



EPALINGES

PREAVIS DE LA MUNICIPALITE AU CONSEIL COMMUNAL N° 8/2016

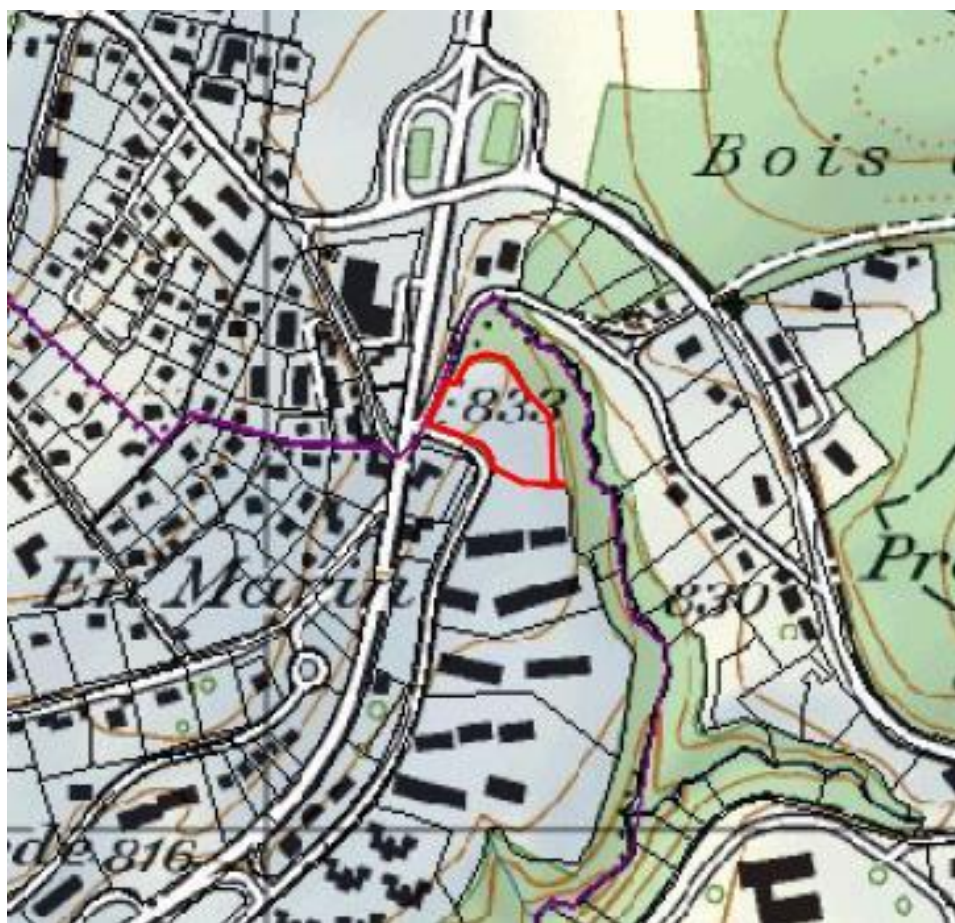
Concerne : Plan de quartier (PQ) "Le Grand-Chemin Nord"

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

Par le présent préavis, la Municipalité a l'honneur de soumettre, à votre approbation, la création d'un plan de quartier (ci-après PQ) intitulé "Le Grand-Chemin Nord".

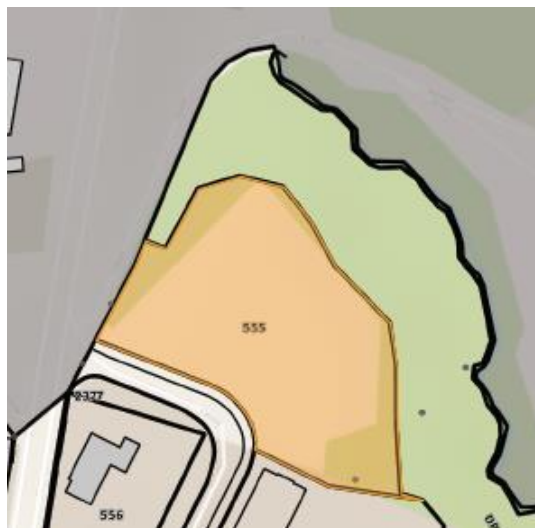
1. Préambule

Le périmètre du PQ « Le Grand-Chemin Nord» se situe à l'extrême Nord-Est du territoire de la Commune d'Epalinges, en limite avec la Commune de Lausanne.



Situation éch. 1/5000

Ce PQ comprend uniquement la parcelle n°555, non bâtie, délimitée au Nord et à l'Est par la forêt et le cours d'eau du Flon-Morand; à l'Ouest par la Route de Berne (RC 601-B-P) et au Sud par la Route du Grand Chemin (DP communal) et une parcelle en zone de locatifs.



Situation éch. 1/2000

La parcelle bénéficie d'une bonne accessibilité en transports publics par les lignes TL 45 et 62 et en bus postal 435 et en mobilité douce par le Grand-Chemin et/ou la future piste mixte (piétons et vélos) qui sera aménagée dans le cadre de la requalification de la route de Berne, de même qu'en transports individuels motorisés depuis la route du Grand-Chemin.

Depuis les années septante, l'urbanisation d'Epalinges a considérablement évolué et sa population a doublé. Les attentes et les enjeux en matière d'aménagement du territoire dans le secteur sont maintenant bien différents.

Pour diverses raisons, en particulier celles liées aux dispositions réglementaires datant de 1995 (affectation en zone artisanale, mesure de l'utilisation du sol limitée à 700 m², etc.) et qui ne répondent plus aux besoins actuels, la parcelle n°555 n'a jamais fait l'objet d'un projet de construction, contrairement au reste du périmètre du PEP, approuvé le 10 juin 1983, qui s'est entièrement réalisé.

Le nouveau propriétaire a acquis cette parcelle dans le but de la mettre en valeur et un architecte a été mandaté en 2009 pour développer les études nécessaires. Celles-ci ont été menées en collaboration et avec l'accord de la Municipalité d'Epalinges, qui a été associée à leur élaboration. Des bureaux d'urbaniste et ingénieurs spécialisés ont ensuite été associés aux différentes études nécessaires pour le développement d'un plan de quartier.

Le plan de quartier 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.

2. Statut du sol

Le plan général d'affectation (PGA) de la Commune d'Epalinges actuel est entré en vigueur le 16 novembre 2005. Il mentionne que le secteur en question est situé dans le Plan d'extension partiel (PEP) de « Grand-Chemin » datant de 1983. Un addenda à ce PEP, approuvé le 7 juin 1995, définit cette parcelle en "Zone artisanale", comme mentionné sur le Plan général d'affectation (PGA) de 2005.

Les versions 2007 et 2012 du Projet d'agglomération Lausanne-Morges (PALM) intègrent cette parcelle dans le périmètre compact.



PEP « Grand-Chemin », 1983



Addenda au PEP « Grand-Chemin », 1995

L'article 2 de l'addenda du PEP "Grand Chemin" de 1995 fixe, pour la parcelle n°555, l'affectation (artisanat) ainsi que la surface de plancher brut de 700 m² pouvant être utilisée à l'intérieur d'un périmètre pour les constructions (en violet sur le plan).

Cette parcelle d'une surface de 6'491 m² de prairie, présente une topographie en pente douce (~10%) et régulière orientée vers l'Est, s'accroissant à proximité de la forêt.

3. Objectifs du plan

L'objectif de cette planification est de proposer sur la parcelle n°555 un programme contenant en majorité du logement, tout en maintenant des surfaces pour des activités artisanales, tertiaires, commerciales ou parapubliques, et ainsi, de répondre à la volonté de favoriser la mixité prévue par le Plan directeur cantonal (PDCn) et par le PALM.

A l'échelle du site, l'urbanisation de la parcelle n°555 a pour objectif d'assurer une bonne intégration avec le milieu bâti existant attenant ainsi qu'avec la forêt qui la longe au Nord-Est, ceci en adéquation avec les mesures du Plan directeur communal (PDcom).

Afin d'assurer des espaces extérieurs de qualité et de maintenir la plus grande zone de verdure possible, il est prévu de réaliser une construction compacte, avec une occupation au sol réduite, en privilégiant la hauteur, tout en ne dépassant pas la couronne des arbres de la forêt avoisinante.

Le traitement des aménagements extérieurs et paysagers doit former un tout cohérent et unitaire à l'intérieur du site. Un soin particulier doit être apporté à ces aménagements.

4. Concept et programme du projet

Le PQ fixe les conditions d'aménagement du secteur, s'agissant des éléments bâtis, des aménagements extérieurs ou encore des circulations, accès et stationnements.

La mesure de l'utilisation du sol employée est la surface de plancher déterminante (SPd). Le règlement limite la constructibilité à 6'000 m² de SPd, ce qui correspond, par rapport à l'entier du périmètre du PQ, à un indice d'utilisation du sol (IUS) de 0.92.

Le programme envisagé attribue $\frac{2}{3}$ des surfaces, soit 4'000 m², aux logements pour environ 80 habitants, le solde (2'000 m²) étant dévolu aux activités pour environ 40 emplois.

Le projet d'architecture se compose de deux volumes d'hauteurs différentes, qui se connectent au niveau du rez inférieur par un socle. Celui qui longe le Grand-Chemin est composé d'un rez-de-chaussée inférieur et d'un rez-de-chaussée supérieur destiné entièrement aux activités. Le 2^{ème} volume se compose également d'un rez-de-chaussée inférieur et d'un rez-de-chaussée supérieur destinés aux activités, ainsi que de 7 niveaux pour les logements. Un sous-sol complet est destiné aux locaux de services et au parking.

L'espace non bâti se compose de différents espaces collectifs et d'aménagements paysagers. Il est décomposé en trois aires, selon le plan de détail ci-après :



Plan de détail éch. 1/1000

-  l'aire des aménagements extérieurs, à prédominance minérale, pour les accès, dégagements et places de parc visiteurs (vélos et voitures);
-  l'aire de verdure, à prédominance végétale, pouvant accueillir des cheminements piétons, aires de jeux, espaces de détente et du mobilier urbain;
-  l'aire naturelle, inconstructible, végétalisée et extensive, tout au long de la lisière forestière, pour assurer la préservation des valeurs écologiques et paysagères du site.

5. Conformité aux buts de l'aménagement du territoire

Le site bénéficie de divers atouts qui lui confèrent un potentiel élevé pour la réalisation de constructions destinées aussi bien aux logements qu'aux activités.

