



EPALINGES

PREAVIS DE LA MUNICIPALITE

AU CONSEIL COMMUNAL N° 12/2016

Concerne : Révision du Plan Directeur Communal (PDcom), du Plan Général d'Affectation (PGA) et de son Règlement (RPGA) – Demande d'un crédit d'étude

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

Par le présent préavis, la Municipalité sollicite un crédit de CHF 380'000.--TTC (trois cent huitante mille francs) destiné à financer la révision du Plan Directeur Communal (PDcom), du Plan Général d'Affectation (PGA) et de son Règlement (RPGA).

1. Préambule

En 2011, la Municipalité d'Epalinges a adopté un programme de législature représentant un engagement public envers le Conseil communal et la population. Ce programme permet à la Municipalité de donner sa vision des politiques à mener et de disposer d'un outil d'évaluation. Il doit aussi favoriser la prise de décisions cohérentes en toute transparence, en restant conscient que les circonstances pourraient entraîner certaines modifications de ces orientations. Ce programme est basé sur le principe d'un développement durable tant local que global. Pour parvenir à ces objectifs, la commune a des compétences, notamment concernant la gestion de son patrimoine, de son personnel, le développement des activités culturelles, sportives et d'animation ainsi que pour l'intégration des habitants aux activités de la commune quelle que soit leur origine sociale ou culturelle.

Enfin, ce programme souhaite placer la population au centre des préoccupations de la Municipalité pour le bien-être de toutes et de tous !

Pour mémoire, sont rappelés ci-dessous les principaux items de la rubrique « Aménagement du territoire et urbanisme » du programme de législature en lien avec le présent préavis.

- Réviser le plan directeur communal (PDcom) et le règlement du plan général d'affectation (PGA & RPGA) pour mieux planifier la commune en concertation avec les habitants et propriétaires.
- Accompagner 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 minorant l'atteinte à l'environnement.
- Promouvoir une densification qualitative de toutes les zones à bâtir de la commune.
- Intégrer les critères de développement durable dans la planification et la construction, en particulier en ce qui concerne l'énergie, l'écologie des matériaux et leurs mises en œuvre, le confort et la qualité de l'habitat.
- Mettre l'accent sur la protection, la sauvegarde et la mise en valeur du patrimoine ; tendre à un développement harmonieux et convivial des trois centres de la commune (Croix-Blanche – Tuileries – Village).

- Soutenir tout projet visant l'amélioration de la vie sociale, le contact entre les habitants par la création et la mise à disposition de lieux de rencontre dans tous les quartiers (places de jeux, salles de quartier, ...).

C'est d'une part pour répondre au premier principe cité dans la liste ci-dessus et d'autre part pour répondre et adapter ses outils urbanistiques aux exigences de la nouvelle loi sur l'aménagement du territoire (LAT) que la Municipalité envisage la révision du PDcom datant de 2000, du PGA et du RPGA datant de 2005.

A ce propos, la Commune a été invitée par le SDT, le 29 juin 2015, à engager les démarches de révision du PGA. Il a été répondu à cette missive le 13 octobre 2015, qu'après mûre réflexion, et pour répondre à la sollicitation concernant la nécessité de réviser le PGA dans les plus brefs délais, la Municipalité d'Epalinges a, en coordination avec son bureau technique, décidé d'engager les démarches de cette révision en la couplant avec l'élaboration d'un nouveau Plan Directeur Communal et qu'il sera nécessaire pour l'urbaniste mandaté d'élaborer quasi simultanément les deux planifications.

2. Objectifs du Plan Directeur Communal (PDcom), du Plan Général d'Affectation (PGA) et de son Règlement (RPGA)

Le mandat qui doit être confié à un Bureau d'urbanisme, porte sur l'élaboration d'un Plan Directeur Communal (PDcom) nécessaire pour fixer les objectifs d'aménagement de la Commune en tenant compte des options cantonales et régionales (LATC35), et en parallèle, de réviser le Plan Général d'Affectation (PGA) et son règlement (RPGA), réglant l'affectation, la mesure de l'utilisation du sol et les conditions de construction sur la base des plans directeurs. Fixant également le degré de sensibilité au bruit (LAT 14, LATC 43 & 47). Le PGA et le RPGA portent sur l'ensemble du territoire palinzard (LAT 44).

