



EPALINGES

## PREAVIS DE LA MUNICIPALITE AU CONSEIL COMMUNAL N° 6/2017

**Concerne :** Plan partiel d'affectation (PPA) « La Girarde » – Approbation

---

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 partiel d'affectation (ci-après PPA) intitulé « La Girarde ».

### 1. Localisation

Le secteur du PPA « La Girarde » est située en un point stratégique du Nord de l'agglomération lausannoise, en bordure de la route de Berne et à proximité immédiate du centre de la Croix-Blanche. Il est donc situé à proximité des transports publics (bus TL n°45 et 46). Cette parcelle est bordée par l'EMS « La Girarde » au Sud, facilitant ainsi l'intégration de bâtiments de logements protégés.



Périmètre du PPA « la Girarde », sans échelle

Le terrain est soumis à une forte déclivité avec la route de Berne en aval et les chemins de la Girarde et de la Cabolétaz en amont, qui marquent l'ascension vers le plateau supérieur du Bornalet puis vers le Chalet-à-Gobet.

## 2. Préambule

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

Le tout premier plan d'affectation légalisé à Epalinges date de 1956. À cette époque, le noyau de la commune s'était historiquement structuré autour du village. Le territoire d'Epalinges était alors caractérisé par la présence de nombreuses exploitations agricoles. Toutefois, ce premier plan officialisait d'une certaine manière l'amorce de structuration du bâti le long de l'ancienne route de Berne, et préfigurait ainsi l'orientation de la Croix-Blanche comme véritable lieu de référence et d'animation de la commune.

Suite au plan des zones de 1985, Epalinges ne conserve de son caractère agricole d'antan que la zone du Bornalet. Le territoire de la commune est alors presque exclusivement consacré à de l'habitation individuelle ou collective. La légalisation systématique du territoire en zone à bâtir a contribué à disperser l'urbanisation d'Epalinges. La commune d'Epalinges est aujourd'hui composée de trois centralités (Croix-Blanche, Croisettes, Village), de deux quartiers d'habitat dense (Croisettes-Tuileries et Croix-Blanche-Grand-Chemin), de plusieurs quartiers de villas et d'un pôle d'activité (Biopôle).

Ces évolutions ont notamment engendré pour la commune une demande croissante en matière de logements pour personnes âgées et subventionnés pour personnes à faible revenu. Pour répondre à ces nouveaux besoins, la Municipalité a pour ambition de développer un réseau d'appartements protégés et adaptés, facilitant le maintien à domicile des personnes âgées et la mixité générationnelle.

Ce projet de construction s'inscrit dans la continuité des démarches entreprises suite à la donation, en 2012, de CHF 10 millions de M. Ingvar Kamprad, pour la création de logements protégés dans notre commune. La mise à disposition par la commune de la parcelle 575 pour la réalisation de logements protégés est une des conditions figurant dans la convention établie entre la commune et le donateur en 2012. Ce PPA constitue donc la deuxième étape d'un projet plus vaste comprenant également la construction d'appartements protégés sur la parcelle 501 située route de la Croix-Blanche 37, dont le chantier est actuellement en cours.

Pour rappel, ce préavis s'inscrit dans la continuité des précédents préavis suivants :

- Préavis 8/2012, Donation pour la construction de logements protégés
- Préavis 9/2012, Acquisition de la parcelle 501 – route de la Croix-Blanche 37
- Préavis 9/2013, Projet de construction de logements protégés et subventionnés sur les parcelles 501 et 575, propriétés de la commune d'Epalinges – Demande de crédit d'étude pour l'organisation d'un concours d'architecture SIA. Concours remporté pour la parcelle 575 par le bureau d'architecture Bonhôte Zapata SA
- Préavis 17/2013, Projet de construction de logements protégés sur la parcelle 501, propriété de la commune d'Epalinges – Demande de crédit pour la démolition du bâtiment existant

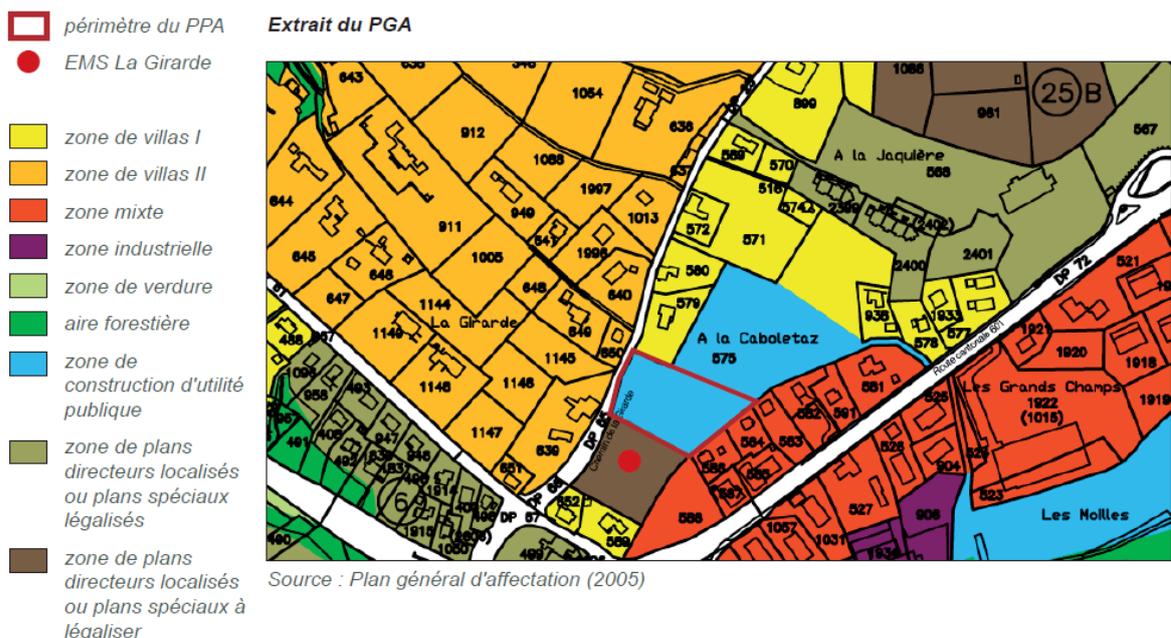
- Préavis 16/2014, Projet de construction de logements protégés sur la parcelle communale 501, route de la Croix-Blanche 37, à Epalinges – Demande de crédit d'étude
- Préavis 9/2016, Parcelle 501 – Création de 18 appartements protégés, d'un appartement pour le concierge et d'une salle commune, ainsi que d'un espace communautaire, une cuisine et un réfectoire – Demande de crédit de construction

La nouvelle destination du secteur n'étant pas conforme à l'actuelle zone, un plan partiel d'affectation (PPA) a été élaboré. Ce PPA vise à modifier l'affectation actuelle du site (zone d'utilité publique, selon le PGA de 2005) pour en faire une zone d'habitation de moyenne densité. L'élaboration de ce plan partiel d'affectation a été confiée à un bureau d'urbaniste.

Il a été convenu que la présente planification soit établie sur la base du projet lauréat du concours d'architecture. Celui-ci pourrait se voir évoluer en fonction de la mise au point du plan partiel d'affectation et de l'ensemble des contraintes y relatives.

### 3. Statut du sol

Le secteur est régi par le plan des zones et son dispositif réglementaire, lesquels datent de 2005. Selon le plan général d'affectation (PGA) en vigueur, le périmètre d'étude se situe actuellement en zone de construction d'utilité publique. Or l'arrivée du m2 ainsi que la nécessité de densifier dans les centres (ce secteur est compris dans le périmètre compact du PALM) justifient la nécessité de modifier l'affectation du site, moins de 15 ans après l'entrée en vigueur du PGA. Ainsi, afin de procéder au développement dudit site, l'affectation du secteur doit être modifiée en zone d'habitation de moyenne densité. Le présent PPA s'applique à assurer cette conformité.

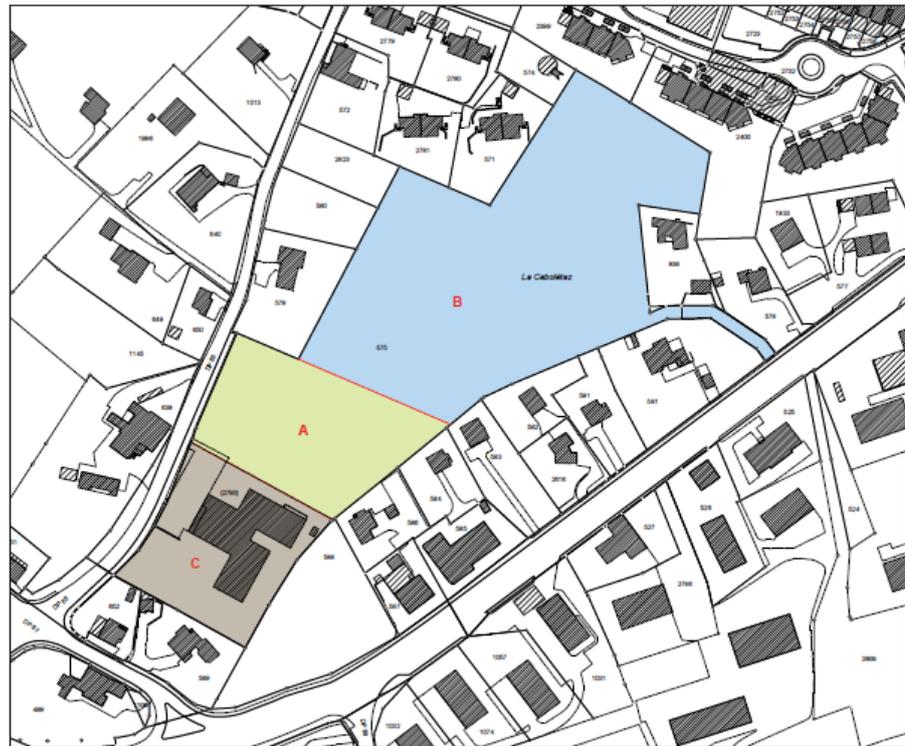


Le périmètre étudié, d'une surface de 5'574m<sup>2</sup>, est compris dans la parcelle 575, d'une surface de 27'536m<sup>2</sup>. Afin de procéder au changement d'affectation du périmètre du PPA, un fractionnement parcellaire est nécessaire. La parcelle n° 575 est donc partagée en trois (parcelles A, B et C) et le périmètre du PPA délimite les nouvelles parcelles.

Celles-ci restent propriété de la Commune d'Epalinges. Le tableau et schéma ci-dessous décrivent le fractionnement projeté :

N° Parcelle	Propriétaire	Affectation	Surface totale
Nouvelle parcelle A	Commune d'Epalinges	Zone d'habitation de moyenne densité	5'574m <sup>2</sup>
Nouvelle parcelle B	Commune d'Epalinges	Zone d'utilité publique	17'008m <sup>2</sup>
Nouvelle parcelle C	Commune d'Epalinges	Zone d'utilité publique	4'954m <sup>2</sup>

-  nouvelle limite cadastrale
-  nouvelle parcelle A
-  nouvelle parcelle B
-  ddp (2793) sur parcelle C



Source : GEA (2015)

#### 4. Objectifs et concepts du plan partiel d'affectation

Les objectifs du PPA sont de :

- compléter l'offre en logements protégés et subventionnés tout en garantissant l'intégration du nouveau quartier dans son environnement ;
- conserver des percées visuelles s'ouvrant sur le paysage ;
- créer des espaces collectifs de qualité favorisant la vie de quartier ;
- assurer la perméabilité du site par la création de chemins de mobilité douce

Le projet consiste donc à réaliser des logements subventionnés et protégés sur la nouvelle parcelle A évoquée ci-dessus. La Municipalité souhaite attribuer la réalisation de ces ouvrages à une coopérative de logements sans but lucratif.

Le plan partiel d'affectation « La Girarde » prévoit la création de 4'400m<sup>2</sup> de surface de plancher déterminante (SPd), correspondant à 40 logements présentant une mixité de typologies (de 1 à 4 pièces) permettant d'accueillir environ 76 habitants. Le projet prévoit, à l'instar du projet en réalisation sur la parcelle 501, la réalisation d'une salle commune et de locaux d'activités pour les appartements protégés. Des surfaces pour des activités compatibles avec le logement sont également prévues.

Au niveau de l'implantation, il est prévu une seule aire d'évolution des constructions, dans laquelle pourront s'implanter quatre bâtiments. Ceci permet de préserver un rapport d'échelle cohérent entre le bâti environnant et les nouvelles constructions, ainsi que les vues sur le paysage depuis les bâtiments existants et futurs. Pour assurer ce principe, trois dispositions réglementaires sont prévues : une emprise au sol maximale par construction, un nombre maximal de niveaux fixé à 4 (R+3) et une distance minimale de 10 mètres entre bâtiments garantissant des dégagements entre ceux-ci. L'air d'implantation des bâtiments prévoit le maintien de la servitude de passage existante au Nord de l'EMS permettant un accès pour véhicules à la partie non construite du terrain et à la parcelle n°588.



Compte tenu de la topographie, les constructions sont organisées en terrasses et s'inscrivent dans la pente par des rez-de-chaussée semi-enterrés. Les bâtiments sont composés de toitures à pans avec des pentes douces afin de s'intégrer aux constructions voisines.

