modifié. La nouvelle version du Plan des mesures OPair ne prévoit plus l'obligation de respecter les valeurs cibles définies par la norme SIA 380/1, par ailleurs très contraignantes, mais un encouragement pour les démarches permettant de limiter les besoins énergétiques d'un bâtiment (mesure EN-4). La DIREN propose la reformulation suivante :

« En application du plan des mesures OPair en vigueur pour l'agglomération Lausanne-Morges, des performances thermiques allant au-delà des exigences légales minimales doivent être visées. Les bâtiments doivent également respecter l'utilisation de système de production de chaleur à faible émissions de polluants atmosphériques. »

L'article 19 al. 2 du règlement du PA concernant le raccordement à une installation de chauffage à distance doit être modifié, car le raccordement correspond à une obligation légale selon l'art. 25 de la loi vaudoise sur l'énergie. La DIREN propose la formulation suivante :

« Le raccordement des bâtiments à un réseau de chauffage à distance selon les conditions de l'art. 25 LVLEne doit être respecté pour les nouvelles constructions et les bâtiments dont les installations de chauffage subissent des transformations importantes. »

La numérotation des alinéas 3 et 4 de l'art. 19 doivent être corrigées.

3. RÉPONDANTE :

Céline Pahud.

Direction de l'environnement industriel, urbain et rural (DGE-DIREV)

Division air, climat et risques technologiques (DGE-ARC)

Lutte contre le bruit

1. BASES LÉGALES

- RS 814.01 Loi fédérale sur la protection de l'environnement (LPE) du 07.10.83
- RS 814.41 Ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit (OPB) du 15.12.86

2. PRÉAVIS

Degré de sensibilité au bruit (DS) :

La DGE/DIREV-ARC accepte l'attribution des degrés de sensibilité DSII /DSIII définie à l'art. 16 du règlement du PA selon la limite figurant en plan.

Les DS étant fixés selon l'affectation, la DGE/DIREV-ARC propose d'autoriser clairement les activités professionnelles moyennement gênantes pour les gabarits D1 et D2 (en DS III), en sus des activités tertiaires.

Utilisation accrue des voies de communication :

Pour des zones situées à l'intérieur du périmètre de centre, la DGE/DIREV-ARC considère que le seuil de perceptibilité du bruit est atteint pour toute augmentation de la charge sonore de plus de 1 dB(A).

Selon le rapport d'aménagement selon l'art.47 OAT, le nombre de places existantes couvrira les besoins futurs, limitant ainsi l'impact du trafic supplémentaire induit par le projet. L'art. 9 OPB est ainsi respecté.

Exposition au bruit routier :

L'annexe N° 3 de l'OPB fixe les valeurs limites d'exposition au bruit du trafic routier.

Pour une zone affectée à la construction de locaux à usage sensible au bruit et si les parcelles ont été équipées avant le 1er janvier 1985, les valeurs limites d'immissions sont à prendre en compte.

Le rapport d'aménagement selon l'art.47 OAT précise que :

- les mesures d'assainissement du bruit envisagées sur le Chemin des Croisettes permettront de respecter les valeurs limites (bâtiments en DS III), une fois mises en œuvre;
- des aménagements ou mesures techniques de protection contre le bruit pourraient être nécessaires lors des demandes de permis de construire. En effet, malgré les mesures d'assainissement du bruit envisagées, les bâtiments existants en DS II ont fait l'objet d'allègements vis-à-vis de la Route de Berne.

Le règlement de PA doit être complété en précisant qu'une étude acoustique doit être remise lors des demandes de permis de construire. L'étude mettra en évidence les risques de dépassements des valeurs limites, et précisera les dispositions à prendre pour respecter ces exigences.

- Le rapport d'aménagement devra être adapté en conséquence.

3. COORDONNÉES DU RÉPONDANT DE LA DGE/DIREV-ARC

Monsieur Bertrand Belly, bertrand.belly@vd.ch, 021/316.43.66

Protection contre les accidents majeurs

1. BASES LÉGALES

- RS 814.01 Loi fédérale sur la protection de l'environnement (LPE) du 07.10.83
- RS 814.012 Ordonnance fédérale sur la protection contre les accidents majeurs (OPAM) du 27.02.91.

2. PRÉAVIS

Compte tenu de la distance à la Route de Berne, à environ 50 mètres et plus, les contraintes liées à l'OPAM sont peu significatives pour ce plan d'affectation.

La DGE/DIREV-ARC préavise donc favorablement ce plan d'affectation pour autant que les modifications demandées ci-dessous soient effectuées.

2.1 RAPPORT D'AMÉNAGEMENT

- Point 4.1.3 – Ligne d'action A3

Ajouter la mesure A33 du PDCn : accidents majeurs

Supprimer « le futur projet tiendra compte des dispositions que les autorités prendront ... » et remplacer par « lors des projets de construction, les mesures résultant de l'étude OPAM du PDL Les Croisettes devront être prises et au cas où cette étude n'est pas encore disponible, les porteurs des projets devront les identifier et les intégrer ».

- Point 4.4.6 Sécurité : OPAM, protection incendie

Supprimer la phrase « Les principaux éléments OPAM à prendre en compte ont été communiqués par Mme Frésard de la DGE/DIREV-ARC ».

Les indications données sont des principes généraux de la démarche selon le guide fédéral de planification d'octobre 2013.

2.2 RÈGLEMENT

- Supprimer l'alinéa 2 de l'article 21 et le remplacer par :

Dans le cadre des demandes de permis de construire, une évaluation des mesures de protection contre les accidents majeurs devra être faite par les porteurs des projets de construction, qui pourra se baser sur l'étude OPAM du PDL Les Croisettes si celle-ci est disponible.

3. COORDONNÉES DE LA RÉPONDANTE DE LA DGE/DIREV-ARC

Madame Yolande Frésard, yolande.fresard@vd.ch, 021/316.43.61

Rayonnement non ionisant

1. BASES LÉGALES

- RS 814.01 Loi fédérale sur la protection de l'environnement (LPE) du 07.10.83
- RS 814.710 Ordonnance fédérale sur la protection contre le rayonnement non ionisant (ORNI) du 23.12.99.

2. GÉNÉRALITÉS

L'ORNI définit d'une part des valeurs limites d'immissions (protégeant des dommages à la santé qui sont prouvés scientifiquement) et d'autre part des valeurs limites de l'installation (prenant en compte le principe de prévention).

Les valeurs limites d'immissions doivent être respectées partout où des gens peuvent séjourner (article 13, ORNI). Ces valeurs doivent non seulement être respectées dans les lieux à utilisation sensible, mais aussi partout où des personnes peuvent séjourner momentanément. Les valeurs limites de l'installation (plus sévères que les valeurs limites d'immissions) doivent être respectées dans les lieux à utilisation sensible.

Les sources de rayonnement concernées sont en particulier les lignes hautes tensions, les stations de bases de téléphonie mobile, les lignes de chemins de fer.

3. PRÉAVIS

Ligne à haute tension :

Pour les zones déjà délimitées avant l'entrée en vigueur de l'ORNI le 1er février 2000, seules les valeurs limites d'immission de l'annexe N° 2 de l'ORNI sont applicables. Dans cette situation les exigences de l'OLEI sont plus contraignantes que celle de l'ORNI.

Le PA projette de densifier en réhaussant des bâtiments à proximité immédiate de la ligne haute tension. Le rapport d'aménagement montre que les contraintes de l'OLEI ont été prises en compte. Toutefois, ces perspectives devront être vérifiées auprès de l'exploitant de la ligne HT afin s'assurer de leur faisabilité eu égard aux exigences de l'OLEI.

En effet, la DGE/DIREV-ARC rappelle que l'exploitant de la ligne HT doit être consulté au sens de l'article 11a de l'OLEI afin de vérifier la faisabilité des intentions de densification du PA.

Transformateur :

Le rapport 47 OAT mentionne les échanges avec les SIL concernant le transformateur existant sur la parcelle N° 1060 qui sera déplacé plus au nord

(cf. situation indicative en plan)

Téléphonie mobile : l'opérateur Swisscom, exploitant de la station de base de téléphonie mobile proche précise que les valeurs limites seront respectées y-c. avec les modifications projetées.

La DGE/DIREV-ARC approuve cette planification quant aux aspects de protection contre le rayonnement non ionisant, sous réserve de la consultation de l'exploitant de la ligne HT.

4. COORDONNÉES DU RÉPONDANT DE LA DGE/DIREV-ARC

Monsieur Bertrand Belly, bertrand.belly@vd.ch, 021/316.43.66

Division surveillance, inspection et assainissement (DGE-ASS)

Assainissement urbain et rural (DGE-ASS/AUR)

N'a pas de remarque à formuler.

Référence : Emmanuel Poget.

Direction des ressources et du patrimoine naturels (DGE-DIRNA)

Division géologie, sols et déchets (DGE-GEODE)

Dangers naturels (DGE-GEODE/DN)

1. OBJET DU PRÉAVIS

Rénovation de l'ensemble locatif sur les parcelles 88, 101 et 1060.

2. SITUATION DE DANGER SELON LES DERNIÈRES DONNÉES DE BASE DISPONIBLES

Le projet est exposé à du danger « nul », tous dangers naturels confondus d'après les cartes de dangers naturels.

3. REMARQUES

La DGE demande que la partie 4.4.1 soit mise à jour. Les références à l'état des données 2012 sont obsolètes puisque les cartes de dangers sont sorties en 2015. Revoir entièrement le paragraphe sur les dangers naturels, intégrer des extraits récents des cartes de dangers et mettre à jour les légendes.

Pour toute question sur les dangers, consulter le Vade-mecum sur le site de l'Etat de Vaud.

La DGE-DN se tient à disposition au besoin.

Référence : Lucie Fournier.

Protection des sols (DGE-GEODE/SOLS)

Contrairement aux directives en vigueur, le dossier ne décrit d'aucune manière l'impact du projet sur les sols. Nous renonçons à demander des compléments, mais demandons la précision de l'art. 23 (en raison de la potentielle présence des sols anthropiques et potentiellement pollués) et de la nécessité, lors des demandes de permis de construire (y compris travaux d'équipement et de préparation des parcelles), de traiter la protection et la valorisation des sols conformément à la DMP864.

1. BASES LÉGALES

- loi fédérale sur la protection de l'environnement (LPE) RS 814.01 ;
- ordonnance du 1er juillet 1998 sur les atteintes portées aux sols (OSol) RS 814.12 ;
- ordonnance sur la limitation et l'élimination des déchets (OLED) RS 814.600 ;
- règlement d'application de la loi fédérale du 7 octobre 1983 sur la protection de l'environnement ;
- (RVLPE) du 8 novembre 1989 RS 814.01.1 ;
- Sols et Constructions ; état de la technique et des pratiques. Connaissance de l'environnement no 1508, OFEV, Bern, Bellini E., 2015 ;
- directive cantonale, Protection des sols sur les chantiers, Direction générale de l'environnement, division Géologie, Sols et Déchets, 2019 (DMP 863) ;
- directive cantonale, Etudes pédologiques relatives à la protection des sols sur les chantiers, Direction générale de l'environnement, division Géologie, Sols et Déchets, 2014 (DMP 864).

Référence : F. Füllemann.

Division ressources en eau et économie hydraulique (DGE-EAU)

Economie hydraulique (DGE-EAU/EH)

N'a pas de remarque à formuler.

1. BASES LÉGALES :

- loi vaudoise sur la police des eaux dépendant du domaine public

2. GÉNÉRALITÉS

3. PRÉAVIS

Pas de remarque.

3.1 RAPPORT 47OAT

3.3 RÈGLEMENT

3.4. PLAN

4. COORDONNÉES DU RÉPONDANT :

Y. Chatelain.

Eaux souterraines - Hydrogéologie (DGE-EAU/HG)

N'a pas de remarque à formuler.

Référence : Thierry Lavanchy.

Division biodiversité et paysage (DGE-BIODIV)

1. BASES LÉGALES :

- art. 18 LPN ;
- 4 et 4a LPNMS ;
- art. 21 loi sur la faune ;
- art. 18b, al. 2 LPN et art. 15 OPN ;
- PDCn, mesures E.

2. GÉNÉRALITÉS

Le présent préavis se réfère aux documents suivants :

- rapport 47 OAT, PA Tuileries I, atelier nou, 15.03.2019 ;
- plan d'affectation Tuileries I, 1 :500, atelier nou, 15.03.2019 ;
- règlement, atelier nou, 15.03.2019.

Le périmètre concerné ne figure dans aucun inventaire fédéral, cantonal ou local (inventaires surfaciques).

3. PRÉAVIS

3.1 RAPPORT 47 OAT

Le rapport donne les informations nécessaires à la bonne compréhension du dossier.

3.2 PLAN

Pas de remarque.

3.3 RÈGLEMENT

Le règlement intègre des dispositions permettant de garantir la biodiversité urbaine, notamment :

- 50% de l'aire des espaces verts en pleine terre ;
- l'utilisation d'espèces indigènes pour les plantations ;
- l'arborisation existante est en principe maintenue.

4. CONCLUSION

La DGE-BIODIV préavis favorablement le projet de plan d'affectation « Tuileries I »

Référence : PKG.

Division inspection cantonale des forêts (DGE-FORET)

Sur la base du préavis de l'inspection des forêts d'arrondissement, la DGE-FORET se détermine comme suit :

1. RAPPORT 47 OAT

Sur le plan général, le rapport 47 OAT apporte les informations nécessaires à la compréhension du projet. Il met en évidence la conformité du projet avec les objectifs d'aménagement du territoire et la prise en compte adéquate des aspects forêt, nature et paysage dans les objectifs et mesures de planification. Le rapport 47 OAT n'appelle pas de remarque particulière.