2.1 Contraintes

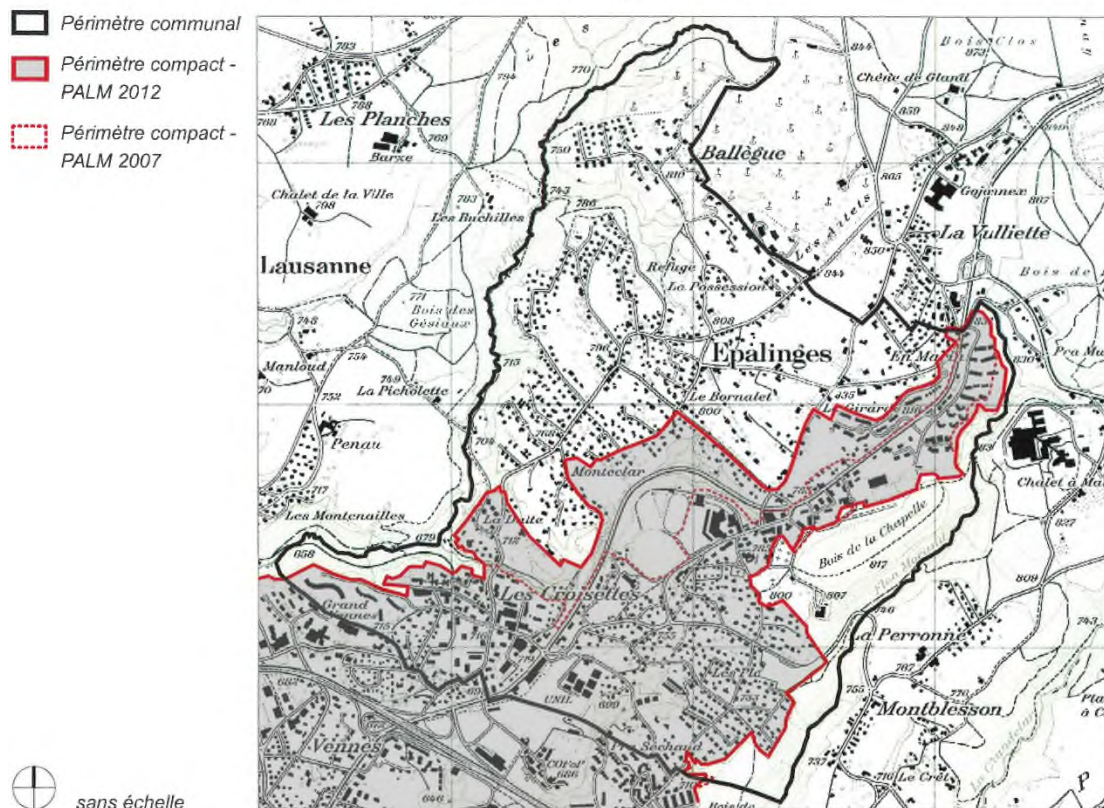
Le mandataire devra tenir compte, lors de l'élaboration du PDcom, du PGA et du RPGA, des dispositions de la LAT et de ses textes de mise en œuvre (ordonnances, directives, etc...), et notamment de la limitation du mitage du territoire en redimensionnant la zone à bâtir de la commune d'Epalinges. Comme plusieurs communes de la région lausannoise, Epalinges est caractérisée par deux zones distinctes, un périmètre compact ou zone «centre» et une zone «hors centre».

Le périmètre compact était épargné jusqu'à présent, mais il fait aussi aujourd'hui l'objet de débats et de négociations. Ainsi, suivant les résultats de la 4^e adaptation du Plan directeur cantonal (PDCn), une étude plus poussée sera nécessaire vis-à-vis d'un redimensionnement ou d'une priorisation des secteurs à urbaniser. Au mois de février 2016, la Commune d'Epalinges, à l'instar d'autres Commune, a été informée du taux de croissance qui serait en principe admis pour les zones « centre ». Ce taux est fixé à 1,8% de croissance annuelle de la population depuis 2008. Cela représente, pour l'agglomération Lausanne-Morges, une croissance maximum depuis 2008 de 4'640 habitants par année.