L'affectation en vigueur selon l'addenda de 1995 limite la SPB à 700 m², soit un IUS de 0,1 avec un nombre de niveaux limité à 2. En proposant une densification plus importante avec un IUS légèrement inférieur à 1,0, la présente démarche de planification s'inscrit pleinement dans le cadre des directives du Plan directeur cantonal (PDCn) de 2013, notamment ses mesures A1 – Localiser l'urbanisation dans les centres et B3 – Stimuler la construction de quartiers attractifs (B33 – Affectations mixtes).

./.

Ce PQ est situé dans le périmètre compact du Projet d'agglomération Lausanne-Morges 2012 (PALM 2012). Il fait donc partie des secteurs reconnus pour leur potentiel de densification. En effet, comme le prévoit le PDCn (mesure A11), dans le périmètre compact : "la densité humaine minimale (rapport entre le potentiel en habitants/emplois et la surface brute) atteint au moins 100 habitants/emplois par hectare"- (IUS de 0,625). Les possibilités constructives offertes par le PQ permettent de dépasser cette densité minimale.

Les objectifs et mesures du Plan directeur communal (PDCom), approuvé par le Conseil d'Etat le 10 juillet 2000, sont respectés, en particulier la mesure liée aux "Secteurs constructibles à traiter avec attention sur le plan de l'aménagement paysager" du volet "Sites et paysages".

Le projet en cours de requalification de la RC 601, entre Les Croisettes et le Chalet-à-Gobet, poursuit notamment un but sécuritaire et d'assainissement du bruit routier, par l'abaissement de la vitesse des véhicules et la pose d'un revêtement phono-absorbant. Ces mesures auront une répercussion favorable sur le secteur du PQ du Grand-Chemin Nord, en induisant une baisse des nuisances.

6. Accès multimodaux et stationnement

Les besoins en stationnement sont calculés selon les normes VSS. Compte tenu de la présence de lignes de transport collectif (desserte supérieure à 4 bus/heure), la part des habitants, clients, visiteurs et employés se déplaçant par des moyens autres que la voiture devrait être importante.

Les besoins en stationnement peuvent encore être variables en fonction de l'affectation définitive des locaux. Le nombre exact devra être défini lors de la mise à l'enquête. Ils peuvent toutefois être estimés dans les proportions suivantes :

Affectation	SPd	Offre en places par habitant / personnel	Offre en places visiteurs	Total avant pondération	Pondération due à la localisation (secteur C)	Nombre de places de stationnement
Logements	4'088 m2	1 pl./100 m2	+ 10 %.	45 places	--	45 places
Activités	1912 m2	2 pl./100 m2	+ 50 %.	57 places	50 %	29 places
Total						74 places

Toutes les places seront aménagées dans un parking situé en sous-sol, hormis quelques places de stationnement extérieures destinées à l'accueil des visiteurs des habitations et des activités. L'accès « véhicules » est prévu par la route du Grand-Chemin. Quelques places extérieures publiques existent déjà en bordure de cette route et seront en principe maintenues.

La génération de trafic induite par le projet est estimée entre 200 et 300 mvt-véh./j. selon les activités qui y seront installées. Le trafic généré est suffisamment peu important pour ne pas perturber le trafic à l'heure de pointe du soir (période déterminante).

./.

Concernant la mobilité douce, les normes VSS définissent le nombre de places de stationnement couvertes à prévoir pour les cycles. Pour les piétons, le trottoir existant, qui sera maintenu, est d'ores et déjà adapté à leurs déplacements.

7. Mesures foncières

Le projet de PQ a nécessité la modification d'une servitude de passage à pied et pour véhicules forestiers et dépôt de bois en faveur de la Commune d'Epalinges, ceci afin de libérer une place d'entrée aux nouveaux bâtiments prévus par le PQ. L'inspection cantonale des forêts et le garde forestier ont agréé ce déplacement.

8. Protection du milieu naturel

Le projet de PQ ne porte pas atteinte aux bases naturelles de la vie (sol, air, eau). Au contraire, il y contribue notamment par la création de mesures de rétention des eaux pluviales. Il ne figure dans aucun inventaire ou plan de protection.

Le périmètre du PQ est attenant à la forêt et respecte la législation et la réglementation en la matière, notamment en proposant des aires d'évolution des constructions et un périmètre de constructions souterraines à plus de 12 m de la lisière forestière.

L'entier du périmètre du PQ est en secteur üb de protection des eaux, soit dans un secteur sans intérêt pour l'approvisionnement en eau potable. Le périmètre d'évolution des constructions se situe à plus de 55 m du cours d'eau du Flon-Morand.

Le projet de PQ s'intègre au contexte naturel environnant et respecte les éléments naturels attenants (forêt et cours d'eau) en proposant des aires de transition entre le bâti et ces éléments naturels (aires des aménagements extérieurs, de verdure et naturelle). Aucun arbre majeur n'est situé sur la parcelle.

9. Création et maintien du milieu bâti

Le projet de PQ contribue à l'équilibre entre habitat et emplois, du fait de sa mixité d'affectations (habitations avec activités compatibles moyennement gênantes). Il contribue également à l'équilibre entre densification et desserte en transports publics.

Les impacts sur l'environnement (air, bruit, etc.) ont été vérifiés dans le cadre de l'élaboration du projet de PQ, notamment à travers l'étude environnementale et une notice de mobilité annexées au rapport 47 OAT.

Le degré III de sensibilité au bruit (DS III) a été attribué au secteur concerné lors de l'entrée en vigueur du RPGA le 16 novembre 2005. Au vu de l'affectation définie par ce PQ, le degré de sensibilité III est confirmé pour ce périmètre.

./.

Le règlement du PQ impose la réalisation d'une étude acoustique lors de la demande de permis de construire, pour indiquer les mesures à prendre pour respecter les exigences de l'Ordonnance fédérale sur la protection du bruit (OPB)

Le site est d'ores et déjà équipé et affecté à la zone à bâtir. Des contrôles ont permis de confirmer que les collecteurs d'eaux usées et d'eaux claires sont suffisamment dimensionnés pour recueillir les eaux du site. Les points de raccordement aux collecteurs sont identifiés.

Dans un souci de limiter les débits de pointe, la rétention des eaux pluviales pourra être assurée par des toitures végétalisées prévues dans le règlement du PQ. Il est envisagé, à ce stade, de profiter de la surface naturelle pour permettre l'infiltration des eaux de pluie. Les zones de stationnement et de circulations piétonnes seront réalisées en revêtements perméables. La topographie du terrain avec la forêt et la rivière en contrebas permettra de réaliser cet objectif sans difficultés majeures.

Le périmètre des constructions est hors des surfaces sujettes à un risque potentiel, selon les cartes indicatives des dangers naturels. Un rapport géologique, joint au rapport 47 OAT, l'a confirmé.

Le respect des normes et exigences légales en matière d'économie d'énergie sera exigé au moment de la demande de permis de construire.

10. Procédure d'approbation du PPA

En avril 2011, un premier dossier a été envoyé au Service du développement territorial (SDT) pour un examen préliminaire. En août 2011, le SDT a délivré un accord préliminaire accompagné des remarques des services cantonaux pour continuer les études en vue du dépôt d'un dossier pour examen préalable.

En application des dispositions de l'article 56 LATC (Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions), le PQ a donc été soumis aux différents services intéressés de l'Etat de Vaud en janvier 2014. Le rapport d'examen du SDT et des différents services a été établi en juillet 2014. Quelques petites modifications ont été apportées au projet, pour tenir compte des principales observations émises dans le cadre de cet examen. Après un ultime contrôle, le SDT a donné son accord en mars 2015 pour soumettre le PQ à l'enquête publique.

Le dossier (plan de quartier et règlement), a été soumis à l'enquête publique pendant une durée de trente jours (du 31 octobre au 29 novembre 2015). Le rapport d'aménagement selon l'art. 47 OAT et ses annexes a été mis en consultation durant la même période. Dans le même temps, une séance d'information publique a été organisée. La mise à l'enquête n'a soulevé aucune opposition ou remarque.

11. Adoption par le Conseil communal

Le Conseil communal doit se prononcer sur l'adoption du plan et du règlement après 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 Service du développement territorial 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 du SDT. 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.

12. 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 (LCom) 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 légalisées.

Le nombre de m² de SPd attribués aux logements ou aux activités n'étant pas encore défini précisément, la taxe à percevoir pour le PQ « Le Grand-Chemin Nord » ne pourra être déterminée qu'une fois l'affectation définitive des locaux arrêtée, soit certainement lors de la demande de permis de construire.

13. Conclusions

Vu ce qui précède, la Municipalité vous invite, Monsieur le Président, Mesdames les Conseillères et Messieurs les Conseillers, à prendre les décisions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL D'EPALINGES

- vu le préavis de la Municipalité no 8/2016 du 7 mars 2016,
- entendu le rapport de la commission nommée pour examiner cette affaire,
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

d é c i d e

1. **d'adopter le plan de quartier "Le Grand-Chemin Nord", tel que soumis à l'enquête publique du 31 octobre au 29 novembre 2015;**
2. **d'autoriser la Municipalité à entreprendre toutes démarches utiles en vue de l'approbation et de l'entrée en vigueur du plan de quartier "Le Grand-Chemin Nord";**
3. **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 PQ "Le Grand-Chemin Nord".**

Epalinges, le 7 mars 2016

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic :

Le Secrétaire :

Maurice Mischler

Alexandre Good

Annexes : - plan
- règlement
- rapport 47 OAT sans ses annexes (consultables au Bureau technique)

Représentant municipal délégué : M. Bernard Krattinger

COMMUNE D'EPALINGES

PLAN DE QUARTIER
" LE GRAND - CHEMIN NORD "

PLAN

ARCHITECTE

CCHÉ

ARCHITECTURE I DESIGN

CCHÉ Architecture et Design SA

Rue du Grand-Pré 2b CP 320

CH—1000 Lausanne 16

T : +41 21 321 44 66

F : +41 21 321 66 69

www.cche.ch

admin@cche.ch

Approuvé par la Municipalité le

Le SyndicLe Secrétaire

Soumis à l'enquête publique du au

Au nom de la Municipalité Le SyndicLe Secrétaire

Adopté par le Conseil communal le

La PrésidenteLa Secrétaire

Approuvé préalablement par le Département compétent du Canton de Vaud

Lausanne, le La Cheffe du Département

Mis en vigueur le

Coordonnées moyennes:

542180/156340

SERVEUR DAO0064 EPALINGES0 ARCHITECTEZ DAO EN COURS01 PROJET0064

PO LE GRAND CHEMIN - Epalinges_Enquête publiquePlan0064_PO_151013.jpg

ETAT FONCIER		
N° de parcelle: 555	Propriétaire: Avni Orlati	Surface: 6'491 m²



LEGENDE PLAN DE DETAIL

Limite communale

Périmètre du Plan de quartier

Lisière approuvée par l'inspecteur forestier le 21.06.2001

Limite d'implantation des constructions selon l'article 27 de la loi forestière (LVLFo)

