



Rapport de la Municipalité au Conseil communal

Réponse au postulat de Mme Marisa Dürst intitulé : « *Pour un Bois-de-Ban durable* »

Service de l'urbanisme, architecture & énergie

Mme Brigitte Crottaz, Municipale en charge de l'urbanisme

Rapport n°03/2023 adopté par la Municipalité, le 09.01.2023



Table des matières

1	Postulat de Mme Marisa Dürst	2
2	Réponse de la Municipalité.....	3
2.1	Répondre aux exigences de la politique en matière de logements d'utilité publique (politique du logement telle que définie dans le préavis 17/2020) ;	3
2.2	Ambition en matière d'isolation et utilisation des sources d'énergie renouvelable (Cité de l'énergie) ;	3
2.3	Utilisation de matériaux de constructions durables (postulat de Marisa Dürst pris en considération en novembre 2021) ;	4
2.4	Favoriser, dans ses aménagements extérieurs, la biodiversité (rapport sur la biodiversité) ;	4
2.5	Favoriser le vivre ensemble.	4
3	Conclusion	5

1 Postulat de Mme Marisa Dürst

Le 15 juin 2022, la Conseillère communale Mme Marisa Dürst, déposait le postulat dont les termes sont rappelés ci-dessous :

Texte déposé :

Monsieur le Président, chères et chers collègues,

Le plan de quartier La Possession Bois-de-Ban a été accepté par notre Conseil en 2016. Après une décision en dernière instance par le Tribunal fédéral, il est désormais entré en force. Nous ne pouvons qu'en prendre acte.

Des enjeux importants restent à traiter au niveau du permis de construire. Par le présent postulat, le groupe des Vert.e.s aimerait donner tout l'appui nécessaire à la Municipalité pour ses futures discussions et négociations avec le promoteur en vue de mettre en œuvre, dans ce quartier également, les orientations de la politique communale telles qu'elles ont été confirmées à plusieurs reprises par le Conseil.

Le groupe des Vert.e.s souhaite ainsi que la Municipalité entreprenne tout ce qui est possible pour que ce futur quartier :

- réponde aux exigences de la politique en matière de logements d'utilité publique (politique du logement telle que définie dans le préavis 17/2020) ;*
- soit ambitieux en matière d'isolation et utilise des sources d'énergie renouvelable (Cité de l'énergie) ;*
- utilise des matériaux de constructions durables (postulat de Marisa Dürst pris en considération en novembre 2021) ;*
- favorise, dans ses aménagements extérieurs, la biodiversité (rapport sur la biodiversité) ;*
- favorise le vivre ensemble.*



Le groupe des Vert.e.s est tout à fait conscient que des discussions ont déjà eu lieu entre la Municipalité et le promoteur et que ce projet est à bout touchant. Toutefois, si notre Conseil communal prend en considération ce postulat, la Municipalité aura plus de poids pour mener à bien des négociations à venir afin de rendre ce projet plus durable.

2 Réponse de la Municipalité

En préambule, la Municipalité tient à préciser qu'elle délivre un permis de construire à condition du respect des lois, règlements ou normes à respecter, en vigueur lors de la mise à l'enquête du projet. Dans le cas présent, les lois et règlements tels que la LAT, LATC, RLATC et plus particulièrement le règlement du Plan de quartier « La Possession/Bois-de-Ban » approuvé par le Conseil communal le 15 novembre 2016, entré en vigueur le 20 mars 2019, sont concernés.

De plus, les services cantonaux analysent tous les aspects légaux en rapport aux législations et normes fédérales et cantonales. Ils ont délivré leurs préavis regroupés dans la synthèse CAMAC n° 206'262, qui est favorable à ce projet.

2.1 Répondre aux exigences de la politique en matière de logements d'utilité publique (politique du logement telle que définie dans le préavis 17/2020) ;

L'instauration de logements d'utilité publique (LUP) n'a pas été possible dans ce quartier, car le règlement du plan de quartier ne le prévoyait pas, il n'était donc pas possible de l'imposer.

Pour rappel, la Loi cantonale sur la préservation et la promotion du parc locatif est entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2018 (LPPPL), largement après le règlement du PQ (adopté par le Conseil communal en 2016, élaboré dès 2012).

A partir du moment où le règlement du PQ ne prévoyait pas l'obligation de réaliser un certain quota de LUP, le propriétaire a décliné la demande de la Municipalité à ce sujet, invoquant notamment des arguments économiques.

2.2 Ambition en matière d'isolation et utilisation des sources d'énergie renouvelable (Cité de l'énergie) ;

Le projet mis à l'enquête prévoit la réalisation de 67 sondes géothermiques ainsi que l'installation de panneaux solaires photovoltaïques sur toutes les toitures des bâtiments. Le projet respecte les exigences légales, à savoir la norme SIA 380/1 pour les bâtiments neufs, ceci répond donc pleinement aux enjeux énergétiques actuels.

La Commune pourra encore inciter le constructeur à installer des panneaux solaires sur les toitures des couverts à vélos



2.3 Utilisation de matériaux de constructions durables (postulat de Marisa Dürst pris en considération en novembre 2021) ;

Dans le cadre du traitement de l'opposition déposée par Mme Dürst lors de l'enquête publique de la demande de permis de construire pour ledit projet, la constructrice s'est déterminée comme suit : « *La constructrice s'engage à exécuter les travaux dans le respect des normes en vigueur. De plus le choix porté pour des façades en bois s'inscrit dans cette volonté d'utiliser des produits naturels. La constructrice s'engage à porter une grande attention lors du choix des matériaux notamment les isolants comme le cite l'opposant et l'origine du bois lors de l'adjudication des travaux* ».