*Plan de situation*



⊕ sans échelle

Source : Bonhôte Zapata (2013)

Au niveau paysager, le concept du PPA vise à l'intégration des futurs bâtiments à l'environnement naturel et construit existant. Pour ce faire, les distances à maintenir entre les bâtiments et la limitation de leur emprise au sol permettent de garantir des vues sur le paysage environnant facilitant par la même occasion la possibilité de réaliser des aménagements extérieurs de qualité. Une « centralité » est prévue au cœur du secteur dans le but de favoriser la rencontre des habitants du quartier. Cet aménagement est complété par la création de cheminements à pente douce reliant les bâtiments entre eux et propice à la déambulation, au jeu ou au délasserement.

*Espaces paysagers de rencontre et de transition*



Source : Bonhôte Zapata (2013)

## 5. Conformité aux buts de l'aménagement du territoire

Tout développement urbanistique sur un territoire communal est subordonné à la prise en compte des principes des planifications supérieures. En l'occurrence, aux planifications de rang cantonal, régional et communal.

Le PPA s'inscrit dans les stratégies, les lignes d'action et les mesures du **Plan directeur cantonal (PDCn)**, approuvé le 1<sup>er</sup> août 2008 et adapté le 15 juin 2012, dans lequel la commune d'Epalinges y est identifiée comme territoire urbanisé faisant partie du périmètre compact du Projet d'agglomération Lausanne-Morges (PALM). Le PPA est principalement concerné par les stratégies suivantes :

**Stratégie A Coordonner mobilité, urbanisation et environnement**

**Stratégie B Renforcer la vitalité des centres**

**Stratégie F Assurer sur le long terme la valorisation des ressources**

Les lignes d'action suivantes sont notamment prises en compte par le projet de plan partiel d'affectation :

### **Ligne d'action A1 : Localiser l'urbanisation dans les centres**

- Mesure A11 – Légalisation des zones à bâtir : Le développement des centres doit s'appuyer en priorité sur la valorisation du potentiel inutilisé dans les zones à bâtir. Le plan partiel d'affectation complète ainsi le tissu bâti dans une zone déjà urbanisée et desservie par les transports publics. Situé au sein du périmètre compact, le PPA doit atteindre une densité minimale d'environ 100 habitants/emplois par hectare. Le projet de PPA permet d'atteindre cette densité (IUS 0.77).
- Mesure A14 – Projet d'intérêt public : Le PPA vise également une densification qualitative d'un secteur équipé et desservi par les transports publics. Des logements subventionnés pour les familles et des logements protégés y seront réalisés.

### **Ligne d'action A2 : Développer une mobilité multimodale**

- Mesure A23 - Mobilité douce : Le projet prévoit de séparer les flux de véhicules motorisés des flux de mobilité douce. Les véhicules sont en effets captés dans des parkings souterrains à l'entrée et à l'aval du site afin de réserver une plus grande surface à la mobilité douce.

### **Ligne d'action A3 : Protéger l'homme et l'environnement contre les risques liés aux activités humaines**

- Mesure A31 – Qualité de l'air : Le programme prévu dans le PPA et les mesures usuelles en matière de mobilité (respect des normes VSS pour le nombre de places de stationnement, incitation à l'usage de la mobilité douce) permettent de limiter l'impact du projet sur la qualité de l'air.
- Mesure A32 – Nuisances sonores : Une étude environnementale a été réalisée afin de vérifier la conformité du projet en termes de protection contre le bruit. Les niveaux sonores provoqués par les nouvelles charges de trafic respectent l'OPB. Une étude acoustique détaillée au stade du permis de construire sera effectuée afin de s'assurer que les mesures envisagées soient efficaces.

**Ligne d'action B1 : Renforcer la vitalité des centres**

- Mesure B11 – Centres cantonaux et régionaux : Le PPA répond à cet objectif puisqu'il permet de maintenir le poids démographique du centre cantonal (agglomération lausannoise).

**Ligne d'action B3 : Stimuler la construction de quartiers attractifs**

- Le PPA permet la création de nouveaux ensembles d'habitations collectives attractifs, pourvus d'espaces de délasserment promouvant la mixité sociale intergénérationnelle. Le terrain est situé à proximité du centre d'Epalinges et du cœur de l'agglomération Lausanne-Morges, accessible en transports publics (bus+m2).
- Mesure B31 – Habitat collectif : Le projet répond à la mesure puisqu'il est porté par les pouvoirs publics et permet d'équilibrer le marché du logement en proposant des logements protégés et des logements subventionnés.

**Ligne d'action F5 : Favoriser les ressources renouvelables et indigènes**

- Mesure F51 – Ressources énergétiques et consommation rationnelle de l'énergie : Le projet favorise une utilisation économe de l'énergie, notamment grâce à la densité et aux volumétries compactes proposées, ainsi qu'à la volonté d'obtenir le label Minergie ECO pour les futures constructions.

Les objectifs du PPA permettent de répondre aux stratégies, lignes d'action et mesures du PDCn, notamment en ce qui concerne le renforcement de l'offre en logements sur un territoire qui jouit d'une localisation remarquable au cœur de l'agglomération lausannoise, facilement accessible en transports publics.

Le **Projet d'agglomération Lausanne-Morges (PALM)** de 3<sup>ème</sup> génération (2016), vise à mieux coordonner « urbanisation, transports et environnement » par l'image directrice d'une agglomération compacte. La commune d'Epalinges y est reconnue comme centralité locale jouant un rôle significatif pour une grande partie de son territoire dont une partie est localisé au sein du périmètre compact d'agglomération. Le secteur du PPA se trouve, quant à lui, entièrement dans le périmètre compact. Le PPA répond aux objectifs du PALM, dans le sens où un développement dense y est prévu.

Le **Plan directeur communal (PDCom)** a été approuvé par le Conseil d'Etat le 10 juillet 2000. Il décline des objectifs et des mesures, selon trois thèmes principaux, soit : « site et paysages », « urbanisation et équipements publics » et « circulation ».

En ce qui concerne le volet « site et paysage », le secteur du PPA a été identifié comme constructible, à traiter avec une attention particulière en ce qui concerne ses aménagements paysagers. Il est recommandé d'intégrer les caractéristiques topographiques du site au projet d'urbanisation et de conserver les dégagements visuels. Le PPA respecte cette recommandation, car il prévoit de structurer le bâti afin qu'il s'inscrive dans la pente. Cela permet d'aménager le terrain en terrasses, offrant des dégagements visuels sur le paysage et prolongeant le caractère naturel du site.

En termes d'urbanisation et d'équipements publics, le secteur est identifié comme réserve de développement à coordonner et comme un espace de transition constructible dont l'aspect végétal est à entretenir ou à renforcer. Ce secteur doit, selon le PDCom,

être organisé autour d'éléments structurants, tels que des espaces de rencontre ou de jeux pour les quartiers. Ainsi, le PPA prévoit des espaces collectifs et semi-collectifs pouvant être aménagés en aires de jeux. Le PPA répond aussi au besoin de renforcer les équipements publics, notamment au déficit en matière de structures d'accueil pour personnes âgées, en proposant des logements protégés.

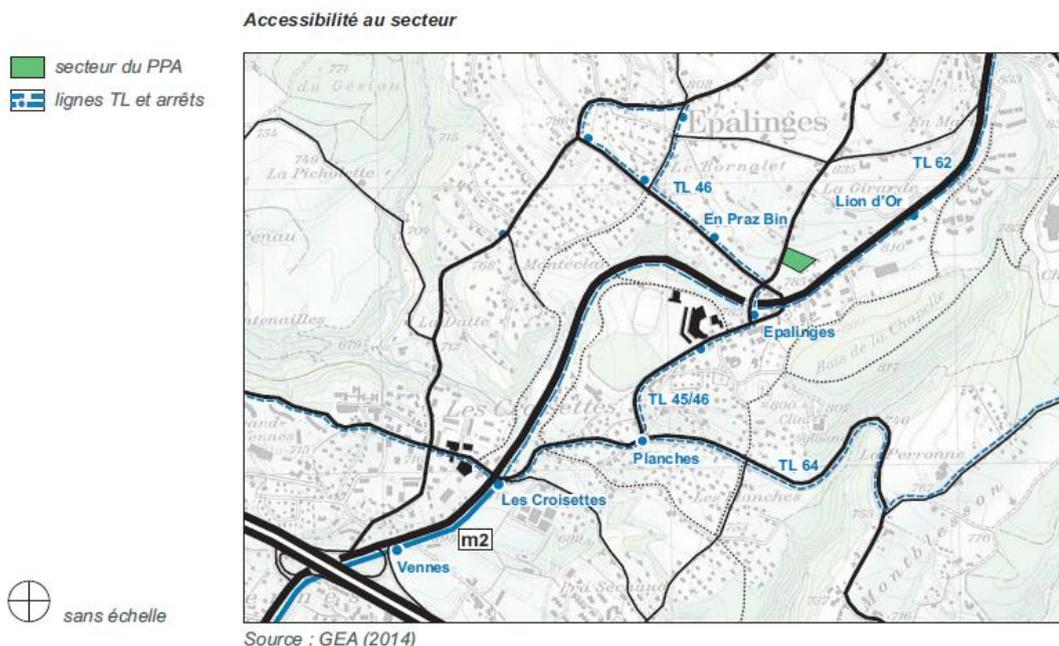
Enfin, en matière de circulation, le site du PPA est signalé dans le PDCom comme partiellement concerné par la source de nuisance que présente la route de Berne. Ces nuisances doivent être assainies ponctuellement. Le secteur profite d'une bonne accessibilité en transport public et est bien connecté au réseau routier. Les travaux de requalification prévus sur la route de Berne permettront de réduire les nuisances sonores de la RC601.

## 6. Accès multimodaux, stationnement et trafic

Le secteur du PPA bénéficie d'une bonne accessibilité depuis la route de Berne. Depuis celle-ci, les automobilistes empruntent la route du Village, puis le chemin de la Girarde pour se rendre au lieu-dit « La Girarde ». Un parking souterrain pour les habitants du quartier et quelques places visiteurs en extérieur permettent le stationnement au sein du PPA. Ceci permet de préserver l'aspect paysager et le caractère piétonnier du quartier. Les places extérieures et la rampe d'accès au parking sont situées au Sud-Ouest de la parcelle permettant ainsi de limiter les déplacements motorisés au sein du quartier.

Le dimensionnement du nombre de places de stationnement est estimé à 64 places, selon les normes VSS en vigueur. Ainsi, il est attribué, pour tous les logements, une place de parc par 100m<sup>2</sup> de SPd et 10% pour les places visiteurs. Des places pour le secteur d'activité et pour l'EMS « La Girarde » sont incluses dans ce total.

L'urbanisation de ce secteur induit une charge supplémentaire de trafic en véhicules motorisés aux abords du quartier. Cependant, compte tenu de son caractère principalement résidentiel et du faible nombre de places créées, cette charge de trafic supplémentaire reste relativement marginale.



Comme évoqué en introduction, le secteur dispose d'une desserte en transports publics, grâce au métro (m2) et aux lignes de bus TL n°45 et 46. Un arrêt desservi par les deux lignes TL précitées est situé à environ 250m du secteur. Ces deux lignes de bus permettent de rejoindre les Croisettes en moins de 5 minutes. Aux heures de pointes, la fréquence des bus est comprise entre 5 et 7 minutes.

En ce qui concerne le stationnement des vélos, la norme VSS en vigueur (640 065) recommande, compte tenu de la topographie défavorable du site (réduction de 50%), la construction de près de 25 places pour les logements subventionnés et 2 places pour la zone d'activité. 30% des places sont de courtes durées et doivent être accessibles rapidement, elles seront localisées en surface, couvertes et sécurisées. 70% des places sont de longue durée, elles seront localisées dans un local accessible depuis le parking souterrain et/ou dans les caves d'habitation. A noter qu'il n'est pas nécessaire de prévoir des places de stationnement vélo pour les habitants des logements protégés.

Enfin, pour que le projet n'entrave pas l'accessibilité à la parcelle 588 depuis le chemin de la Girarde et afin que l'accès soit garanti au Nord de l'EMS La Girarde et au Sud de la parcelle concernée par le PPA, une servitude de passage public a été établie entre le bénéficiaire du DDP n°2793 (Fondation de Relais) et la commune d'Epalinges.

## **7. Equipement**

Selon l'extrait de l'Aperçu de l'état de l'équipement du 30 janvier 2003, le terrain est non bâti et équipé, propre à la construction de suite. Les collecteurs d'évacuation des eaux claires et usées se situent sous le chemin de la Girarde et les infrastructures d'alimentation sont également à proximité immédiate du site.

## **8. Procédure d'approbation du plan partiel d'affectation**

En décembre 2014, le dossier a été envoyé au Service du développement territorial (SDT) pour un examen préalable. En application des dispositions de l'article 56 LATC (Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions), le PPA a donc été soumis aux différents services intéressés de l'Etat de Vaud. Le rapport d'examen préalable du SDT et des différents services a été établi en avril 2015. Dans ce rapport, les services de l'Etat émettent un préavis favorable au projet de PPA, sous réserve de modifications et ajouts nécessaires pour procéder à la mise à l'enquête publique.

Quelques modifications et ajouts ont donc été apportés au projet pour tenir compte des principales observations émises dans le cadre de l'examen préalable. Le dossier a été envoyé au SDT en décembre 2015 pour examen préalable complémentaire. Celui-ci a donné son accord en février 2016 pour soumettre le PPA 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 18 juin au 17 juillet 2016). Le rapport d'aménagement, selon l'art. 47 OAT et ses annexes, a été mis en consultation durant la même période. Par ailleurs, une séance d'information publique a été organisée le 16 juin 2016. La mise à l'enquête n'a soulevé aucune opposition ou remarque.

## **9. 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.

## **10. Contribution au financement de l'équipement communautaire**

La commune étant propriétaire du bien-fonds, ce PPA n'est pas concerné par le prélèvement d'une taxe sur l'équipement communautaire (Art. 4d de la Loi sur les impôts communaux).