Arbres à planter (emplacement à titre indicatif)

Arbres existants à supprimer

Arbres existants maintenus

Aires d'évolution des constructions A, B et C

Altitudes maximales

Périmètre des constructions souterraines

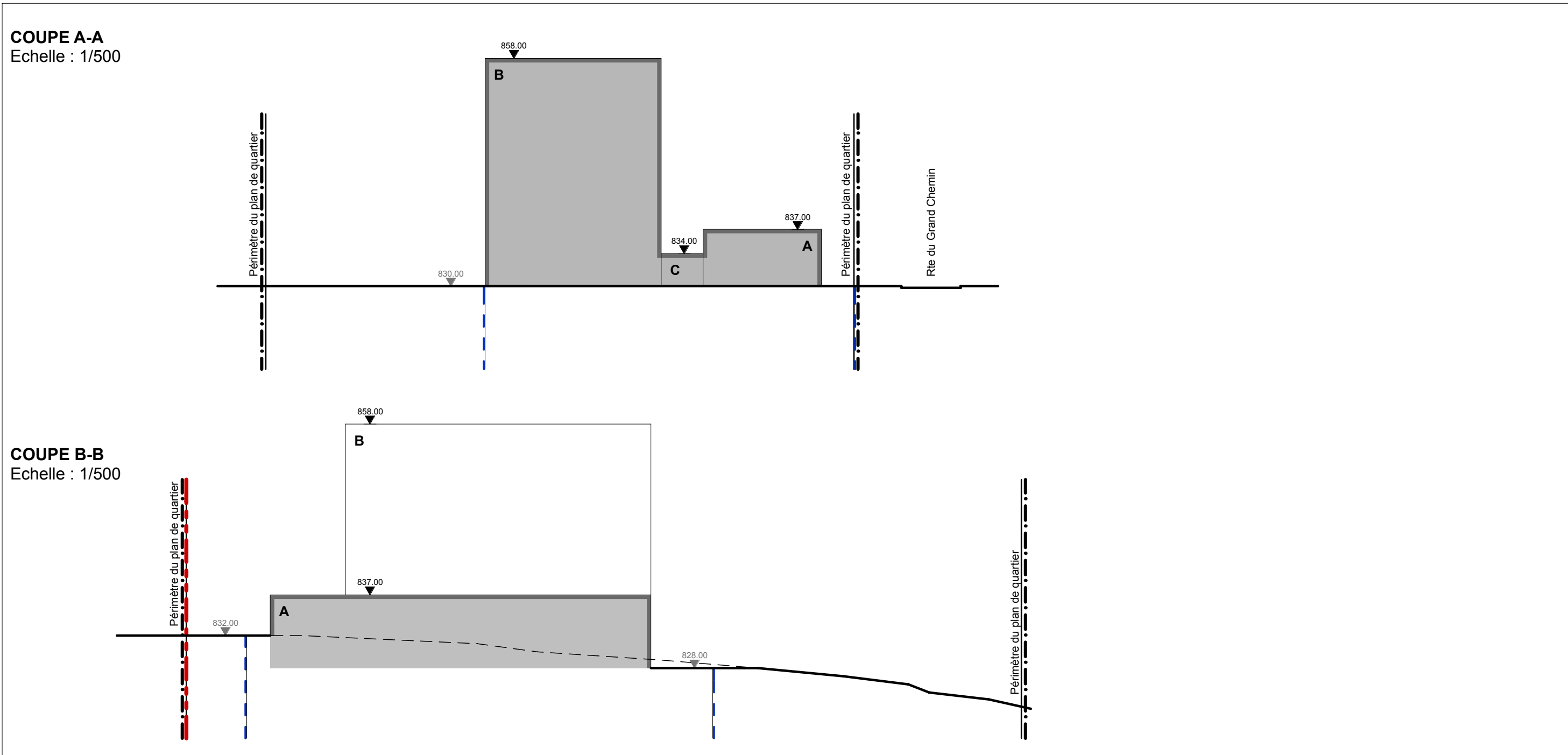
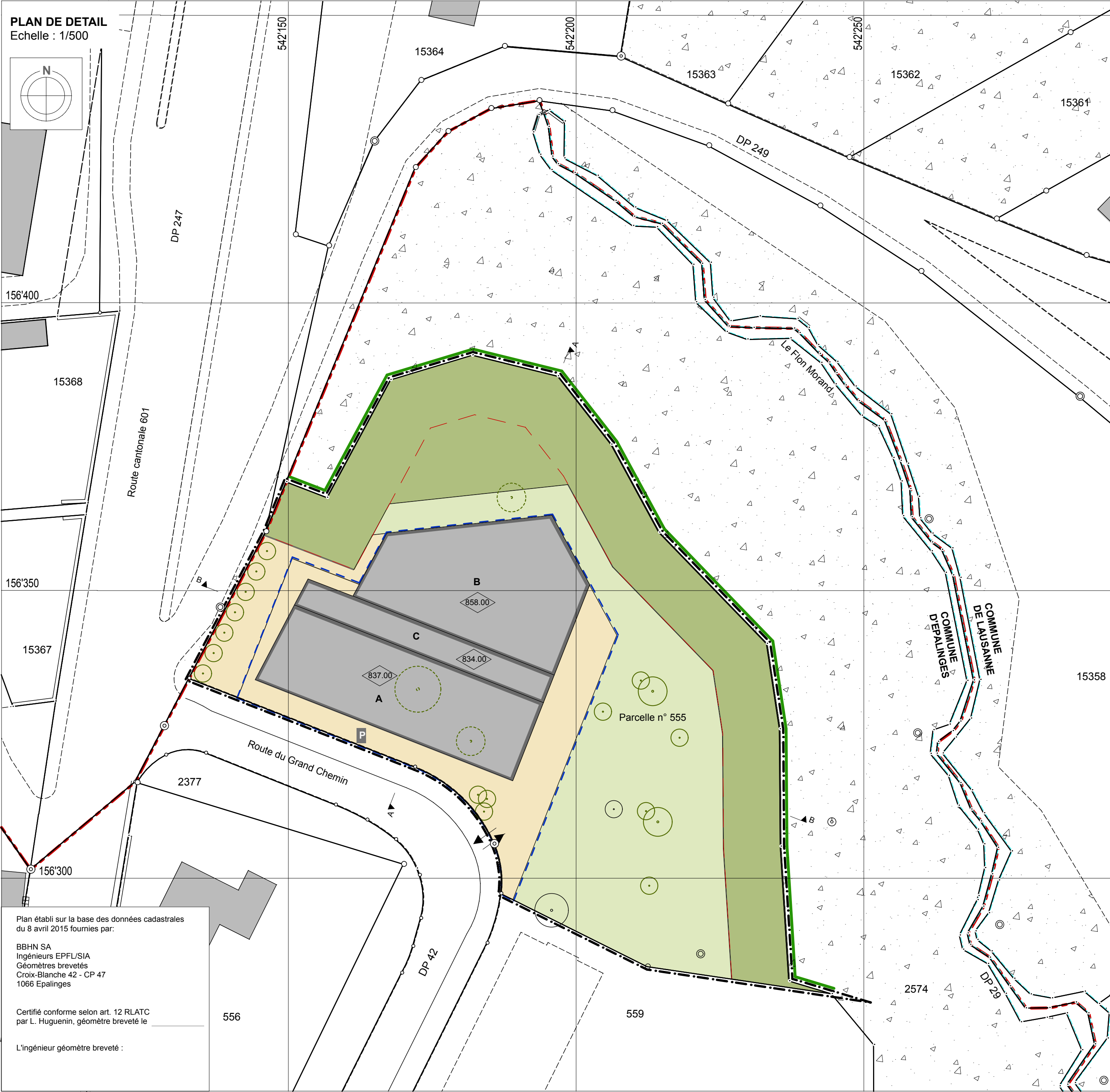
Aire des aménagements extérieurs

Accès pour véhicules motorisés

Stationnement de surface (emplacement à titre indicatif)

Aire de verdure

Aire naturelle



COMMUNE D'EPALINGES

PLAN DE QUARTIER

« LE GRAND - CHEMIN NORD »

**RAPPORT D'AMENAGEMENT ATTACHE AU
PLAN DE QUARTIER (47 OAT)**

SOMMAIRE

CHAPITRE 1 INTRODUCTION	2
1.1 RESUME.....	2
1.2 PLANIFICATION DE RANG SUPERIEUR.....	3
1.3 PLANIFICATIONS COMMUNALES EN VIGUEUR.....	3
1.4 ACTEURS DU PROJET	3
1.5 CHRONOLOGIE	3
1.6 BORDEREAU DE PIECES	4
CHAPITRE 2 RECEVABILITE.....	5
2.1 ACTEURS DU PROJET	5
2.2 INFORMATION, CONCERTATION ET PARTICIPATION	5
2.3 ETAT DE L'EQUIPEMENT.....	5
2.4 DEMARCHES LIEES	5
CHAPITRE 3 JUSTIFICATION.....	6
3.1 NECESSITE DE LEGALISER.....	6
3.2 OBJECTIFS DU PQ	7
3.3 PERIMETRE	7
3.4 DISPONIBILITE DU SITE	8
3.5 MESURES D'ACCOMPAGNEMENT PUBLIQUES ET PRIVEES.....	10
3.6 CARACTERISTIQUES DU PROJET FUTUR	11
3.7 EQUIPEMENT DU TERRAIN (ART. 19 LAT).....	14
CHAPITRE 4 CONFORMITE.....	15
4.1 CONFORMITE AU PDCN, AU PLAN OPAIR ET AU PALM.....	15
4.2 PROTECTION DU MILIEU NATUREL	16
4.3 CREATION ET MAINTIEN DU MILIEU BATI	17
4.4 DEVELOPPEMENT DE LA VIE SOCIALE ET DECENTRALISATION	17
4.5 MAINTIEN DES SOURCES D'APPROVISIONNEMENT	17
ANNEXES	17

CHAPITRE 1 INTRODUCTION

1.1 RESUME

Le périmètre du plan de quartier « Le Grand-Chemin Nord » (ci-après PQ) se situe à l'extrême Nord-Est du territoire de la Commune d'Epalinges, en limite avec la Commune de Lausanne.

Le périmètre du PQ comprend uniquement la parcelle n°555, non bâtie, d'une surface de 6'491 m², propriété de M. Avni Orlati. Il est délimité comme suit :

- au Nord et à l'Est par la forêt et le cours d'eau du Flon-Morand ;
- à l'Ouest par la Route de Berne (RC 601a) ;
- au Sud par la Route du Grand Chemin (DP communal).