Etant donné qu'il n'existe pas de base légale concernant les matériaux durables, le projet doit simplement respecter les exigences légales en matière de performance énergétique. Il n'est pas possible de contraindre le propriétaire à devoir utiliser des matériaux spécifiques.

2.4 Favoriser, dans ses aménagements extérieurs, la biodiversité (rapport sur la biodiversité) ;

Le projet prévoit la création d'un parc « comestibles » avec la création de vergers hautes tiges et l'aménagement de jardins des baies, à cueillir par les habitants, ainsi que l'aménagement de surfaces destinées à la plantation de fleurs, etc., avec mise à disposition d'équipements appropriés (bacs à planter, etc..).

Il est également prévu de maximiser les revêtements semi-perméables et l'utilisation de matériaux naturels pour le mobilier.

Au niveau écologique, il est prévu d'aménager des supports pédagogiques pour les habitant.e.s et d'implanter des nichoirs pour oiseaux et chauve-souris, des hôtels à insectes, des tas de branches ou de pierres, des ruches, etc. avec un entretien différencié.

Enfin, en ce qui concerne la végétation, le projet prévoit la plantation de nombreux arbres d'essences indigènes, dont des arbres majeurs. Le filtre paysager en lien avec la zone de villas située à l'est du projet est constitué de haies vives indigènes, avec un mélange d'arbustes à floraison décorative ou au feuillage persistant, favorisant la biodiversité et adaptés à un sol sec (taille env. 175-200cm). Des haies vivrières sont également prévues. Il s'agit d'une sélection d'arbustes à baies comestibles et utilisables en cuisine (taille env. 150-175cm).

2.5 Favoriser le vivre ensemble.

Le projet crée de nombreux espaces collectifs (cours, cheminements, bancs et tables, places de jeux intergénérationnelle, etc...) qui favoriseront la vie et l'animation dans le quartier. Une servitude de passage public sera inscrite afin que tous les habitant.e.s des alentours puissent se promener dans le quartier.

L'ensemble des engagements pris par le constructeur sera inscrit dans le permis de construire, de sorte à garantir la réalisation de ceux-ci. La Municipalité veillera à la concrétisation de ces mesures dans le cadre des travaux.



3 Conclusion

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

LE CONSEIL COMMUNAL D'ÉPALINGES

- vu le rapport n°03/2023 de la Municipalité du 09.01.2023 ;
- entendu le rapport de la Commission nommée pour examiner ce dossier ;
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour ;

décide

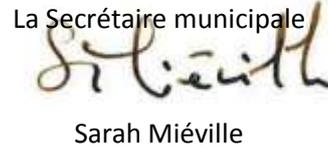
d'accepter la réponse de la Municipalité au postulat de Mme Marisa Dürst

Au nom de la Municipalité

Le Syndic

Alain Monod



La Secrétaire municipale

Sarah Miéville

Annexe : cahier d'accompagnement des aménagements extérieurs mis à l'enquête

AMÉNAGEMENT DE QUARTIER

Bois-de-Ban, Épalinges

Cahier d'accompagnement



BUTS DU QUARTIER

- offrir de nouvelles possibilités d'habitation à Epalinges, proches de l'agglomération lausannoise et augmenter la densité par rapport aux zones villas avoisinantes
- assurer une insertion harmonieuse des nouvelles constructions dans leur environnement, notamment grâce à la définition d'espaces de transition avec les zones de villas et en limitant la hauteur des bâtiments
- maintenir la relation au grand paysage, depuis le chemin du Bois de Ban, en garantissant des percées visuelles et des vues lointaines
- requalifier le chemin du Bois de Ban afin de sécuriser le cheminement piétonnier et d'en faire un lieu de promenade agréable
- maintenir la qualité du cadre de vie pour les habitants riverains du projet
- créer des espaces collectifs (cours, rue, ...) qui favorisent la vie et l'animation dans le quartier
- assurer la mise en œuvre des objectifs du développement durable, notamment en matière de construction et d'utilisation des énergies renouvelables.

PLAN DE QUARTIER

LÉGENDE DU PLAN DE DÉTAIL

Données générales

-  périmètre du plan de quartier "La Possession / Bois de Ban"
-  limite des constructions du 13 août 1986