Dans la zone «hors centre», cette cure «d'amaigrissement» de la zone à bâtir est connue depuis le mois de mars 2015. Malgré l'assouplissement de la mesure A11 du PDCn, notre bilan des réserves indique que la dimension de notre zone à bâtir «hors centre», excède les besoins des 15 prochaines années. Le facteur de croissance démographique palinzard, qui

était avant l'assouplissement de la mesure A11 de 6.17, est aujourd'hui encore de 4.21, alors qu'il ne devrait pas excéder 2.0.

Périmètre de la Commune d'Epalinges



Dès lors, la Commune est dans l'obligation de réviser rapidement le PGA et le RPGA (mesure A12), afin notamment de redimensionner la zone à bâtir aux besoins des 15 ou 22 prochaines années pour être en conformité avec la LAT.

Par ailleurs, la Commune d'Epalinges s'est dotée d'un Plan directeur communal de mobilité. Ce Plan de mobilité, présenté en commission d'urbanisme ainsi qu'au Conseil Communal doit être intégré dans les réflexions et faire partie du «volet circulation et mobilité» du futur PDcom.

D'autres plans d'affectation (PQ «le Closalet», PQ «Les Planches-Montblesson», PQ «Grand Chemin Nord», PQ «Possession / Bois-de-Ban»), ainsi qu'un Plan Directeur Localisé (PDL «Les Croisettes») sont en phase de légalisation. Il s'agira également d'en tenir compte et de les intégrer à la réflexion.

3. Calendrier & Planning

3.1 Intégration d'une démarche participative (DP)

Afin de respecter la volonté exprimée dans le programme de législature (voir préambule §1) d'impliquer la population dans le processus de réflexion et de partager le savoir et les connaissances des différents acteurs, la Municipalité s'est engagée à mettre en place une démarche participative. Cette démarche ne fait pas partie de l'appel d'offre en procédure sur

invitation aux bureaux d'urbanisme, mais elle est intégrée au chapitre 4.2 du présent préavis, sous la rubrique «mandats complémentaires».

L'urbaniste mandaté (conjointement de cas en cas avec les spécialistes proposés) sera néanmoins présent lors du déroulement de la démarche indiquée ci-dessous, démarche qui fera l'objet d'une proposition spécifique d'un spécialiste, accompagnée d'une offre indicative à négocier à la suite de la procédure sur invitation

Déroulement de la démarche participative :

- Un premier atelier composé d'acteurs locaux permettra de présenter le dossier, d'en expliquer le cadre et les objectifs et d'offrir à chacun la possibilité d'exprimer ses idées, sa vision de l'avenir de la Commune et d'effectuer une expertise d'usages.
- Un second atelier permettra de fixer les objectifs du PDcom.
- Les objectifs du PDcom issus de la démarche, seront complétés des objectifs de l'autorité Municipale, puis validés par cette dernière.
- Une séance de restitution publique devra ensuite présenter les propositions retenues.

Le mandataire urbaniste pourra alors poursuivre son travail et aboutir à l'établissement d'un avant-projet de PDcom.

- Une table ronde avec les participants aux ateliers permettra de récolter les réactions et de réorienter le travail du Bureau d'urbanisme avant l'établissement du projet final.
- Clôture de la démarche avec une nouvelle présentation publique.
- Suite du travail du Bureau d'urbanisme mandaté pour envoi du PDcom à l'examen préalable au SDT.

Le travail sur les aspects du PGA se fera en parallèle. Au retour de l'examen préalable du PDCom, l'urbaniste mandaté effectuera les corrections nécessaires et pourra poursuivre et compléter son travail de révision du PGA pour l'envoyer à l'examen préalable dans les meilleurs délais.

3.2 Phasage et planning prévisionnel des travaux de planifications

Pour maîtriser son développement, la Commune a choisi de réviser conjointement le PDCom et le PGA. La simultanéité des études garantira ainsi la complémentarité et l'optimisation des ressources allouées et permettra un gain de temps. Cette démarche est une bonne formule qui nécessite toutefois un léger décalage entre les deux procédures qui doit être planifiée avec soin pour éviter des travaux à double en cas de modification du projet. Le processus ci-dessous est à mettre en relation étroite avec le planning prévisionnel illustré ci-après.