Aujourd'hui, le statut du sol de la parcelle n°555 est régi par l'addenda au Plan d'extension partiel de « Grand-Chemin » (ci-après addenda au PEP), approuvé par le Conseil d'Etat le 7 juin 1995. En effet, l'article 36 "Zone artisanale" du règlement du Plan général d'affectation (PGA), approuvé par le Chef du Département le 16 novembre 2005, précise que "[...], cette zone est réglementée dans le plan d'extension partiel de « Grand-Chemin », auquel il est fait renvoi."

Pour diverses raisons, en particulier celles liées aux dispositions réglementaires datant de 1995 (affectation en zone artisanale, mesure de l'utilisation du sol limitée à 700 m², etc.) et qui ne répondent plus aux besoins actuels, la parcelle n°555 n'a jamais fait l'objet d'un projet de construction, contrairement au reste du périmètre du PEP, approuvé le 10 juin 1983, qui s'est entièrement réalisé.



Image 1 : Photos / situation et orthophoto du site



L'objectif du présent PQ consiste à proposer de nouvelles dispositions réglementaires (plan et règlement) pour de nouvelles aires d'évolution des constructions et des constructions souterraines qui tiennent compte des dangers naturels, de la mixité d'affectation, de l'IUS de 0,92, etc., dans le respect des mesures du périmètre compact du projet d'agglomération Lausanne-Morges (ci-après PALM) de 2012.

1.2 PLANIFICATION DE RANG SUPERIEUR

Le projet de PQ est conforme aux intentions du Plan directeur cantonal de 2013 (PDCn), notamment pour les lignes d'action et les mesures suivantes :

- A1 – Localiser l'urbanisation dans les centres ;
- A3 – Protéger l'homme et l'environnement contre les risques liés aux activités humaines (A31 – Qualité de l'air) ;
- B3 – Stimuler la construction de quartiers attractifs (B33 – Affectations mixtes) ;
- R1 – Projets d'agglomération (R11 – Agglomération Lausanne-Morges)

ainsi qu'aux mesures du PALM de 2012. Cette conformité est explicitée dans le chapitre 4.

1.3 PLANIFICATIONS COMMUNALES EN VIGUEUR

Le projet de PQ modifie le PGA ainsi que l'article 36 de son règlement (renvoi à l'addenda de 1995) sur la parcelle n°555, en proposant de nouvelles dispositions conformes aux dispositions fédérales, cantonales et communales.

Le projet de PQ est également conforme au Plan directeur communal (ci-après PDcom), approuvé par le Conseil d'Etat le 10 juillet 2000, notamment en ce qui concerne la mesure liée aux "Secteurs constructibles à traiter avec attention sur le plan de l'aménagement paysager" du volet "Sites et paysages".

Les autres volets "Urbanisation" et "Circulation" du PDcom ne traitent pas du périmètre du PQ.

1.4 ACTEURS DU PROJET

Le projet de PQ ne pose pas de problèmes de légalité particuliers (impact sur l'environnement, protection du patrimoine naturel ou bâti, protection des eaux, agriculture, etc.).

La problématique "forêt" a été résolue dans le cadre de l'accord préliminaire du 18 août 2011.

Pour compléter le PQ, un rapport environnemental – y compris une étude acoustique et un concept nature –, une étude de mobilité ainsi qu'un rapport géologique (dangers naturels) sont annexés au présent rapport 47 OAT.

Le projet de PQ ne nécessite aucune coordination spécifique avec d'autres procédures (routières, défrichement, améliorations foncières, etc.) sauf la modification d'une servitude existante.

1.5 CHRONOLOGIE

Les études sur la parcelle 555 ont débuté en 2009 par le bureau CCHE à Lausanne.

Dès le départ de la réflexion, la Municipalité a été associée à l'élaboration du projet de PQ.

Un avant-projet de PQ a fait l'objet d'un accord préliminaire, le 18 août 2011, établi par les différents services cantonaux concernés (SFFN, SR, SEVEN, SM et SDT). Le document est joint au dossier pour information.

Le dossier de PQ a également fait l'objet de l'examen préalable, le 11 juillet 2014, établi par les différents services cantonaux concernés ainsi d'un ultime contrôle, le 11 mars 2015, auprès du service cantonal du développement territorial. Les documents du Canton sont joints au dossier pour information.

1.6 BORDEREAU DE PIECES

Le présent PQ comprend :

- un plan d'affectation à l'échelle 1/2000 ainsi qu'un plan de détail et deux coupes à l'échelle 1/500
- un règlement y relatif

Le PQ est accompagné par le présent rapport 47 OAT qui démontre la conformité aux dispositions prévues par la législation fédérale et cantonale. Font également partie du rapport 47 OAT:

- Etude "Prestations environnementales", établie par le bureau CSD Ingénieurs+
- Notice "Mobilité", établie par le bureau Citec Ingénieurs Conseils
- Rapport géologique, établi par le bureau Norbert Géologues-conseils SA
- Accord préliminaire du SDT du 18 août 2011
- Rapport de l'examen préalable du SDT du 11 juillet 2014
- Lettre de retour de l'ultime contrôle du SDT du 11 mars 2015

CHAPITRE 2 RECEVABILITE

2.1 ACTEURS DU PROJET

L'initiateur du projet est le propriétaire de la parcelle n°555, M. Avni Orllati.

Le projet de PQ s'est développé en collaboration étroite avec la Municipalité d'Epalinges, ainsi qu'avec les services communaux concernés.

Le mandataire, qualifié au sens de l'article 5a LATC, est le bureau CCHE Architecture et Design SA, à Lausanne. Il s'est fait accompagner par les bureaux d'études précités.

2.2 INFORMATION, CONCERTATION ET PARTICIPATION

- Séance de présentation du projet de PQ à la CCU d'Epalinges, le 3 février 2010
- Séance de présentation du projet de PQ au SDT, le 21 mars 2011
- Transmission au SDT du projet de PQ pour accord préliminaire, le 15 avril 2011
- Transmission du SDT de l'accord préliminaire, le 18 août 2011
- Transmission au SDT du projet de PQ pour examen préalable, le 14 janvier 2014
- Transmission du SDT du rapport de l'examen préalable, le 11 juillet 2014
- Transmission au SDT du projet de PQ pour ultime contrôle, le 29 janvier 2015
- Transmission du SDT de la lettre de retour de l'ultime contrôle, le 11 mars 2015

A ce stade de l'élaboration du PQ, il est prévu d'informer et de faire participer la population ainsi que les propriétaires voisins concernés, selon l'article 4 LAT et l'article 3 LATC, dans le cadre de la mise à l'enquête publique du PQ. Une information publique aura lieu le 29 octobre 2015 dans la salle des spectacles à Epalinges.

2.3 ETAT DE L'EQUIPEMENT

L'aperçu de l'état de l'équipement (AEE), approuvé par le Chef du Département en date du 9 avril 2003, montre que la parcelle n°555 est équipée.

2.4 DEMARCHES LIEES

Le projet ne nécessite aucune démarche liée (étude d'impact, étude préliminaire AF, demande de défrichement, projet routier, etc.).

La mise à l'enquête publique d'une nouvelle servitude de passage public, afin d'assurer l'itinéraire de tourisme pédestre de la ViaJacobi, était prévue simultanément à la mise à l'enquête du PQ. Toutefois, l'itinéraire de la ViaJacobi ne passe plus à côté du périmètre du PQ. De ce fait, aucune nouvelle servitude n'est nécessaire. En revanche, le projet nécessite la modification d'une servitude existante. Il s'agit d'une servitude de passage à pied et pour véhicules forestiers et dépôt en faveur de la Commune d'Epalinges (voir chapitre 3.5).

CHAPITRE 3 JUSTIFICATION

3.1 NECESSITE DE LEGALISER

Aujourd'hui, la parcelle n°555 est affectée en zone artisanale dans le PGA de 2005. L'article 36 du RPGA renvoie aux dispositions réglementaires de l'addenda du PEP de 1995.

Commune d'Epalinges

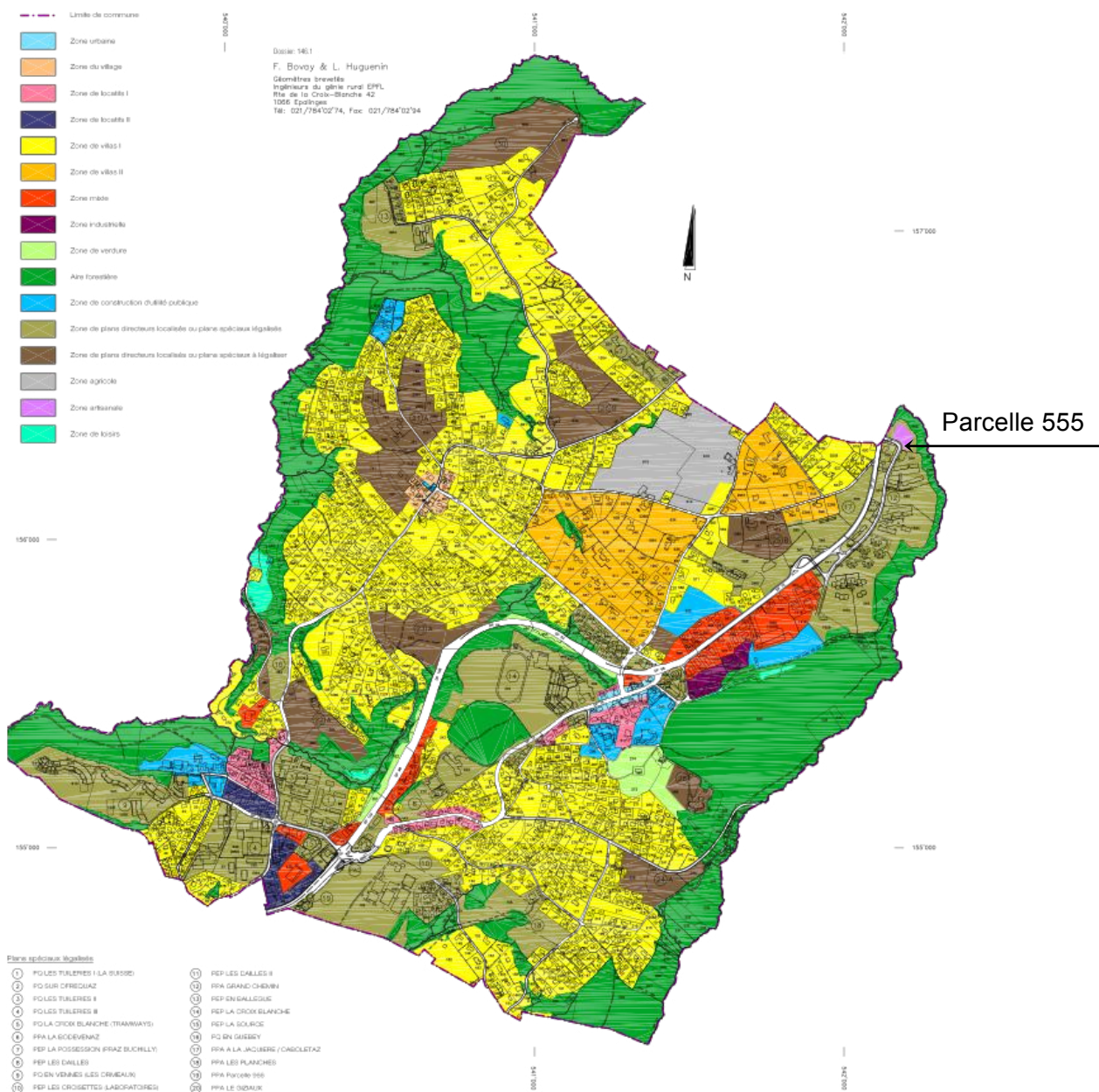
Plan général d'affectation

LEGENDE:

- Limite de commune
- Zone urbaine
- Zone du village
- Zone de localité I
- Zone de localité II
- Zone de villas I
- Zone de villas II
- Zone mixte
- Zone industrielle
- Zone de verdure
- Aire forestière
- Zone de construction d'utilité publique
- Zone de plans directeurs locaux ou plans spéciaux légalisés
- Zone de plans directeurs locaux ou plans spéciaux à légaliser
- Zone agricole
- Zone artisanale
- Zone de loisirs



Dossier: 146.1
F. Bovay & L. Huguenin
Géomètres brevetés
Ingénieurs du génie rural EPFL
Rte de la Croix-Blanche 42
1066 Epalinges
Tél: 021/784'02'74, Fax: 021/784'02'94



Plans spéciaux légalisés

- | | |
|------------------------------------|------------------------------------|
| 1) PO LES TUILERIES I (LA SUISSE) | 11) PEP LES DALLIES II |
| 2) PO OUR OFFREQUAZ | 12) PPA GRAND CHENIN |
| 3) PO LES TUILERIES II | 13) PEP EN GALLIGUE |
| 4) PO LES TUILERIES III | 14) PEP LA CROIX BLANCHE |
| 5) PO LA CROIX BLANCHE (TRAINWAYS) | 15) PEP LA SOURCE |
| 6) PPA LA SCOEVENAZ | 16) PO EN GALLEY |
| 7) PEP LA POSSESSION (PAZ BUCHLY) | 17) PPA A LA JACQUERIE / CASOLETAS |
| 8) PEP LES DALLIES | 18) PPA LES PLANCHES |
| 9) PO EN VERINES (LES CRIBEAUX) | 19) PPA Parcelle 555 |
| 10) PEP LES CROSETTES-LABORATOIRES | 20) PPA LE SEBAUX |

Image 2 : PGA Epalinges, 2005



Image 3 : PEP « Grand-Chemin », 1983



Image 4 : Addenda au PEP « Grand-Chemin », 1995

L'article 2 de l'addenda du PEP "Grand Chemin" de 1995 fixe, pour la parcelle n°555, l'affectation (artisanat) ainsi que la surface de plancher brut de 700 m² pouvant être utilisée à l'intérieur d'un périmètre pour les constructions (en violet sur le plan).

Le propriétaire, en accord avec la Municipalité, propose de modifier ces dispositions réglementaires de 1995 uniquement sur sa parcelle, en respectant l'évolution de la législation en matière d'aménagement du territoire, en particulier le fait que la parcelle n°555 fait partie du périmètre compact des versions 2007 et 2012 du PALM.

3.2 OBJECTIFS DU PQ

L'objectif est de proposer sur la parcelle n°555 un programme contenant en majorité du logement, complété par des locaux pour des activités artisanales, tertiaires, commerciales et parapubliques, dans un but de permettre une certaine mixité voulue par le PDCn et par le PALM. Cette proposition nécessite la réaffectation du terrain en zone mixte (de moyenne densité).

La création de logements pour un nombre important de familles ainsi que la création de locaux d'activités permettant la création d'emplois dans cet environnement de grande qualité paysagère, en bordure de la forêt et du cours d'eau du Flon-Morand, est en adéquation avec les mesures du PDcom et correspond à la vision d'avenir qu'on les autorités communales pour cette portion du territoire communal.

3.3 PERIMETRE

Le périmètre du PQ se limite à la parcelle n°555 du cadastre communal d'Epalinges, pour sa surface de 6'491 m².

3.4 DISPONIBILITE DU SITE

Le périmètre du PQ ne comporte aucune contrainte majeure pouvant résulter du PDCn et/ou d'autres planifications ou législations (secteurs protégés, nature, forêt, eaux, sols, etc.).

La problématique des dangers naturels a fait l'objet d'un rapport spécifique intitulé "Rapport géologique" du 13 décembre 2011, établi par le bureau Norbert Géologues-conseils SA.

La conclusion de ce rapport est que la zone de faible degré de danger de glissement se situe dans l'aire naturelle et dans l'aire forestière attenante, hors des aires d'évolution des constructions et du périmètre des constructions souterraines.

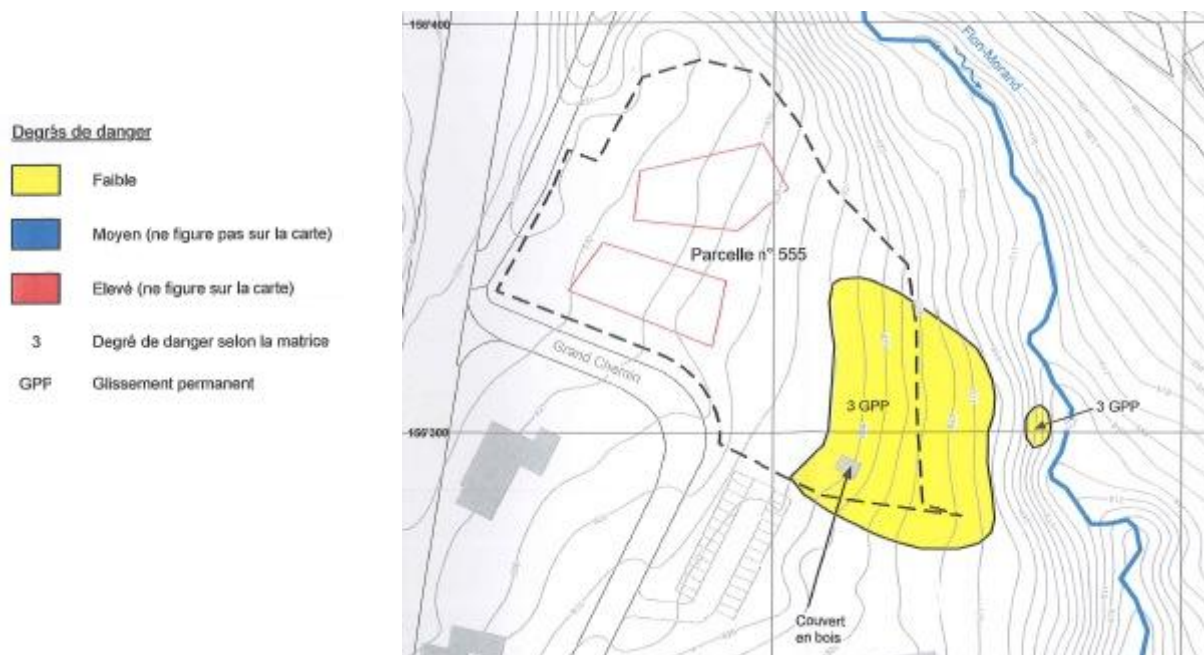


Image 5 : Carte de dangers du rapport géologique, 2011

Le projet de PQ est bien situé du point de vue de son accessibilité en transports individuels du fait de sa proximité à la route de Berne (RC 601a). Son accessibilité en transports publics par les lignes TL 45, 62 et 435 est jugée satisfaisante. La ligne 45 a une cadence entre 15-20 minutes et la ligne 62 de 30 minutes aux heures de pointes. Dans le sens de la descente, ces lignes rejoignent le M2 à l'arrêt Croisettes en 7 minutes.

Le site est desservi par les arrêts Grand Chemin par la ligne 45 en montée (direction Chalet-à-Gobet) et En Marin par les lignes 45 en descente (direction Croisettes), 62 et 435 dans les deux sens.

L'arrêt Grand-Chemin desservi uniquement par la ligne 45 est situé à moins de 300 mètres du site. L'arrêt de bus En Marin dans le sens de la montée se situe aussi à moins de 300 mètres du site.

Par contre l'arrêt En Marin en descente, donc en direction de la ville de Lausanne est plus difficilement accessible. Les utilisateurs allant en direction de la ville sont contraints à se rendre à l'arrêt En Marin qui, en l'absence de traversée piétonne à cet endroit-là de la RC, oblige les usagers à faire un détour d'environ 250 mètres par le passage supérieur de la Route de Claie-aux-Moines. Par ce détour, l'arrêt En Marin, dans le sens de la descente, est donc accessible actuellement à plus de 500 m à pied, ce qui amène parfois les utilisateurs à traverser la RC à fort trafic de manière non sécurisée.

Pour améliorer la situation générale, le Canton et les communes se sont alliés en établissant un projet de requalification de la RC 601 afin de mieux intégrer cet axe dans son environnement et d'améliorer les conditions pour les usagers riverains et lointains au niveau mobilités douces, transports publics et transports individuels.

Différentes solutions ont été envisagées dans le cadre de l'étude de ce PQ afin de pallier à cette problématique (cf. étude Citec). Toutefois, au vu de l'avancement du projet de la Route de Berne et de ces propositions ainsi que l'éventuelle amélioration de la cadence, aucune mesure n'a été jugée opportune dans le cadre de ce PQ. Il est par contre important de noter que dans le projet d'aménagement de la route de Berne, le déplacement de l'arrêt En Marin plus au Nord, donc plus près du passage supérieur, est prévu et va améliorer la situation. Ceci diminuera le détour nécessaire pour rejoindre l'arrêt depuis le site et évitera les envies de traverser directement sur la route au débouché du Grand-Chemin.