Constructions

-  aires d'évolution des constructions (A, B, C)
-  césures

Aménagements extérieurs

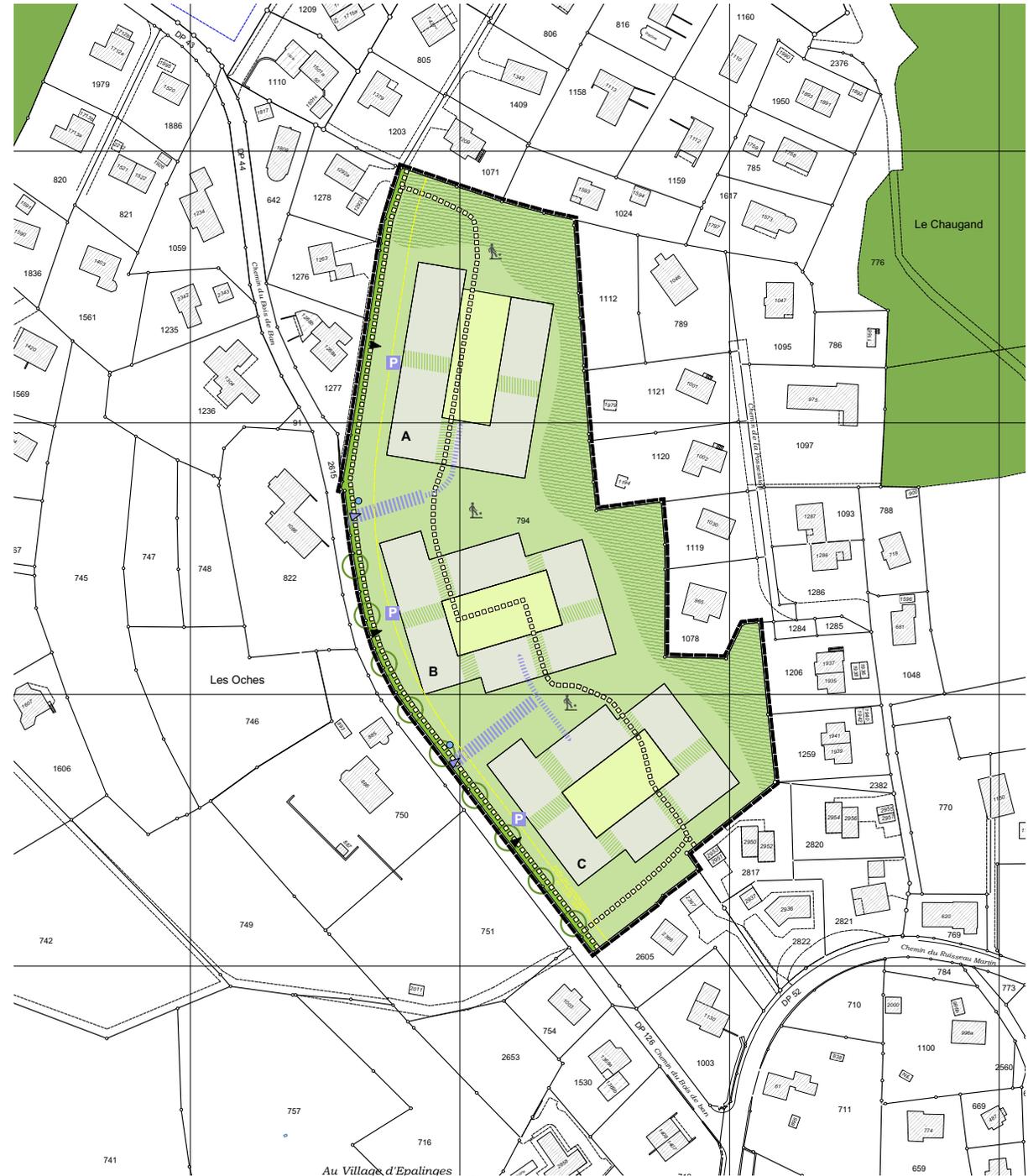
-  aire des espaces-cours
-  aire des aménagements extérieurs
-  filtre paysager
-  aire d'aménagement du chemin du Bois de Ban

Accès, mobilité et stationnement

-  accès véhicules aux parkings souterrains
-  accès véhicules de service et accès visiteurs
-  chemins piétonniers
-  stationnement en surface

