

COMMISSION D'URBANISME ET DES CONSTRUCTIONS EPALINGES

Vision communale – Rapport de la CUC

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les conseillères et conseillers,

La commission s'est réunie à quatre reprises entre le 12 octobre et le 8 décembre 2022, en présence de Mme Brigitte Crottaz Municipale, accompagnée des représentants du Service d'urbanisme, M. Stefan Baumann et/ou M. Frédéric Benitez. Le 11 novembre, la commission s'est rendue sur place, entre la station des Croisettes, le quartier des Dailles et la Croix-Blanche, afin d'observer et de discuter sur place des différents projets.

Je tiens à remercier les membres de la commission pour leur engagement et la qualité des discussions et de l'écoute entre nous, ainsi que les représentants de la Municipalité pour les échanges et les réponses aux questions de la commission.

La Commission était composée de : MME Anne-Marie Fischer, Cosette Perfect, Fabienne Bride, Brigitte Guex, et de MM. Nicolas Häusel, Julian Pidoux, Christian Terrier, Alano Cauderay, Félix Schmidt, Président – rapporteur. M. Youri Rosset est intervenu une séance en tant que remplaçant.

Le préavis 19/2022 qui est soumis à notre Conseil demande l'adoption de la Vision urbanistique communale.

I. Contexte

Après de longues années d'élaboration, le plan directeur communal a été adopté par notre conseil le 20 septembre dernier.

La Municipalité nous informe que la démarche du développement d'une « vision communale urbanistique » fait suite aux réflexions de notre conseil en 2018 et en 2020 sur le plat de la Croix-Blanche, ainsi qu'aux besoins de réflexion nécessaire concernant le pôle d'échange multimodal des Croisettes. Cette démarche ne s'inscrit pas dans une procédure obligatoire et n'est donc pas contraignante. Elle n'est pas non plus liée à un calendrier. Elle présente la vision, les grandes lignes de ce que la Municipalité aimerait développer à long terme dans les secteurs concernés. La présentation au conseil vise à récolter les avis préalables sur les intentions de la Municipalité.

Dans tous les cas, les projets localisés feront l'objet de préavis ou de plans d'affectation spécifiques ultérieurement. Ils pourront aussi être adaptés et s'éloigner de la vision présentée si nécessaire.

Dans ce sens la commission estime que la vision de la Municipalité n'a pas à être adoptée par le conseil, car elle n'est pas contraignante. Le conseil ne devrait pas

adopter le préavis d'intention, mais plutôt prendre acte de la vision proposée par la Municipalité et des observations formulées par la commission d'urbanisme et des constructions, respectivement par les membres du conseil communal.

Les observations de la commission d'urbanisme et des constructions (CUC) sont les suivantes :

Chapitre 1. On peut regretter que cette vision n'ait pas été développée dans le cadre du plan directeur communal, dont le but est similaire. Toutefois la CUC a relevé la qualité du travail et des propositions formulées.

Chapitre 4. Le document présenté par le mandataire se focalise sur le secteur Croisettes-Croix-Blanche, selon son titre. Il n'est pas entièrement repris par le préavis, certaines réflexions ayant déjà évolué.

Chapitre 5. Le préavis présente la vision sur certains quartiers à l'intérieur du périmètre compact. La vision pour les secteurs à l'extérieur du périmètre compact n'est cependant pas abordée, ni celles concernant les quartiers sud-ouest (Bois-Murat) ou sud-est, (Les Planches). La vision concernant ces quartiers devra être développée dans le cadre du PACom.

Chapitre 6.1. Pôle multimodal des Croisettes.