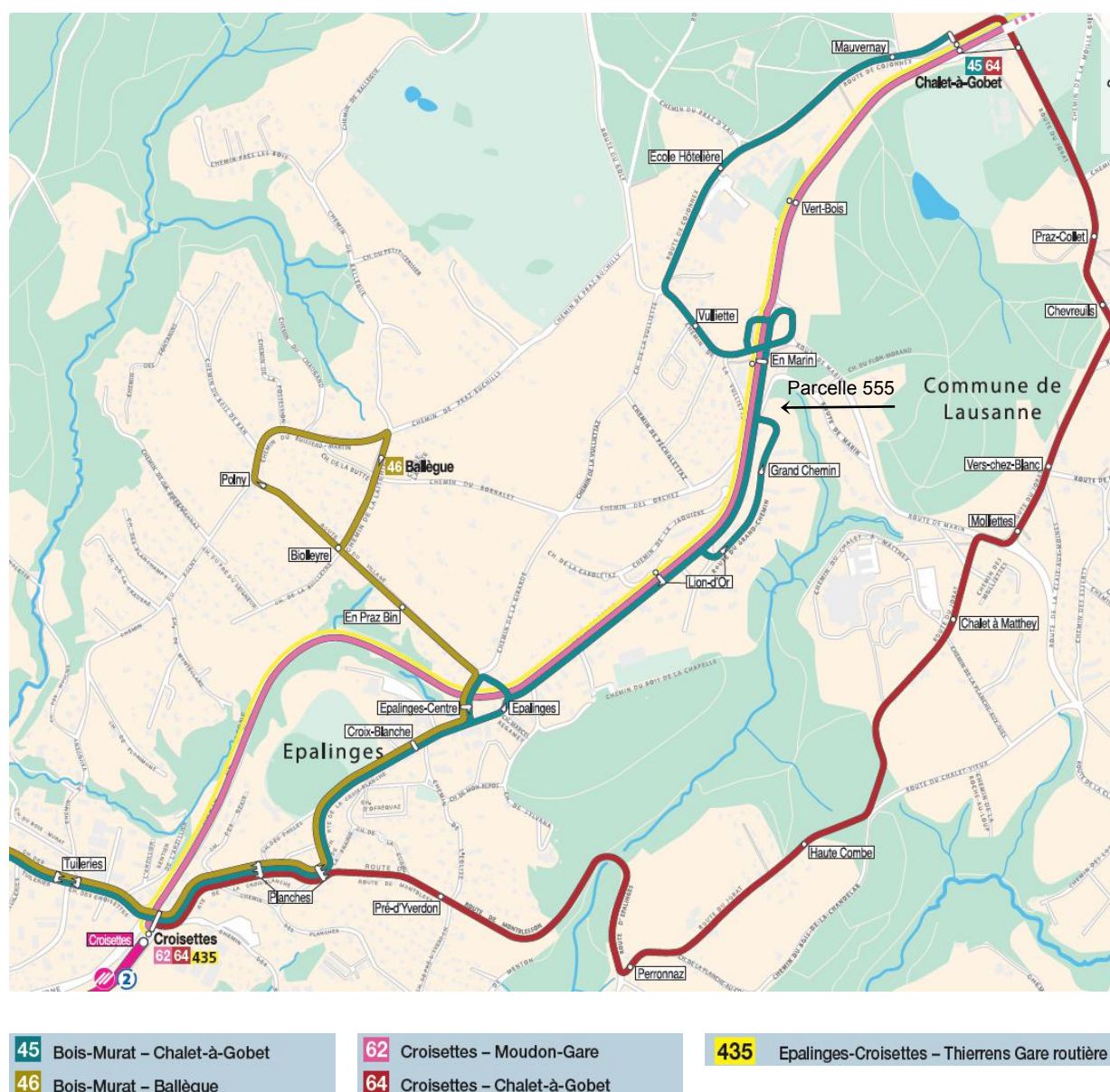


Image 6 : Plan géographique du réseau transport public (t-l)

3.6 CARACTERISTIQUES DU PROJET FUTUR

A l'échelle du site, l'urbanisation de la parcelle n°555 a comme objectif d'assurer une bonne intégration avec le milieu bâti existant attenant ainsi qu'avec la forêt qui la longe au Nord-Est.

Le projet s'insère dans un environnement bâti et naturel. Il complète un tissu urbain adjacent dans le respect de l'entité paysagère existante.

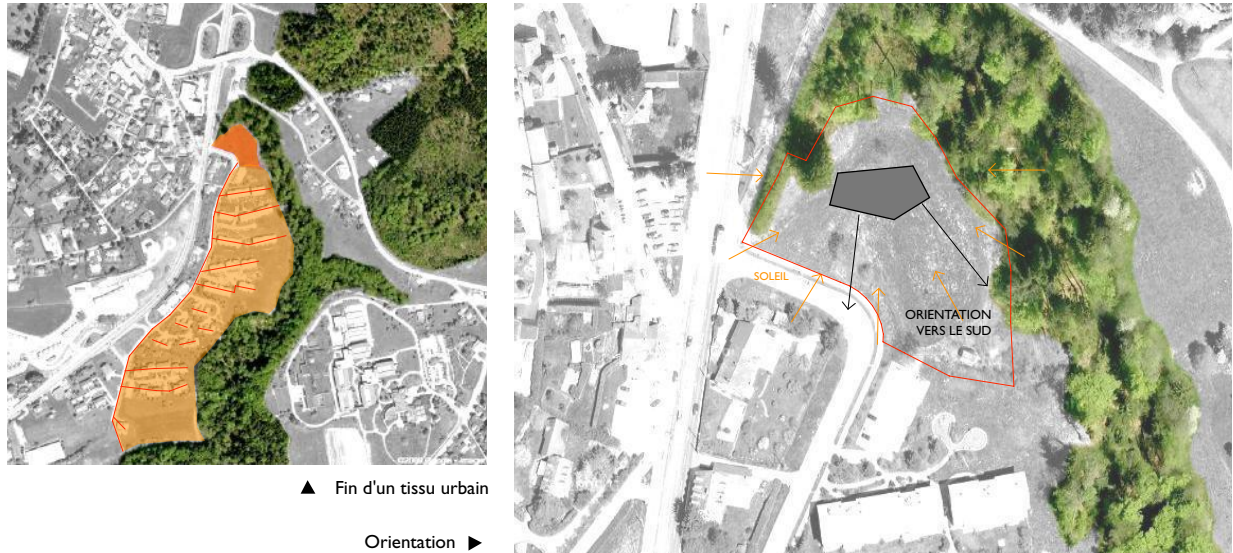


Image 9: Concept d'implantation



Image 10: Surface bâtie réduite et construction compacte pour un espace dégagé optimal

Le projet d'architecture se compose de deux volumes d'hauteurs différentes, qui se connectent au niveau du rez inférieur par un socle.

Le volume qui longe le Grand-Chemin est composé d'un rez-de-chaussée inférieur et d'un rez-de-chaussée supérieur.

Le 2^{ème} volume se compose également d'un rez-de-chaussée inférieur et d'un rez-de-chaussée supérieur, ainsi que de 7 niveaux dont la hauteur ne dépasse pas la couronne des arbres de la forêt avoisinante, afin d'assurer l'intégration du bâti dans le site.

L'implantation du projet permet un bon ensoleillement des locaux et une visibilité optimale du fait de la topographie du terrain et de son dégagement vers le sud.

Le projet est construit de manière compacte et l'occupation au sol est réduite au maximum, dans le but d'assurer des espaces extérieurs de qualité.

L'espace non bâti se compose de différents espaces collectifs et d'aménagements paysagers. Il est décomposé en trois aires : l'aire des aménagements extérieurs, l'aire de verdure et l'aire naturelle.

Le traitement des aménagements extérieurs et paysagers doit former un tout cohérent et unitaire à l'intérieur du site. Un soin particulier doit être apporté à leur aménagement. Le traitement de l'aire des aménagements extérieurs est à prédominance minérale. Le traitement de l'aire de verdure est à prédominance végétale.

Une aire naturelle est également aménagée tout au long de la lisière de la forêt (bande d'au moins 10 m.). Elle assurera la préservation des valeurs écologiques et paysagères du site. L'aire naturelle est constituée d'une lisière étagée composée d'une ceinture de buissons, d'arbres indigènes adaptés et d'une bande herbeuse présentant plusieurs fonctions écologiques.



Image 11: Plan de masse



Image 12: Illustration du projet

Le plan de quartier prévoit un maximum de 6'000 m² de surface de plancher déterminante (SPd) répartit sur trois aires d'évolution des constructions, dont la SPd par aire est répartie comme suit :

- Aire d'évolution des constructions A : 960 m² ;
- Aire d'évolution des constructions B : 4'910 m² ;
- Aire d'évolution des constructions C : 130 m².

Une variation de 10% de la SPd est autorisée par aire d'évolution des constructions.

Le bâtiment A est complètement dédié aux activités. Il est composé d'un rez inférieur et d'un rez supérieur. Le bâtiment B est principalement dédié à l'habitation. Il se compose d'un rez inférieur et d'un rez supérieur ainsi que de 7 étages.

L'aire C est principalement dédiée aux accès, dégagements, circulations, locaux techniques et à quelques activités afin de jouer le rôle de connecteur entre les deux bâtiments. Cette aire permet d'offrir un dégagement visuel et de créer une césure entre les aires A et B.

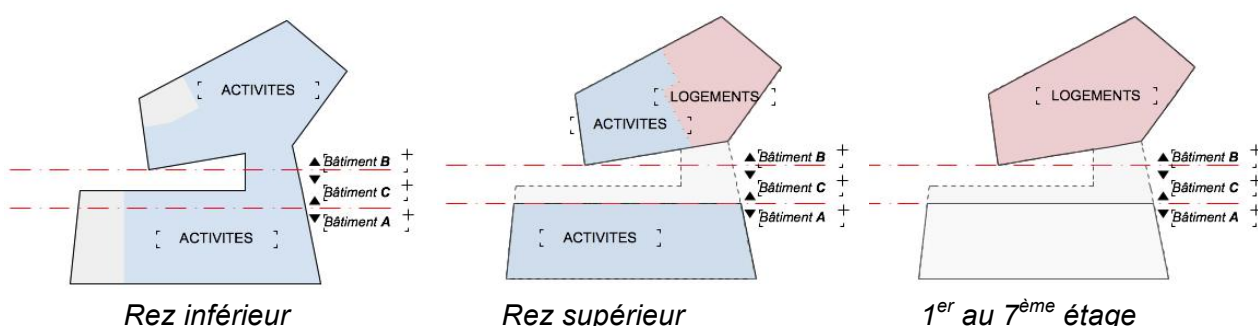


Image 13 : Affectations par étage

Le projet de construction permet 6'000 m² de SPd, dont environ 2'000 m² seront dédiés aux activités et 4'000 m² à l'habitation.