## 11. Conclusions

Vu ce qui précède, nous vous invitons, 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 N° 6/2017 du 6 mars 2017,
- 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 partiel d'affectation « La Girarde » et son règlement, tels que soumis à l'enquête publique du 18 juin au 17 juillet 2016;**
2. **d'autoriser la Municipalité à entreprendre toutes démarches utiles en vue de l'approbation et de l'entrée en vigueur du plan partiel d'affectation « La Girarde ».**

Epalinges, le 6 mars 2017

### AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic :

Le Secrétaire :

Maurice Mischler

Alexandre Good

### Annexes :

- plan
- règlement
- rapport 47 OAT

**Représentant municipal délégué : M. Bernard Krattinger**

## COMMUNE D'EPALINGES

plan partiel d'affectation ■ "La Girarde"

Approuvé par la Municipalité d'Epalinges dans sa séance du .....

Le Syndic : Le Secrétaire :

Soumis à l'enquête publique du ..... au .....

Le Syndic : Le Secrétaire :

Adopté par le Conseil communal d'Epalinges dans sa séance du .....

Le Président : La Secrétaire :

Approuvé préalablement par le Département compétent, Lausanne, le .....

La Cheffe du Département :

Mis en vigueur le .....

**GEA** vallotton et chanard SA architectes - urbanistes FSU Lausanne, le 19 mai 2016  
 rue de Bourg 28 CP 6326 1002 Lausanne tél. 021 310 01 40 info@gepartners.ch

13034 CL BM GIS

13034\_ppa\_vf\_emo\_pub.vwx



Plan établi sur la base des données cadastrales 09.05.2016 fournies par :

**BBHN SA**  
 Ingénieurs EPFL/SIA  
 Géomètres brevetés  
 Croix-Blanches 42 - CP47  
 1066 Epalinges

Certifié conforme selon art. 12 RLATC par L. Huguenin, géomètre breveté, le .....

Projet de modification de l'état parcellaire du 09.05.2016  
 certifié par L. Huguenin, géomètre breveté

### SITUATION

échelle 1:5'000

Coordonnées moyennes : 545'600 / 148'750



Source : www.map.geo.admin.ch

### LÉGENDE

- périmètre du plan partiel d'affectation
- limite des constructions maintenue
- nouvelle limite parcellaire

#### Constructions

- aire d'évolution des constructions
- espace collectif de rencontre (emprise indicative)

#### Espace libre de constructions

- aire de dégagement

#### Accès, circulation et stationnement

- aire de mouvement
- accès au parking souterrain
- liaisons véhicules motorisés
- chemins de mobilité douce

### ÉTAT FONCIER EXISTANT

n° parcelle	propriétaire	surface totale	surface dans PPA
575	Commune d'Epalinges	27'536 m <sup>2</sup>	5'574 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>			<b>5'574 m<sup>2</sup></b>

### ÉTAT FONCIER PROJETÉ

n° parcelle	propriétaire	surface totale	surface dans PPA
<b>A</b>	Commune d'Epalinges	~ 5'574 m <sup>2</sup>	~ 5'574 m <sup>2</sup>
<b>B</b>	Commune d'Epalinges	~ 17'008 m <sup>2</sup>	
<b>C</b>	Commune d'Epalinges	~ 4'954 m <sup>2</sup>	
<b>TOTAL</b>			<b>5'574 m<sup>2</sup></b>

### AFFECTATION

échelle 1:1'000

- périmètre du PPA
- zone d'habitation de moyenne densité
- nouvelle limite parcellaire





# COMMUNE D'EPALINGES

---

PLAN PARTIEL D'AFFECTATION ■ "LA GIRARDE"

## Règlement

---



**GEA valotton et chanard SA**  
architectes - urbanistes FSU  
rue de bourg 28  
CP 6326 1002 Lausanne  
tél + 41 21 310 01 40  
fax + 41 21 310 01 49  
info@geapartners.ch

13034 CL FR BM FA

Epalinges\13034\_PPA\_Girarde\  
3\_reglements\13031\_reglement  
\_v5\_enquete\_publique.doc

## **SCEAUX ET SIGNATURES**

---

**Approuvé par la Municipalité d'Epalinges** dans sa séance du .....

Le Syndic : Maurice MISCHLER

Le Secrétaire : Alexandre GOOD

**Soumis à l'enquête publique** du ..... au .....

Le Syndic : Maurice MISCHLER

Le Secrétaire : Alexandre GOOD

**Adopté par le Conseil communal d'Epalinges** dans sa séance du .....

Le Président : Mayzar YOSEFI

La Secrétaire : Fabienne GHEZA

**Approuvé préalablement par le Département compétent**, Lausanne, le .....

La Cheffe du Département : Jacqueline DE QUATTRO

**Mis en vigueur** le



## ABREVIATIONS

---

<b>DS</b>	Degré de sensibilité au bruit
<b>LAT</b>	Loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (RS 700)
<b>LATC</b>	Loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions du 4 décembre 1985 (RSV 700.11)
<b>LEne</b>	Loi fédérale du 26 juin 1998 sur l'énergie (RS 730.0)
<b>LVLEne</b>	Loi cantonale sur l'énergie du 16 mai 2006 (RSV 730.01)
<b>OEn</b>	Ordonnance du 7 décembre 1998 sur l'énergie (RS 730.01)
<b>OPB</b>	Ordonnance du 15 décembre 1986 sur la protection contre le bruit (RS 814.41)
<b>PGA</b>	Plan général d'affectation
<b>PPA</b>	Plan partiel d'affectation
<b>RLATC</b>	Règlement d'application de la LATC, du 19 septembre 1986 (RSV 700.11.1)
<b>RLVLEne</b>	Règlement d'application de la LVLEne, du 4 octobre 2006 (RSV 730.01.1)
<b>RPGA</b>	Règlement du plan général d'affectation et de police des constructions
<b>RS</b>	Recueil systématique du droit fédéral
<b>RSV</b>	Recueil systématique de la législation vaudoise
<b>SIA</b>	Société suisse des ingénieurs et des architectes
<b>SPd</b>	Surface de plancher déterminante
<b>VSS</b>	Association suisse des professionnels de la route et des transports



## SOMMAIRE

---

<b>TITRE 1 DISPOSITIONS PRÉLIMINAIRES .....</b>	<b>1</b>
Article 1 Périmètre et affectation .....	1
Article 2 Buts.....	1
Article 3 Composantes du PPA .....	1
Article 4 Suivi du (des) projet(s) .....	1
<b>TITRE 2 ZONE D’HABITATION DE MOYENNE DENSITÉ .....</b>	<b>2</b>
Article 5 Composition de la zone .....	2
<b>CHAPITRE I – CONSTRUCTIONS .....</b>	<b>2</b>
Article 6 Aire d'évolution des constructions .....	2
Article 7 Implantation des constructions .....	2
Article 8 Limite des constructions .....	2
Article 9 Mesure de l'utilisation du sol .....	2
Article 10 Emprise au sol des bâtiments .....	2
Article 11 Distance entre bâtiments.....	2
Article 12 Niveaux et rez-de-chaussée .....	2
Article 13 Toitures.....	3
Article 14 Superstructures .....	3
Article 15 Espace collectif de rencontre .....	3
Article 16 Equipements de service collectif .....	3
Article 17 Dépendances.....	3
Article 18 Constructions souterraines.....	3
Article 19 Mouvements de terre.....	3
<b>CHAPITRE II – ESPACE LIBRE DE CONSTRUCTION.....</b>	<b>3</b>
Article 20 Aire de dégagement .....	3
Article 21 Plantations .....	4
<b>CHAPITRE III – ACCES, CIRCULATION ET STATIONNEMENT .....</b>	<b>4</b>
Article 22 Aire de mouvement.....	4
Article 23 Chemins de mobilité douce .....	4
Article 24 Liaisons véhicules motorisés.....	4
Article 25 Stationnement.....	4
Article 26 Parking souterrain.....	5
<b>CHAPITRE IV – ENVIRONNEMENT .....</b>	<b>5</b>
Article 27 Degré de sensibilité au bruit .....	5
Article 28 Energie .....	5
Article 29 Evacuation des eaux .....	5

---

<b>TITRE 3</b>	<b>DISPOSITIONS FINALES</b>	<b>6</b>
Article 30	Plan des aménagements extérieurs	6
Article 31	Demande de permis de construire	6
Article 32	Dérogations	6
Article 33	Abrogation	6
Article 34	Entrée en vigueur	6

## **TITRE 1 DISPOSITIONS PRÉLIMINAIRES**

---

### **Article 1 Périmètre et affectation**

<sup>1</sup> Le périmètre du plan partiel d'affectation "La Girarde" est délimité par un traitillé noir sur le plan.

<sup>2</sup> Le plan partiel d'affectation "La Girarde" affecte le périmètre considéré à la zone d'habitation de moyenne densité.

### **Article 2 Buts**

Le plan partiel d'affectation "La Girarde" a pour but de :

- compléter l'offre en logements tout en garantissant l'intégration du nouveau quartier dans son environnement urbain existant ;
- conserver des percées visuelles sur le paysage ;
- créer des espaces collectifs de qualité favorisant la vie de quartier ;
- assurer la perméabilité du site par la création de chemins de mobilité douce.

### **Article 3 Composantes du PPA**

Conformément à l'article 43 alinéa 2 LATC, le plan partiel d'affectation "La Girarde" est composé des éléments suivants :

- le plan d'affectation (échelle 1:1'000), le plan de détail (échelle 1:500) ;
- le présent règlement.

### **Article 4 Suivi du (des) projet(s)**

Afin de garantir la qualité d'ensemble, la Municipalité accompagne et guide le processus de développement.

## TITRE 2 ZONE D'HABITATION DE MOYENNE DENSITÉ

---

### Article 5 Composition de la zone

La zone d'habitation de moyenne densité se compose des aires suivantes :

- aire d'évolution des constructions (art. 6) ;
- aire de dégagement (art. 20) ;
- aire de mouvement (art. 22).

## CHAPITRE I – CONSTRUCTIONS

### Article 6 Aire d'évolution des constructions

<sup>1</sup> L'aire d'évolution des constructions est destinée à la réalisation de logements et de locaux pour des activités non gênantes compatibles avec l'habitation (tels que notamment, bureaux pour le Centre médico-social d'Epalinges ou locaux d'activités pour des appartements protégés).

<sup>2</sup> Les espaces non construits à l'intérieur de la présente aire sont assimilés à l'aire de dégagement (art. 20). Dans lesdits espaces, sont autorisés en outre des équipements de service collectif (art. 16).

<sup>3</sup> Au surplus, est applicable l'article 15.

### Article 7 Implantation des constructions

Les constructions nouvelles – y compris les avant-corps, les avant-toits et les saillies en façade – s'implantent à l'intérieur de l'aire d'évolution des constructions (art. 6) délimitées à cet effet par le plan de détail.

### Article 8 Limite des constructions

La limite des constructions du 13 août 1986, figurant en jaune sur le plan de détail, est maintenue.

### Article 9 Mesure de l'utilisation du sol

<sup>1</sup> La mesure d'utilisation du sol est donnée par la surface de plancher déterminante (SPd).

<sup>2</sup> Le calcul de la SPd s'effectue conformément aux normes SIA en vigueur lors de la demande de permis de construire.

<sup>3</sup> La capacité constructible maximale (SPd) de l'aire d'évolution des constructions est de 4'400 m<sup>2</sup>.

### Article 10 Emprise au sol des bâtiments

L'emprise au sol maximale de chaque bâtiment est fixée à 320 m<sup>2</sup>.

### Article 11 Distance entre bâtiments

Au point le plus proche, la distance minimale entre bâtiments est de 10 mètres.

### Article 12 Niveaux et rez-de-chaussée

<sup>1</sup> Le nombre maximal de niveaux des constructions est fixé à 4, soit rez-de-chaussée + 3 niveaux.

<sup>2</sup> Le niveau du rez-de-chaussée correspond au premier niveau habitable dont une façade au moins est complètement dégagée par rapport au terrain naturel.

---

### **Article 13 Toitures**

<sup>1</sup> Seules sont autorisées les toitures à pans.

<sup>2</sup> La pente doit être comprise entre 5° et 20°.

<sup>3</sup> Les toitures sont recouvertes de métal (ferblanterie zinc ou cuivre), de fibrociment (type Eternit ou équivalent) ou de tavillons en bois.

<sup>4</sup> Les ouvertures en toiture sont interdites.

### **Article 14 Superstructures**

Les superstructures (cheminées, ventilations secondaires, cages d'ascenseurs, etc.) sont limitées au minimum techniquement indispensable, regroupées au maximum dans des volumes compacts.

### **Article 15 Espace collectif de rencontre**

<sup>1</sup> Dans l'aire d'évolution des constructions, doit être aménagé un espace collectif de rencontre d'au moins 400 m<sup>2</sup> comprenant notamment du mobilier urbain et une (des) place(s) de jeux.

<sup>2</sup> Le principe tel que figuré sur le plan de détail est impératif, l'assiette indicative.

### **Article 16 Equipements de service collectif**

<sup>1</sup> Lorsque leur emplacement est imposé par leur destination, seules les petites constructions ou installations techniques nécessaires à un service collectif (tels que couverts, sorties piétons du parking souterrain, etc.) sont autorisées dans les espaces non construits de l'aire d'évolution des constructions (art. 6) et/ou dans l'aire de mouvement (art. 22).

<sup>2</sup> Les équipements de service collectif doivent s'intégrer soigneusement à leur environnement.