2. FORÊT

2.1 PLAN

A) Forêt

La forêt est figurée correctement sur le plan d'affectation, dans les zones à bâtir et dans la bande des 10 mètres qui les confine. Elle correspond à la délimitation de forêt mise à l'enquête dans le cadre du PGA d'Epalinges en 2005.

B) Affectations

Les affectations projetées ne présentent pas d'inconvénient majeur pour la forêt (pression, exploitation forestière, vidange des bois, accès du public, etc.). Les objectifs de planification sont compatibles avec une saine gestion du milieu forestier et la conservation de l'aire forestière.

C) Périmètres d'implantation

Les périmètres d'implantation des aires bâties B, C, D, E sont situés à plus de 10 mètres des lisières forestières. Ils n'appellent pas de remarque particulière.

Le périmètre existant de l'aire bâtie A empiète légèrement dans la bande des 10 m à la forêt. Il ne présente pas d'inconvénients majeurs pour la forêt (pression, exploitation forestière, vidange des bois, accès du public, etc.). Le principe de l'octroi, dans le cadre de la procédure de permis de construire, d'une dérogation pour construction à proximité de la forêt peut être admis au sens de l'article 27, alinéa 4 de la Loi forestière vaudoise (LVLFo) du 8 mai 2012 pour autant que l'emprise au sol du bâtiment existant ne soit pas modifié dans la bande des 10 m à la forêt.

L'aire des espaces de verdure située dans la bande des 10 m à la forêt ne présente pas d'inconvénients majeurs pour la forêt (pression, exploitation forestière, vidange des bois, accès du

public, etc.). Aucune dérogation pour construction à proximité de la forêt ne pourra être admise dans le cadre de la procédure de permis de construire au sens de l'article 27, alinéa 4 LVLFo.

L'aire de dévestiture du sentier de l'Arzillier située dans la bande des 10 m à la forêt ne présente pas d'inconvénients majeurs pour la forêt (pression, exploitation forestière, vidange des bois, accès du public, etc.). Aucune dérogation pour construction à proximité de la forêt ne pourra être admise dans le cadre de la procédure de permis de construire au sens de l'article 27, alinéa 4 LVLFo. De plus, cette dévestiture garantit l'accès à la forêt et devra rester en tout temps libre de construction au sens de l'article 58 LVLFo.

2.2 CONSTATATION DE LA NATURE FORESTIÈRE

Le présent plan d'affectation constitue le document formel de constatation de la nature forestière et de limite des forêts dans les zones à bâtir et dans la bande des 10 mètres confinant celles-ci (article 10 de la Loi fédérale sur les forêts du 4 octobre 1991).

Une fois le plan d'affectation approuvé par le Département en charge de l'aménagement du territoire, la délimitation des forêts en rapport avec la zone à bâtir devra être suivie d'une mise à jour des natures au registre foncier pour les parcelles concernées (article 24 alinéa 5 de la Loi forestière du 8 mai 2012). A cette fin des plans de mise à jour des natures et les tableaux de mutation correspondants devront être établis par un géomètre officiel et transmis à l'Inspection des forêts du 18ème arrondissement pour approbation.

2.3 RÈGLEMENT

Aire d'espace Vert - Aménagement - Article 11

L'alinéa 1 de l'article 11 devra être complété par la lettre (e) suivante : « Aucun aménagement ou construction de quelque nature ne sera autorisé dans la bande des 10m à la forêt. »

Aire de dévestiture - Destination - Article 13

L'article 13 devra être complété par l'alinéa (4) suivant : « L'Aire de dévestiture du sentier de l'Arzillier devra rester libre de toute construction et aménagement pour garantir l'accès à la forêt et devra rester en tout temps libre de construction au sens de l'article 58 LVLFo »

Aire forestière - Article 13

Les dispositions réglementaires du plan doivent être corrigé/complétées comme suit :

Alinéa 1 : « L'aire forestière est régie et définie par les dispositions de la législation forestière fédérale et cantonale ».

Alinéa 2 : « Il est notamment interdit, sans autorisation préalable du service cantonal des forêts, d'abattre des arbres, de faire des dépôts, d'ériger des clôtures et de bâtir en forêt et à moins de 10 mètres des lisières. »

Alinéa 3 : « Le présent plan d'affectation constitue le document formel de constatation de nature forestière et de limite des forêts aux termes de la législation forestière fédérale, dans les zones à bâtir et dans la bande des 10 mètres confinant celles-ci ».

2.4 ENQUÊTE PUBLIQUE

La délimitation des forêts dans les zones à bâtir devra être mise à l'enquête en même temps que le plan d'affectation et l'avis d'enquête dans la FAO devra mentionner expressément que l'enquête publique porte également sur : la délimitation de l'aire forestière.

A l'échéance du délai d'enquête, la commune est chargée de transmettre à la Direction générale de l'environnement, Inspection des forêts du 18^{ème} arrondissement (DGE-FO18) les éventuelles oppositions relatives à la délimitation de l'aire forestière.

A défaut d'opposition, un avis mentionnant qu'aucune opposition n'a été déposée lors de la mise à l'enquête est indispensable pour la suite de la procédure.

3. DANGERS NATURELS COUVERTS PAR LA DGE

Les zones affectées ne sont pas comprises dans les périmètres des cartes indicatives de danger couverts par le DGE-FO18 (glissements superficiels, avalanches, chutes de pierres et de blocs).

4. CONCLUSION

Sous réserve de la prise en considération des remarques formulées ci-dessus, la DGE-FORET, délivre un préavis favorable à l'approbation du plan d'affectation par le Département en charge de l'aménagement du territoire.

Bases légales :

- art. 1 LAT ;
- art. 1, 10, 13, 17 et 19 LFo ;
- art. 12, 15 et 17 OFo ;
- art. 1 LATC ;
- art. 4, 24, 27 et 28 LVLFo.

Référence : YKI/NGN/cvr.

ETABLISSEMENT CANTONAL D'ASSURANCE CONTRE L'INCENDIE ET LES ELEMENTS NATURELS (ECA)

N'a pas de remarque à formuler.

Référence : 2019/D/0455/EN/PAC/gse.

DIRECTION GENERALE DE LA MOBILITE ET DES ROUTES (DGMR)

Division administration mobilité (DIRH/DGMR/ADM)

Division planification (DGMR-P)

1 STATIONNEMENT DES VOITURES

1.1 PLACES DE STATIONNEMENT LIÉES AUX LOGEMENTS

Comme indiqué dans le rapport 47 OAT (chapitre 3.5.6.1, page 18), le PA « Tuileries 1 » prévoit un dimensionnement de l'offre en stationnement pour voitures liée aux logements correspondant à 0.65 place par logement pour les habitants et 10% de places supplémentaires pour les visiteurs. Ces ratios impliquent donc une réduction de 35% des valeurs indicatives de la norme VSS SN 640 281 (valeur pour un cas « normal »).

Le rapport 47 OAT justifie notamment l'application de cette réduction par l'excellente desserte en transports publics et par une sous-utilisation du garage collectif existant par les habitants du quartier Tuileries I, avec la location d'environ 20% des places à des utilisateurs externes.

Si la DGMR-P considère qu'il est souhaitable d'encourager une réduction de l'utilisation de la voiture, ainsi que de sa possession, elle relève toutefois le caractère ambitieux de l'option de réduction de l'offre en stationnement destinée aux logements. En effet, le taux de motorisation implicite du projet (estimé à environ 320 voitures pour 1'000 habitants) est largement inférieur à celui de la commune (taux 2018 selon SAN/Canton de Vaud : 495 voitures pour 1'000 habitants). Il existe par conséquent un risque que l'offre en stationnement prévue pour les logements soit insuffisante, et que cela implique des reports de demande au-delà des limites du PA, sur domaine public ou privé. De tels reports iraient à l'encontre de l'objectif du Plan directeur localisé (PDL) « Les Croisettes » visant à réduire l'emprise de la voiture sur les espaces situés en surface.

L'art. 9.4 de la norme VSS SN 640 281 précise qu'il peut être judicieux de s'écarter des valeurs indicatives pour un cas normal « afin de tenir compte de conditions locales particulières ou de formes spéciales de logement (p. ex. habitat sans voiture) ».

Compte tenu de ces éléments, la DGMR-P n'a pas d'objection à la réduction envisagée des valeurs indicatives de la norme VSS, mais elle recommande que des mesures d'accompagnement encourageant une baisse du taux de motorisation des habitants soient développées et mises en œuvre pour prévenir le risque de sous-dimensionnement de l'offre en stationnement pour les logements.

Par ailleurs, le contenu et la formulation de l'alinéa 2 de l'article 14 du règlement du PA nécessitent quelques ajustements :

- l'art. 14 al. 2 précise que «pour le logement, le ratio appliqué est de 0.65 case/unité ». Cette formulation est imprécise et omet en particulier le besoin en stationnement des visiteurs tel que formulé dans le rapport 47 OAT. Elle doit être remplacée par une

- formulation plus précise, par exemple : « Le dimensionnement du stationnement des logements est déterminé en appliquant un ratio de 0.65 case/logement, avec 10% de places supplémentaires pour les visiteurs » ;
- l’art. 14 al. 2 fait référence au Plan des mesures OPair 2005 de l’agglomération Lausanne-Morges. Toutefois, cette version du Plan Opair est aujourd’hui obsolète et a été remplacée par le plan OPair 2018, entré en vigueur dès le 6 février 2019. En outre, la mesure MO-3 « Stationnement privé » du plan OPair 2018 ne s’applique qu’au stationnement lié aux activités, mais ne concerne pas le stationnement des logements. Enfin, l’application de la norme VSS SN 640 281 et du plan des mesures OPair 2018, qui lie les autorités, impliquent par essence, pour le dimensionnement du stationnement des activités, la prise en compte de la qualité de l’offre en transports publics et l’application du taux minimum (bas de la fourchette) de prise en compte des valeurs indicatives (besoin limite) de la norme. Pour ces différentes raisons, la première phrase de l’art. 14 al. 2 est à supprimer.
 - Préciser la phrase indiquant le ratio à appliquer pour le stationnement des logements, en ajoutant en particulier une mention du besoin en stationnement des visiteurs.
 - Supprimer la première phrase de l’art. 14 al. 2.
 - Développer et mettre en œuvre un ensemble de mesures d’accompagnement encourageant une baisse du taux de motorisation des habitants.

1.2 PLACES DE STATIONNEMENT LIÉES AUX ACTIVITÉS

L’art. 14 al. 2 du règlement du PA précise que « pour les activités, le barème appliqué est 40% des besoins calculés conformément à l’al. 1 ». Cette formulation doit être remplacée par une formulation plus précise, par exemple : « Le dimensionnement du stationnement des activités est déterminé sur la base du facteur maximum de réduction des valeurs spécifiques indicatives de la norme VSS en vigueur (selon la norme en vigueur, localisation de type « B » et application de la valeur inférieure de la fourchette) ».

- Remplacer la phrase relative au calcul du besoin en stationnement des activités par une formulation plus précise.

1.3 AUTRES REMARQUES SUR LE STATIONNEMENT DES VOITURES

La norme VSS SN 640 281 ne porte pas sur l’ensemble des véhicules motorisés, mais uniquement sur l’offre en cases de stationnement pour les voitures de tourisme. Il convient donc de remplacer le terme « véhicules motorisés » par le terme « voitures » dans le règlement du PA.

En outre, il est inutile de citer deux fois consécutivement, comme à l’art. 14 al. 1 du règlement du PA, le numéro de la norme VSS en vigueur pour le dimensionnement de l’offre en cases de stationnement pour les voitures de tourisme.

Enfin, l’art. 12 du règlement du PA stipule que l’aire de dévestiture est notamment réservée au stationnement en plein air, sans autre précision. Cette formulation n’est pas cohérente avec le contenu du rapport 47 OAT, qui précise que l’aire de dévestiture est notamment réservée « au stationnement de véhicules motorisés de courte durée » (chapitre 3.5.4, page 15). Elle apparaît également peu cohérente avec l’objectif du Plan directeur localisé (PDL) « Les Croisettes » visant à

réduire l'emprise de la voiture sur les espaces situés en surface, alors même que l'aire d'espaces verts englobe et permet le maintien des places de parc en surface existantes (art. 11 du règlement du PA). La DGMR recommande de préciser l'art 12 en indiquant que seul le stationnement de courte durée ou la dépose sont autorisés dans l'aire de dévestiture, ou de supprimer toute mention relative à l'autorisation du stationnement dans cette aire.

- Corriger l'art. 14 du règlement du PA en remplaçant le terme « véhicules motorisés » par le terme « voitures », dans le titre de l'art. 14 et dans le texte de l'art. 14 al. 1.
- Supprimer la double mention de la norme VSS SN 640 281 à l'art. 14 al. 1.
- Préciser l'art 12 du règlement du PA en indiquant que seul le stationnement de courte durée ou la dépose sont autorisés dans l'aire de dévestiture, ou supprimer toute mention relative à l'autorisation du stationnement dans cette aire.

2 STATIONNEMENT DES VÉLOS (DEUX-ROUES LÉGERS NON MOTORISÉS)

En conformité avec l'article 40a du Règlement d'application de la Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (RLATC; RS 700.11.1), et avec le Plan des mesures OPair de l'agglomération Lausanne-Morges en vigueur (mesure MO-8 « Infrastructures de mobilité douce »), l'article 15 du règlement de la planification se réfère aux normes de l'Association suisse des professionnels de la route et des transports en vigueur (actuellement VSS SN 640 065) afin de fixer le besoin en places de stationnement pour les vélos.