Phase 1, Avant-projet: Le projet territorial

- PDCOM : comprend la récolte des données de base, la rédaction du volet stratégique et opérationnel, la démarche participative.
- PGA : comprend le bilan des planifications existantes, l'établissement du plan des contraintes environnementales et des dangers naturels, l'étude de dessin du PGA, définition des éléments du règlement à modifier.

Phase 2, Projet : Concerne le développement du projet jusqu'à l'examen préalable

- PDCOM : comprend le traitement des remarques formulées par la Municipalité, le groupe d'acteurs locaux et la population, l'élaboration des plans du PDCom, la rédaction du rapport 7a RLATC, l'établissement du dossier en vue de l'examen préalable.

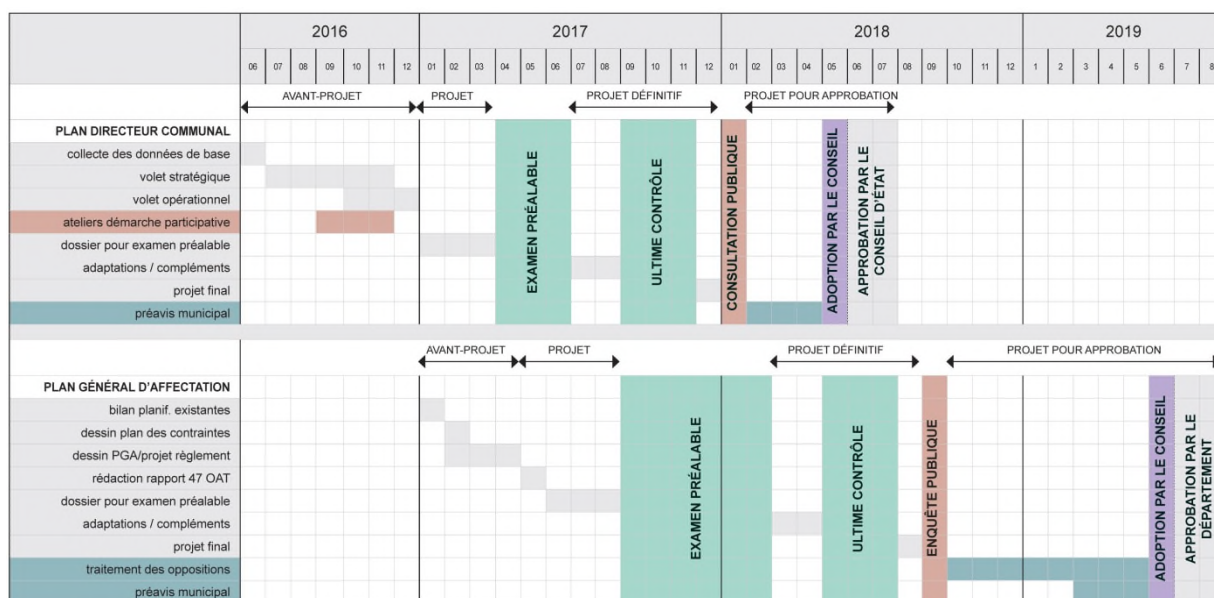
- **PGA** : comprend l'étude de détail et dessin du PGA, la rédaction du règlement et la rédaction du rapport 47 OAT, le traitement des remarques du Canton suite à l'examen préalable du PDCom.

Phase 3, Projet définitif : Jusqu'à la consultation publique du PDCom et l'enquête publique du PGA et de son règlement

- **PDCOM et PGA** : comprend la prise en compte et le traitement des remarques formulées par les Services cantonaux lors des examens préalables, la constitution des dossiers pour ultime contrôle, le traitement des éventuelles remarques des services cantonaux après les ultimes contrôles, l'établissement des dossiers en vue de la consultation publique du PDCom et de l'enquête publique du PGA et du RPGA.

Phase 4, Projet pour approbation : La procédure de légalisation

- **PDCOM** : comprend la prise en compte des remarques lors de la consultation publique du PDCom, l'établissement du dossier en vue de son approbation par le Conseil communal et le Conseil d'Etat.
- **PGA** : comprend la prise en compte des remarques lors de l'enquête publique du PGA, la relecture des réponses aux oppositions, l'établissement du dossier en vue de son approbation par le Conseil communal puis par le Département.