### **Article 17 Dépendances**

Les dépendances au sens de l'article 39 RLATC sont interdites.

### **Article 18 Constructions souterraines**

Les constructions souterraines (caves, buanderies, locaux techniques, parking, etc.) s'implantent sous l'aire d'évolution des constructions (art. 6).

### **Article 19 Mouvements de terre**

<sup>1</sup> La différence d'altitude entre le terrain naturel et le terrain aménagé ne peut excéder 2 mètres.

<sup>2</sup> La pente des talus, résultant des mouvements de terre, est fixée à un maximum de 2/3.

<sup>3</sup> Les talus sont végétalisés avec un mélange grainier type prairie fleurie et entretenus de manière extensive.

## **CHAPITRE II – ESPACE LIBRE DE CONSTRUCTION**

### **Article 20 Aire de dégagement**

<sup>1</sup> La présente aire est destinée à assurer la transition avec le contexte environnant bâti et avec le domaine public et permettre l'aménagement d'espaces collectifs paysagers. A cette fin, doivent être aménagés :

- des plantations et des surfaces végétalisées ;
- du mobilier urbain (à l'exception de candélabres) ;
- les chemins de mobilité douce (art. 23).

---

<sup>2</sup> Sont en outre autorisés :

- une (des) place(s) de jeux ;
- les aménagements du terrain (talus, murets, etc.) ;
- les accès aux bâtiments ;
- les accès pour les véhicules de service (ambulances, pompiers, déménagement, etc.) limitée au strict nécessaire.

<sup>3</sup> Les haies et les clôtures sont interdites.

<sup>4</sup> Au moins 25% des surfaces enherbées sont traitées de manière extensive sous forme de prairie fleurie.

### **Article 21 Plantations**

Les plantations nouvelles sont d'essence indigène.

## **CHAPITRE III – ACCES, CIRCULATION ET STATIONNEMENT**

### **Article 22 Aire de mouvement**

<sup>1</sup> La présente aire est destinée :

- aux accès véhicules et piétons ;
- à la trémie d'accès au parking souterrain (art. 26) ;
- au stationnement des véhicules visiteurs (art. 25 al. 3).

<sup>2</sup> Sont en outre autorisés les équipements de service collectif (art. 16).

<sup>3</sup> Les espaces non aménagés conformément à l'alinéa 1 doivent être paysagers.

### **Article 23 Chemins de mobilité douce**

<sup>1</sup> Les chemins de mobilité douce garantissent l'accès aux nouvelles constructions et les déplacements dans le quartier.

<sup>2</sup> Le principe tel que figuré sur le plan de détail est impératif, l'assiette indicative.

<sup>3</sup> La circulation des véhicules pompiers est autorisée et établie selon les exigences des services du feu.

### **Article 24 Liaisons véhicules motorisés**

<sup>1</sup> Les liaisons véhicules motorisés garantissent l'accès aux parcelles adjacentes au présent PQ depuis le domaine public.

<sup>2</sup> Le principe tel que figuré sur le plan est impératif, l'assiette indicative.

### **Article 25 Stationnement**

<sup>1</sup> Les besoins en stationnement (voitures et deux-roues) sont définis selon les normes VSS en vigueur lors de la demande de permis de construire.

<sup>2</sup> Les places de stationnement pour véhicules motorisés doivent être réalisées en souterrain (art. 26).

<sup>3</sup> Seules les places pour les véhicules visiteurs peuvent être réalisées en surface, dans l'aire de mouvement (art. 22). Dans ladite aire, peuvent en outre réalisées 10 places visiteurs pour l'EMS.

---

### **Article 26 Parking souterrain**

<sup>1</sup> Le parking souterrain s'implante conformément à l'article 18.

<sup>2</sup> La trémie d'accès au parking souterrain s'implante dans l'aire de mouvement (art. 22) conformément au principe indiqué sur le plan de détail (principe impératif, assiette indicative). Son emprise doit être limitée au minimum techniquement indispensable.

## **CHAPITRE IV – ENVIRONNEMENT**

### **Article 27 Degré de sensibilité au bruit**

<sup>1</sup> Conformément aux articles 43 et 44 OPB, le degré de sensibilité II (DS II) est attribué à l'ensemble du périmètre du présent PPA.

<sup>2</sup> Au stade du permis de construire, une étude acoustique détaillée, indiquant les mesures nécessaires pour assurer le respect des exigences de l'OPB et démontrant leur efficacité, doit être établie.

### **Article 28 Energie**

Conformément à la loi, la Municipalité veille à une utilisation rationnelle de l'énergie et encourage le recours aux énergies renouvelables. Une attention particulière est apportée lors de l'examen des demandes de permis de construire.

### **Article 29 Evacuation des eaux**

<sup>1</sup> Des mesures de gestion et de rétention des eaux pluviales doivent être mises en place afin de limiter les rejets aux collecteurs.

<sup>2</sup> Le dispositif d'évacuation des eaux doit permettre la séparation des eaux usées et des eaux claires.

## **TITRE 3 DISPOSITIONS FINALES**

---

### **Article 30 Plan des aménagements extérieurs**

<sup>1</sup> Lors de la demande de permis de construire, un plan des aménagements extérieurs doit être fourni.

<sup>2</sup> Ledit plan (à l'échelle 1:200) contient au minimum les indications suivantes :

- les altitudes de raccordement des bâtiments aux aménagements extérieurs ;
- la trémie d'accès au parking souterrain ;
- les places de stationnement visiteurs (emplacement, revêtement, etc.) ;
- les chemins de mobilité douce ;
- l'emplacement de l'arborisation et le choix des essences ;
- le mobilier urbain et l'éclairage ;
- le traitement des autres aménagements extérieurs.

### **Article 31 Demande de permis de construire**

Outre les pièces mentionnées aux articles 108 LATC et 69 RLATC, la demande de permis de construire comprend :

- les calculs et les plans justificatifs de la détermination de la SPd ;
- la localisation de l'ensemble des équipements techniques nécessaires au bon fonctionnement du quartier (collecteurs de déchets, bornes hydrantes, raccordements électriques, etc.) ;
- le plan des aménagements extérieurs tel qu'exigé à l'article 30 ;
- l'étude acoustique telle qu'exigée par l'article 27.

### **Article 32 Dérogations**

Dans les limites des articles 85 et 85a LATC, la Municipalité peut accorder des dérogations au présent PPA.

### **Article 33 Abrogation**

Le présent PPA abroge, pour le périmètre considéré, toute règle contraire émanant du PGA et du RPGA, approuvés par le Conseil d'Etat le 16 novembre 2005.

### **Article 34 Entrée en vigueur**

En vertu des articles 61 et 61a LATC, le présent PPA est approuvé préalablement, puis mis en vigueur par le Département compétent.

# COMMUNE D'EPALINGES

PLAN PARTIEL D'AFFECTATION ■ "LA GIRARDE"

---

rapport justificatif selon l'article 47 oat

---



**GEA valotton et chanard SA**  
architectes - urbanistes FSU  
rue de bourg 28  
CP6326 1002 Lausanne  
tél + 41 21 310 01 40  
fax + 41 21 310 01 49  
info@geapartners.ch  
www.geapartners.ch

13034 FR CL BM CDS

Epalinges\13034\_PPA\_Girarde\  
3\_47OAT\13034\_47OAT\_v7\_  
enquete\_publique

## **SCEAUX ET SIGNATURES**

---

**Approuvé par la Municipalité d'Epalinges** dans sa séance du .....

Le Syndic : Maurice MISCHLER

Le Secrétaire : Alexandre GOOD

**Mis en consultation lors de l'enquête publique** du .....au .....

## SOMMAIRE

---

1	INTRODUCTION	1
1.1	Préambule.....	1
1.2	Contexte du PPA et de la démarche de planification .....	1
1.3	Objectifs du PPA .....	1
2	SITUATION ACTUELLE	2
2.1	Vues du site .....	2
2.2	Situation générale du plan partiel d'affectation .....	3
2.3	Etat foncier .....	4
2.5	Servitudes et limite des constructions.....	5
2.6	Equipement.....	7
2.7	Accessibilité, circulation et stationnement.....	7
3	PROJET	9
3.1	Bâti.....	9
3.2	Paysage et environnement .....	11
3.3	Accès et stationnement.....	12
3.4	Aspects fonciers.....	13
3.5	Phasage .....	13
4	PLANIFICATIONS SUPÉRIEURES	14
4.1	Plan directeur cantonal .....	14
4.2	Projet d'agglomération Lausanne-Morges (PALM) .....	15
4.3	Schéma directeur Centre Lausanne (SDCL) .....	16
4.4	Plan directeur communal (PDCom) d'Epalinges.....	17
5	JUSTIFICATION ET CONFORMITÉ DU PROJET	19
5.1	Nécessité de légaliser (art. 15 LAT) .....	19
5.2	Equipement du terrain (art. 19 LAT).....	19
5.3	Milieu naturel et environnement .....	19
5.4	Maintien des sources d'approvisionnement .....	20
5.5	Création et maintien du milieu bâti.....	21
5.6	Développement de la vie sociale, économique et culturelle .....	21

---

6	CONCERTATION ET INFORMATION	22
6.1	Concertation.....	22
6.2	Information .....	22
7	ANNEXE	23
	Etude acoustique du 23 mai 2016, Ecoscan SA .....	23
	Concept de protection des sols du 28 juillet 2015, Ecoscan SA .....	23

---

**Périmètre de l'étude**

 *Périmètre PPA  
"La Girarde"*



# 1 INTRODUCTION

---

## 1.1 Préambule

Conformément à l'article 47 de l'Ordonnance fédérale sur l'aménagement du territoire (OAT) du 1<sup>er</sup> septembre 2000, le présent rapport est établi à l'attention de l'Autorité cantonale compétente. Il présente les objectifs, les buts et les éléments justificatifs du projet qui ont guidé le travail d'élaboration du plan partiel d'affectation (PPA) "La Girarde" et accompagnent ce dernier.

## 1.2 Contexte du PPA et de la démarche de planification

Avec plus de 9'000 habitants, Epalinges est, en termes de population, la seizième commune du Canton de Vaud. Une augmentation de 2'500 habitants et de 1'000 emplois y est proposée par le Projet d'agglomération Lausanne-Morges (PALM) à l'horizon 2030, plaçant Epalinges dans le peloton de tête des communes les plus dynamiques.

Parallèlement, la Commune se voit confrontée à une demande croissante en matière de logements pour personnes âgées et subventionnés pour personnes à faible revenu. Pour répondre à ces nouveaux besoins, la Municipalité, dans le cadre de son programme de législature 2011-2016, a pour ambition de développer un réseau d'appartements protégés et adaptés, facilitant le maintien à domicile des personnes âgées et la mixité générationnelle.

Suite à une donation, la Municipalité d'Epalinges, propriétaire du terrain concerné, a décidé d'investir sur la parcelle n° 575, actuellement vierge de toute construction. Le secteur "La Girarde" a fait l'objet d'un concours d'architecture et d'ingénierie afin d'y développer un programme de logements protégés et de logements à loyers modérés.

La nouvelle destination du secteur n'étant pas conforme à l'actuelle zone, un PPA doit être élaboré. Ce PPA vise à modifier l'affectation actuelle du site (zone d'utilité publique selon le PGA de 2005) pour en faire une zone d'habitation de moyenne densité. Ainsi, la Municipalité d'Epalinges a mandaté le bureau GEA Vallotton et Chanard SA, architectes-urbanistes FSU, afin de développer un plan partiel d'affectation pour ce site.

Il a été convenu que la présente planification soit établie sur la base du projet lauréat du concours d'architecture, bien que celui-ci se verra évoluer en fonction de la mise au point du plan partiel d'affectation et de l'ensemble des contraintes y relatives.

## 1.3 Objectifs du PPA

Les objectifs du PPA sont de :

- compléter l'offre en logements par de l'habitat collectif protégé et subventionné ;
- réussir l'intégration du futur quartier dans son environnement urbain existant ;
- conserver des percées visuelles s'ouvrant sur le paysage ;
- créer des espaces collectifs de qualité favorisant la vie de quartier ;
- assurer la perméabilité du site par la création de chemins de mobilité douce ;
- gérer les contraintes liées à la déclivité du terrain, en particuliers en proposant une bonne accessibilité au quartier compte tenu de la pente de la route d'accès.

## 2 SITUATION ACTUELLE

### 2.1 Vues du site



sans échelle



Route d'accès : route de la Girarde



Vue depuis le Nord-Ouest du site



EMS La Girarde

## 2.2 Situation générale du plan partiel d'affectation

Le périmètre étudié, d'une superficie de 5'574 m<sup>2</sup>, se situe à proximité de la route de Berne, dont il est séparé par des parcelles privées. La situation de la parcelle est relativement stratégique à l'échelle de la Commune, puisqu'entourée de bâti existant et à proximité des transports publics et de l'EMS, facilitant l'intégration de bâtiments de logements protégés pour personnes âgées.

Le terrain est soumis à une déclivité relativement forte avec en aval la route de Berne et en amont le chemin de la Girarde et le chemin de la Cabolétaz, marquant l'ascension vers un plateau supérieur appelé "Le Bornalet" puis vers le Golf Club de Lausanne.