La norme VSS SN 640 065 « Stationnement : détermination des besoins et choix de l'emplacement des aménagements de stationnement pour vélos » indique qu'on ne réalise pas d'adaptation du besoin standard en stationnement dans le cas d'immeubles d'habitation, car, dans ce cas, le facteur décisif n'est pas l'utilisation du vélo, mais sa possession. Toutefois, lorsque la demande est incertaine ou que le besoin standard apparaît démesurément élevé, on peut, dans un premier temps, n'aménager que les deux tiers du nombre de places déterminé, la surface nécessaire à l'aménagement éventuel du tiers restant devant toutefois être réservée.

Compte tenu de la teneur de l'art. 32 al. 2 du RLATC et des spécificités du contenu du PA « Tuileries 1 », la DGMR-P n'a pas d'objection à ce qu'un taux de 0.5 place par pièce soit utilisé pour le calcul des besoins en stationnement pour vélos des bâtiments existants, comme spécifié à l'art. 15 al. 3.

La formulation de l'art. 15 al. 3 du règlement du PA, indiquant que « le ratio appliqué pour les bâtiments existants est de 0.5 des besoins calculés conformément à l'al. 1 », n'est toutefois pas satisfaisante et doit être remplacée par une formulation plus précise, par exemple : « Le ratio appliqué pour les bâtiments existants est de 0.5 place par pièce ».

En outre, il est inutile de citer deux fois consécutivement, comme à l'art. 15 al. 1 du règlement du PA, le numéro de la norme VSS en vigueur pour le dimensionnement de l'offre en cases de stationnement pour les vélos.

- Remplacer la phrase relative au calcul du besoin en stationnement pour vélos des bâtiments existants par une formulation plus précise.
- Supprimer la double mention de la norme VSS SN 640 065 à l'art. 15 al. 1.

Référence : PBT

Division management des transports (DGMR-MT)

Proximité d'une ligne à haute tension utilisée par les CFF

Le périmètre du plan d'affectation « Tuileries 1 » est traversé par une ligne à haute tension utilisée par les CFF. Il est donc concerné par le domaine ferroviaire et soumis aux dispositions de l'art. 18m de la loi fédérale sur les chemins de fer du 20 décembre 1957 (LCdF; RS 742.101).

En conséquence, l'entreprise ferroviaire doit être consultée par l'Autorité communale et le préavis de l'entreprise joint au dossier soumis à examen préalable. Aucun document attestant de la démarche requise n'est joint au dossier soumis à examen préalable.

L'avis de l'entreprise ferroviaire doit être pris en considération, notamment dans le cas où celle-ci formule des remarques ou un avis négatif. L'objectif est d'obtenir une prise de position positive de l'entreprise, si nécessaire en modifiant les dispositions du dossier de planification. Dans le cas où aucun accord ne serait trouvé entre les parties, l'autorité cantonale soumet le dossier à l'office fédéral compétent (art.18m al.2 let.a LCdF).

La DGMR-MT rappelle le droit de recours conféré à l'office fédéral compétent contre toute décision des autorités cantonales allant à l'encontre des intérêts de l'entreprise ferroviaire (art. 18m al.3 LCdF).

- Demander un préavis des CFF.

Référence : PBT

Division finance et support – routes (DIRH/DGMR/FS)

Un fichier conforme au modèle de géodonnée minimum 80-VD, au format INTERLIS 1 ou 2 sera transmis par mail à la Direction générale de la mobilité et des routes (DGMR) à l'adresse suivante : interlis.dgmr@vd.ch, pour la mise à jour de la base de données informatiques relatives aux limites des constructions.

Référence : dcu.

SERVICE DE LA PROMOTION DE L'ÉCONOMIE ET DE L'INNOVATION (SPEI)

Office de la consommation – Inspection des denrées alimentaires et des eaux- distribution de l'eau (OFCo)

Section Distribution de l'eau (OFCO-DE)

1. BASES LÉGALES :

- loi sur la distribution de l'eau (LDE, RSV 721.31) ;
- règlement sur l'approbation des plans directeurs et des installations de distribution d'eau et sur l'approvisionnement en eau potable en temps de crise (RAPD, RSV 721.31.1).

2. GÉNÉRALITÉS

La commune d'Epalinges est alimentée en eau par le réseau du Service de l'eau de la commune de Lausanne.

Conformément à la concession octroyée à Lausanne, les données relatives à la nouvelle affectation prévue doivent être transmises au Service de l'eau afin d'être prises en compte en ce qui concerne la distribution de l'eau.

Pour le reste, nous n'avons pas de remarque, vu que le site est déjà équipé et que le réseau est apte à assumer l'augmentation de la consommation qui résultera de la mise en oeuvre de ce PPA.

3. PRÉAVIS

L'OFCE-DE préavise favorablement le dossier soumis.

Référence : Christian Hoenger.

SERVICE DES COMMUNES ET DU LOGEMENT (SCL)

Unité du logement (DIS/SCL/DL)

Consultation de la Division logement du département des institutions et de la sécurité

Préambule

La Division logement (DL) du Service des Communes et du Logement (SCL) du Département des institutions et de la sécurité (DIS) est consultée dans le cadre de la circulation pour examen préalable du plan d'affectation communal (PA) «Tuilerie I» sur la commune d'Epalinges.

Analyse

La capacité constructive du bien-fonds est déterminée à 25'000m² de surface déterminante de plancher (SPd) avec un minimum de 80% dévolues aux logements pour une surface de terrain de 17'684m².

Ce potentiel représente environ 332 habitants et 18 emplois dans sa situation actuelle et un potentiel de 185 nouveaux habitants et emplois. Ce nouveau potentiel peut être obtenu par la transformation avec extension et/ou surélévation des immeubles-barres existant ou par la réalisation de nouvelle construction.

Conclusions

La DL constate qu'aucun quota de logements d'utilité publique (LUP) au sens de la L3PL n'a été introduit dans le règlement du plan de quartier. La DL rappelle que la phase du PPA constitue le moment idéal pour intégrer une politique de LUP.

La commune devrait évaluer, selon son évolution démographique prévisionnelle, la pertinence de création de logements d'utilité publique.

Les LUP offrent des logements accessibles à la majeure partie de la population et durablement soustraits à la spéculation.

Ceux-ci regroupent les Logements à loyer abordable (LLA), les logements subventionnés à loyers modérés (LLM), les logements protégés pour personnes âgées (LP) et logements étudiants (LE).

Si nécessaire, la Division logement (DL) pourra analyser les projets de LUP lors de la demande des permis de construire mais également en phase préalable.

Concernant les catégories particulières des LLM, LP ou LE, la DL pourra également être consultée en amont pour étudier la faisabilité de demandes de prêts ou de subventions relatives à ces objets.

La DL se tient à disposition pour accompagner l'autorité communale dans sa réflexion.

Référence : Vincent Haymoz.

SERVICE DE LA SECURITE CIVILE ET MILITAIRE (SSCM)

Protection civile (SSCM-PCI)

Pour les zones à bâtir : Pour les nouvelles constructions d'habitation hôpitaux ou EMS, obligation de construire selon l'article 17 lettre 1a de l'OPCI, le nombre de places protégées à réaliser ou qui feront l'objet d'une dispense sera déterminé lors de la dépose du permis de construire.

Référence : Pamela Nunez.

Nathalie Renfer
Croisettes 9
1066 Epalinges

Epalinges, le 24 octobre 2020

REÇU le

26 OCT. 2020

Recommandé
A la Municipalité
de la Commune d'Epalinges
Administration communale
Route de la Croix-Blanche 25
1066 Epalinges

Opposition au plan d'affectation (PA) Tuileries 1 sur parcelles RF 88, 101 et 1060

Madame, Monsieur,

Je me réfère au plan d'affectation (PA) Tuileries 1 tel que publié sur votre site internet, contre lequel je forme une **opposition**.

A l'appui de mon opposition, j'expose les éléments suivants :

1. Diverses négligences du propriétaire et de la gérance dans la gestion des immeubles Chemin des Croisettes 3-5-7-9-11-13 et 15

Je réside dans ce quartier et dans ces immeubles depuis 1969 et, en conséquence, je sais parfaitement de quoi je parle.

Depuis environ 15 ans, nous subissons les graves conséquences des négligences diverses et de la très mauvaise gestion dudit quartier. J'en veux pour preuve les éléments suivants :

- Non-respect des exigences légales concernant le contrôle des installations électriques (OIBT)

Le contrôle obligatoire des installations électriques a été effectué il y a de nombreuses années. Après quoi, aucun des travaux qui avaient été ordonnés n'ont été exécutés **pendant plusieurs années**. Les travaux n'ont été réalisés qu'au début de l'année 2020 et cela suite à une amende infligée.

Je requiers la production de l'intégralité du dossier de ce contrôle électrique par les autorités compétentes.

- **Installation à la charge des locataires de compteurs d'eau individuels dans chaque appartement dans les cuisines et les salles de bains**

Des compteurs d'eau individuels ont été installés dans tous les appartements des immeubles. Le propriétaire et la gérance n'ont **jamais tenu aucun compte** des informations qui auraient pu être recueillies par ces compteurs et qui auraient permis une meilleure facturation des coûts relatifs à la consommation d'eau. A l'heure actuelle, lesdits compteurs sont complètement éteints et ne fonctionnent plus.

2. Mauvais entretien des parties communes

Le propriétaire, et par conséquent la gérance nommée par le propriétaire, n'entretient plus correctement, et cela depuis de nombreuses années, les parties communes des immeubles en question.

3. Rénovation déjà entreprise

Les immeubles en question ont déjà subi, il y a quelques années, une rénovation lourde de leurs enveloppes extérieures. Cette rénovation, qui a généré une augmentation importante des loyers pour les locataires, s'est révélée être de très mauvaise qualité. Elle engendre, encore aujourd'hui, un danger important, puisque le propriétaire a fait installer, à la charge des locataires, des échafaudages pour éviter qu'une personne ne soit blessée ou tuée par des chutes de plaques.

Cette expérience passée montre particulièrement bien le manque de sérieux avec lequel le propriétaire et la gérance ont dirigé ces travaux de rénovation.

C'est donc à ces mêmes personnes que des travaux encore plus importants vont être confiés !

Il en va de notre sécurité à tous et les autorités communales d'Epalinges devraient avoir à cœur notre protection.

4. Parking souterrain des immeubles Chemin des Croisettes 3-5-7-9-11-13 et 15

Le parking souterrain existant n'aura en aucun la capacité d'absorber les voitures des locataires supplémentaires qu'impliquent le rehaussement des bâtiments et la construction d'un nouveau bâtiment. Qu'est-il prévu pour cela ?

5. Affaissement du terrain

On peut remarquer à divers endroits que le terrain situé au centre entre les divers bâtiments s'affaisse.

Cela représente un grand danger évident et ce n'est certainement pas en alourdissant les immeubles déjà existants par le rajout de deux étages que les choses vont s'arranger.

6. Requêtes de production de pièces

Comme dit plus haut, je requiers la production de l'ensemble du dossier relatif au contrôle des installations électriques (OIBT) des bâtiments situés au Chemin des Croisettes 3-5-7-9-11-13 et 15 par l'autorité compétente.

Je requiers également la production par le propriétaire ou son représentant des dossiers relatifs :

- à l'installation des compteurs d'eau dans les appartements et de leur non-utilisation ;
- l'ensemble du dossier de la rénovation des enveloppes extérieures des immeubles situés au Chemin des Croisettes 3-5-7-9-11-13 et 15 ;
- le dossier relatif à l'installation des échafaudages existants et à leur coût.

Refuser cette requête de production ainsi que de les examiner représenterait une violation du droit d'être entendu.

Conclusions

Fondée sur ce qui précède, je requiers que la Municipalité d'Epalinges examine avec soin l'opposition que je forme par le présent courrier et qu'elle en tienne compte en refusant l'autorisation du plan d'affectation (PA) Tuileries 1.

Veillez croire, Madame, Monsieur, à l'expression de mes sentiments distingués.



Nathalie Renfer



MUNICIPALITÉ D'ÉPALINGES

Téléphone 021 785 61 00

Fax 021 785 61 05

Madame
Nathalie Renfer
Chemin des Croisettes 9
1066 Epalinges

Affaire traitée par B. Krattinger

☎ 021/785.61.60

urbanisme@epalinges.ch

n/réf. : BKR/fbe

Epalinges, le 24 décembre 2020

Plan d'affectation (PA) « Tuileries 1 » – séance de conciliation

Madame,

Le plan d'affectation relatif à l'objet cité en titre a été soumis à l'enquête publique du 26 septembre au 25 octobre 2020. Vous y avez formé opposition par votre courrier du 24 octobre 2020.

Conformément à l'art. 40 de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC), nous vous proposons une séance de conciliation, fixée au **mardi 12 janvier 2021 à 18h00**, à la Salle des Commissions de la Maison palinzarde, place de la Croix-Blanche 1.

Vous trouverez les réponses à vos motifs d'opposition en annexe au présent courrier, ceci afin de vous permettre d'en prendre connaissance avant la séance. Nous attirons votre attention sur le fait que seul le point 4 de votre opposition pourra être discuté lors de la séance de conciliation. Les autres motifs d'opposition traitant d'aspect de gérance, ils ne sont pas en lien avec la mise à l'enquête publique du plan d'affectation.