Des dispositions réglementaires permettent de garantir la répartition des affectations à l'intérieur des aires d'évolution des constructions et la réalisation d'un minimum de surfaces d'activités d'ordre tertiaire, commercial, artisanal et parapublic (p. ex. garderie, salle de quartier). Elles seront une occasion d'offrir des services de proximité et d'animer le quartier. Ne représentant qu'une surface de 2000 m², elles généreront un trafic de 200 à 300 véhicules par jour ce qui représente une vingtaine de véhicules supplémentaires aux heures de pointe (cf. étude Citec).

Les surfaces minimales et maximales des différentes affectations selon l'avant-projet architectural sont présentées dans le tableau 1. Selon les mesures constructives réglementaires, la fourchette est cependant encore plus large.

Logements	Activités			Total
		Artisanat/ Commerces	Tertiaires / Equipements	
m2	m2	m2	m2	m2
3451.00	2549.00	1699.33	849.67	6000.00
4200.00	1800.00	1200.00	600.00	6000.00

Tableau 1 : Calcul des surfaces par affectation

Les besoins de stationnement pour les véhicules motorisés sont calculés conformément à la norme VSS (cf. tableau 2). Le stationnement des véhicules motorisés en lien avec l'habitation et les emplois est localisé dans le parking souterrain. Des places de stationnement extérieures sont destinées à l'accueil des visiteurs des habitations et des activités compatibles moyennement gênantes.

SBP		Besoins selon norme VSS							
Logements	Activités	Nombre de places de parc logements			Nombre de places de parc activités			Besoins réduits*	Nombre de place de parc
m2	m2	habitants	visiteurs	Total	emplois	visiteurs	Total	50% activités	Logements + Activités
		1 place / 100m2	+10%		2 places / 100m2	1 place / 100 m2			
4088.00	1912.00	41	4	45	38	19	57	29	74

* besoins réduits pour les activités (Type de localisation: secteur C, réduction minimum 50%)

Tableau 2 : Besoins en places de stationnement

3.7 EQUIPEMENT DU TERRAIN (ART. 19 LAT)

L'aperçu de l'état de l'équipement (AEE), approuvé par le Chef du Département le 9 avril 2003, montre que la parcelle n°555 est équipée.

Au moment de la réalisation du PGEE, la parcelle a été considérée comme équipée, par conséquent aucun élément spécifique n'a été exigé dans le PGEE, à ce stade, pour le développement de cette parcelle.

Les réseaux structurants "Eau, gaz, électricité et téléseu" sont existants en bordure de la parcelle n°555, à savoir dans la route du Grand-Chemin. Les réseaux d'alimentation et d'évacuation des eaux usées de la parcelle seront créés en coordination avec la construction des bâtiments. Un extrait du PGEE est annexé au présent rapport.

Concernant l'infiltration des eaux de pluie, il est envisagé, à ce stade, de profiter de la surface naturelle libérée par le PQ pour permettre l'infiltration de l'ensemble des eaux de pluie. La topographie du terrain avec la forêt et la rivière en contrebas permettra de réaliser cet objectif sans difficultés majeures.



CHAPITRE 4 CONFORMITE

4.1 CONFORMITE AU PDCn, AU PLAN OPAIR ET AU PALM

Le projet de PQ est conforme au Plan directeur cantonal de 2013 (PDCn), au plan des mesures OPair de 2005 et au Projet d'agglomération de 2012 (PALM), notamment pour les lignes d'action et mesures suivantes :

A1 – Localiser l'urbanisation dans les centres

Le Canton vise à économiser le sol et maintenir le poids démographique des centres en stimulant et en facilitant l'urbanisation dans le territoire déjà urbanisé et bien desservi par les transports publics. Le site se trouve dans le périmètre compact largement urbanisé du centre cantonal de l'agglomération Lausanne-Morges. Il concrétise cette ligne d'action en valorisant un potentiel inutilisé par une densification de haute qualité (cf. B3, B33). Le potentiel actuel de 700 m² pour des activités artisanales sera augmenté à 6'000 m² pour des affectations mixtes.

A3 – Protéger l'homme et l'environnement contre les risques liés aux activités humaines

A31 – Qualité de l'air

Le Canton veille à réduire les émissions de polluants sur l'ensemble de son territoire. La problématique de la pollution au dioxyde d'azote et aux particules fines (PM10) est accrue dans les zones urbaines, dont le périmètre de l'agglomération Lausanne-Morges. Le projet de PQ est conforme à cette mesure et celles du plan des mesures OPair (2005) de l'agglomération (cf. étude environnementale CSD) : il propose une densification dans une zone desservie par des transports publics de plus en plus performants (mesure AT-3) et il prévoit une mixité des activités (AT-4) ainsi qu'une maîtrise du stationnement (AT-5, MO-7). L'effet du projet sur l'augmentation des émissions de polluants atmosphériques sur les routes avoisinantes est inférieur à 2 %. L'impact du développement peut dès lors être considéré comme très faible.

B3 – Stimuler la construction de quartiers attractifs

B33 – Affectations mixtes

Cette mesure demande la mixité des affectations dans les centres. Le projet de PQ respecte cette mesure en proposant une mixité d'affectations (habitations avec activités compatibles moyennement gênantes) et une mixité sociale (typologie variée des logements etc.). Les activités artisanales prévues par la réglementation en vigueur sont également autorisées. En outre, le projet est accompagné d'une exigence pour l'intégration du bâti et la création de nouveaux espaces extérieurs de haute qualité sociale et environnementale.

R1 – Projets d'agglomération

R11 – Agglomération Lausanne-Morges

Les objectifs prioritaires sont principalement de développer l'agglomération vers l'intérieur et de favoriser une urbanisation alliant densité et qualité.



Image 15 : Extrait carte PALM, 2012 - Principes urbanisation 2030 (sites stratégiques, centralités et polarités)

Le projet de PQ respecte la mesure R11 ainsi que les mesures prévues dans le PALM de 2012, en proposant notamment une SPd de 6'000 m², correspondant à un indice d'utilisation du sol (IUS) de 0.92. Cet IUS permet une densité supérieure à celle requise de 100 habitants et emplois par hectare (équivalent à un IUS de 0.625). Le calcul effectué avec un taux de saturation de 0.8 démontre que la densité humaine sera de 148 habitants et emplois par hectare sur la parcelle en question. Ce qui correspond à un IUS de 0.92.

$$\text{Potentiel de la parcelle n°555} = \frac{6'491 \text{ m}^2 \times 0.8 \times 0.92}{50 \text{ m}^2} = 96 \text{ habitants et emplois}$$

$$\text{Densité humaine sur la parcelle n°555} = \frac{96 \times 10'000 \text{ m}^2}{6'491 \text{ m}^2} = 148 \text{ habitants et emplois / ha}$$

4.2 PROTECTION DU MILIEU NATUREL

Le projet de PQ ne porte pas atteinte aux bases naturelles de la vie (sol, air, eau). Au contraire, il y contribue notamment par la création de mesures de rétention des eaux pluviales.

Le périmètre du PQ ne figure dans aucun inventaire ou plan de protection.

Le périmètre du PQ est attenant à la forêt et respecte la législation et la réglementation en la matière, notamment en proposant des aires d'évolution des constructions et un périmètre de constructions souterraines à plus de 12 m de la lisière forestière.

Le projet de PQ ne porte pas atteinte à une nappe phréatique. Le périmètre d'évolution des constructions se situe à plus de 55 m du cours d'eau du Flon-Morand.

Le projet de PQ s'intègre au contexte naturel environnant et respecte les éléments naturels attenants (forêt et cours d'eau) en proposant des aires de transition entre le bâti et ces éléments naturels (aires des aménagements extérieurs, de verdure et naturelle).

4.3 CREATION ET MAINTIEN DU MILIEU BATI

Le projet de PQ contribue à l'équilibre entre habitat et emplois, du fait de sa mixité d'affectations (habitations avec activités compatibles moyennement gênantes). Il contribue également à l'équilibre entre densification et desserte en transports publics.

Les principes généraux de l'organisation spatiale du projet de PQ ainsi que son inscription dans le paysage bâti environnant sont décrits dans le chapitre "3.6 Caractéristique du projet futur".

Les différentes aires non constructibles (aire des aménagements extérieurs, aire de verdure et aire naturelle) sont en relation directe avec les espaces publics environnants.

Les impacts sur l'environnement (air, bruit, etc.) ont été vérifiés dans le cadre de l'élaboration du projet de PQ, notamment à travers l'étude environnementale réalisée par le bureau CSD ainsi qu'une notice de mobilité réalisée par le bureau Citec Ingénieurs (cf. annexes).

Cette étude démontre la coordination de l'urbanisation avec l'accessibilité du site et justifie l'implantation des activités. En effet, la surface de 2000 m², dédiée aux diverses activités compatibles moyennement gênantes, représente environ 40 emplois et entre 200 et 300 véhicules par jour. Ceci ne représente qu'une vingtaine de véhicules supplémentaires aux heures de pointe (du matin comme du soir). Afin de réduire l'impact du trafic généré, les surfaces réservées aux activités tertiaires ont été limitées à un tiers des SPd dévolues aux activités.

4.4 DEVELOPPEMENT DE LA VIE SOCIALE ET DECENTRALISATION

La portée du projet de PQ est limitée concernant ce domaine, l'influence sur la vie sociale se mesurant à l'échelle du quartier.

Cependant, le projet de PQ propose une certaine mixité d'affectations, qui garantit l'équilibre entre l'habitat et l'emploi recherché par la commune d'Epalinges et par le PDCn et le PALM.

4.5 MAINTIEN DES SOURCES D'APPROVISIONNEMENT

Le projet n'affecte pas les sources d'approvisionnement.