- Tout le secteur et le carrefour doivent faire l'objet d'une réflexion approfondie pour le **réaménagement futur** après la **réalisation en souterrain du garage du M2**, avec de nombreux acteurs concernés : TL, M2, DGMR, Epalinges. Les aménagements prévus sont donc loin d'être définitifs, mais les enjeux sont posés.
- La zone **d'arrêt des bus** devra être développée pour faire face aux besoins futurs, croissants. L'aspect financier devra encore faire l'objet de négociations. En effet, l'usage veut que ce soit la commune territoriale qui finance les arrêts de bus, alors qu'ici il s'agit en grande partie d'arrêts destinés à la population de la région et du canton, extérieure à la commune.
- Les **traversées piétons Est-Ouest** devront être pensées en considérant que le prolongement des rails du M2 coupera l'accès souterrain existant. Des variantes de surface et/ou souterraines seront étudiées. Une idée évoquée dans la « Vision » est d'arboriser la berme centrale de la Route de Berne afin d'offrir un « repos sécurisé » aux piétons/vélos pour la ou les traversées en surface et de l'ombre. La commission est d'avis que des solutions de traversées piétons en surface doivent être privilégiées plutôt qu'un passage souterrain à un niveau inférieur au M2.
- La **traversée piéton Nord-Sud** devra être améliorée.
- Les **bâtiments à construire** par l'Etat de Vaud sur la parcelle Fauchère seront limités en hauteur par la ligne haute tension. Toutes les possibilités pour animer la place pour les piétons doivent être étudiées, notamment par des commerces.
- L'intersection entre route de Berne et **route de la Croix-Blanche** décalé au nord (sous le fitness) tel que présentée dans « vision » paraît intéressante

mais n'est pas définitive. Elle doit encore être analysée par les ingénieurs trafic et validée par tous les partenaires. La circulation Est-Ouest dans la commune doit notamment rester possible.

Chapitre 6.2. Secteur des Dailles.

- La zone, au centre de notre commune, est actuellement très mal valorisée et peu utilisée malgré la **qualité paysagère** du site (vue magnifique sur le lac et les alpes).
- La commission valide dans sa majorité l'idée de valoriser la partie sommitale pour un **parc public et des bâtiments à usage publics**. Il est noté que **l'accessibilité routière est très mauvaise** et le restera vraisemblablement.
- Il est relevé que le secteur comprend des **grandes surfaces de talus en forte pente** qui ne sont pas propices à un usage de détente publique et freinent considérablement l'accessibilité au public, notamment depuis les Croisettes-Tuileries. La fonction de trait d'union entre le haut et le bas est dans les faits très réduite par la coupure des pentes.
- Etant dans le périmètre compact et très proche de l'arrêt du M2, la question débattue est de savoir si le secteur doit être **densifié** ou s'il doit être **soustrait à la densification** et réservé comme lieu de verdure et de loisir, comme le propose la Municipalité.
- Le secteur est **très grand**, avec environ 30'000 m² appartenant à la commune de Lausanne et 3'000 m² appartenant à la commune d'Epalinges le long de la route de la Croix Blanche.
- L'idée de valoriser la partie haute de la parcelle, où se trouve l'école, pour une habitation de qualité est évoquée mais n'est pas retenue par la majorité de la commission. La nécessité de maintenir une distance à la forêt non construite est évoquée.
- Par ailleurs, la commission a pris note des informations récentes concernant le **Biopôle** :
 - Les activités du Biopôle commencent à devenir très intéressantes du point de vue fiscal.
 - Le Biopôle arrive au bout des espaces disponibles pour son développement.

Il paraît donc nécessaire et stratégique de chercher des surfaces pour le **développement des activités professionnelles du Biopôle** sur le territoire d'Epalinges, et en priorité si possible pour des activités susceptibles **d'amener des impôts**.

- La commission est donc majoritairement d'avis que le secteur est suffisamment grand pour développer 3 utilités principales :
 - Réserver le **sommet**, plus ou moins plat, de la parcelle comme **lieu de verdure et d'activités de culture et de loisir**.
 - Aménager les talus de la partie Sud-Ouest pour un **aménagement immobilier de type « Biopôle »**, créant des emplois et des activités économiques, avec l'idée d'utiliser les toits, à un niveau proche du

plateau, comme un prolongement de l'espace public. Ces bâtiments semi-publics pourraient intégrer un **accès public (type escalier mécanique)** pour favoriser l'accès du public à la partie sommitale et améliorer ainsi l'accessibilité à l'espace public supérieur depuis les Croisettes.