Pour des questions d'organisation et de respect des normes sanitaires, nous vous prions de nous annoncer le nombre de personnes présentes d'ici au vendredi 8 janvier 2021, par courriel à l'adresse : urbanisme@epalinges.ch ou par téléphone au 021 785 61 60.

Dans cette attente, nous vous prions d'agréer, Madame, l'expression de nos sentiments les plus distingués.

Au nom de la Municipalité

Le Syndic

Maurice Mischler



La Secrétaire adjointe :

Sylvie Guggenheim

Annexe : ment.

Plan d'affectation « Tuileries 1 »

Enquête publique du 26.09.2020 au 25.10.2020

Réponses à l'opposition de Mme Nathalie Renfer, chemin des Croisettes 9

Résumés des motifs de l'opposition	Réponses de la Municipalité
<p>1. Diverses négligences du propriétaire et de la gérance dans la gestion des immeubles Chemin des Croisettes 3-5-7-9-11-13 et 15 :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Non-respect des exigences légales concernant le contrôle des installations électriques (OIBT) • Installation à la charge des locataires de compteurs d'eau individuels dans chaque appartement dans les cuisines et les salles de bains 	<p>Ces motifs d'opposition, d'ordre privés, ne concernent pas la mise à l'enquête du plan d'affectation et ne sont donc pas traités.</p> <p>Pour la bonne forme, Swisslife a rédigé un courrier en date du 18 janvier 2021 à destination de l'opposante pour résumer les actions d'entretien en cours. Ces aspects étant privés, ils ne seront pas repris ici.</p>
<p>2. Mauvais entretien des parties communes</p>	
<p>3. Rénovation déjà entreprise Les immeubles ont déjà subi il y a quelques années une rénovation lourde de leurs enveloppes extérieures. Cette rénovation a généré une augmentation importante des loyers pour les locataires. La mauvaise qualité de la rénovation engendre un danger important encore aujourd'hui (échafaudage pour protéger les personnes de chute de plaque). Cette expérience montre le manque de sérieux du propriétaire et la gérance. Crainte pour les travaux à venir.</p>	
<p>5. Affaissement du terrain Le terrain s'affaisse à divers endroits entre les bâtiments. Cela représente un danger évident et la surélévation des immeubles ne va pas arranger les choses.</p>	
<p>6. Requête de production de pièces</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dossier OIBT • Installation des compteurs d'eau dans les appartements et de la non-utilisation • Dossier de la rénovation des enveloppes extérieures des immeubles situés au chemin des Croisettes 3-5-7-9-11-13 et 15 • Dossier relatif à l'installation des échafaudages existants et à leur coût 	
<p>4. Parking souterrain des immeubles chemin des Croisettes 3-5-7-9-11-13 et 15 Le parking souterrain n'aura pas la capacité d'absorber les voitures des locataires supplémentaires avec cette densification, qu'est-il prévu pour cela ?</p>	<p>Le plan d'affectation ne prévoit aucune place de parc supplémentaire. Il a été convenu par la commune et le propriétaire que les besoins selon les normes VSS seraient inférieures à la norme (0.65 place par logement au lieu de 1 place par</p>

	<p>logement) pour les raisons suivantes (p. 18 du 47 OAT) :</p> <ul style="list-style-type: none">• L'excellente desserte en transport public, induisant l'adaptation des besoins selon les normes VSS,• La réduction du stationnement est déjà pratiquée ailleurs sur le territoire communal,• Le ratio des places louées actuellement à des habitants du quartier Tuileries I est de 79%,• Le garage collectif existant à disposition de tous les immeubles, est actuellement sous-utilisé. La location de places de parc à des utilisateurs externes est de 37 places (21 %). <p>Cette disposition du PA a été soumise au canton lors de l'examen préalable. Le service compétent, la Direction générale de la mobilité et des routes (DGMR), a délivré un préavis positif.</p>
--	---



MUNICIPALITÉ D'ÉPALINGES

Téléphone 021 785 61 00

Fax 021 785 61 05

Recomandée

Madame

Nathalie Renfer

Chemin des Croisettes 9

1066 Epalinges

Affaire traitée par B. Krattinger

☎ 021/785.61.60

urbanisme@epalinges.ch

n/réf. : BKR/fbe

Epalinges, le 19 janvier 2021

Plan d'affectation (PA) « Tuileries 1 » – séance de conciliation

Madame,

Le plan d'affectation relatif à l'objet cité en titre a été soumis à l'enquête publique du 26 septembre au 25 octobre 2020. Vous y avez formé opposition par votre courrier du 24 octobre 2020.

Conformément à l'art. 40 de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC), nous vous avons proposé une séance de conciliation par courrier en date du 24 décembre 2020, fixée au mardi 12 janvier 2021 à 18h00 (voir annexe). Vous n'avez toutefois pas confirmé votre présence à l'échéance demandée et vous ne vous êtes pas non plus présentée à la séance.

Au vu de ce qui précède, nous vous demandons de bien vouloir prendre contact avec le Service de l'urbanisme par l'intermédiaire des coordonnées mentionnées dans l'entête ou par retour de courrier afin de nous informer de votre volonté de participer à une séance de conciliation, où, le cas échéant, de nous informer si vous souhaitez y renoncer.

Sans nouvelles de votre part d'ici au 31 janvier 2021, nous considérerons que vous renoncez à la tenue d'une séance de conciliation.

Dans cette attente, nous vous prions d'agréer, Madame, l'expression de nos sentiments les plus distingués.

Au nom de la Municipalité

Le Syndic

Maurice Mischler



La Secrétaire :


Sarah Miéville

Annexe : ment.



MUNICIPALITÉ D'ÉPALINGES

Téléphone 021 785 61 00

Fax 021 785 61 05

Madame
Nathalie Renfer
Chemin des Croisettes 9
1066 Epalinges

Affaire traitée par B. Krattinger
☎ 021/785.61.60
urbanisme@epalinges.ch
n/réf. : BKR/fbe

Epalinges, le 17 février 2021

Plan d'affectation (PA) « Tuileries 1 » – séance de conciliation

Madame,

Le plan d'affectation relatif à l'objet cité en titre a été soumis à l'enquête publique du 26 septembre au 25 octobre 2020. Vous y avez formé opposition par votre courrier du 24 octobre 2020.

Conformément à l'art. 40 de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC), nous vous proposons une séance de conciliation, fixée au **jeudi 25 février 2021 à 17h00**, à la Salle des Commissions de la Maison palinzarde, place de la Croix-Blanche 1.

Vous trouverez les réponses à vos motifs d'opposition en annexe au présent courrier, ceci afin de vous permettre d'en prendre connaissance avant la séance. Nous attirons votre attention sur le fait que seul le point 4 de votre opposition pourra être discuté lors de la séance de conciliation. Les autres motifs d'opposition traitant d'aspect de gérance, ils ne sont pas en lien avec la mise à l'enquête publique du plan d'affectation. Le propriétaire, Swiss Life AG, vous a répondu sur ces points par son courrier du 18 janvier écoulé.

Pour des questions d'organisation et de respect des normes sanitaires, nous vous prions de nous annoncer le nombre de personnes présentes d'ici au mercredi 24 février 2021, par courriel à l'adresse : urbanisme@epalinges.ch ou par téléphone au 021 785 61 60.

Dans cette attente, nous vous prions d'agréer, Madame, l'expression de nos sentiments les plus distingués.

Au nom de la Municipalité

Le Syndic:

Maurice Mischler

La Secrétaire :

Sarah Miéville



Annexe : ment.

Copie : Swiss Life AG / Tekhne SA

Association ADeREpalinges, association pour
un développement raisonnable d'Epalinges

Pour adresse

Félix Schmidt, président

Montéclard 54

1066 Epalinges

Portable 079 418 85 46

fx.schmidt.1066@gmail.com

Municipalité de et à

1066 Epalinges

Epalinges, le 23 octobre 2020

Concerne : Mise à l'enquête publique du 26 septembre au 25 octobre 2020
Plan d'affectation « Tuileries 1 »

OPPOSITION

Monsieur le Syndic,
Madame, Monsieur,

Par la présente, les soussignés déclarent faire **opposition** au projet de plan d'affectation (PA) tel que défini dans la mise à l'enquête et mentionnée ci-dessus. Nous nous opposons au plan et règlement tels que mis à l'enquête pour les raisons suivantes :

Hiérarchie des documents.

Le plan d'affectation doit s'inscrire dans une vision globale, une stratégie du territoire, qui est concrétisée par le plan directeur communal, le plan général d'affectation et ici le plan directeur localisé des Croisettes (PDL). Ces documents stratégiques doivent être légalement validés par le conseil communal mais sont actuellement tous en développement. Aucun de ces documents n'a été ni présenté, ni approuvé par le conseil communal. Ils comportent des éléments essentiels comme la densification, la gestion du trafic, la mixité ou les alignements principaux. En l'absence d'une discussion et d'une validation politique de ces documents, il n'est pas acceptable de mettre à l'enquête et de valider un plan d'affectation comportant une telle densification.

Bien plus, le plan directeur localisé a été mis en consultation publique du 29 août au 27 septembre 2020 inclus, clôturant donc cette consultation après le début de la mise à l'enquête du PA. La municipalité n'a donc pas voulu ni pu prendre connaissance des observations sur le PDL avant de mettre à l'enquête le PQ qui aurait dû découler de cette analyse.

Densification très forte sans contrepartie pour les habitants

Le plan d'affectation prévoit une très forte densification :

- Augmentation d'environ **73 %** du nombre de logements : de 133 à 229 logements¹
- Augmentation d'environ **56 %** des surfaces brutes de plancher : de 15'060 à 23'513 m²
- Augmentation de **53 %** des habitants-emplois : de 350 à 535 habitants-emplois³

Cette augmentation de 185 habitants-emplois est très supérieure au quota de 100 habitants-emplois fixé par le PALM⁴. Elle représente aussi une très bonne affaire pour les propriétaires.

Pour être acceptable, une telle densification devrait faire l'objet de forte contrepartie en faveur des habitants, de la qualité de vie et de l'environnement, notamment dans la gestion des parkings et de espaces de surface (voir ci-dessous).

¹ Rapport 47 OAT, p 18

² Rapport 47 OAT, p 18

³ Rapport 47 OAT, p 20

⁴ Rapport 47 OAT, p. 20

Alignement inadapté sur le chemin des Croisettes.

L'alignement prévu pour le nouvel immeuble à l'emplacement de la pharmacie ne respecte pas l'alignement des autres immeubles à l'ouest de la rue, mais vient fermer l'espace public et bloquer à long terme l'espace dédié aux circulations. Le préavis du SDT au PDL des Croisettes mentionne (p 6/23) à juste titre que la partie Est du chemin des Croisettes constitue un « goulet d'étranglement » et pourrait nécessiter un élargissement du domaine public afin de permettre l'amélioration du franchissement du carrefour des Croisettes une meilleure intégration de la mobilité douce.

De ce fait, il convient de repousser l'alignement de la limite des constructions à un même niveau cohérent avec celui des immeubles à l'ouest. Ceci permettra également de laisser la place suffisante à un meilleur accès aux parkings souterrains (voir ci-dessous).

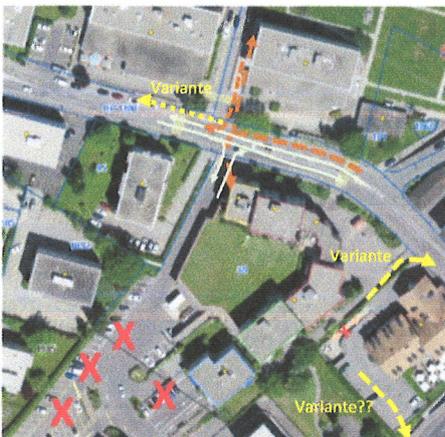


Regroupement des parkings souterrains et des accès

Selon le PDL, la très forte densification du PPA va s'accompagner à l'avenir de densification similaire sur les quartiers voisins, notamment de l'autre côté de la rue (Coop, Brico, Union) avec une densification des surfaces commerciale et d'habitats, ainsi que sur le reste du quartier des Tuileries à l'ouest. Ces densifications vont générer du trafic supplémentaire. Il est donc nécessaire d'avancer une vision globale pour réduire les effets de ces densifications.

Un des points indispensables est de prévoir un regroupement et une optimisation de l'exploitation des 4 parkings souterrains existants (Tuileries 1, Coop, Union et Tuileries 2). Ce regroupement doit être accompagné par la réduction et l'optimisation du nombre d'accès aux parkings afin de limiter la circulation traversant le quartier. Comme pour le Closalet, il est nécessaire que les véhicules provenant de la route de Berne puissent s'engager de suite dans les parkings sans traverser le chemin des Croisettes et sans générer les « tourners à gauche » existants actuellement, notamment pour la dangereuse entrée/sortie des parkings Coop/Brico.

Le schéma ci-dessous montre un des principes possibles pour réaliser un accès souterrain unique pour les véhicules à destination des parkings de Tuileries 1 et de la Coop. La meilleure solution doit être étudiée dans une vision globale puis intégrée au PA Tuileries 1



Principe d'accessibilité et de liaison entre les parkings souterrains permettant de limiter le trafic induit et de supprimer les "tourners à gauche". A étudier avant de finaliser le PA.

Ceci nécessite de prévoir dans le PA Tuileries 1 :

- un espace nécessaire pour l'entrée/sortie des véhicules
- un principe et un gabarit réservé pour la liaison souterraine entre les parkings Tuileries 1 et Coop.
- une obligation et un principe de répartition des coûts entre les propriétaires des 4 parkings.
- une réduction des places de parc en surface (art. 12) : tous les habitants et visiteurs doivent être parkés dans les parkings souterrains, les quelques places de parc restant en surface devant être limitées aux véhicules de service ou d'urgence.