### Schéma de situation du PPA

-  périmètre du PPA
-  parcelle n°575
-  EMS La Girarde
-  parcelle n° 588
-  affectation mixte: commerces, logements, services
-  logements
-  arrêts TL



 sans échelle

Source : GEA (2014)

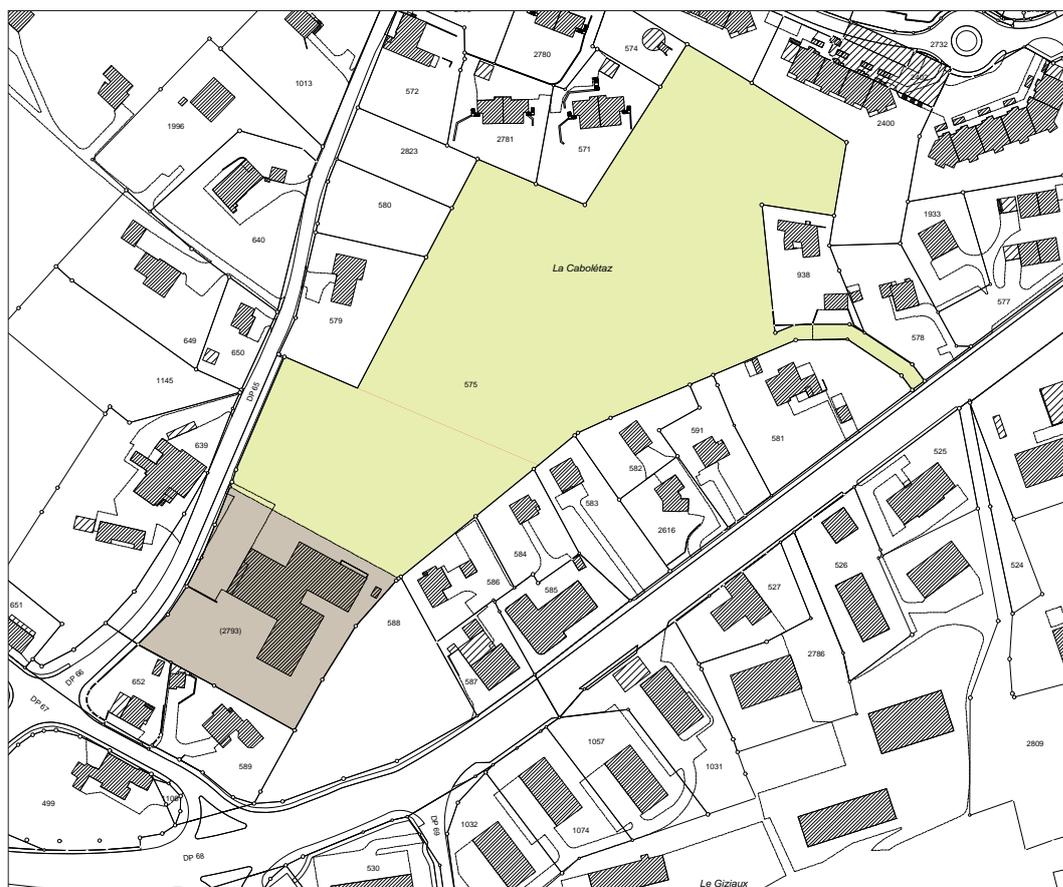
## 2.3 Etat foncier

Le site se trouve actuellement sur la partie centrale de la parcelle n° 575, bordé par le chemin de la Girarde à l'Ouest, par l'EMS de La Girarde au Sud et par des terrains privés à l'Est. Le Nord de la parcelle n° 575 n'est pas concerné par le projet : le terrain est affecté en zone d'utilité publique et reste libre de construction. Les tableau et schéma ci-dessous décrivent la situation actuelle :

N° parcelle	Propriétaire	Affectation	Surface totale
n° 575	Commune d'Epalinges	Zone d'utilité publique	27'536 m <sup>2</sup>

### Etat foncier existant

-  parcelle 575
-  ddp (2793) sur parcelle 575



 sans échelle

Source : GEA (2015)

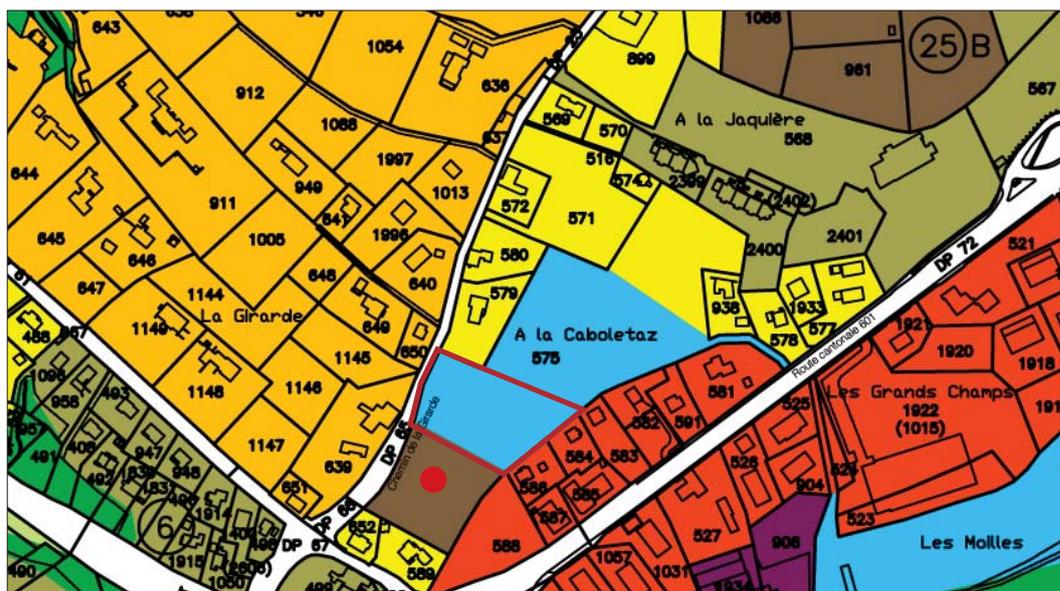
## 2.4 Affectation du sol

Le secteur est régi par le plan des zones et son dispositif réglementaire, lesquels datent de 2005. Selon le plan général d'affectation (PGA) en vigueur, le périmètre d'étude se situe actuellement en zone de construction d'utilité publique. Or l'arrivée du m2 ainsi que la nécessité de densifier dans les centres justifient la nécessité de modifier l'affectation du site, moins de 15 ans après l'entrée en vigueur du PGA. Ainsi, afin de procéder au développement dudit site, l'affectation du secteur doit être modifiée en zone d'habitation de moyenne densité. Le présent PPA s'applique à assurer cette conformité.

-  périmètre du PPA
-  EMS La Girarde

-  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 localisés ou plans spéciaux légalisés
-  zone de plans directeurs localisés ou plans spéciaux à légaliser

Extrait du PGA



Source : Plan général d'affectation (2005)

## 2.5 Servitudes et limite des constructions

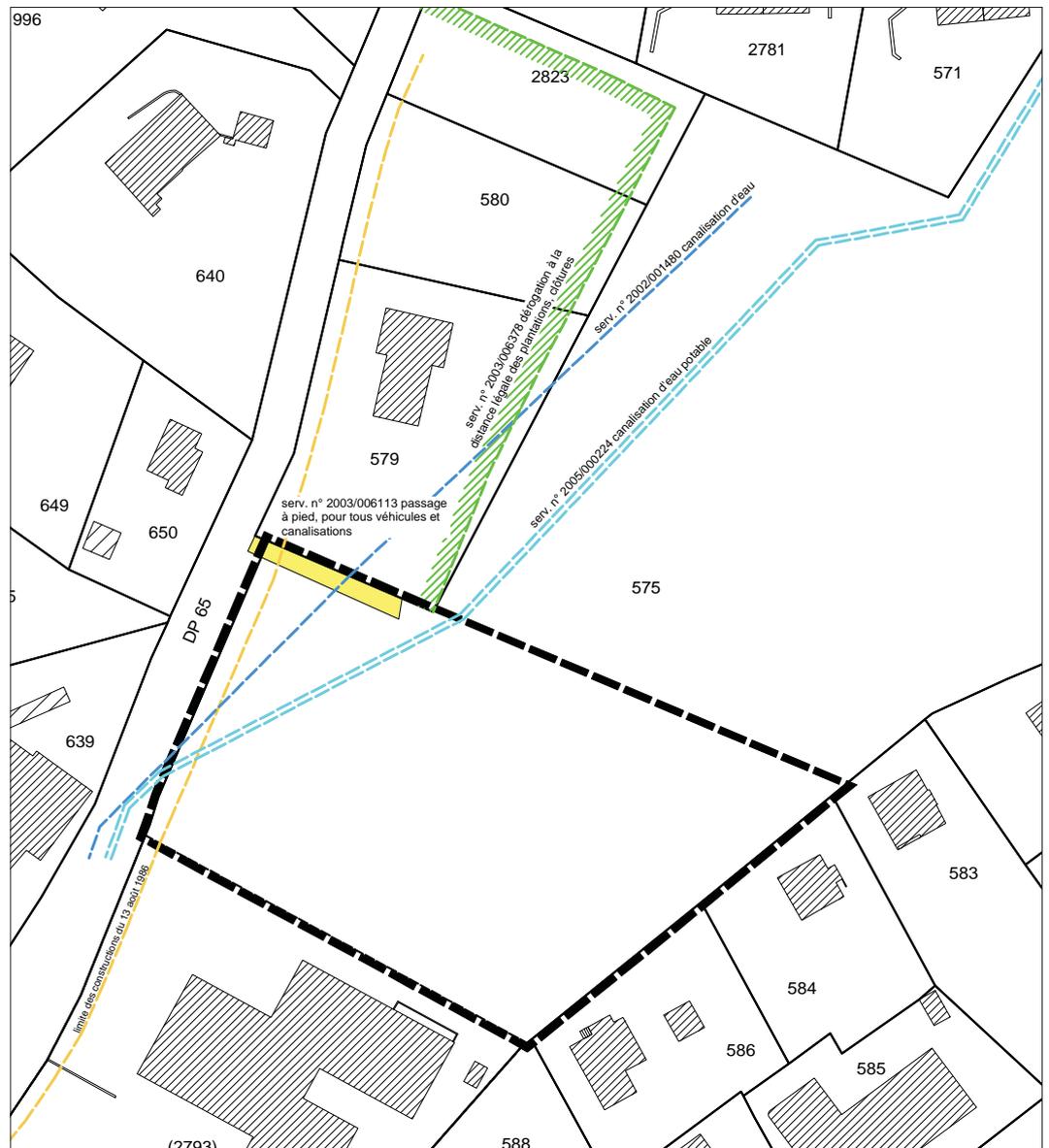
La parcelle n° 575 est concernée par les servitudes suivantes :

N° RF	Désignation	Fonds servants	Fonds dominants ou bénéficiaires	Traitement de la servitude
2003/006113	Passage à pied, pour tous véhicules et canalisations	Parcelle n° 575	Parcelle n° 579	Servitude maintenue et pérennisée dans le PPA par l'axe de circulation des véhicules motorisés
2003/006378	Plantations, clôtures : dérogation à la distance légale des plantations	Parcelles n° 572, 575, 2781	Parcelles n° 2823, 579, 580, 2823	Servitude maintenue et prise en compte lors de la demande de permis de construire
2005/000224	Canalisation(s) d'eau potable	Parcelle n° 575	Commune de Lausanne	Servitude maintenue et prise en compte lors de la demande de permis de construire
2002/001480	Canalisation(s) d'eau	Parcelles n° 102, 128, 501, 503, 504, 571, 575, 577, 579, 1106, 1351, 1933, 2400, 2666, 2781	Commune de Lausanne	Servitude maintenue et prise en compte lors de la demande de permis de construire

La limite de construction du 13 août 1986 s'étend le long du chemin de la Girarde à l'Ouest du secteur. Elle est maintenue par le présent plan partiel d'affectation.

### Plan des servitudes

 périmètre du PPA



 sans échelle

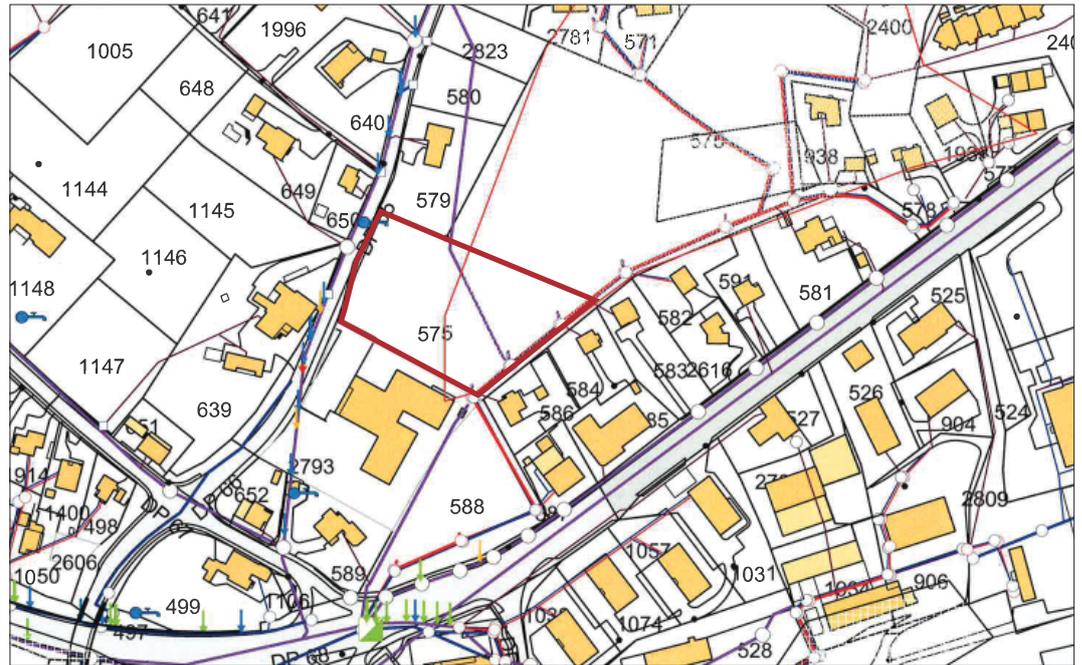
Source : GEA (2014)

## 2.6 Equipement

Selon l'extrait de l'Aperçu de l'état de l'équipement du 30 janvier 2003, le terrain est non bâti et équipé, propre à la construction de suite. Les collecteurs d'évacuation des eaux claires et usées se situent sous le chemin de la Girarde et les infrastructures d'alimentation sont également à proximité directe du site.