A titre indicatif

-  plantations
-  collecteurs de déchets
-  espaces jeux



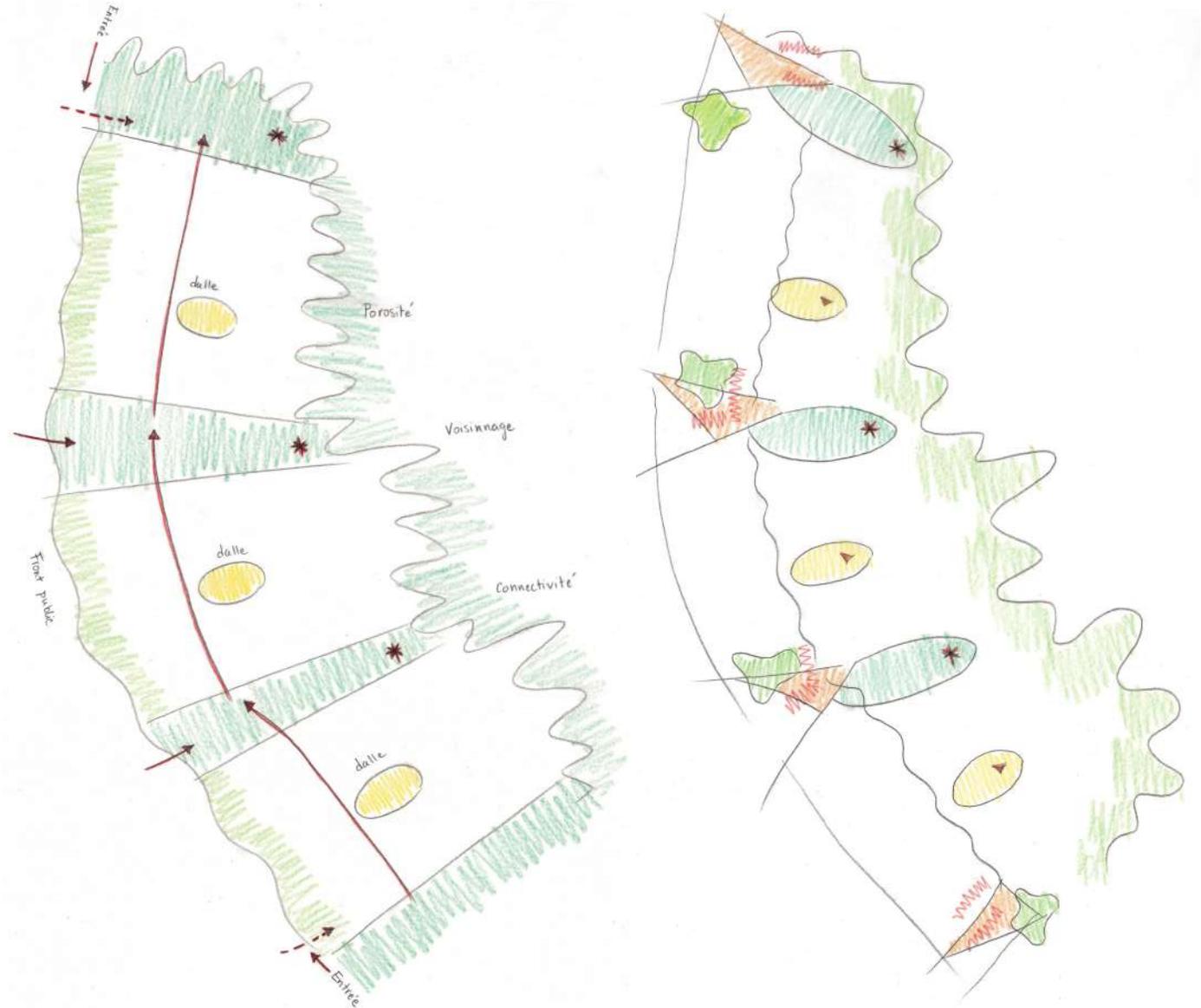
STRUCTURE DU QUARTIER

Structure des aménagements

- Trois entités, trois cours
- Front public
- Frange aval
- Bonne connectivité et porosité possible
- Un point haut et un point bas
- Points forts

Aménagements en réseau

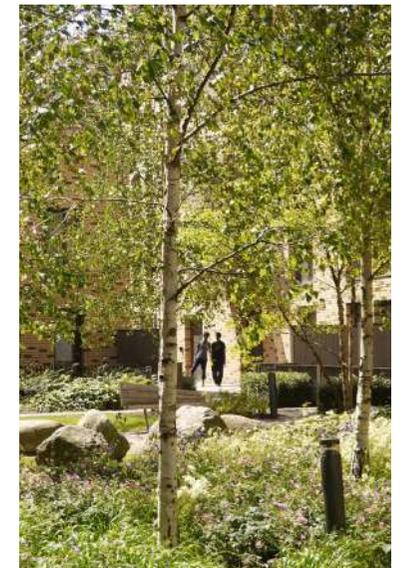
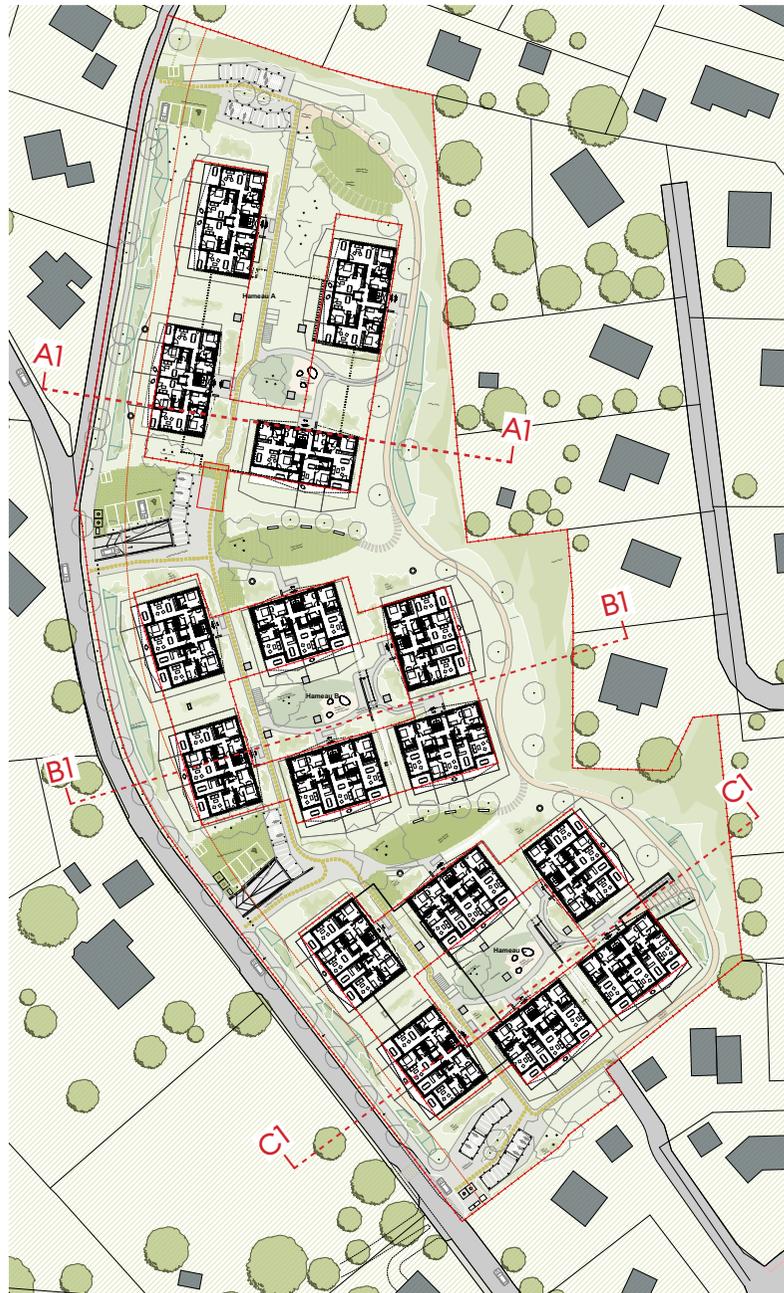
- Placette d'accueil connectée à l'entrée principale
- Trois espaces de jeux - articulations ludiques
- Entités bâties Nord, Centre et Sud (A,B,C)
- Trois cours semi-publiques
- Un parc paysager à l'Est
- Un belvédère vert à chaque entité
- Un verger