Plan d'affectation Tuileries 1 – opposition

Mixité et LUP

Le PA prévoit une très faible mixité emplois-habitants. Pour faire vivre le quartier et éviter le syndrome de cité-dortoir, il convient d'améliorer la mixité et notamment d'assurer des surfaces d'emplois dans le nouvel immeuble (pharmacie), le plus exposé au bruit du trafic. Il s'agit également de prévoir le nombre minimum de places de parc de visiteurs permettant une exploitation professionnelle favorable. Les caractéristiques du parking nouveau prévu sous le bâtiment D2, qui est en soit contradictoire avec la volonté de ne pas créer de nouvelles places de parc, doivent être fixées clairement en fonction de ces besoins professionnels.

Le conseil communal a accepté une proposition de la municipalité visant à fixer 10 à 15 % de LUP dans les PA. Le PA Tuileries ne fixe qu'un objectif de 10 % de LUP pour les nouveaux logements. Ceci est largement inférieur aux objectifs fixés par la municipalité elle-même.

Climat et îlots de chaleur

Le PA doit intégrer des mesures visant à réduire des îlots de chaleurs urbains lors des périodes de canicules. Pour ceci, il est indispensable de maintenir les couloirs de ventilation Nord-Sud, et de fixer une hauteur maximale pour tout obstacle à la ventilation entre les immeubles D1 et D2 (art. 6). Il est également nécessaire de planifier l'arborisation afin de définir des zones d'ombrage et de fraîcheur. Le terme « maximum » (art 18) ne veut rien dire : veut-on vraiment créer une forêt ?

Energie

On doit obliger la production d'électricité photovoltaïque sur les toits.

Biodiversité

On doit fixer des objectifs de zones ou de prairies exploitées de manière extensive favorisant la biodiversité, notamment le long de la lisière (à l'opposé des zones engazonnées et tondues fréquemment).

Gabarits

Des gabarits doivent être posés en phase de planification en considérant les surhauturs des cages d'ascenseurs.

Garderie

La question de la dépose des enfants par les parents doit être clarifiée, notamment en lien avec le retrait de la façade au profit de l'espace public (voir ci-dessus).

Pour l'Association ADeREpalinges, association pour un développement raisonnable d'Epalinges

Félix Schmidt, président





MUNICIPALITÉ D'ÉPALINGES

Téléphone 021 785 61 00

Fax 021 785 61 05

Association pour un développement
raisonnable d'Epalinges (ADERE)
p.a. Félix Schmidt, président
Chemin de Montéclard 54
1066 Epalinges

Affaire traitée par B. Krattinger
☎ 021/785.61.60
urbanisme@epalinges.ch
n/réf. : BKR/fbe

Epalinges, le 24 décembre 2020

Plan d'affectation (PA) « Tuileries 1 » – séance de conciliation

Madame, Monsieur,

Le plan d'affectation relatif à l'objet cité en titre a été soumis à l'enquête publique du 26 septembre au 25 octobre 2020. Vous y avez formé opposition par votre courrier du 23 octobre 2020.

Conformément à l'art. 40 de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC), nous vous proposons une séance de conciliation, fixée au **jeudi 28 janvier 2021 à 17h00**, à la Salle des Commissions de la Maison palinzarde, place de la Croix-Blanche 1.

Vous trouverez les réponses à vos motifs d'opposition en annexe au présent courrier, ceci afin de vous permettre d'en prendre connaissance avant la séance.

Pour des questions d'organisation et de respect des normes sanitaires, nous vous prions de nous annoncer le nombre de personnes présentes d'ici au vendredi 15 janvier 2021, par courriel à l'adresse : urbanisme@epalinges.ch ou par téléphone au 021 785 61 60.

Dans cette attente, nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos sentiments les plus distingués.

Au nom de la Municipalité

Le Syndic:


Maurice Mischler

La Secrétaire adjointe :


Sylvie Guggenheim



Annexe : ment.

Plan d'affectation « Tuileries 1 »

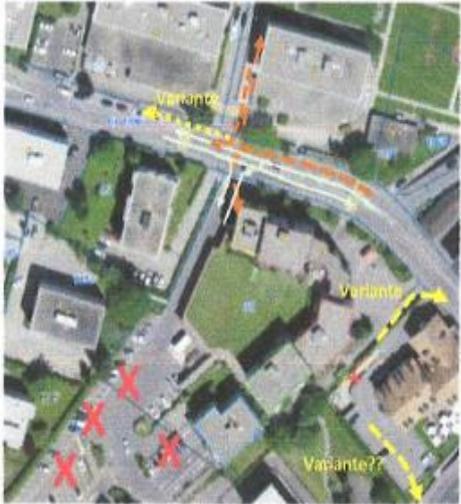
Enquête publique du 26.09.2020 au 25.10.2020

Réponses à l'opposition de l'Association pour un développement raisonnable d'Epalinges (ADERE)

Résumés des motifs de l'opposition	Réponses de la Municipalité
<p>Hiérarchie des documents :</p> <p>Il n'est pas acceptable de mettre à l'enquête et de valider un plan d'affectation comportant une telle densification alors que la révision du PDCOM et du PGA et le PDL n'ont pas été présentés ni approuvés par le Conseil communal. Absence de discussion et de validation politique de ces documents.</p> <p>Le PDL a été mis en consultation publique du 29 août au 27 septembre 2020, clôturant donc cette consultation après le début de la mise à l'enquête du PA. La Municipalité n'a donc pas voulu ni pu prendre connaissance des observations sur le PDL avant de mettre à l'enquête ce PA.</p>	<p>Pour pouvoir légaliser la révision du PA « Tuileries 1 », le Service du développement territorial (SDT) avait imposé en avril 2013 la réalisation d'un plan directeur localisé sur le secteur s'étend au Nord depuis la forêt du Vaugueny, au Sud depuis la limite territoriale entre Lausanne et Epalinges, à l'Est depuis la route de Berne et à l'Ouest depuis les chemins du Vaugueny et des Roches.</p> <p>La Municipalité a jugé opportun de traiter en parallèle le PDL ainsi que le PA « Tuileries 1 », deux procédures qui sont liées, de telle manière à rester dans le cadre des objectifs de densification arrêtés par le canton, le Projet d'agglomération Lausanne-Morges (PALM) et la commune.</p>
<p>Densification très forte sans contrepartie pour les habitants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Augmentation d'environ 73% du nombre de logements : de 133 à 229 • Augmentation d'environ 56% des surfaces brutes de plancher : de 15'060 à 23'513 m² • Augmentation de 53% des habitants-emplois : de 350 à 535 habitants-emplois <p>Cette augmentation est très supérieure au quota de 100 hab/emp fixé par le PALM. Pour être acceptable, une telle densification devrait faire l'objet de forte contrepartie en faveur des habitants, de la qualité de vie et de l'environnement, notamment dans la gestion des parkings et des espaces de surface.</p>	<p>Densification :</p> <p>La densité minimum en périmètre de centre fixée par le Plan directeur cantonal (PDCn, mesure A11) est de 125 hab/emp à l'hectare avec un IUS de 0.625 minimum (le ratio de 100 hab/emp mentionné dans le 47 OAT n'avait pas été mis à jour, cela sera corrigé). Le quota de 125 hab/emp à l'hectare n'est donc pas un quota à respecter mais un quota minimum.</p> <p>La réalisation de toutes les surfaces de plancher autorisées par le PA correspond à un IUS 1.4 (IUS), alors que l'IUS actuel est de 0.85. Cette densité n'est donc pas excessive pour un quartier disposant de grands espaces végétalisés entre bâtiments, situé à proximité immédiate d'une station de métro.</p> <p>le PA a fait l'objet d'un examen préalable par le Canton, qui a confirmé que la densification prévue respectait à la densité minimum fixée par le PDCn et n'occasionnait pas de dépassement de la croissance allouée par la mesure A11 du PDCn pour l'agglomération Lausanne-Morges.</p> <p>Contreparties en faveur des habitants :</p> <p>Les nombreuses contreparties en faveur des habitants ont été rappelées lors de la séance publique, à savoir :</p>

	<ul style="list-style-type: none">• La cohérence de l'ensemble bâti selon le plan de quartier des années 1960 est maintenue. Le « bâti dans le parc » selon le PDL (image p.37) illustre ceci. Les espaces végétalisés importants entre bâtiments à requalifier justifient amplement une surélévation de deux niveaux des bâtiments existants sans porter préjudice à la qualité de l'habitat.• La cession gratuite au domaine public (DP) du front Sud de la propriété (~630 m²).• Une participation financière à l'aménagement de l'espace public sur la partie Sud de la parcelle.• Une servitude publique de passage à pied et mobilité douce garantira la pérennité d'un passage public dans les espaces végétalisés entre les bâtiments, ce qui actuellement n'est pas légalisé.• Le PA prévoit un projet d'aménagement de qualité comprenant des espaces verts, qui comprend un eco-point, des plantages et une place de jeu sans augmenter les surfaces dédiées au parking.• Le nombre de places de voitures, en sous-sol et en surface, ne sera pas augmenté. Par contre, les places vélos seront augmentées de façon très importante (capacité max. actuelle 80 places, future 523 places).• Le PA prévoit la réalisation d'une garderie de 600 à 800m².• Le PA prévoit le raccordement du quartier au chauffage à distance à énergie renouvelable (CAD) actuellement à l'étude.• Le propriétaire a confirmé son intention de procéder à un concours d'architecture permettant une réalisation de qualité et une cohérence globale pour la rénovation-transformation des logements existants (cuisines, sanitaires, balcons-loggias etc.) ainsi que pour les nouvelles constructions et les aménagements extérieurs.• Le propriétaire a également confirmé son intention de réaliser les travaux en excluant les ruptures de baux. <p>Ces engagements sont garantis par le règlement du plan d'affectation et par la convention signée</p>
--	---

	entre propriétaire et commune avant la mise à l'enquête publique du PA.
<p>Alignement inadapté sur le chemin des Croisettes :</p> <p>L'alignement prévu pour le nouvel immeuble à l'emplacement de la pharmacie ne respecte pas l'alignement des autres immeubles à l'ouest de la rue, mais vient fermer l'espace public et bloquer à long terme l'espace dédié aux circulations. Le PDL mentionne à juste titre que la partie Est du chemin des Croisettes constitue un goulet d'étranglement et pourrait nécessiter un élargissement du DP afin de permettre l'amélioration du franchissement du carrefour des Croisettes (meilleure intégration de la mobilité douce). Il convient de repousser l'alignement de la limite des constructions à un même niveau cohérent avec celui des immeubles à l'ouest. Ceci permettra également de laisser la place suffisante à un meilleur accès aux parkings souterrains.</p>	<p>Concernant l'alignement du nouveau bâtiment D2, celui-ci a été volontairement défini pour marquer le début du nouvel « espace public mixte » prévu par le PDL. Comme mentionné le PDL en p. 78, ce nouveau bâtiment sera en rapport direct avec le chemin des Croisettes et aura un rôle structurant, contribuant ainsi à délimiter l'espace public.</p> <p>Le plan en p.66 du PDL illustre le concept des espaces publics du chemin des Croisettes ainsi que les limites des futurs fronts d'implantation des constructions. De nouveaux fronts d'implantations des constructions permettront à terme de supprimer le rétrécissement situé actuellement entre l'hôtel de l'Union et le bâtiment du chemin des Croisettes n°1.</p>
<p>Regroupement des parkings souterrains et des accès :</p> <p>Les densifications à venir dans le périmètre du PDL vont générer du trafic supplémentaire. Il faut prévoir un regroupement et une optimisation de l'exploitation des 4 parkings souterrains existants (Tuileries 1, Coop, Union et Tuileries 2). Ce regroupement doit être accompagné par la réduction et l'optimisation du nombre d'accès aux parking afin de limiter la circulation traversant le quartier. Il est nécessaire que les véhicules provenant de la route de Berne puissent s'engager de suite dans les parkings sans traverser le chemin des Croisettes et sans générer les « tourners à gauche » existants actuellement, notamment pour la dangereuse entrée/sortie des parkings Coop/Brico.</p>	<p>Le PA prévoit le maintien du parking souterrain existant et une possibilité de modifier la trémie d'accès. La demande de permis de construire du nouveau bâtiment D2 précisera les modalités de réalisation de l'accès au parking.</p> <p>Un accès unique au différent parking du secteur n'est actuellement pas envisagé compte tenu du coût d'une telle réalisation.</p> <p>Par contre, le PDL précise en page 87 à la mesure M.20.a « Etudier la possibilité de reporter certains accès qui existent sur le Chemin des Croisettes sur les Chemins des Roches et du Vaugueny ».</p>