Note ; les dates ci-dessus sont données à titre indicatives.

4. Coût du mandat pour la révision du Plan Directeur Communal (PDcom), de la révision du Plan Général d'Affectation (PGA) et de son Règlement (RPGA)

Les coûts de la révision des PDcom, PGA et RPGA détaillés ci-dessous, se résument en trois parties distinctes :

- 1) le mandat de l'urbaniste (§4.1), pour un montant de : CHF 170'000.- TTC
- 2) les mandats des spécialistes (§4.2), pour un montant de : CHF 185'000.- TTC
- 3) les divers et imprévus, pour un montant de : CHF 25'000.- TTC

Total : CHF 380'000.- TTC

4.1 Le mandat de l'Urbaniste

Pour réaliser cette étude, conformément à l'accord intercantonal sur les marchés publics du 25.11.1994, révisé le 15.03.2001 (AIMP), à la loi cantonale vaudoise du 24.06.1996 sur les marchés publics (LMP-VD), et en fonction des seuils pour les marchés publics, la Municipalité a procédé par appel d'offres sur invitation auprès de quatre bureaux d'urbanisme.

Le choix du mandataire a été effectué le 30 mars 2016 sur la base d'un tableau de critères détaillés d'évaluation des offres. Le 11 avril 2016, la Municipalité adoptait les conclusions du collège d'experts et du bureau technique. C'est le bureau lausannois, PLAREL Architectes & urbanistes associés, qui a été sélectionné.

Le coût estimé des prestations d'urbaniste pour la révision du Plan Directeur Communal (PDcom), du Plan Général d'Affectation (PGA) et de son Règlement (RPGA), basé sur l'offre retenue à l'issue de la procédure est de **CHF 170'000.-- TTC (cent septante mille francs)**, selon la répartition par phase ci-dessous et estimée comme suit :

Tableau détaillé des coûts et tarifs horaire par type de prestations

Catégorie de personnel	Directeur de projet, expert (cat. B)	Ingénieurs, architectes, directeur travaux (cat. C)	Techniciens, dessinateurs, secrétariat (cat. D-E-F)	Frais comptage
Tarif horaire (CHF/h HT)	160	140	100	

1

Elaboration du Plan directeur communal

Phases selon descriptif cahier des charges	Honoraires pour les études et le suivi de réalisation				
Phase 1 : Avant projet	Heures cat. B	Heures cat. C	Heures cat. D-E-F	Total heures	Honoraires HT [CHF]
Plarel S.A. - architecture, urbanisme	30	100	100	230	28'800.00
Séances : Plarel (4 séances)	12	12	0	24	3'600.00
Séances : 3 ateliers participatifs	12	12	0	24	3'600.00
Séances: 2 informations publiques	8	8	0	16	2'400.00
Total phase 1	62	132	100	294	38'400.00
Phase 2 : Projet PDCom jusqu'à l'examen préalable	Heures cat. B	Heures cat. C	Heures cat. D-E-F	Total heures	Honoraires HT [CHF]
Plarel S.A. - architecture, urbanisme	25	80	40	145	19'200.00
Séances : Plarel (2 séances)	6	6	0	12	1'800.00
Total phase 2	31	86	40	157	21'000.00
Phase 3 : Projet définitif PDCom jusqu'à la consultation publique	Heures cat. B	Heures cat. C	Heures cat. D-E-F	Total heures	Honoraires HT [CHF]
Plarel S.A. - architecture, urbanisme	10	30	20	60	7'800.00
Séances : Plarel (2 séances)	6	6	0	12	1'800.00
Total phase 3	16	36	20	72	9'600.00
Phase 4 : Projet PDCom jusqu'à l'approbation du Conseil d'Etat	Heures cat. B	Heures cat. C	Heures cat. D-E-F	Total heures	Honoraires HT [CHF]
Plarel S.A. - architecture, urbanisme	8	20	8	36	4'880.00
Séances : Plarel (1 séance)	3	3	0	6	900.00
Total phase 4	11	23	8	42	5'780.00
Total des heures par catégorie	120	277	168	565	
Total HT des honoraires					74'780.00
Frais accessoires rémunérés 3.00%					2'243.40
Total HT, honoraires, y.c. frais accessoires usuels					77'023.40
TVA (8%)					6'161.87
Total TTC , honoraires et frais accessoires					83'185.27
Total TTC , ARRondi					84'000.00