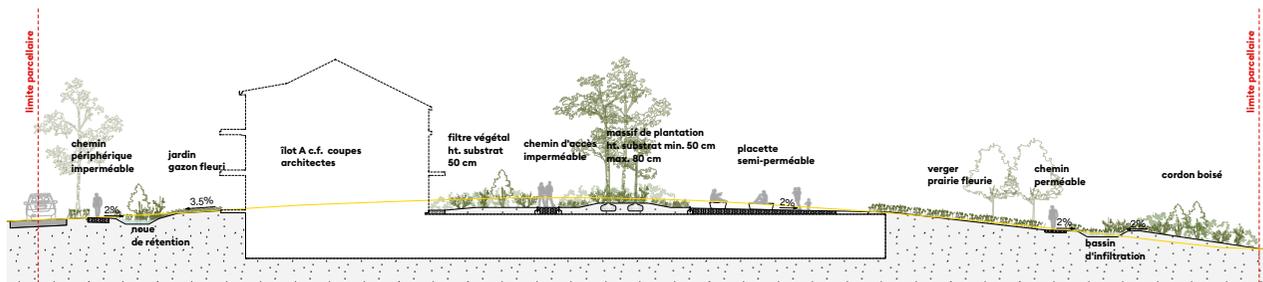
PLAN D'ENSEMBLE



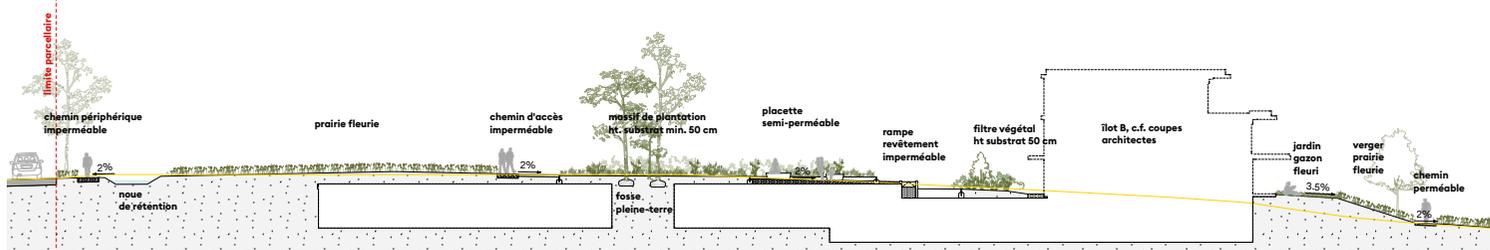
TROIS COURS



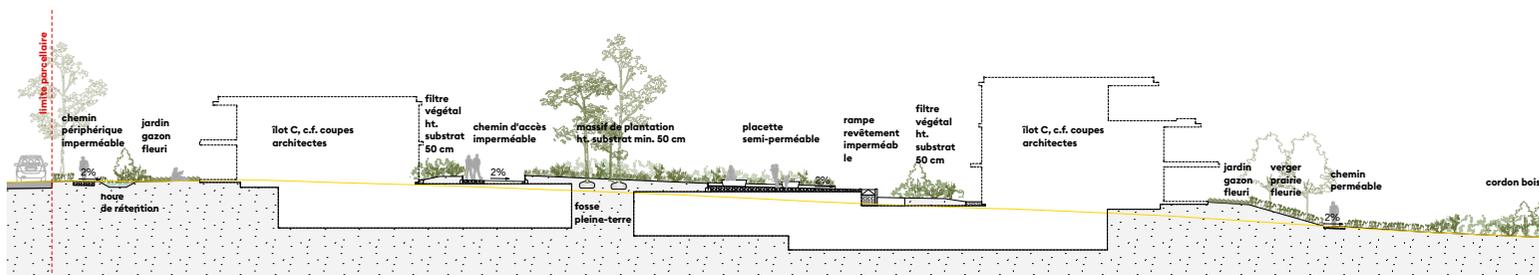
COUR : ARBORISATION



Cour A1: la tillaie - *Tilia cordata*



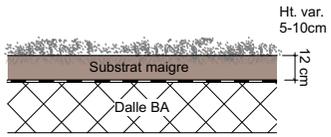
Cour B1: l'érablaie - *Acer campestre*



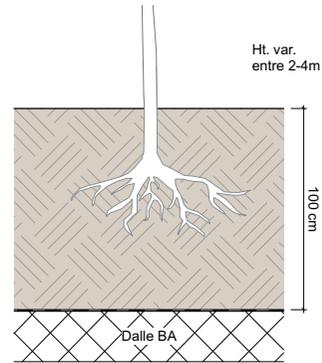
Cour C1: la pinède - *Pinus sylvestris*

LES COURS

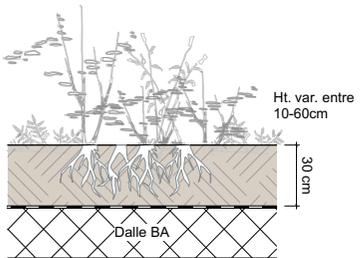
Épaisseurs de substrat sur dalle



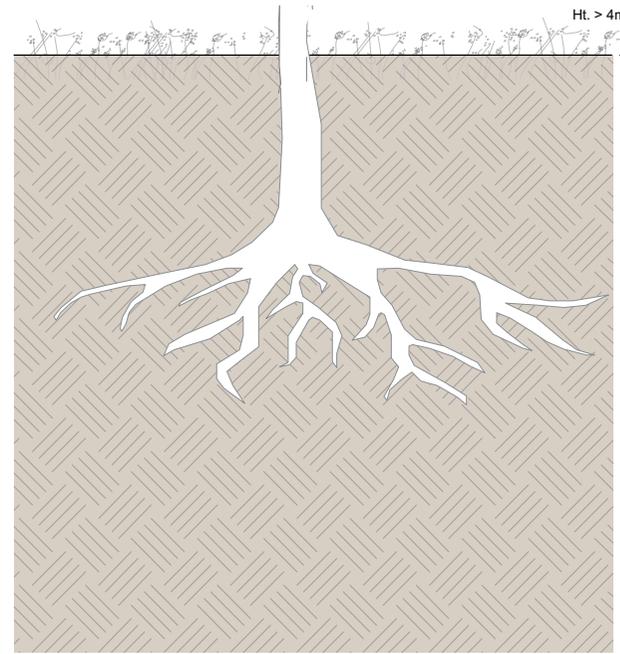
Végétation extensive non-arrosée (Ht. 5-10cm)