	
<p>Mixité et LUP :</p> <p>Le PA prévoit une très faible mixité emplois/habitants. Eviter le syndrome de cité-dortoir. Il convient d'améliorer la mixité et notamment d'assurer des surfaces d'emplois dans le nouvel immeuble (pharmacie), le plus exposé au bruit du trafic. Il faut prévoir le nombre minimum de places de parc de visiteurs permettant une exploitation professionnelle favorable. Les caractéristiques du parking nouveau prévu sur le bâtiment d2, qui en soit est contradictoire avec la volonté de ne pas créer de nouvelles places de parc, doivent être fixées clairement en fonction de ces besoins professionnels.</p> <p>Le conseil communal a accepté une proposition de la Municipalité visant à fixer 10 à 15 % de LUP dans les PA. Le PA « Tuileries 1 » ne fixe qu'un objectif de 10% de LUP pour les nouveaux logements. Ceci est largement inférieur aux objectifs fixés par la Municipalité elle-même.</p>	<p>Concernant la mixité (logement/emploi), la Municipalité possède une vision globale du secteur grâce au Plan directeur localisé « Les Croisettes ». En effet, la mixité doit s'apprécier à un niveau plus large que le seul PA (l'illustration en p. 46 du PDL, avec les grands espaces commerciaux en vis-à-vis monofonctionnel le démontrent (commerces, bureaux, restaurants etc.)). Ainsi, le PA « Tuileries 1 » et celui de la Source, prévus à 15 ans, permettront d'atteindre les objectifs fixés dans le PDL.</p> <p>Le PA « Tuileries 1 » prévoit dans l'air bâtie sud, sur le chemin des Croisettes, un minimum de 10% de surfaces commerciales et un minimum de 80% de surfaces pour les logements, ce qui permet la réalisation d'env. 830 à 1'660 m² SPd de surfaces commerciales supplémentaires.</p> <p>Les objectifs concernant les logements d'utilité publique (LUP) sont définis par la politique communale du logement approuvée par le Conseil communal le 22 septembre 2020.</p> <p>L'intégration d'un quota de 10% de LUP pour les nouvelles surfaces de logement du PA « Tuileries 1 » a donc été négocié et avec le propriétaire et intégré dans le règlement du PA.</p>
<p>Climat et îlot de chaleur :</p> <p>Le PA doit intégrer des mesures visant à réduire les îlots de chaleurs urbains lors des périodes de canicules. Pour ceci, il est indispensable de maintenir les couloirs de ventilation Nord-Sud et de fixer une hauteur maximale pour tout obstacle</p>	<p>Ces aspects de l'aménagement du quartier ont été soigneusement intégrés à la réflexion, notamment par le maintien des surfaces végétalisées et en pleine terre permettant justement une véritable végétalisation et arborisation importante. Un</p>

<p>à la ventilation entre les immeubles D1 et D2 (art. 6). Il est également nécessaire de planifier l'arborisation afin de définir des zones d'ombrage et de fraîcheur. Le terme maximum (art. 18) ne veut rien dire : veut-on vraiment créer une forêt ?</p>	<p>espace de plantage a aussi été intégré sur le PA (par exemple potager urbain).</p> <p>La distance minimale à respecter entre les bâtiments D1 et D2 a été fixée à minimum 10 mètres pour maintenir une échappée visuelle sur la forêt du Vaugueny, permettant ainsi également une ventilation naturelle.</p> <p>L'article 18 du règlement imposera au propriétaire lors de la demande de permis de construire la réalisation d'un concept d'ensemble qui favorisera un aménagement de qualité au niveau de la végétation et de l'arborisation.</p>
<p>Energie : On doit obliger la production d'électricité photovoltaïque sur les toits.</p>	<p>La Loi vaudoise sur l'énergie fixe des obligations en ce qui concerne le recours aux énergies renouvelables pour couvrir les besoins des nouvelles constructions (eau chaude sanitaire, électricité). En outre, l'art. 19 du règlement vise à aller au-delà des obligations légales en la matière.</p>
<p>Biodiversité : On doit fixer des objectifs de zones ou de prairies exploitées de manière extensive favorisant la biodiversité, notamment le long de la lisière (à l'opposé des zones engazonnées et tondues fréquemment).</p>	<p>La Municipalité veillera à ce que le concept d'ensemble en terme d'arborisation et de végétalisation favorise la biodiversité sur ce site.</p>
<p>Gabarits : Des gabarits doivent être posés en phase de planification en considérant les surhauteurs des cages d'ascenseurs.</p>	<p>La Municipalité imposera la pose de gabarits lors de la ou des demande(s) de permis de construire.</p>
<p>Garderie : La question de la dépose des enfants par les parents doit être clarifiée, notamment en lien avec le retrait de la façade au profit de l'espace public.</p>	<p>Cet élément sera traité lors de l'élaboration architectural du projet et de la demande de permis de construire.</p>



MUNICIPALITÉ D'ÉPALINGES

Téléphone 021 785 61 00

Fax 021 785 61 05

Association pour un développement
raisonnable d'Epalinges (ADERE)
p.a. Félix Schmidt, président
Chemin de Montéclard 54
1066 Epalinges

Affaire traitée par B. Krattinger

☎ 021/785.61.60

urbanisme@epalinges.ch

n/réf. : BKR/fbe

Epalinges, le 19 février 2020

Plan d'affectation (PA) « Tuileries 1 » – procès-verbal de la séance de conciliation du 28 janvier 2021

Madame, Monsieur,

Nous vous transmettons en annexe le procès-verbal de la séance de conciliation du 28 janvier 2021, document contenant également les réponses de la Municipalité aux motifs d'opposition qui vous ont déjà été transmises par notre courrier du 24 décembre 2020.

Nous vous remercions de nous faire part de vos éventuelles remarques d'ici au 12 mars 2021 au plus tard.

Par ailleurs, nous vous serions reconnaissants de nous transmettre par la même occasion votre détermination concernant l'opposition.

Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos sentiments les plus distingués.

Au nom de la Municipalité

Le Syndic

Maurice Mischler



La Secrétaire :

Sarah Miéville

Annexe : ment.



COMMUNE D'EPALINGES

Plan d'affectation (PA) « Tuileries 1 »

soumis à l'enquête publique du 26 septembre au 25 octobre 2020

Procès-verbal de la séance de conciliation

du 28 janvier 2021 à 17h00

Liste des personnes présentes

Représentants de la commune :

M. Maurice Mischler, Syndic	MMI
M. Bernard Krattinger, Conseiller municipal en charge de l'urbanisme	BKR
M. Pierre Jolliet, Conseiller municipal en charge des écoles	PJO
M. Stefan Baumann, Chef du service de l'urbanisme	SBA
M. Frédéric Benitez, géographe-urbaniste, Service de l'urbanisme	FBE
Maître Amédée Kasser, avocat	AKA

Représentants du propriétaire :

M. Hervé Corne, Real Estate Development West, Swisslife AG
M. Pascal Schmidt, architecte, bureau Tekhne SA

Opposants :

M. Félix Schmidt – Président de l'association pour un développement raisonnable d'Epalinges (ADERE)
M. Philippe Robert, membre ADERE
M. Jean-Dominique Bruttin, membre ADERE

1. Introduction

Bienvenue de M. Maurice Mischler, Syndic.

Tour de table : présentation succincte des représentants de la Municipalité, du Service de l'urbanisme, de Maître Kasser, des représentants du propriétaire et des opposants.

2. Rappel des faits.

M. Krattinger rappelle que cette séance de conciliation fait suite à la mise à l'enquête publique du Plan d'affectation « Tuileries 1 » du 26 septembre au 25 octobre 2020¹.

L'objectif de la séance est d'entendre les opposants. L'opposition a déjà fait l'objet d'une réponse de la Municipalité aux motifs d'opposition envoyée avec le courrier d'invitation à la séance de conciliation (voir ci-après). Il est donc demandé aux opposants de faire part à la Municipalité de leurs observations et réflexions sur ces réponses

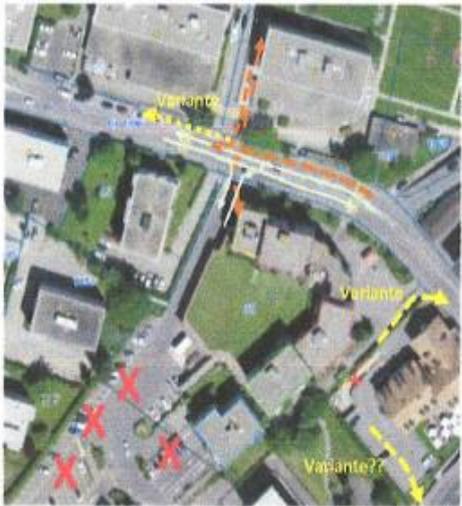
¹ L'art 40. de la Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC) du 01.09.2018 mentionne :

¹ Au terme de l'enquête publique, la municipalité ou une délégation de celle-ci invite les opposants à une séance de conciliation

3. Déterminations des autorités communales à propos de l'opposition

Motif d'opposition (résumé)	Réponses
<p>Hiérarchie des documents : Il n'est pas acceptable de mettre à l'enquête et de valider un plan d'affectation comportant une telle densification alors que le PDCom, le PGA et le PDL en révision n'ont pas été présentés ni approuvés par le Conseil communal. Absence de discussion et de validation politique de ces documents.</p> <p>Le PDL a été mis en consultation publique du 29 août au 27 septembre 2020, clôturant donc cette consultation après le début de la mise à l'enquête du PA. La Municipalité n'a donc pas voulu ni pu prendre connaissance des observations sur le PDL avant de mettre à l'enquête ce PA.</p>	<p>Pour pouvoir légaliser la révision du PA « Tuileries 1 », le Service du développement territorial (SDT, act. DGTL) avait imposé en avril 2013 la réalisation d'un plan directeur localisé sur le secteur s'étendant au Nord depuis la forêt du Vaugueny, au Sud depuis la limite territoriale entre Lausanne et Epalinges, à l'Est depuis la route de Berne et à l'Ouest depuis les chemins du Vaugueny et des Roches.</p> <p>La Municipalité a jugé opportun de traiter en parallèle le PDL ainsi que le PA « Tuileries 1 », deux procédures qui sont liées, de telle manière à rester dans le cadre des objectifs de densification arrêtés par le canton, le Projet d'agglomération Lausanne-Morges (PALM) et la commune.</p>
<p>Densification très forte sans contrepartie pour les habitants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Augmentation d'environ 73% du nombre de logements : de 133 à 229 • Augmentation d'environ 56% des surfaces brutes de plancher : de 15'060 à 23'513 m² • Augmentation de 53% des habitants-emplois : de 350 à 535 habitants-emplois <p>Cette augmentation est très supérieure au quota de 100 hab/emp fixé par le PALM. Pour être acceptable, une telle densification devrait faire l'objet de fortes contreparties en faveur des habitants, de la qualité de vie et de l'environnement, notamment dans la gestion des parkings et des espaces de surface.</p>	<p>Densification : La densité minimum en périmètre de centre fixée par le Plan directeur cantonal (PDCn, mesure A11) est de 125 hab/emp à l'hectare avec un IUS de 0.625 minimum (le ratio de 100 hab/emp mentionné dans le 47 OAT n'avait pas été mis à jour, cela sera corrigé). Le quota de 125 hab/emp à l'hectare n'est donc pas un quota à respecter mais un quota minimum. La réalisation de toutes les surfaces de plancher autorisées par le PA correspond à un IUS 1.4 (IUS), alors que l'IUS actuel est de 0.85. Cette densité n'est donc pas excessive pour un quartier disposant de grands espaces végétalisés entre bâtiments, situé à proximité immédiate d'une station de métro. Le PA a fait l'objet d'un examen préalable par le Canton, qui a confirmé que la densification prévue respectait à la densité minimum fixé par le PDCn et n'occasionnait pas de dépassement de la croissance allouée par la mesure A11 du PDCn pour l'agglomération Lausanne-Morges.</p> <p>Contreparties en faveur des habitants : Les nombreuses contreparties en faveur des habitants ont été rappelées lors la séance publique, à savoir :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La cohérence de l'ensemble bâti selon le plan de quartier des années 1960 est maintenue. Le « bâti dans le parc » selon le PDL (image p.37) illustre ceci. Les espaces végétalisés importants entre bâtiments à requalifier justifient amplement une surélévation de deux

	<p>niveaux des bâtiments existants sans porter préjudice à la qualité de l'habitat.</p> <ul style="list-style-type: none"> • La cession gratuite au domaine public (DP) du front Sud de la propriété (~630 m²). • Une participation financière à l'aménagement de l'espace public sur la partie Sud de la parcelle. • Une servitude publique de passage à pied et mobilité douce garantira la pérennité d'un passage public dans les espaces végétalisés entre les bâtiments, ce qui actuellement n'est pas légalisé. • Le PA prévoit un projet d'aménagement de qualité comprenant des espaces verts, qui comprend un eco-point, des plantages et une place de jeu sans augmenter les surfaces dédiées au parking. • Le nombre de places de voitures, en sous-sol et en surface, ne sera pas augmenté. Par contre, les places vélos seront augmentées de façon très importante (capacité max. actuelle 80 places, future 523 places). • Le PA prévoit la réalisation d'une garderie de 600 à 800m². • Le PA prévoit le raccordement du quartier au chauffage à distance à énergie renouvelable (CAD) actuellement à l'étude. • Le propriétaire a confirmé son intention de procéder à un concours d'architecture permettant une réalisation de qualité et une cohérence globale pour la rénovation-transformation des logements existants (cuisines, sanitaires, balcons-loggias etc.) ainsi que pour les nouvelles constructions et les aménagements extérieurs. • Le propriétaire a également confirmé son intention de réaliser les travaux en excluant les ruptures de baux. <p>Ces engagements sont garantis par le règlement du plan d'affectation et par la convention signée entre propriétaire et commune avant la mise à l'enquête publique du PA.</p>
<p>Alignement inadapté sur le chemin des Croisettes : L'alignement prévu pour le nouvel immeuble à l'emplacement de la pharmacie ne respecte pas l'alignement des autres immeubles à l'ouest de la rue, mais vient</p>	<p>Concernant l'alignement du nouveau bâtiment D2, celui-ci a été volontairement défini pour marquer le début du nouvel « espace public mixte » prévu par le PDL. Comme mentionné dans le PDL en p. 78, ce nouveau bâtiment</p>