### Aperçu de l'état de l'équipement

 périmètre du PPA



sans échelle

Source : Service technique, Commune d'Epalinges

## 2.7 Accessibilité, circulation et stationnement

### Transports individuels motorisés et transports collectifs

Le secteur "La Girarde" bénéficie d'une bonne accessibilité depuis la route de Berne, laquelle relie notamment Lausanne à Moudon et Lucens. Depuis celle-ci, les automobilistes empruntent la route du Village, puis la route de la Girarde, pour se rendre au lieu-dit "La Girarde". Un parking souterrain et quelques places visiteurs en extérieur permettent le stationnement au sein du PPA.

Le secteur dispose d'une desserte en transports publics, grâce au métro (m2) et aux lignes de bus TL 45 et 46. L'arrêt "Epalinges Centre", situé sur les lignes TL 45 (Chalet-à-Gobet) et 46 (Ballègue), est localisé à 250 m. du secteur. Ces deux lignes de bus permettent de rejoindre Les Croisettes, terminus actuel du métro m2, en près de 4 minutes. Aux heures de pointe du matin et du soir, la fréquence des bus est comprise entre 5 et 7 minutes.

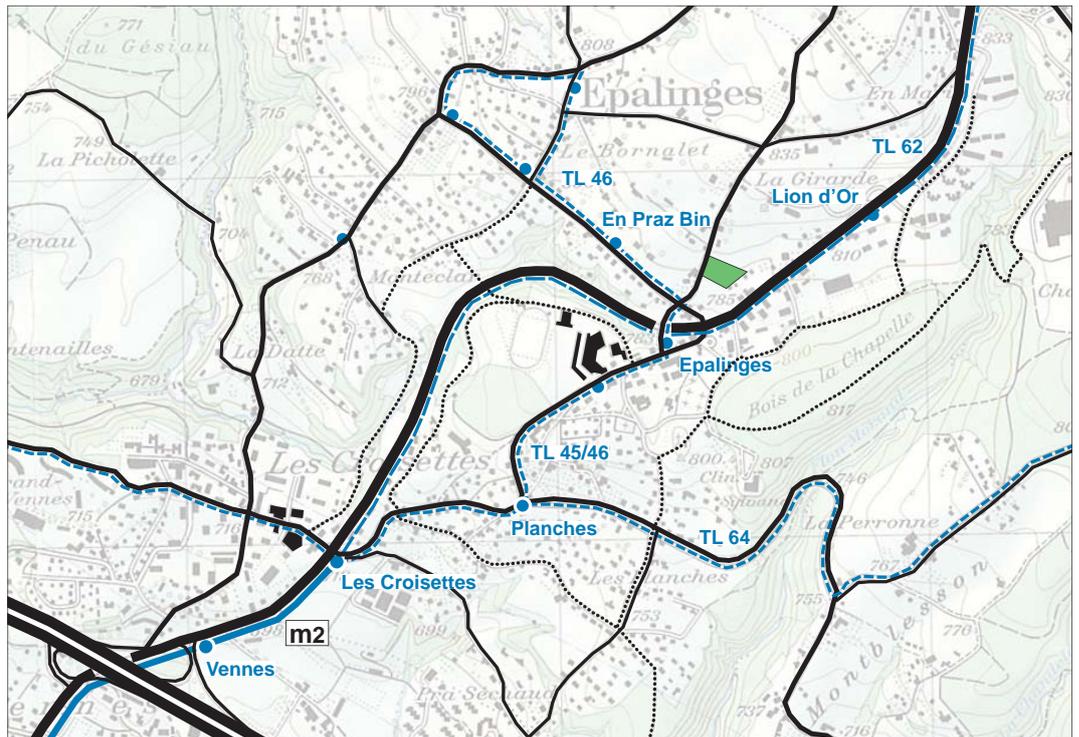
La ligne de bus TL 62 (Lausanne-Moudon), dont l'arrêt le plus proche se trouve à environ 850 m. du secteur, permet également de desservir le quartier. Sa fréquence est de deux bus par heure.

## Mobilité douce

Le site est situé à 20 minutes à pied et à 10 minutes à vélo de la station de métro m2 "Les Croisettes". Le long des axes de circulation, des cheminements piétonniers sécurisés sont aménagés. Le maillage des itinéraires dédiés aux modes doux est donc considéré comme bon. Il faut toutefois relever le manque d'aménagements cyclables sécurisés, notamment sur la route de la Croix-Blanche. Par ailleurs, les déplacements en modes doux sont relativement contraints par la topographie du lieu.

## Accessibilité au secteur

-  secteur du PPA
-  lignes TL et arrêts



Source : GEA (2014)



L'implantation des bâtiments garantit également le maintien de la servitude de passage existante au Nord de l'EMS ainsi qu'un accès pour véhicules à la partie non construite du terrain et à la parcelle n° 588.

Compte tenu de la topographie du terrain, les constructions sont organisées en terrasse et s'inscrivent dans la pente par le biais de rez-de-chaussée semi-enterrés.

### **Plan de situation**



⊕ sans échelle

Source : Bonhôte Zapata (2013)

### **Coupe Est-Ouest**



⊕ sans échelle

Source : Bonhôte Zapata (2013)

### **Typologie**

Le choix de la typologie des bâtiments (toits à pans) répond aux exigences climatiques du lieu et reprend les caractéristiques des constructions voisines. La pente des toitures est cependant très douce afin de minimiser son impact visuel depuis le haut du terrain. Dans le but de conserver une cohérence d'ensemble, le projet offre la possibilité de réaliser 4 bâtiments de même gabarit (rez + 3 niveaux), la pente du terrain proposant déjà une variété de hauteurs. Par ailleurs, le projet offre une mixité de logements allant de 1 à 4 pièces.

---

### 3.2 Paysage et environnement

Par leur échelle, leur morphologie et leur implantation, les bâtiments cherchent à s'accorder à l'environnement construit et naturel existant. Ainsi, les distances à maintenir entre bâtiments et le plafonnement de leur emprise au sol permettent de garantir des vues sur le paysage environnant et d'offrir de larges espaces de dégagement facilitant l'implantation d'aménagements extérieurs de qualité.

Dans le but de créer une "centralité" favorisant la rencontre et la détente des habitants du quartier, un espace collectif paysager est prévu au coeur du secteur. Il accueille des terrasses et des cheminements reliant les bâtiments entre eux et créant une série de sous-espaces propices à la déambulation, au jeu ou au délasserement. Leurs pentes moyennes très douces permettent de traverser le site à pied sans effort jusque vers l'EMS voisin. Entre ces cheminements, les talus sont plantés de tilleuls et de sorbiers.

Au Nord-Est du site, un large espace de dégagement est maintenu afin de préserver une distance avec les habitations voisines et de créer une transition avec les futures constructions qui pourront s'implanter au Nord du secteur.

Tous les éléments fonctionnels (stationnement de surface, trémie d'accès au parking souterrain, cheminements piétons) feront l'objet d'aménagements paysagers soignés favorisant leur intégration dans le site.

#### ***Espaces paysagers de rencontre et de transition***



Source : Bonhôte Zapata (2013)

### 3.3 Accès et stationnement

#### Véhicules motorisés

L'accès au quartier pour les véhicules motorisés se fait par le chemin de la Girarde. Les véhicules des habitants stationnent dans des parkings souterrains, afin de préserver l'aspect paysager et le caractère piéton du quartier. Les places réservées aux visiteurs se situent quant à elles en surface, concentrées au Sud-Ouest de la parcelle, à proximité de l'accès depuis le chemin de la Girarde. La disposition de ces places de stationnement et de la rampe d'accès au parking souterrain permet de limiter les déplacements motorisés aux abords du quartier et de réduire ainsi les éventuelles nuisances.

Le dimensionnement du nombre de places de stationnement est estimé à 64 places selon les normes VSS en vigueur. Ainsi, il est attribué, pour tous les logements, une place de parc par 100 m<sup>2</sup> de SPd et 10% pour les places visiteurs. Des places pour les employés du CMS et pour l'EMS La Girarde sont également à prévoir.

Les données relatives au stationnement sont récapitulées dans le tableau suivant :

Type d'activité	SPd	Places de stationnement
Bureaux CMS	350 m <sup>2</sup>	12
Salle commune et locaux d'activités	250 m <sup>2</sup>	-
Logements	3'800 m <sup>2</sup>	38 + 4
EMS La Girarde	-	10
<b>TOTAL</b>	<b>4'400 m<sup>2</sup></b>	<b>60 + 4</b>

L'urbanisation du secteur induit une charge supplémentaire de trafic en véhicules motorisés au sein du village d'Epalinges et notamment aux abords du quartier. Cependant, compte tenu de son caractère principalement résidentiel et du faible nombre de places créées, cette charge de trafic supplémentaire reste relativement marginale.

En outre, ces deux aires de mouvement et les liaisons véhicules motorisés garantissent l'accès aux parcelles n° 575 et n° 588.

#### Mobilité douce

Des chemins sont aménagés au coeur du quartier pour les déplacements en mobilité douce des habitants et pour permettre également l'accès aux véhicules de service et de secours. Un espace collectif de référence situé au centre du quartier est dédié à la mobilité douce et au délasserment. L'aire de mouvement est également destinée aux accès piétons, assurant ainsi la perméabilité vers les parcelles n° 575 et 588.

La norme VSS en vigueur relative au stationnement des vélos (640 065) recommande, compte tenu de la topographie défavorable du site (réduction de 50%), la construction de près de 25 places pour les logements subventionnés et 2 places pour les bureaux du CMS. 30% des places sont de courtes durées et doivent être accessibles rapidement, elles seront localisées en surface, couvertes et sécurisées. 70% des places sont de longue durée, elles seront localisées dans un local accessible depuis le parking souterrain et/ou dans les caves des habitations). A noter qu'il n'est pas nécessaire de prévoir des places de stationnement vélo pour les habitants des logements protégés.

#### Servitudes

Afin que le projet n'entrave pas l'accessibilité aux parcelles voisines depuis le chemin de la Girarde, des conventions devront être établies entre la Commune d'Epalinges et le propriétaire (Commune d'Epalinges), ainsi qu'avec le bénéficiaire du DDP n° 2793 (Fondation du Relais), afin de garantir la constitution de deux servitudes de passage permettant l'accès aux parcelles n° 575 et n° 588.

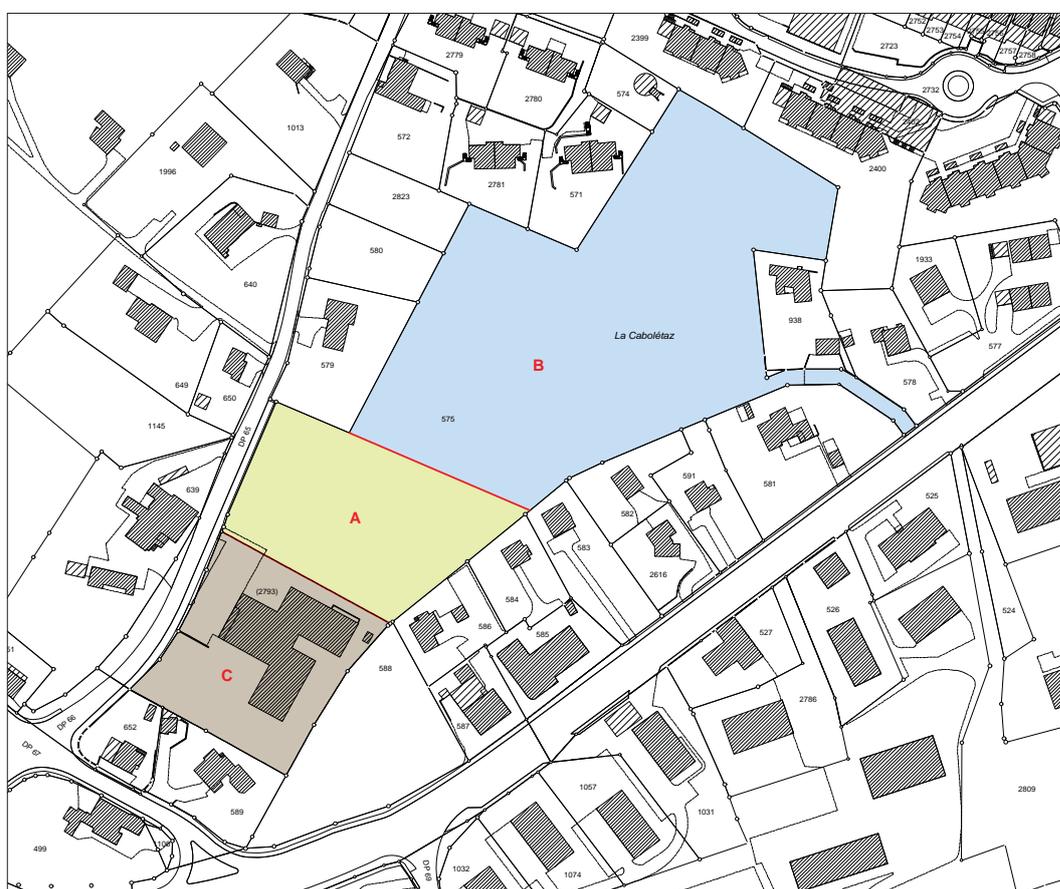
### 3.4 Aspects fonciers

Afin de procéder au changement d'affectation du périmètre du PPA, un morcellement parcellaire est effectué. Ainsi, la parcelle n° 575 est partagée en trois (parcelles A, B et C) et le périmètre du PPA délimite la surface des nouvelles parcelles. Toutes les futures parcelles restent propriété de la Commune d'Epalinges. Les tableau et schéma ci-dessous décrivent la situation projetée :

N° parcelle	Propriétaire	Affectation	Surface totale
nouvelle parcelle A	Commune d'Epalinges	Zone d'habitation de moyenne densité	5'574 m <sup>2</sup>
nouvelle parcelle B	Commune d'Epalinges	Zone d'utilité publique	17'008 m <sup>2</sup>
nouvelle parcelle C	Commune d'Epalinges	Zone d'utilité publique	4'954 m <sup>2</sup>

#### Etat foncier projeté

-  nouvelle limite cadastrale
-  nouvelle parcelle A
-  nouvelle parcelle B
-  ddp (2793) sur parcelle C



Source : GEA (2015)

### 3.5 Phasage

La structure du PQ en une grande aire d'évolution des constructions ainsi que le vaste périmètre de constructions souterraines permettent d'envisager un phasage de la construction en fonction des contraintes et des opportunités. Ils facilitent ainsi la gestion des contraintes en laissant du temps pour les études nécessaires et la mise en place de mesures spécifiques au respect des lois et normes en vigueur, ainsi que pour la réalisation des équipements nécessaires.