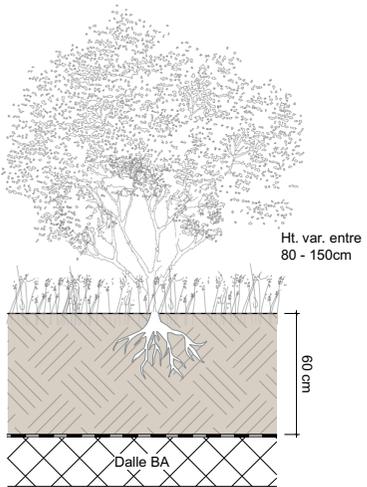
Arbre à petit développement (Ht. 2-4m)



Gazon (arrosé), prairie (non-arrosée), massif de vivaces (arrosé) (Ht. 10-60cm)



Arbre à moyen développement (Ht. > 4m)



Arbustes arrosés (Ht. 80 -150cm)



ARTICULATIONS LUDIQUES



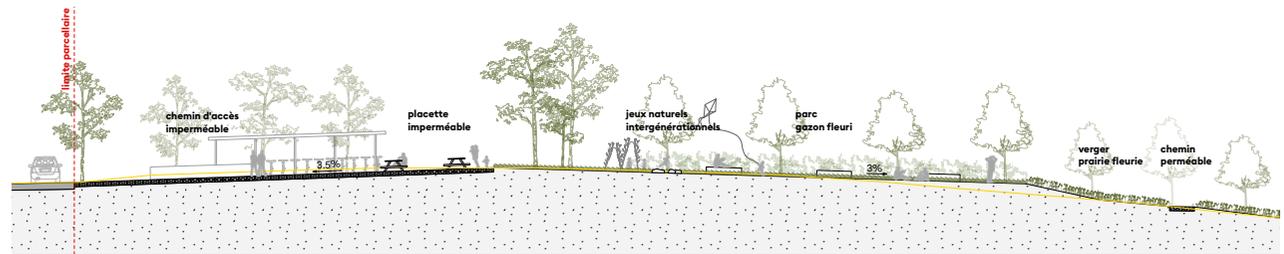
1. place de jeux intergénérationnelle



2. place de jeux intergénérationnelle



3. place de jeux intergénérationnelle



Coupe D1

PARC COMESTIBLE

cheminement et places

- Aire de délasserment
- Lieux de rencontre entre les habitants
- Chemin de ronde
- Végétation filtrant le voisinage