- Aménager la partie Sud, intégrant le **talus et les parcelles communales 143 et 144, pour des logements** offrant une belle vue sur le sud-est.
- Le développement conjoint d'une zone de loisir, d'emploi et d'habitation devrait permettre de **développer une stratégie de financement** du développement de ce secteur. Dans tous les cas, tout projet est essentiellement conditionné par une vente du terrain par la commune de Lausanne. Le prix du m² ne sera pas le même pour un usage public ou construit. Des clauses permettant d'ajuster a posteriori le prix de vente de manière transparente semblent possibles.
- Les petites **parcelles privées 141 et 354** limitent les possibilités de développement mentionnées ci-dessus. Une acquisition future par la commune pourrait avoir du sens. A garder sur le radar.
- Le **bâtiment technique** existant est jugé très laid. Son utilité et son avenir restent à vérifier. Le **réservoir d'eau** récemment reconstruit est entièrement en souterrain mais est une contrainte à long terme.
- La faisabilité d'une **piscine** publique reste à établir.
- Une attention au maintien de la **biodiversité** intéressante des talus et des lisières est également relevée. L'idée de conserver entièrement l'entier des surfaces est également mentionnée.
- Le **Bois des Dailles** a une fonction de loisir qui mériterait d'être développée. Les **cheminements** piétons seront à valorisés, notamment après la réalisation de la passerelle vers le Cloalet. Des aménagements sportifs de type « parcours Vita » devraient y être encouragés.

Chapitre 6.3. Le Plat de la Croix-Blanche

6.3.2. La commission salue la volonté de réaménager la **place de la Croix-Blanche** dans le sens d'obtenir une meilleure animation de la place, notamment au moyen d'une réaffectation des vitrines aveugles en commerces et/ou restaurants ouverts sur la place. Elle relève l'importance mentionnée d'une accessibilité piétonne depuis l'ouest vers la place à travers les bâtiments des Retraites Populaires.

6.3.4 La commission salue la volonté de la Municipalité de réserver une zone centrale pour une future **station du M2**, à proximité immédiate de la place de la Croix-Blanche.

6.3.5 à 6.3.7 Le principe du **silo à voitures** est soutenu par la commission, conjointement à une extension des surfaces commerciales, une facilitation des accès à celles-ci et à la place, et la réaffectation des surfaces au sol. Le dimensionnement reste à établir. La commission doute néanmoins de la

valorisation du niveau du sol pour des activités de loisir ou piétonne. Orientée au Nord, à couvert et exposée au bruit de la route cantonale, l'attractivité du site pour les piétons ne paraît pas bonne. Il conviendrait de privilégier les tracés et les activités pour les piétons au niveau supérieur de la place.

6.3.8 Le principe de l'utilisation de la partie supérieure du silo pour d'autres usages est salué. Afin d'éviter de renforcer l'évolution vers une cité dortoir, une **mixité** des aménagements est suggérée. On pourrait imaginer des surfaces **d'activités** (bureaux, cabinets, activités de type Biopôle, etc.) pouvant apporter des impôts, conjointement avec des **logements**, voire avec des bureaux de l'administration. Une plus grande hauteur semble possible à cet endroit très central et sans voisins directs au Nord.

6.3.9 Le besoin de nouveaux **locaux pour les services communaux** et le rassemblement de la plupart des services en un lieu unique est relevé par la Municipalité. L'utilisation des parcelles du bâtiment « Axa » ne semble pas rencontrer l'accord du propriétaire. La solution proposée de construire des nouveaux bureaux en-dessus de l'auberge communale semble possible et réalisable relativement rapidement, sans nécessité d'un changement d'affectation. Elle nécessite des analyses complémentaires. La commission regrette toutefois que cette idée n'ait pas été intégrée dans le projet de réfection de la grande salle et de l'auberge dans une réflexion d'ensemble comme cela avait été demandé lors du conseil. On risque ainsi de refaire ce qui vient d'être construit. La commission estime que ce projet de réaménagement de bureaux communaux devrait faire l'objet d'une réflexion stratégique d'ensemble, intégrant les besoins à moyen termes et comparant différentes solutions, pour éviter le coup par coup. Une alternative de construction au niveau de l'ancien terminus des bus pourrait être analysée, mais nécessiterait l'établissement d'un PPA spécifique.