Elaboration du Plan général d'affectation

Phases selon descriptif cahier des charges	Honoraires pour les études et le suivi de réalisation					
Phase 1 : Avant projet	Heures cat. B	Heures cat. C	Heures cat. D-E-F		Total heures	Honoraires HT [CHF]
Plarel S.A. - architecture, urbanisme	40	120	80		240	31'200.00
Séances : Plarel (2 séances)	6	6	0		12	1'800.00
Total phase 1	46	126	80		252	33'000.00
Phase 2 : Projet PGA jusqu'à l'examen préalable	Heures cat. B	Heures cat. C	Heures cat. D-E-F		Total heures	Honoraires HT [CHF]
Plarel S.A. - architecture, urbanisme	30	80	60		170	22'000.00
Séances : Plarel (2 séances)	6	6	0		12	1'800.00
Total phase 2	36	86	60		182	23'800.00
Phase 3 : Projet définitif PGA jusqu'à la consultation publique	Heures cat. B	Heures cat. C	Heures cat. D-E-F		Total heures	Honoraires HT [CHF]
Plarel S.A. - architecture, urbanisme	15	40	20		75	10'000.00
Séances : Plarel (2 séances)	6	6	0		12	1'800.00
Total phase 3	21	46	20		87	11'800.00
Phase 4 : Projet PGA jusqu'à l'approbation du Département	Heures cat. B	Heures cat. C	Heures cat. D-E-F		Total heures	Honoraires HT [CHF]
Plarel S.A. - architecture, urbanisme	10	20	10		40	5'400.00
Séance : Plarel (1 séance)	3	3	0		6	900.00
Séance : information publique	4	4	0		8	1'200.00
Relecture oppositions	0	8	0		8	1'120.00
Total phase 4	17	35	10		62	8'620.00
Total des heures par catégorie	120	293	170		583	
Total HT des honoraires						77'220.00
Frais accessoires rémunérés 3.00%						2'316.60
Total HT, honoraires, y.c. frais accessoires usuels						79'536.60
TVA (8%)						6'362.93
Total TTC, honoraires et frais accessoires						85'899.53
Total TTC, ARRondi						86'000.00
Total TTC, ARRondi, PDCOM et PGA						170'000.00

Note ; tous les frais de déplacements (temps, km) sont inclus dans l'offre.

4.2 Mandats complémentaires

L'invitation à répondre à cette procédure était limitée aux bureaux d'urbanisme qui peuvent attester de l'expérience utile pour répondre au marché de l'élaboration d'un PDcom, d'un PGA et de son RPGA.

Toutefois, il était demandé aux bureaux d'urbanisme invités de proposer des spécialistes, afin de créer immédiatement un « team » opérationnel, accompagné d'offres indicatives ou devis, notamment pour les volets suivants devant obligatoirement être traités (mise à part la démarche participative) dans les PDcom, PGA et RPGA soit :

- la démarche participative (DP*) Incito-Communication
- le volet environnemental Ecoscan SA
- le volet énergétique Ecoscan SA
- le volet paysager L'atelier du Paysage, Jean-Yves Le Baron
- le volet mobilité (complément) Transitec SA

Ces offres indicatives feront l'objet de négociations dès l'octroi du crédit d'étude par le Conseil Communal. Il est prévu un contrat individuel par prestataire (mandat de gré-à-gré > 150'000.-HT), le Bureau d'urbanisme étant responsable du pilotage et de la coordination du « team » de spécialistes.