<p>fermer l'espace public et bloquer à long terme l'espace dédié aux circulations. Le PDL mentionne à juste titre que la partie Est du chemin des Croisettes constitue un goulet d'étranglement et pourrait nécessiter un élargissement du DP afin de permettre l'amélioration du franchissement du carrefour des Croisettes (meilleure intégration de la mobilité douce). Il convient de repousser l'alignement de la limite des constructions à un même niveau cohérent avec celui des immeubles à l'ouest. Ceci permettra également de laisser la place suffisante à un meilleur accès aux parkings souterrains.</p>	<p>sera en rapport direct avec le chemin des Croisettes et aura un rôle structurant, contribuant ainsi à délimiter l'espace public.</p> <p>Le plan en p.66 du PDL illustre le concept des espaces publics du chemin des Croisettes ainsi que les limites des futurs fronts d'implantation des constructions. De nouveaux fronts d'implantation des constructions permettront à terme de supprimer le rétrécissement situé actuellement entre l'hôtel de l'Union et le bâtiment du chemin des Croisettes n°1.</p>
<p>Regroupement des parkings souterrains et des accès :</p> <p>Les densifications à venir dans le périmètre du PDL vont générer du trafic supplémentaire. Il faut prévoir un regroupement et une optimisation de l'exploitation des 4 parkings souterrains existants (Tuileries 1, Coop, Union et Tuileries 2). Ce regroupement doit être accompagné par la réduction et l'optimisation du nombre d'accès aux parkings afin de limiter la circulation traversant le quartier. Il est nécessaire que les véhicules provenant de la route de Berne puissent s'engager de suite dans les parkings sans traverser le chemin des Croisettes et sans générer les « tourner à gauche » existant actuellement, notamment pour la dangereuse entrée/sortie des parkings Coop/Brico.</p> 	<p>Le PA prévoit le maintien du parking souterrain existant et une possibilité de modifier la trémie d'accès. La demande de permis de construire du nouveau bâtiment D2 précisera les modalités de réalisation de l'accès au parking.</p> <p>Un accès unique aux différents parkings du secteur n'est actuellement pas envisagé compte tenu du coût d'une telle réalisation.</p> <p>Par contre, le PDL précise en page 87 à la mesure M.20.a « Etudier la possibilité de reporter certains accès qui existent sur le Chemin des Croisettes sur les Chemins des Roches et du Vauguény ».</p>
<p>Mixité et LUP :</p> <p>Le PA prévoit une très faible mixité emplois/habitants. Eviter le syndrome de cité-dortoir. Il convient d'améliorer la mixité et notamment d'assurer des surfaces d'emplois dans le nouvel immeuble (pharmacie), le plus exposé au bruit du trafic. Il faut prévoir le nombre minimum de</p>	<p>Concernant la mixité (logement/emploi), la Municipalité possède une vision globale du secteur grâce au Plan directeur localisé « Les Croisettes ». En effet, la mixité doit s'apprécier à un niveau plus large que le seul PA (l'illustration en p. 46 du PDL, avec les grands espaces commerciaux en vis-à-vis</p>

<p>places de parc de visiteurs permettant une exploitation professionnelle favorable. Les caractéristiques du parking nouveau prévu sur le bâtiment d2, qui en soit est contradictoire avec la volonté de ne pas créer de nouvelles places de parc, doivent être fixées clairement en fonction de ces besoins professionnels.</p> <p>Le conseil communal a accepté une proposition de la Municipalité visant à fixer 10 à 15 % de LUP dans les PA. Le PA « Tuileries 1 » ne fixe qu'un objectif de 10% de LUP pour les nouveaux logements. Ceci est largement inférieur aux objectifs fixés par la Municipalité elle-même.</p>	<p>monofonctionnel le démontre (commerces, bureaux, restaurants etc.)). Ainsi, le PA « Tuileries 1 » et celui de la Source, prévus à 15 ans, permettront d'atteindre les objectifs fixés dans le PDL.</p> <p>Le PA « Tuileries 1 » prévoit dans l'aire bâtie sud, sur le chemin des Croisettes, un minimum de 10% de surfaces commerciales et un minimum de 80% de surfaces pour les logements, ce qui permet la réalisation d'env. 830 à 1'660 m² SPd de surfaces commerciales supplémentaires.</p> <p>Les objectifs concernant les logements d'utilité publique (LUP) sont définis par la politique communale du logement approuvée par le Conseil communal le 22 septembre 2020.</p> <p>L'intégration d'un quota de 10% de LUP pour les nouvelles surfaces de logement du PA « Tuileries 1 » a donc été négocié et avec le propriétaire et intégré dans le règlement du PA.</p>
<p>Climat et îlot de chaleur :</p> <p>Le PA doit intégrer des mesures visant à réduire les îlots de chaleurs urbains lors des périodes de canicules. Pour ceci, il est indispensable de maintenir les couloirs de ventilation Nord-Sud et de fixer une hauteur maximale pour tout obstacle à la ventilation entre les immeubles D1 et D2 (art. 6). Il est également nécessaire de planifier l'arborisation afin de définir des zones d'ombrage et de fraîcheur. Le terme maximum (art. 18) ne veut rien dire : veut-on vraiment créer une forêt ?</p>	<p>Ces aspects de l'aménagement du quartier ont été soigneusement intégrés à la réflexion, notamment par le maintien des surfaces végétalisées et en pleine terre permettant justement une véritable végétalisation et arborisation importante. Un espace de plantage a aussi été intégré sur le PA (par exemple potager urbain).</p> <p>La distance minimale à respecter entre les bâtiments D1 et D2 a été fixée à minimum 10 mètres pour maintenir une échappée visuelle sur la forêt du Vaugueny, permettant ainsi également une ventilation naturelle.</p> <p>L'article 18 du règlement imposera au propriétaire lors de la demande de permis de construire la réalisation d'un concept d'ensemble qui favorisera un aménagement de qualité au niveau de la végétation et de l'arborisation.</p>
<p>Energie :</p> <p>On doit obliger la production d'électricité photovoltaïque sur les toits.</p>	<p>La Loi vaudoise sur l'énergie fixe des obligations en ce qui concerne le recours aux énergies renouvelables pour couvrir les besoins des nouvelles constructions (eau chaude sanitaire, électricité). En outre, l'art. 19 du règlement vise à aller au-delà des obligations légales en la matière.</p>
<p>Biodiversité :</p> <p>On doit fixer des objectifs de zones ou de prairies exploitées de manière extensive</p>	<p>La Municipalité veillera à ce que le concept d'ensemble en termes d'arborisation et de</p>

favorisant la biodiversité, notamment le long de la lisière (à l'opposé des zones engazonnées et tondues fréquemment).	végétalisation favorise la biodiversité sur ce site.
Gabarits : Des gabarits doivent être posés en phase de planification en considérant les surhauteurs des cages d'ascenseurs.	La Municipalité imposera la pose de gabarits lors de la ou des demande(s) de permis de construire.
Garderie : La question de la dépose des enfants par les parents doit être clarifiée, notamment en lien avec le retrait de la façade au profit de l'espace public.	Cet élément sera traité lors de l'élaboration du projet architectural et de la demande de permis de construire.

<u>Questions/réponses et/ou observations lors de la séance</u>	
<p>M. Schmidt :</p> <p>Remercie la Municipalité pour les réponses aux motifs de l'opposition. <i>Les motifs d'oppositions sont repris dans l'ordre.</i></p> <p><i>A propos de la hiérarchie des documents :</i> L'enquête publique du PA « Tuileries 1 » n'a pas attendu la fin du délai de la consultation publique du Plan directeur localisé « Les Croisettes ». La Municipalité a le droit avec elle, mais ce n'est pas correct d'un point de vue politique. Nous estimons qu'il aurait fallu une discussion sur le PDL au Conseil communal au préalable, cela n'a pas été fait. Vous avez enchaîné directement entre les deux enquêtes. Légalement c'est sûrement possible, c'est peut-être légal, mais politiquement c'est nul. La réponse ne nous satisfait pas.</p> <p>Vous n'avez pas respecté le Conseil communal et la population, il s'agit d'un manque de respect total.</p> <p>Nous pouvons bien croire que c'est légal, mais nous en parlerons au Conseil communal, car ce n'est pas politiquement correct. C'est un avis de citoyen, ce n'est pas un cri d'orfraie, votre propos n'est pas respectueux.</p>	<p>BKR :</p> <p>Nous comprenons votre argument d'un point de vue pragmatique, il y a une prédominance d'une démarche par rapport à une autre. Nous rappelons que le PQ « Tuileries 1 » devait être modifié via un nouveau plan d'affectation (PA) et que lors de la présentation du projet de révision dudit PQ au Service du développement territorial (SDT), celui-ci a exigé l'élaboration d'un Plan directeur localisé (PDL).</p> <p>MMI :</p> <p>Nous assumons cette manière de procéder. Les deux démarches ont été pensées parallèlement dès le début. Si on avait attendu, on aurait dit qu'on manquait de vision globale. Le PDL, ça fait 8 ans qu'on y travaille, les deux dossiers ont été élaborés en parallèle. La démarche est légale, il ne faut pas pousser de cris d'orfraie.</p> <p>BKR :</p> <p>Pour rappel, le PA « Tuileries 1 » et le PDL « Les Croisettes » ont été présentés à la Commission d'urbanisme et des constructions du Conseil communal. Les membres de ladite Commission ont été informés aux différentes étapes d'élaboration du PDL et du PA. Les membres de cette Commission n'ont par ailleurs émis aucune remarque suite à la présentation des réponses aux motifs d'oppositions et aux remarques et observations concernant ces deux dossiers.</p>

F. Schmidt :

Effectivement, nous sommes d'accord pour dire que cela a pris trop de temps.

A propos de la densification :

La densité fixée dans le PALM est un IUS de 0.625. La densité du PA est beaucoup plus importante que ce que demande le canton. Pourquoi ne pas densifier à cet endroit, il y a le métro, l'autoroute, etc... mais de combien, on peut en discuter. On reproche qu'il n'y a pas de contrepartie forte et que le niveau de qualité du projet doit être supérieur, notamment concernant le parking et les surfaces extérieures.

Si on densifie si fortement ici, on lâche du lest ailleurs, il faut avoir une vraie action politique (par exemple au Cloalet ou chez « toto » Morand – Florimont). On aimerait que vous ayez eu cette discussion politique. La densification rapporte beaucoup d'argent au propriétaire, il faut donc plus de qualité. J'ai pris note des contreparties mais elles ne sont pas suffisantes.

Je n'ai pas dit ça.

Tant que le projet n'est pas parti c'est faisable. On va déjà assez loin avec les zones réservées qui exproprient des propriétaires. La population, il faut l'écouter, il faut défendre les espaces verts. Défendons les intérêts de la population.

Vous auriez sûrement changé d'avis en discutant avec les gens avant le référendum...

P. Schmidt :

Il est important de rappeler que cela fait 8 ans que Swisslife travaille sur ce plan d'affectation. Les objectifs du droit fédéral ont ralenti les procédures, cela a pris trop de temps, surtout pour un PA.

BKR :

Nous en prenons bonne note et n'allons pas en débattre ici. Nous rappelons que l'IUS de 0,625 est le minimum demandé par le canton. De plus, le périmètre compact est à densifier en priorité.

MMI :

C'est assez cocasse car l'IUS actuel est de 0.85, on aurait donc dû réduire la densité ?

On ne peut pas aller au-delà de la loi. Admettons qu'on gèle le plan d'affectation du « Cloalet » et un éventuel futur PA « Florimont », en cas de procès devant les Tribunaux, pensez-vous qu'on gagnerait ?

BKR :

Je vous interromps... il y a eu une pétition et un référendum spécifique au quartier du Cloalet. Il ne faut pas extrapoler cette situation sur l'entier du territoire communal. Il y a eu une deuxième pétition, mais ces pétitions étaient liées à deux plans de quartier, en l'occurrence le « Cloalet » et « Les planches/Montblesson ».