6.3.10 La zone encore verte située à l'est du complexe de la Croix-Blanche est définie comme « **surface d'assolement** » agricole par la Confédération et le canton. Ceci signifie que l'on ne peut prévoir d'y construire à terme que des **projets d'utilité publique**. Les besoins de construction d'un gymnase cantonal ou d'une extension de bâtiments pour le CHUV, le médical ou autres sont évoqués. Ces infrastructures ayant peu d'intérêt pour Epalinges, mais répondant à un besoin cantonal, la commission estime qu'ils ne devraient être développés sur ce site central qu'en **échange d'une extension du M2** vers la Croix-Blanche.

6.4 Complexe sportif de la Croix-Blanche

6.4.4. Le besoin de renforcer l'**animation** du lieu est relevé et soutenu (buvette, maison de quartier, CAP, ?).

6.4.5 La construction d'un « mini » **terrain de foot** d'entraînement est débattue. La commission est d'avis de **renoncer** à un tel mini-terrain qui ne remplit pas les besoins. Sur ce site manifestement peu stable, la réalisation d'un terrain de foot nécessiterait probablement des travaux de maintenance coûteux. Sur ce site, il conviendrait de rapprocher les équipements de skate-park des terrains multisports et de renforcer l'attractivité pour un public jeune avec des pistes de VTT, de départ de parcours Vita, etc. On parle du besoin de Skate-Park depuis trop longtemps. Il

est nécessaire de réaliser des installations rapidement, même si elles sont provisoires. Le reste du site pourrait être maintenu en zone de verdure du fait de sa qualité de diversité biologique.

Le renforcement des **parcours piétons et cycles** vers la passerelle du Cloalet, le Bois des Dailles et les Dailles est évoqué.

6.5 Chemin des **Croisettes**

Le quartier est central et mérite une attention particulière. La commission salue l'intégration de la parcelle « Brico » dans une **réflexion globale** du plan de quartier « La Source - Union ». La volonté de libérer au maximum les surfaces des zones de parking est relevée. La question de l'unique accès vers le chemin des Croisettes reste un point faible, l'idée d'un accès depuis la route de Berne s'avérant non réalisable. La question du besoin de **mixité des activités** et de développement de surfaces supplémentaires de type Biopôle est évoquée.

Le besoin d'une réflexion sur le **secteur de la boulangerie**, au nord du chemin des Croisettes, est mentionné. L'analyse de ce secteur devrait être coordonnée avec les réflexions sur la place des Croisettes et les traversées de la route de Berne.

6.6 Florimont

Ce point soulève beaucoup de questionnement de la part de la commission. Cette parcelle (N°385) dans le périmètre compact intéressait la commune et avait fait l'objet d'une proposition de rente viagère à Mme Pache propriétaire des lieux qui n'a pas abouti avant son décès. Ses héritiers ont décidé de vendre au promoteur Orllati.

Des discussions ont déjà eu lieu entre le promoteur et la commune. Une convention a été signée qui prévoit notamment une **cession de la ferme** et de 8'000 m² à la commune afin de développer un projet de ferme urbaine ou de ferme pédagogique (zone de très faible densité mentionnée sur le plan du préavis). Une **zone de verdure** est en outre prévue sur le haut de la parcelle le long du chemin de Florimont. Quant au reste de la parcelle, la commune envisage une **densité similaire à celle du quartier voisin du chemin des Moulins**. Selon les règles du périmètre compact, une densité de 0,625 est cependant possible voire nécessaire, augmentée le cas échéant de bonus éventuels. Des ambitions plus grandes du promoteur ne sont pas exclues (il a été mentionné une tour de 8 étages), mais pourraient faire l'objet d'oppositions voire d'un référendum le cas échéant.