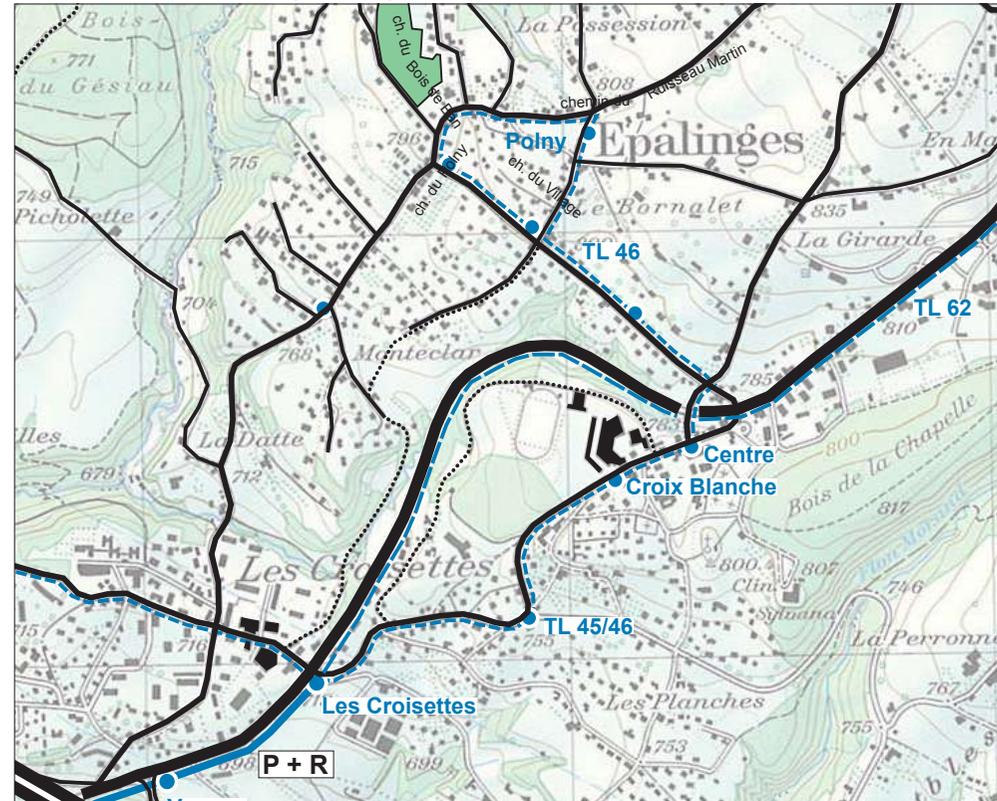
parc comestible

- Verger de fruitiers hautes tiges, à cueillir par les habitants
- Aménagement de jardins des baies, à cueillir par les habitants
- Aménagement de surfaces destinées à la plantation de fleurs à couper
- Aménagement de bacs de plantation potagère
- Appropriation des espaces de culture
- Mise en œuvre d'équipements appropriés tels emplacement pour arrosoirs, bacs de compostage, tables de pique-nique
- Utilisation d'eau de manière raisonnée



MOBILITÉ

Carte de l'accessibilité (TI et TP)



-  liaisons secondaires
-  liaisons primaires
-  couverts vélos
-  P places visiteurs
-  point collecte

- Liaison principale piétonne Nord-Sud, desservant les trois entités bâties. Intégration d'articulations ludiques tout au long du parcours
- Chemin public en front Ouest
- Liaisons secondaires reliant le front Ouest au parc paysager
- Trois échappées, innervant les espaces sur l'axe Est / Ouest
- Aire d'accès et de stationnement des véhicules, entrées parking et accès pompiers depuis le chemin à l'Ouest

MATÉRIALITÉ



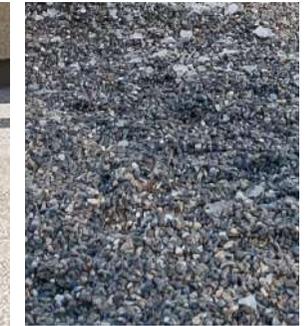
Enrobé grenailé



Béton caverneux
ou désactivé teinté



Enrobé coloré



Gravier libre

Revêtements de sols

- Maximisation des revêtements semi-perméables
- Utilisation de matériaux naturels pour le mobilier



Pavés gazons



copeaux/mulch



Assises bois massif



banc bois massif

Refuges écologiques

- Aménagement de supports pédagogiques
- Mise en œuvre de nichoirs pour oiseaux et chauves-souris, d'hôtel à insectes, de tas de branches ou de pierres, de ruches ...
- Constitution de sols de différentes natures
- Mise en place d'un entretien différencié



Nichoirs

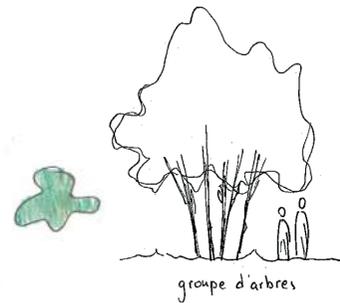


Hôtel à insectes

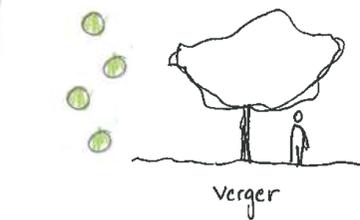
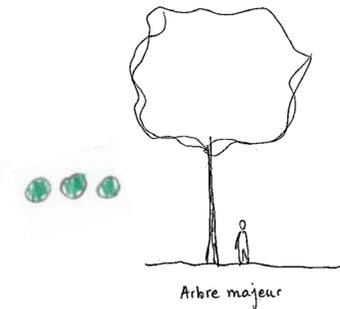