## 4 PLANIFICATIONS SUPÉRIEURES

---

Les projets de planification locale s'inscrivent dans les lignes directrices d'aménagement définies par les planifications d'échelons supérieurs (région et Canton) et intègrent les objectifs communaux.

Le PPA "La Girarde" est concerné par quatre planifications supérieures : le Plan directeur cantonal (PDCn), le Projet d'Agglomération Lausanne-Morges (PALM), le Schéma directeur Centre Lausanne (SDCL) et le Plan directeur communal (PDCom) d'Epalinges.

### 4.1 Plan directeur cantonal

Le PPA "La Girarde" s'inscrit dans les stratégies, les lignes d'action et les mesures du Plan directeur cantonal (PDCn) dont l'adaptation est entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> août 2008 et adapté le 15 juin 2013. Epalinges y est identifiée comme territoire urbanisé faisant partie du périmètre compact du centre cantonal de Lausanne.

Le PPA est principalement concerné par les stratégies suivantes :

**Stratégie A     Coordonner mobilité, urbanisation et environnement**

**Stratégie B     Renforcer la vitalité des centres**

**Stratégie F     Assurer sur le long terme la valorisation des ressources**

Les lignes d'action suivantes du PDCn sont notamment prises en compte par le projet de plan partiel d'affectation :

#### **Ligne d'action A1 : Localiser l'urbanisation dans les centres**

- Le développement des centres doit s'appuyer en priorité sur la valorisation du potentiel inutilisé dans les zones à bâtir. Le plan partiel d'affectation complète ainsi le tissu bâti dans une zone déjà urbanisée et desservie par les transports publics.

##### *Mesure A11 Légalisation des zones à bâtir*

- Le développement doit se faire en priorité dans les centres cantonaux et leur agglomération dans le but de freiner l'étalement urbain. Le PPA fait partie du périmètre compact de l'agglomération Lausanne-Morges et doit, pour ce faire, atteindre une densité minimale d'environ 100 habitants/emplois par hectare dans ses futures planifications. Le projet de PPA permet d'atteindre la densité demandée.

##### *Mesure A14 Projet d'intérêt public*

- Le PPA vise à la densification qualitative d'un secteur équipé et desservi par les transports publics. Des logements subventionnés pour les familles à faible revenu et des logements protégés pour des personnes âgées à la retraite seront réalisés.

#### **Ligne d'action A2 : Développer une mobilité multimodale**

##### *Mesure A23 Mobilité douce*

- Le projet prévoit de séparer les flux de véhicules motorisés des flux de mobilité douce. Des cheminements piétons et vélos aménagés sont prévus dans le coeur du site, afin de permettre la perméabilité piétonne et une connexion aux quartiers alentours et aux arrêts de transports publics. Les véhicules sont en effet captés dans des parkings souterrains à l'entrée et à l'aval du site afin de réserver une plus grande part des aménagements de surface à la mobilité douce. Le stationnement visiteurs est prévu en surface en bordure Est de quartier (à proximité de l'accès au parking souterrain).

#### **Ligne d'action A3 : Protéger l'homme et l'environnement contre les risques liés aux activités humaines**

##### *Mesure A31 Qualité de l'air*

- Le programme prévu dans le PPA et les mesures usuelles en matière de mobilité (respect des normes VSS pour le nombre de places de stationnement, incitation à l'usage de la mobilité douce) permettent de limiter l'impact du projet sur la qualité de l'air.

---

#### *Mesure A32 Nuisances sonores*

- Une étude environnementale a été réalisée afin de vérifier la conformité du projet en termes de protection contre le bruit. Les niveaux sonores provoqués par les nouvelles charges de trafic respectent l'OPB. Toutefois, il conviendra d'établir une étude acoustique détaillée au stade du permis de construire afin de s'assurer que les émissions liées aux installations techniques (chemin d'accès, trémie d'accès au parking) respectent l'OPB et que les mesures envisagées, notamment au niveau des façades qui donnent sur la route de Berne, soient efficaces.

#### **Ligne d'action B1 : Renforcer la vitalité des centres**

##### *Mesure B11 Centres cantonaux et régionaux*

- Le PPA "La Girarde" répond à l'objectif de la mesure puisqu'il permet de maintenir le poids démographique du centre cantonal.

#### **Ligne d'action B3 : Stimuler la construction de quartiers attractifs**

- Le PPA "La Girarde" permet la création de nouveaux ensembles d'habitations collectives attractifs, pourvus d'espaces de délasserment promouvant la mixité sociale inter-générationnelle. Le terrain est situé à proximité du coeur de l'agglomération Lausanne-Morges, accessible en transports publics (bus + m2).

##### *Mesure B31 Habitat collectif*

- Le projet prévoit la densification du centre cantonal, à l'instar de la tendance à un étalement urbain coûteux en termes d'infrastructure et d'environnement. Il répond à la mesure puisque le projet est porté par les pouvoirs publics et permet d'équilibrer le marché du logement en proposant des logements protégés et des logements subventionnés.

#### **Ligne d'action F5 : Favoriser les ressources renouvelables et indigènes**

##### *Mesure F51 : Ressources énergétiques et consommation rationnelle de l'énergie*

- L'urbanisation proposée favorise une utilisation économe de l'énergie, notamment grâce à la densité et aux volumétries compactes proposées, ainsi qu'à la volonté d'obtenir le label Minergie ECO pour les futures constructions.

Les objectifs du PPA permettent de répondre aux stratégies, lignes d'action et mesures du PDCn, notamment en ce qui concerne le renforcement de l'offre en logements sur un territoire qui jouit d'une localisation remarquable au coeur de l'agglomération lausannoise, facilement accessible en transports publics.

## **4.2 Projet d'agglomération Lausanne-Morges (PALM)**

Le Projet d'agglomération Lausanne-Morges (PALM) de 2<sup>e</sup> génération, révisé en juin 2012, vise à mieux coordonner "urbanisation, transports et environnement" par l'image directrice d'une agglomération compacte. Pour atteindre ces objectifs, il définit un périmètre compact dans lequel le développement doit se faire en priorité et différents sites stratégiques, d'intérêt cantonal, proposant les premières lignes directrices en matière d'urbanisme, de mobilité et de paysage. Un développement urbain dense et de qualité doit être encouragé sur ces sites.

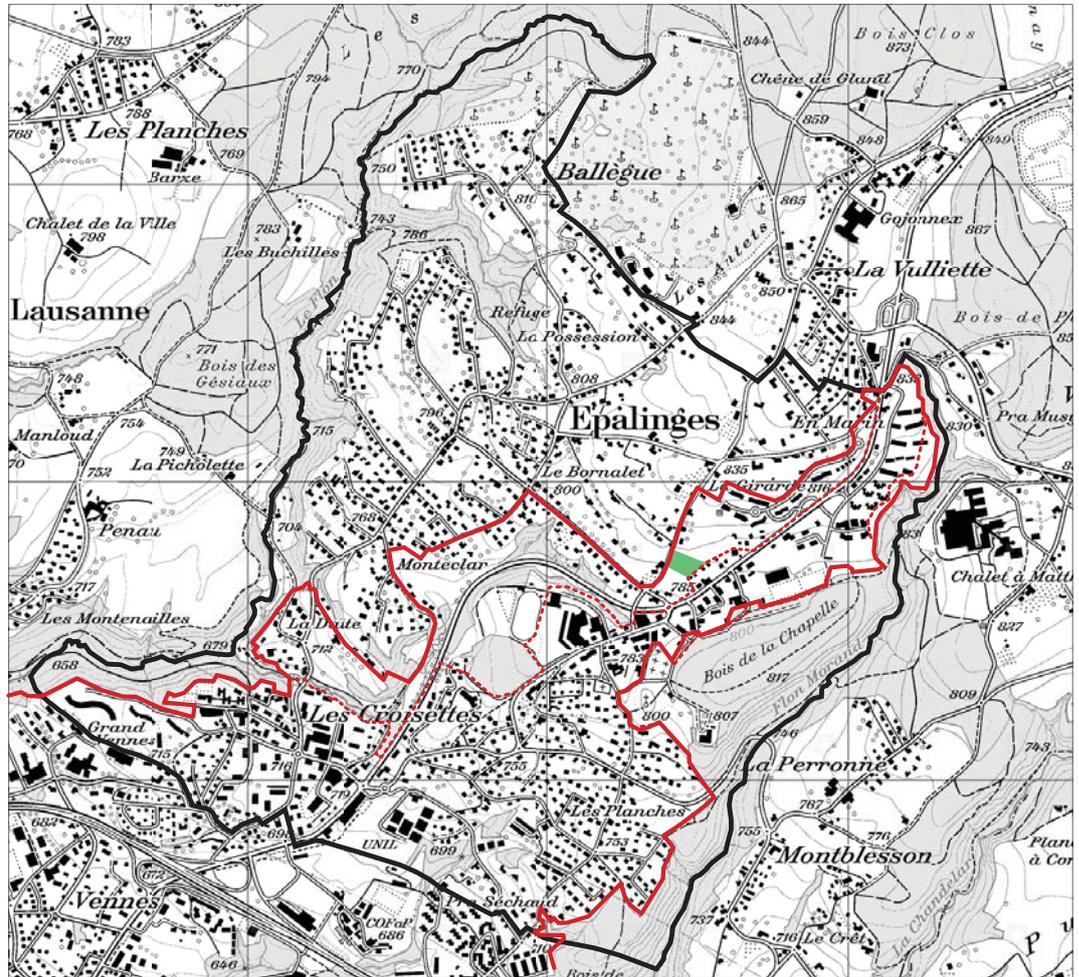
La Commune d'Epalinges est reconnue comme centralité locale, jouant un rôle significatif pour une grande partie de territoire, et appartient en partie au périmètre compact d'agglomération. Le secteur du PPA se trouve, quant à lui, entièrement dans le périmètre compact. Il est mentionné comme zone d'utilité publique.

Le PALM propose une augmentation de 2'500 habitants et de 1'000 emplois pour la Commune d'Epalinges à l'horizon 2030. A l'intérieur de l'agglomération compacte, les densités tendront ainsi à dépasser 100 habitants et emplois/hectare dans les secteurs ordinaires (correspondant à un IUS de 0.625). Toutefois, les densités pourront être adaptées au contexte local (protection du patrimoine, environnement, protection contre les dangers naturels).

Le PPA "La Girarde" répond aux objectifs du PALM, dans le sens où un développement dense y est prévu, qui tient compte de l'environnement alentour afin de créer un secteur de qualité. Des cheminements de mobilité douce à l'intérieur du quartier seront également développés.

#### Périmètre de la Commune d'Epalinges

-  Périmètre communal
-  Périmètre compact - PALM 2012
-  Périmètre compact - PALM 2007
-  Secteur "La Girarde"



Source : map.geo.admin.ch

### 4.3 Schéma directeur Centre Lausanne (SDCL)

Le Schéma directeur Centre Lausanne (SDCL) est l'un des cinq schémas directeurs que comprend le PALM et réunit les Communes de Lausanne et d'Epalinges. Cette union découle de la situation très attractive de la Commune d'Epalinges par rapport à Lausanne, avec une population qui pourrait augmenter de 34%.

Le PPA "La Girarde" n'étant concerné par aucun projet porté par le SDCL, aucune recommandation spécifique n'est à considérer.

#### 4.4 Plan directeur communal (PDCom) d'Epalinges

Le Plan directeur communal d'Epalinges (PDCom) a été approuvé par le Conseil d'Etat le 10 juillet 2000. Il décline des objectifs et des mesures selon trois thèmes principaux, soit "sites et paysages", "urbanisation et équipements publics" et "circulation".