La municipalité estime que la commune manque de logements à loyers modérés, et que cette parcelle est proche de toutes les commodités (commerces, écoles, futur arrêt du bus du Polny).

Il est relevé que la parcelle N° 390 est une zone intéressante en termes de biodiversité. La parcelle, est dans une situation de corridor biologique entre les affluents du Flon et les forêts.

La commission d'urbanisme estime que :

- Les surfaces non construites de la zone de Florimont devraient être **sauvegardées le plus longtemps possible**. Il s'agit d'un des derniers terrains non construits à l'intérieur du périmètre compact. Il devrait être préservé dans l'esprit de la LAT tant que les projets de construction ou de densification déjà approuvés ou prévus ne sont pas réalisés. Il y a en effet encore beaucoup d'autres projets à terminer sur la commune en priorité. Il est nécessaire de garder en réserve ces surfaces encore vertes. Ce sera la responsabilité de nos successeurs de définir leur usage en temps opportun.
- Si le quartier devait se faire, la densité et la hauteur de bâtiments ne devraient en aucun cas être supérieures à celles du quartier des Moulins.

6.7 Voirie

Tous les éléments figurant dans ce secteur ont déjà fait l'objet d'une enquête d'implantation. Le **principe** de réalisation d'un chauffage à distance (CAD) **est soutenu** par la commission. Il n'a pas fait l'objet de fortes oppositions.

Par contre, des opposants se sont manifestés sur l'implantation, et notamment sur le principe de la démolition du bâtiment actuel de la voirie. Des craintes concernant les nuisances (trafic de camions, fumée) ont également été relevées.

La municipalité indique que ce site est le **seul endroit possible** pour la réalisation d'un CAD dans un délais raisonnable, le site de propriété communale et étant déjà affecté en zone industrielle et situé à proximité des utilisateurs de chaleurs. Il n'est pas réaliste de trouver et d'affecter un autre site industriel qui convienne dans une propriété communale.

Il est relevé que le trafic de camions n'est pas très significatif : la quantité de combustibles (calories) livrés et utilisés par la commune ne va pas changer, et les trafics mentionnés restent modestes. En aucun cas les normes de bruit déterminantes ne pourront être dépassées. Les valeurs d'émissions fixées par la législation sont exigeantes et globalement, ces émissions remplaceront beaucoup de chauffages individuels souvent anciens.

6.8 Terrains de sport du Bois de la Chapelle

Un préavis est attendu concernant ce secteur. Pas de remarque.

7. Aspect du développement durable.

Concernant le critère économique, il est relevé que le préavis ne fournit **aucun objectif ou ambition en matière de développement d'activités, emploi ou commerce**.

La commune d'Epalinges fournissant peu d'emploi, la commission estime important que le développement d'activités économiques soit considéré dans la vision de développement communal.

8. Conclusions

Comme mentionné en introduction, la commission estime que la vision de la Municipalité n'a pas à être adoptée par le conseil, car elle n'est pas contraignante.

Le conseil ne devrait donc pas adopter le préavis d'intention, mais prendre acte de la vision proposée par la Municipalité et des observations formulées par la commission d'urbanisme et des constructions, respectivement par les membres du conseil communal.

La commission propose donc d'amender la conclusion en la remplaçant par :

Le Conseil Communal d'Epalinges,

- vu le préavis no 19/2022 de la Municipalité du 05.09.2022;
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

décide

- *de prendre acte de la vision communale telle que présentée dans le préavis d'intention de la Municipalité, des observation formulées par la commission d'urbanisme et des constructions et de celles émises par les membres du conseil de ce jour.*
- *d'encourager la Municipalité à entreprendre les démarches nécessaires afin de concrétiser cette vision.*

Pour la commission, Félix Schmidt, président-rapporteur, le 23 janvier 2023