noues

VÉGÉTATION - ARBRES



* espèce indigène en suisse



* sélection d'essences fruitières
originaires de Suisse



Tilia cordata *
Tilleul à petite feuille



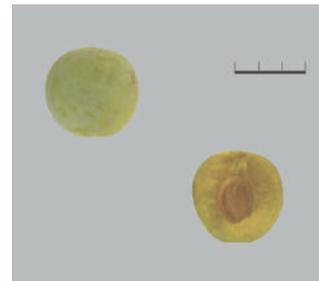
Acer campestre *
Érable champêtre



Pinus sylvestris *
Pin sylvestre



Quercus cerris *
Chêne chevelu



Prune Reine-Claude*
Blanche
Juteuse, douce et sucrée

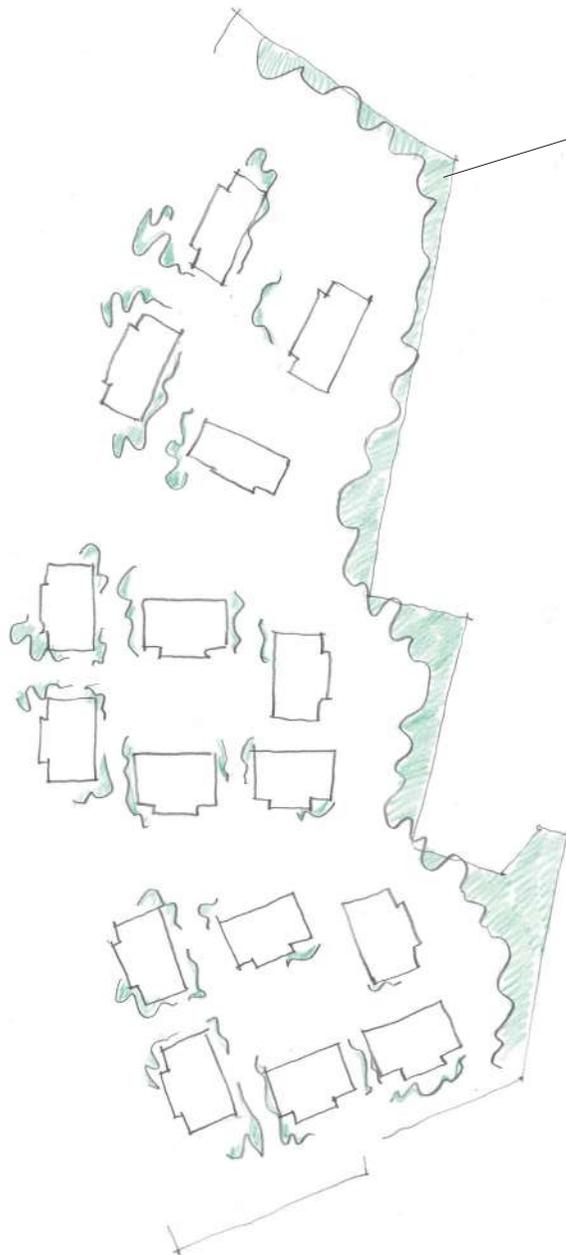


Pomme Bovarde*
Croquante et fine,
parfaite pour les tartes



Poire à Miel*
Odeur fraîche, saveur
sucrée et épicée

VÉGÉTATION - STRATES ARBUSTIVES



Filtre paysager Haie vive indigène

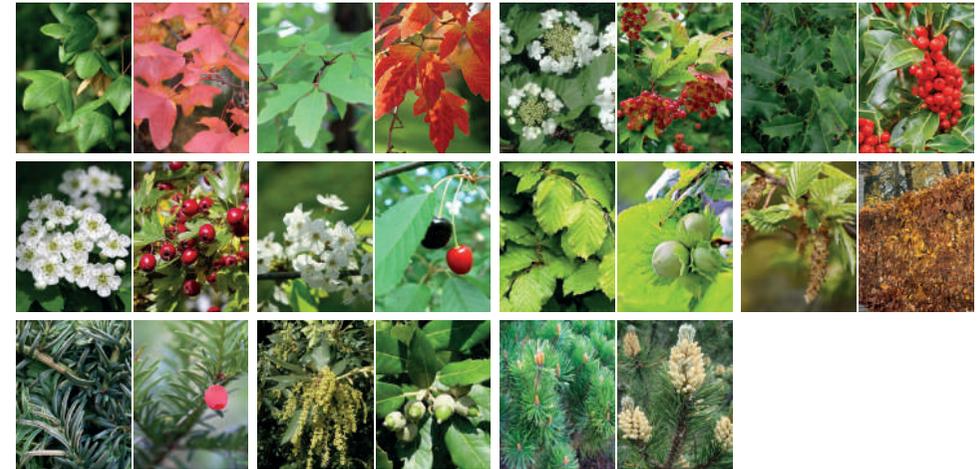
Mélange d'arbustes à floraison décorative ou au feuillage persistant, favorisant la biodiversité et adaptés à un sol sec. Ces essences parfois non indigènes sont adaptées au changement climatique. Plantation d'arbustes de taille 175-200 cm.

Haie vivrière

Sélection d'arbustes à baies comestibles et utilisables en cuisine. Plantation d'arbustes de taille 150-175 cm.

arbustes

Acer monspessulanum, *Acer griseum*, *Viburnum opulus*, *Ilex aquifolium*, *Crataegus monogyna*, *Prunus avium*, *Corylus avellana*, *Carpinus betulus*, *Taxus baccata*, *Quercus ilex*, *Pinus mugo*



arbustes à moyen développement

Amelanchier ovalis, *Arbutus unedo*, *Berberis vulgaris*, *Cornus mas*, *Hippophae rhamnoides*, *Lycium barbarum*, *Mespilus germanica*, *Sambucus nigra*

arbustes à petit développement

Ribes nigrum, *Ribes uva-crispa*, *Rubus fruticosus*, *Rubus idaeus* «Fallgold», *Rubus idaeus*



ÉCLAIRAGE