<p>M. Bruttin : Il faut avoir une réflexion globale. Une grande densification aux Tuileries peut avoir des incidences sur l'entier du territoire communal.</p> <p>Il n'est pas possible de dissocier la densification prévue aux Tuileries du reste de la commune.</p> <p>F. Schmidt : Vous êtes forts pour être contre l'avis des opposants lors des séances de conciliation... il n'y a qu'à le voir dans la presse (cf. séance de conciliation avec « toto Morand » qui a fait l'objet d'un article dans le journal « 24 Heures »).</p> <p><i>Au sujet des alignements :</i> Les alignements proposés dans le PA sont problématiques. On a besoin d'espace public. On voit bien dans le PDL que le bâtiment à la place de l'hôtel de l'Union et celui de « Fleurs de pain » seraient reculés. Il est dommage de venir refermer cette place en venant avancer le futur bâtiment à la place de l'actuelle pharmacie.</p> <p>Nous estimons qu'il y a un intérêt commun à défendre cet espace qui est à préserver pour l'espace public.</p> <p>Le problème c'est qu'il limitera la surface de l'espace public.</p>	<p>Oui, cette gestion politique peut être discutée au Conseil communal.</p> <p>Bien sûr que l'on peut !</p> <p>MMI : Je propose de recentrer le débat sur le PA « Tuileries 1 »</p> <p>BKR : Vous n'y étiez pas. Il ne faut pas croire tout ce qui se dit dans la presse.</p> <p>MMI : Nous reprendrons le débat de l'aménagement du territoire au Conseil communal. Nous devons discuter sur le plan d'affectation, sans mélanger avec le politique.</p> <p>BKR : Le PDL prévoit en effet un élargissement à proximité du carrefour des Croisettes. Du côté du PA « Tuileries 1 » la situation est différente car il y a une ligne à haute tension à l'arrière du bâtiment projeté en lieu et place de la pharmacie.</p> <p>Le PDL prévoit un aménagement de l'espace public de façade-à-façade, cela justifie la position de ce futur bâtiment.</p> <p>SBA : La ligne à haute tension n'est même pas un critère pour la position du bâtiment. L'espace public se crée, ce n'est pas un vide. Nous avons fait exprès de permettre d'avancer ce futur bâtiment, il n'a pas été placé là par hasard. Ces fronts ont été définis par un architecte-paysagiste suite à une démarche participative et ont été validés dans le cadre du PDL.</p> <p>FBE : Pour rappel il y a eu une étude de mobilité dans le cadre du PDL. Cette étude démontre que le « goulet d'étranglement » est situé entre « fleurs de pain » et l'Union. Au-delà, l'espace est plus généreux et n'est pas</p>
---	--

F. Schmidt :

Concernant le regroupement des accès :
J'aurai voulu qu'on aille plus loin en faisant une trémie commune. Le trafic et le tourner à gauche pour aller à Brico-Coop sont problématiques. Si on met en commun les rampes on réduirait l'emprise en surface pour les voitures. Nous sommes conscients que c'est un investissement économique relativement important. J'ai quand même demandé au Conseil communal d'étudier la question car Swisslife doit y participer. Le but est de ne pas faire du rafistolage par après. Il n'est pas prévu de nouvelles places de parc mais il y aura forcément plus de trafic. Ce n'est pas suffisant de nous dire que ce sera trop cher, si nous ne faisons rien aujourd'hui ce sera trop tard.

On nous dit que c'est trop cher... donnez-nous des chiffres, ayons une vision !

Il y a plein d'exemples qui montrent que c'est possible, par exemple à Vevey, Pully, Renens, ...

Au sujet des logements d'utilité publique (LUP) :

Le Conseil communal a fixé entre 10 et 30% de quota de LUP dans les plans d'affectation. Pour le PA « Tuileries 1 » il n'est prévu que 10 % des nouvelles surfaces de plancher. Il y a d'ailleurs une contradiction entre le rapport 47 OAT et le règlement à ce sujet.

problématique pour la gestion du débouché sur le carrefour des Croisettes.

BKR :

Comme vous l'évoquez il y a un problème de coût. Le PDL parle déjà de regroupement des différents accès. Mais une réalisation en souterrain pose des problèmes de niveaux. Il serait plus judicieux de passer par les chemins des Roches et du Vaugueny. La situation est problématique uniquement aux heures de pointe.

SBA :

Une rampe n'est pas anodine sur un espace tel que le chemin des Croisettes, cela prend beaucoup de place. Le but n'est pas de recréer une place Chauderon.

FBE :

Vous nous dites que le nouveau bâtiment à la place de la pharmacie devrait être reculé pour gagner de l'espace public et après nous devrions réaliser des rampes qui viendraient couper et diminuer la surface de l'espace public. Cela serait contraire aux orientations du PDL destinées à réaliser cet aménagement de façade à façade.

MMI :

Il est peut-être possible de réaliser des « petites » rampes... Nous en discuterons au Conseil qui tranchera la question.

BKR :

Le préavis présenté au Conseil communal indiquait clairement que les quotas étaient calculés en tenant compte des nouvelles SPd.

MMI :

Nous avons d'ailleurs réussi à négocier ce quota de LUP au dernier moment et je remercie vivement Swisslife à ce sujet.

Note hors séance : "

Le règlement mentionne à son art. 23 : « Des logements d'utilité publique au sens de la Loi sur la préservation et la promotion du parc

<p><i>Au sujet de la mixité logement/emploi :</i> Il faut à tout prix éviter l'effet de cité-dortoir. La mixité du PA est très faible, je suis d'ailleurs surpris que le canton l'ait accepté. Je comprends que Swisslife préfère réaliser des logements, mais il faut plus de mixité.</p> <p>Il pourrait y avoir une réorganisation des surfaces, déplacer les appartements par exemple.</p> <p><i>Au sujet des ilots de chaleur :</i> Le PA doit mieux définir cet enjeu, il faut garder des couloirs de ventilation par exemple.</p> <p><i>Au sujet de l'énergie :</i> Il faut obliger la pose de panneaux solaires photovoltaïques.</p>	<p><i>locatif (LPPPL) seront réalisés dans le quartier. Le quota minimum de LUP est fixé à 10% des surfaces de plancher déterminantes des nouveaux logements (SPd) ».</i> <i>Le rapport 47 OAT mentionne quant à lui au chapitre 4.1.5 « Politique communale du logement et sociale : ... « A travers le maintien des locataires chez eux, sa participation à l'amélioration des espaces publics et des mobilités, l'offre de nouveaux logement – dont 10 % des nouvelles SPd d'habitation affectés à des LUP - , ... ».</i> <i>On ne voit donc pas en quoi les deux documents seraient contradictoires.</i></p> <p>H. Corne : Effectivement notre « business » est plutôt d'ordre résidentiel, mais nous faisons aussi de l'activité. Nous avons réservé 600 m2 au rez-de-chaussée du nouveau bâtiment D2 pour une garderie communale et nous prévoyons d'installer les LUP aux étages. On ne peut pas mettre des activités dans les surélévations... Nous n'avons que très peu de marge sur ce qui est nouvellement construit.</p> <p>Je ne suis pas sûr que les locataires soient d'accord avec cette idée.</p> <p>BKR : Je ne suis pas d'accord sur la remarque concernant le manque de mixité, les chiffres montrent qu'il y a une augmentation significative des surfaces d'activités.</p> <p>FBE : Le PA « Tuileries 1 » permet d'augmenter de 56% les surfaces dédiées aux logements et de 85 % les surfaces pour les activités, par rapport au m2 existants.</p> <p>Nous avons également la vision d'ensemble à 15 ans grâce à notre PDL. Celui-ci prévoit une augmentation de 22% des SPd pour le logement et de 58% pour les surfaces d'activités. Il contribue donc à améliorer la mixité habitant/emploi dans le secteur.</p> <p>FBE : Vous n'êtes pas encore au courant car il s'agit du dossier du PDL « Les Croisettes », mais nous l'avons amélioré pour tenir compte de vos observations au sujet des ilots de chaleur urbains. Le projet de permis de construire pour le PA « Tuileries 1 » devra en tenir compte.</p> <p>H. Corne : Il s'agit d'une obligation légale que nous respecterons. Nous ferons un concours</p>
---	--

<p><i>Au sujet de la biodiversité :</i> Il faut éviter à tout prix le gazon, il faut faire mieux qu'aujourd'hui.</p> <p>La convention ne fait pas partie du dossier.</p> <p><i>Au sujet des gabarits :</i> La commune ne veut pas en poser, c'est malheureux car on trompe la population.</p> <p><i>Au sujet de la garderie :</i> Il y a un problème à régler au stade du PA concernant les places « dépose » en lien avec la garderie. Il semble nécessaire de le régler à ce stade.</p> <p>Je comprends, mais nous sommes là pour défendre les intérêts de la population.</p> <p>M. Robert : Et vous, comment connaissez-vous l'avis de la population ?</p>	<p>d'architecture et le projet devra intégrer cet élément.</p> <p>P. Schmidt : Notre urbaniste n'a pas voulu aller plus loin dans le règlement du PA, il y est mentionné qu'il faut se conformer à la loi sur l'énergie. Si nous avons mentionné des dispositions particulières à ce sujet il y a un risque d'être en conflit avec une éventuelle évolution de la loi cantonale qui peut changer plus rapidement que le règlement d'un PA.</p> <p>Me Kasser : Effectivement la loi évolue, si le PA avait intégré des dispositions particulières, cela peut créer ensuite des difficultés d'interprétation.</p> <p>H. Corne : La situation existante date des années 60, à cette époque c'était adapté aux anciennes pratiques.</p> <p>FBE : A ce sujet la convention mentionne à son art. 6.6 : « Le propriétaire s'engage à planter des arbres et arbustes d'essence indigène et à proposer des aménagements favorisant la biodiversité (prairie / gazon fleuri, etc.) ».</p> <p>BKR : Elle était consultable au Service de l'urbanisme.</p> <p>M. Schmidt on vous remercie pour le procès d'intention...</p> <p>P. Schmidt : Nous en avons déjà discuté, mais étant donné que le projet n'est pas encore fait, il y a encore plein de paramètres à régler.</p> <p>BKR : Merci à M. Schmidt de nous communiquer les intérêts de la population...</p> <p>Nous avons réalisé une démarche participative (DP) dans le cadre du PDL. Je peux vous assurer que le PDL prend en compte les résultats de la DP et que la coordination a été assurée avec le PA « Tuileries 1 ».</p>
---	--

<p>Oui la « démarche participative », on discute beaucoup, on mange bien et puis c'est tout...</p> <p>On a bien discuté, on a bien mangé...</p> <p>F. Schmidt : Il ne faut pas vous abriter derrière une démarche participative d'il y a 7 ans. Aujourd'hui les choses ont changé, les problèmes climatiques sont là.</p> <p>Nous pouvons dire que nous n'allons pas lancer un référendum pour ce plan d'affectation. Par contre nous exigeons des améliorations que l'on va discuter au Conseil communal.</p>	<p>MMI : C'est intéressant... pourquoi estimez-vous ne pas avoir pu participer ?</p> <p>BKR : Relisez les documents de la démarche participative produits avant et pendant la DP, vous verrez que le PDL les a intégrés. C'est d'ailleurs cela qui a retardé la validation du PDL.</p> <p>MMI : Si vous êtes élu, vous trouverez peut-être un autre moyen que des démarches participatives...</p> <p>Avez-vous encore des questions ou remarques ?</p> <p>Nous en prenons bonne note.</p> <p><i>La séance est levée à 18h30.</i></p>
--	--

4. Conclusion :

Suite à la séance de conciliation, le PV de la séance contenant également les réponses apportées à l'opposition sera adressé à ADERE. Un délai sera bien évidemment accordé pour permettre à ADERE de faire part à la Municipalité de ses déterminations concernant ce procès-verbal et celles relatives à l'opposition.

Epalinges, le 19 février 2021



MUNICIPALITÉ D'ÉPALINGES

Téléphone 021 785 61 00
Fax 021 785 61 05

Pro Natura Vaud
Boulevard de Grancy 56
1006 Lausanne

Affaire traitée par B. Krattinger
☎ 021/785.61.60
urbanisme@epalinges.ch
n/réf. : BKR/fbe
v/réf. : CS/AC/MB 30-1-0

Epalinges, le 26 février 2021

Plan d'affectation (PA) « Tuileries 1 » – vos remarques

Madame, Monsieur,

Le plan d'affectation relatif à l'objet cité en titre a été soumis à l'enquête publique du 26 septembre au 25 octobre 2020. Vous avez formulé des remarques par votre courrier du 1^{er} décembre 2020.

Bien que votre courrier nous soit parvenu après le délai d'enquête, vos remarques sont tout à fait pertinentes et ont donc été transmises au propriétaire afin qu'il en soit tenu compte dans la mesure du possible lors de l'élaboration de la demande de permis de construire en cas d'entrée en vigueur du plan d'affectation.

Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos sentiments les plus distingués.

Au nom de la Municipalité

Le Syndic : 
Maurice Mischler



La Secrétaire : 
Sarah Miéville

Copie : Swiss Life AG, propriétaire

- 3 DEC. 2020

Commune d'Epalinges
Service de l'urbanisme
Route de la Croix-Blanche 25
Case postale 187
1066 Epalinges

COURRIER A
Lausanne, le 1^{er} décembre 2020
CS/AC/MB
N° réf : 30-1-0

Enquête publique du 26 septembre au 25 octobre 2020
Epalinges - Plan d'affectation (PA) « Tuilerie 1 »
Parcelles N° 88, 1010 et 1060

REMARQUES

Après consultation du dossier mis à l'enquête jusqu'au 25 octobre dernier, nous vous adressons nos remarques concernant l'aménagement des surfaces extérieures. Afin de préserver et de promouvoir la biodiversité, nous vous remercions de bien vouloir :

- Aménager les surfaces vertes sous forme de prairies fleuries ou de gazon fleuri indigènes ;
- Privilégier au maximum la création de place de parkings souterrains sous le nouvel immeuble à construire au sud-est afin de préserver la pleine terre ;
- Interdire l'utilisation des plantes néophytes invasives de la Liste noire (<https://www.infoflora.ch/fr/neophytes/listes-et-fiches.html>) ;
- Intégrer des mesures constructives pour éviter de piéger la petite faune (rampes dans les escaliers de cave situés à l'extérieur, grillage fin sur les sauts-de-loup, etc.) ;
- Eviter les grandes surfaces vitrées ou à défaut mettre en place des vitrages anticollision pour préserver les oiseaux ;
- Mettre en place un éclairage réduit des chemins, en particulier dans la zone nord située à proximité du cordon boisé du cours d'eau ;
- Installer des toitures végétalisées extensives sur les bâtiments là où la portance le permet.

En vous remerciant de bien vouloir tenir compte de nos remarques, nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, nos salutations distinguées.

Pro Natura Vaud



Alain Chanson
Vice-président



Michel Bongard
Secrétaire exécutif