ANNEXES

Liste des annexes :

- Prestations environnementales (CSD Ingénieurs SA)
- Rapport géologique (Bureau Technique Norbert)
- Plan de canalisations / extrait PGEE (BBHN SA)
- Avant projet – Parcelle n°555, Epalinges - Route du Grand Chemin
- Notice mobilité (Citec Ingénieurs Conseils SA)
- Accord préliminaire du SDT du 18 août 2011
- Examen préalable du SDT du 11 juillet 2014
- Ultime contrôle du SDT du 11 mars 2015

COMMUNE D'EPALINGES

PLAN DE QUARTIER « LE GRAND - CHEMIN NORD »

REGLEMENT

CCHÉ
ARCHITECTURE | DESIGN

SERVEUR-DAO/0954 EPALINGES/0 ARCHITECTE/Z DAO EN
COURS/01 PROJET/0954 PQ LE GRAND CHEMIN - Epalinges_
Enquête publique/Règlement/0954_RPQ_151015

Approuvé par la Municipalité

le

Le Syndic

Le Secrétaire

Soumis à l'enquête publique

du

au

Au nom de la Municipalité

Le Syndic

Le Secrétaire

Adopté par le Conseil communal

le

La Présidente

La Secrétaire

Approuvé préalablement par le Département
compétent du Canton de Vaud

Lausanne, le

La Cheffe du Département

Mis en vigueur le

SOMMAIRE

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS GENERALES	2
ART. 1 COMPOSITION DU DOSSIER.....	2
ART. 2 PERIMETRE	2
ART. 3 AFFECTATION ET ORGANISATION.....	2
ART. 4 MESURE DE L'UTILISATION DU SOL	2
ART. 5 BRUIT.....	2
ART. 6 ENERGIE	2
ART. 7 BESOINS EN PLACES DE STATIONNEMENT	2
CHAPITRE 2 AIRES D'EVOLUTION DES CONSTRUCTIONS A, B ET C.....	3
ART. 8 DELIMITATIONS ET IMPLANTATIONS.....	3
ART. 9 DESTINATIONS.....	3
ART. 10 SURFACE DE PLANCHER DETERMINANTE (SPD).....	3
ART. 11 ALTITUDES MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS	3
ART. 12 NOMBRE DE NIVEAUX	3
ART. 13 PROLONGEMENTS EN SAILLIE.....	3
ART. 14 TOITURES ET SUPERSTRUCTURES	4
ART. 15 PERIMETRE DES CONSTRUCTIONS SOUTERRAINES	4
CHAPITRE 3 AUTRES AIRES.....	5
ART. 16 PRINCIPES D'AMENAGEMENT.....	5
ART. 17 AIRE DES AMENAGEMENTS EXTERIEURS.....	5
ART. 18 AIRE DE VERDURE.....	5
ART. 19 AIRE NATURELLE	5
CHAPITRE 4 DISPOSITIONS FINALES	6
ART. 20 DEROGATIONS	6
ART. 21 ABROGATION	6
ART. 22 DROIT SUBSIDIAIRE.....	6

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS GENERALES

Art. 1 COMPOSITION DU DOSSIER

Le dossier du plan de quartier comprend :

- le plan d'affectation à l'échelle 1/2000 ainsi que le plan de détail et les coupes à l'échelle 1/500 ;
- le présent règlement y relatif.

Art. 2 PERIMETRE

Le périmètre du Plan de quartier « Le Grand-Chemin Nord » (ci-après PQ) figure en trait-point gras noir sur le plan de détail et sur les coupes.

Art. 3 AFFECTATION ET ORGANISATION

¹ Le périmètre du PQ est affecté à la zone mixte de moyenne densité (habitations et activités compatibles moyennement gênantes).

² Les activités compatibles moyennement gênantes autorisées sont:

- Activités tertiaires ;
- Activités artisanales ;
- Activités commerciales de proximité ;
- Equipements parapublics, tels que : garderie, salle de quartier, centre médical, etc.

³ La zone mixte est organisée en quatre aires:

- Aires d'évolution des constructions A, B et C ;
- Aire des aménagements extérieurs ;
- Aire de verdure ;
- Aire naturelle.

Art. 4 MESURE DE L'UTILISATION DU SOL

¹ La mesure de l'utilisation du sol est fixée à l'intérieur de chaque aire d'évolution des constructions au moyen d'une surface de plancher déterminante (ci-après SPd) calculée conformément à la norme suisse applicable (actuellement SN 504 421).

² La SPd maximale est de 6'000 m² à l'intérieur de la zone mixte de moyenne densité.

Art. 5 BRUIT

¹ Conformément aux dispositions de la Loi sur la protection de l'environnement, le degré de sensibilité au bruit III (DS III) est attribué à l'ensemble du périmètre du PQ.

² Une étude acoustique doit être effectuée lors de toute demande de permis de construire. Elle doit indiquer les mesures constructives envisagées pour les locaux à usage sensible au bruit et démontrer le respect des exigences de l'OPB.

Art. 6 ENERGIE

En la matière, sont applicables les législations fédérale et cantonale sur l'énergie (LEne, OEne, LVLEne et RLVLEne).

Art. 7 BESOINS EN PLACES DE STATIONNEMENT

Le nombre de places de stationnement pour les véhicules motorisés et pour les deux roues est calculé sur la base des normes suisses VSS en vigueur au moment de l'octroi du permis de construire.

CHAPITRE 2 AIRES D'EVOLUTION DES CONSTRUCTIONS A, B ET C

Art. 8 DELIMITATIONS ET IMPLANTATIONS

¹ Les aires d'évolution des constructions A, B et C sont délimitées sur le plan de détail.

² Les constructions doivent obligatoirement s'implanter à l'intérieur des aires d'évolution des constructions A, B et C. Est réservé l'article 15 du présent règlement. Le solde non bâti doit être traité selon les dispositions des aires attenantes.

Art. 9 DESTINATIONS

¹ L'aire d'évolution des constructions A est destinée aux activités définies à l'art. 3. Les locaux de services liés à l'habitation y sont autorisés.

² L'aire d'évolution des constructions B est principalement destinée à l'habitation.

³ L'aire d'évolution des constructions C est principalement destinée aux activités définies à l'art. 3 et à leurs accès, dégagement, circulations, aux locaux techniques.

⁴ Le taux de répartition des SPd entre habitations et activités est le suivant :

- Aire d'évolution des constructions A : 100% des SPd pour des activités, telles que définies à l'art. 3. du présent règlement ;
- Aire d'évolution des constructions B: de 70% à 85% des SPd pour l'habitation, de 15% à 30% des SPd pour des activités telles que définies à l'art. 3 du présent règlement ;
- Aire d'évolution des constructions C : 100% des SPd pour les accès, techniques, dégagements nécessaires et les activités telles que définies à l'art. 3. du présent règlement.

⁵ Au maximum un tiers des SPd dévolues aux activités telles que définies à l'art. 3 du présent règlement peuvent être destinées à des activités tertiaires.

Art. 10 SURFACE DE PLANCHER DETERMINANTE (SPd)

La SPd par aire d'évolution des constructions est répartie comme suit :

- Aire d'évolution des constructions A: 960 m² ;
- Aire d'évolution des constructions B: 4'910 m² ;
- Aire d'évolution des constructions C: 130 m².

La SPd maximale totale de 6'000 m² ne peut pas être dépassée. Une variation de 10% de la SPd est autorisée par aire d'évolution des constructions.

Art. 11 ALTITUDES MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

Les altitudes maximales des constructions sont fixées par le plan de détail et les coupes.

Art. 12 NOMBRE DE NIVEAUX

¹ Le nombre de niveaux à l'intérieur de l'aire d'évolution des constructions A est libre.

² Le nombre de niveaux dans l'aire d'évolution des constructions B est limité à 9 niveaux soit rez inférieur + rez supérieur + 7 étages.

³ Le nombre de niveaux dans l'aire d'évolution des constructions C est libre.

Art. 13 PROLONGEMENTS EN SAILLIE

Des prolongements en saillie tel que balcons, coursives, oriels, marquises, avant-corps, etc. ne sont pas acceptés.

Art. 14 TOITURES ET SUPERSTRUCTURES

¹ Les toitures des constructions sont plates. La toiture de l'aire d'évolution B est végétalisée et accessible uniquement pour l'entretien. Celles des aires d'évolution A et C sont accessibles et végétalisées hors des surfaces aménagées.

² Les superstructures à fonctions techniques (cages d'escaliers et d'ascenseurs, cheminées, panneaux solaires, ventilations, éclairages zénithaux, etc.) doivent être regroupées et limitées au minimum techniquement indispensable. Elles peuvent dépasser les altitudes fixées sur le plan et les coupes de 2 m au maximum.

³ Les toitures des aires d'évolution A et C restent libres de superstructures à l'exception des cages d'escaliers et d'ascenseurs.

Art. 15 PERIMETRE DES CONSTRUCTIONS SOUTERRAINES

¹ Le périmètre des constructions souterraines est délimité sur le plan de détail.

² Il est destiné à la construction de parkings pour le stationnement des véhicules motorisés et à la construction de dispositifs d'accès aux parkings (rampes et/ou trémie d'accès, etc.) ainsi qu'à des locaux divers tels que : caves, locaux techniques, etc.

CHAPITRE 3 AUTRES AIRES

Art. 16 PRINCIPES D'AMENAGEMENT

¹ L'aire des aménagements extérieurs, l'aire de verdure et l'aire naturelle sont inconstructibles, hormis pour les constructions, installations et aménagements spécifiés à l'intérieur des dispositions règlementaires de chaque aire.

² Un plan de cet aménagement extérieur et paysager traitant l'ensemble du périmètre du PQ doit être élaboré et présenté lors de la demande de permis de construire.

Art. 17 AIRE DES AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Seuls les éléments suivants sont autorisés:

- les cheminements piétons et vélos ;
- les accès et voies de circulation pour les véhicules motorisés ;
- les trémies et/ou rampes nécessaires qui peuvent être partiellement couvertes et/ou végétalisées ;
- les places de stationnement pour véhicules motorisés et pour les deux roues ;
- de petites constructions telles que couverts, abris vélos, murets, installations techniques nécessaires à un service public (sous-station électrique, etc.) ;
- du mobilier urbain tel que bancs, luminaires, etc.

Art. 18 AIRE DE VERDURE

¹ Seuls les éléments suivants sont autorisés:

- les aménagements de surface tels que places de jeux, espace de détente ;
- des bassins de rétention d'eau ;
- du mobilier urbain ;
- des cheminements d'accès piétons.

² Seuls l'ensemencement d'un gazon fleuri à valeur écologique et la plantation d'arbres ou d'arbrisseaux indigènes sont autorisés.

Art. 19 AIRE NATURELLE

L'aire naturelle est inconstructible hormis l'aménagement d'un accès fondé pour l'exploitation forestière. Elle est végétalisée et extensive.

CHAPITRE 4 DISPOSITIONS FINALES

Art. 20 DEROGATIONS

La Municipalité peut accorder à titre exceptionnel des dérogations au plan et à son règlement dans les limites des articles 85 et 85a LATC.

Art. 21 ABROGATION

Les présents plan et règlement abrogent toutes dispositions réglementaires contraires.

Art. 22 DROIT SUBSIDIAIRE

Pour tout ce qui n'est pas prévu par le présent règlement, les dispositions communales, cantonales et fédérales en la matière sont applicables.