Le coût estimé des prestations des spécialistes accompagnant l'élaboration de la révision du Plan Directeur Communal (PDcom), de la révision du Plan Général d'Affectation (PGA) et de son Règlement (RPGA), basé sur l'offre retenue à l'issue de la procédure sur invitation, est

de **CHF 185'000.-- TTC (cent huitante cinq mille francs)**, selon la répartition par phase ci-dessous estimée à :

Elaboration du Plan directeur communal et du Plan général d'affectation

Phases selon descriptif cahier des charges		
Phase 1 : Avant projet	Total heures	Honoraires HT [CHF]
Incito - communication (y.c. 2 séances)	202	29'840.00
Transitec SA - mobilité (y.c. 3 séances)	72	10'131.00
Atelier du paysage J.Y Le Baron sàrl - paysage (y.c. 3 séances)	110	14'630.00
Ecoscan SA - environnement (y.c. 3 séances)	208	29'050.00
BBHN SA - géomètre (base cadastrale)	-	300.00
Total phase 1	592	83'951.00
Phase 2 : Projet PDCom et PGA jusqu'à l'examen préalable	Total heures	Honoraires HT [CHF]
Transitec SA - mobilité (y.c. 2 séances)	26	3'667.00
Atelier du paysage J.Y Le Baron sàrl - paysage (y.c. 2 séances)	187	24'871.00
Ecoscan SA - environnement (y.c. 3 séances)	140	19'530.00
Total phase 2	353	48'068.00
Phase 3 : Projet définitif PDCom jusqu'à la consultation publique et PGA jusqu'à l'enquête publique	Total heures	Honoraires HT [CHF]
Transitec SA - mobilité (y.c. 2 séances)	16	2'256.00
Atelier du paysage J.Y Le Baron sàrl - paysage (y.c. 2 séances)	135	17'955.00
Ecoscan SA - environnement (y.c. 2 séances)	29	4'095.00
Total phase 3	180	24'306.00
Phase 4 : Projet PDCom et PGA jusqu'à l'approbation	Total heures	Honoraires HT [CHF]
Transitec SA - mobilité (y.c. 2 séances)	10	1'450.00
Atelier du paysage J.Y Le Baron sàrl - paysage (y.c. 2 séances)	35	4'655.00
Ecoscan SA - environnement (y.c. 2 séances)	29	4'095.00
BBHN SA - géomètre (fichier NORMAT)	-	3'500.00
Total phase 4	74	13'700.00
Total des heures par catégorie	1'199	
Total HT des honoraires		170'025.00
TVA (8%)		13'602.00
Total TTC honoraires		183'627.00
Total TTC , ARRONDI		185'000.00

Recapitulatif Honoraires (HT) par bureau	
Incito - communication	29'840.00
Transitec SA - mobilité	17'504.00
Atelier du paysage J.Y Le Baron sàrl - paysage	62'111.00
Ecoscan SA - environnement	56'770.00
BBHN SA - géomètre	3'800.00

5. Aspects financiers

La révision du Plan directeur communal (PDCom) et du Plan général d'affectation (PGA) figure au plan des investissements 2016 - 2017 pour un montant de CHF 250'000.--.

L'état des finances communales, en particulier celui des liquidités, devrait permettre de financer ces études sans recourir à l'emprunt.

En cas de recours à l'emprunt, la charge d'intérêt annuelle qui en découlerait est estimée à CHF 7'182,00 (calculée à 1.89%).

6. Conclusions

Fondé sur ce qui précède, nous vous invitons, Monsieur le Président, Mesdames les Conseillères et Messieurs les Conseillers communaux, à prendre les décisions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL D'EPALINGES

- vu le préavis de la Municipalité N° 12/2016 du 18 mai 2016,
- entendu le rapport de la Commission nommée pour examiner ce dossier, incluant les conclusions du rapport de la Commission des finances,
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

d é c i d e

1. d'accorder à la Municipalité un crédit d'étude de CHF 380'000.-- TTC (trois cent huitante mille francs) pour la révision du Plan Directeur Communal (PDcom), la révision du Plan Général d'Affectation (PGA) et de son Règlement (RPGA) ;
2. d'autoriser la Municipalité à prélever la somme nécessaire sur les liquidités courantes ou alors, si ces dernières n'étaient pas suffisantes, à recourir à l'emprunt aux meilleures conditions auprès d'un établissement financier, et dans le cadre du plafond d'endettement;
3. d'autoriser la Municipalité à porter la dépense relative à ces études à l'actif du bilan, son amortissement intervenant selon la législation en vigueur.

Epalinges, le 18 mai 2016

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic :

Le Secrétaire:

Maurice Mischler

Alexandre Good

Représentant municipal délégué: M. Bernard Krattinger