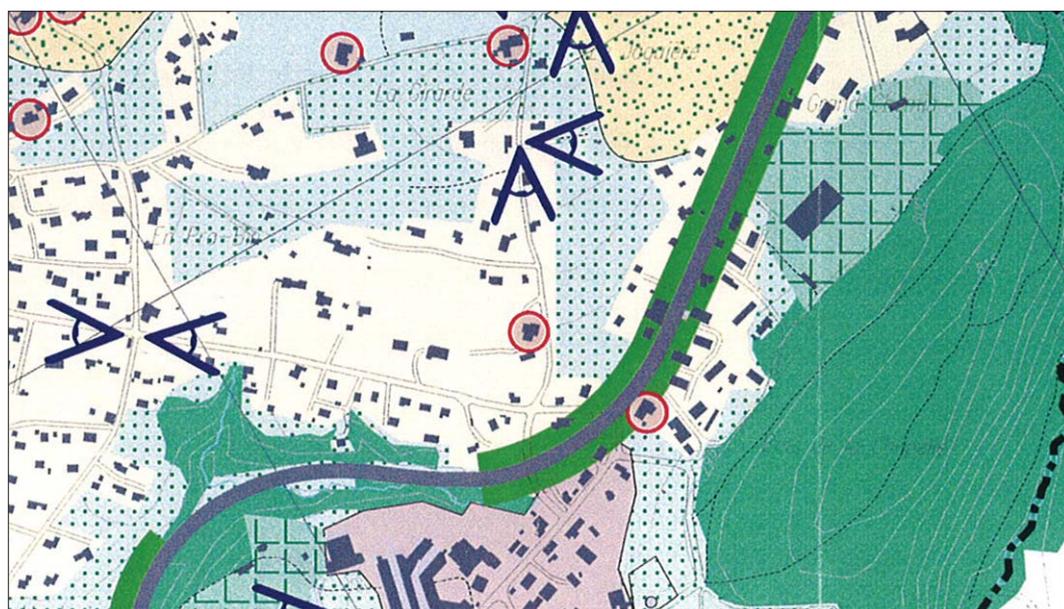
Concernant le site du PPA "La Girarde", le PDCom fixe les principaux objectifs suivants :

##### *Sites et paysages*

Le secteur du PPA "La Girarde" a été identifié comme constructible, à traiter avec une attention particulière en ce qui concerne ses aménagements paysagers. Il est recommandé d'intégrer les caractéristiques topographiques du site au projet d'urbanisation et de conserver les dégagements visuels.

Le PPA prévoit de structurer le bâti afin qu'il s'inscrive dans la pente et d'aménager le terrain en terrasses, offrant des dégagements visuels sur le paysage et prolongeant le caractère naturel du site. Les bâtiments seront construits dans un parc, espace collectif majeur favorisant les rencontres.

##### *Sites et paysages*



Source : Plan directeur communal d'Epalinges, 2000

##### *Urbanisation et équipements publics*

En termes d'urbanisation et d'équipements publics, le secteur est identifié comme une réserve de développement à coordonner et comme un espace de transition constructible dont l'aspect végétal est à entretenir ou à renforcer.

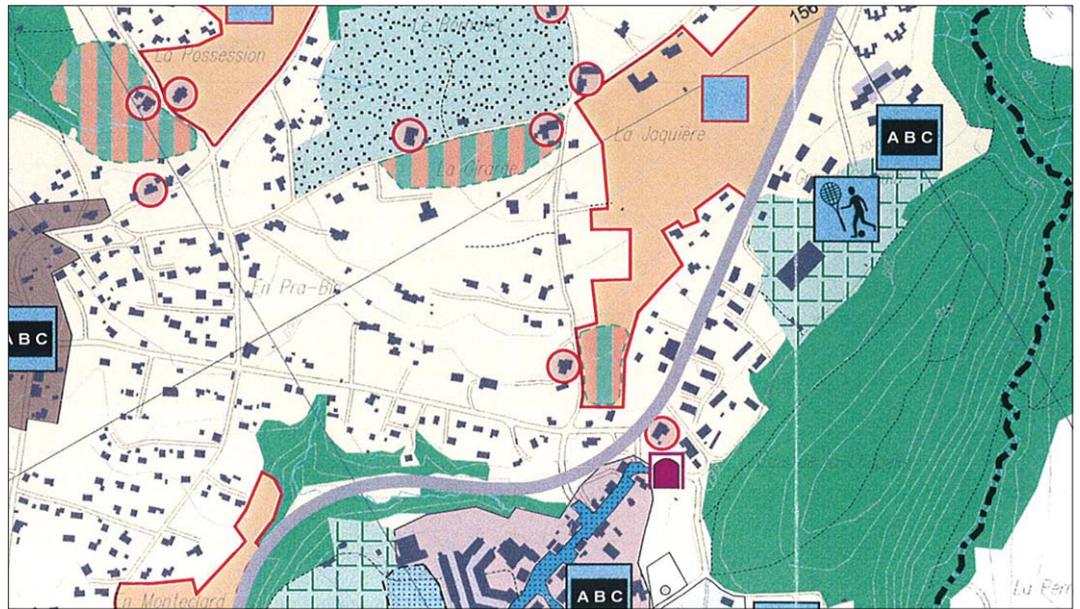
Ce secteur doit, selon le PDCom, être organisé autour d'éléments structurants, tels que des espaces de rencontre ou de jeux pour les quartiers. Ainsi, le PPA prévoit des espaces collectifs et semi-collectifs pouvant être aménagés en aires de jeux.

Conformément aux intentions décrites dans le PDCom, le PPA "La Girarde" a pour but l'urbanisation du secteur. La réalisation du PPA a suivi les recommandations de la Municipalité d'Epalinges et de la Commission consultative d'urbanisme.

Le PPA répond aussi au besoin de renforcer les équipements publics - notamment au déficit en matière de structures d'accueil pour personnes âgées - en proposant des logements protégés.

-  centre urbain
-  tissu de villas
-  aire agricole
-  terrains de sport
-  route de Berne
-  forêt
-  cours d'eau
-  patrimoine agricole (bâtiment) à valoriser
-  porte d'entrée à aménager
-  réserve de développement à coordonner
-  espace de transition constructible, aspect végétal à entretenir ou à renforcer
-  renforcer et améliorer l'animation et les aménagements des espaces publics à fonction centrale
-  établissement scolaire
-  terrain de sport/activité sportive
-  sans échelle

### Urbanisation et équipements publics



Source : Plan directeur communal d'Epalinges, 2000

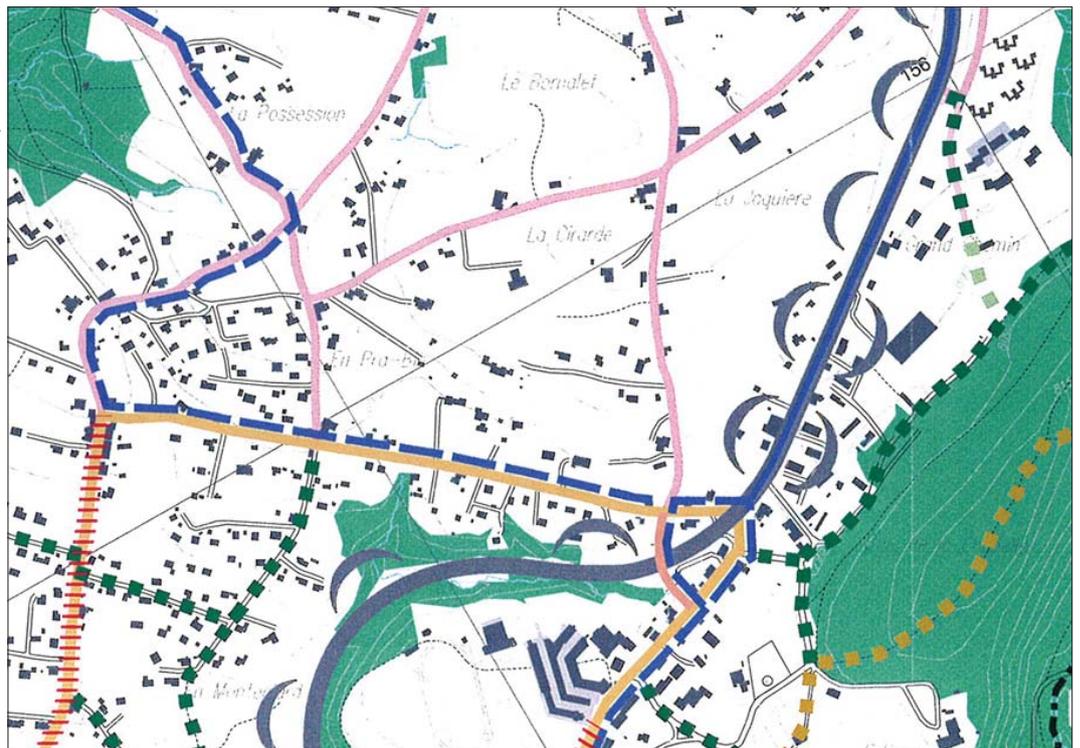
### Circulation

Le site du plan partiel d'affectation "La Girarde" est signalé dans le PDCom comme partiellement concerné par la source de nuisance que représente la route de Berne. Ces nuisances doivent être assainies ponctuellement.

Le secteur profite d'une bonne accessibilité en transport public et est bien connecté au réseau routier, lequel induit des nuisances importantes. Le PDCom suggère notamment d'améliorer et de requalifier, à terme, certains tronçons de la route de Berne.

### Circulation

-  forêt
-  cours d'eau
-  route de Berne
-  route collectrice principale
-  route collectrice de quartier
-  route de desserte
-  chemin de randonnée pédestre cantonal
-  chemin piétonnier local existant
-  chemin piétonnier local à créer
-  source de nuisance à assainir ponctuellement
-  transport public existant à maintenir (TL ligne n°64)
-  transport publics internes à créer (suppression de la ligne TL n°5)
  - tronçon Croix-Blanche/Ormeaux
  - tronçon Croix-Blanche/Ballègue
-  sans échelle



Source : Plan directeur communal d'Epalinges, 2000

## 5 JUSTIFICATION ET CONFORMITÉ DU PROJET

---

### 5.1 Nécessité de légaliser (art. 15 LAT)

Le site "La Girarde" est déjà affecté à la zone à bâtir, mais le projet de logements nécessite le changement de son affectation en zone d'habitat de moyenne densité. Ce changement se justifie dans le sens où ce site :

- est entouré de zones bâties ;
- est équipé (selon l'AEE de janvier 2003) ;
- est localisé à l'intérieur du périmètre compact de l'agglomération de Lausanne-Morges, définie comme un centre cantonal par le PDCn, avec un seuil minimal prédéfini de 100 habitants et emplois par hectare ;
- se trouve à proximité du centre d'Epalinges Croix-Blanche, qui est desservi par les transports en commun ;
- prévoit la création de logements subventionnés et protégés.

### 5.2 Equipement du terrain (art. 19 LAT)

Selon l'extrait de l'Aperçu de l'état de l'équipement du 30 janvier 2003, le terrain est non bâti et équipé, propre à la construction de suite (cf. chapitre 2.5).

Les futures mises à jour du Plan général d'évacuation des eaux (PGEE) tiendront compte des données induites par ce PPA.

### 5.3 Milieu naturel et environnement

#### Dangers naturels

La carte indicative des dangers de glissements signale que le périmètre du plan partiel d'affectation est soumis à des glissements peu actifs. Les études du bureau Norbert SA démontrent cependant que tout risque est écarté.

Le périmètre du plan partiel d'affectation n'est concerné par aucun autre type de dangers naturels.

#### Gestion des eaux pluviales

L'étude du PGEE communal d'Epalinges, réalisée de 2008 à 2010, a mis en évidence la nécessité de laminier les débits de pointe liés aux précipitations, ceci notamment pour le secteur de "La Girarde".

D'entente avec les Autorités communales, il est prévu de réaliser un ouvrage de rétention des eaux superficielles pour le secteur précité, avec une implantation prévue sur la parcelle n° 588, propriété de la Commune d'Epalinges. Une prochaine étude permettra de vérifier la faisabilité de ce concept, ainsi que de déterminer le volume de rétention nécessaire pour ce futur ouvrage. A priori, il sera possible de raccorder les eaux superficielles du PPA "La Girarde" dans ce futur bassin de rétention.

#### Protection contre le bruit

Conformément à l'article 43 de l'Ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit (OPB) du 15 décembre 1985, le PPA définit le degré de sensibilité II (DS II) à l'ensemble de la zone d'habitation de moyenne densité.

Les informations nécessaires pour l'évaluation des émissions de bruit provoquées par les installations techniques, les chemins d'accès et les entrées de parkings, selon l'article 7 OPB, ne sont à ce stade pas suffisamment connues pour procéder à l'étude. Aussi, il conviendra de faire une évaluation acoustique détaillée avant la demande de permis de construire.

---

L'étude acoustique du bureau Ecoscan SA démontre que le trafic de véhicules motorisés généré par le PPA "La Girarde" (+ 260 véhicules/jour) n'induit aucun dépassement des valeurs limites d'immission au sens de l'article 9 OPB (cf.annexe).

Concernant l'article 31 OPB, l'évaluation des immissions de bruit en façade de l'aire d'évolution des constructions démontre qu'il existe certains risques de dépassement de +1 à +2 dB(A) en façade de la route de Berne, à l'Est du périmètre du PPA. Des mesures constructives et organisationnelles peuvent être mises en place pour respecter les valeurs limites d'immission du DS II (cf. annexe chapitre 4.5). Une étude acoustique détaillée devra être établie au stade du permis de construire, permettant de s'assurer de l'efficacité des mesures envisagées.

### **Protection de l'air**

Le périmètre du plan s'inscrit dans le PALM. Il est donc situé dans une zone soumise au plan des mesures Opair 2005 de l'Agglomération Lausanne-Morges. Etant donné que les charges de trafic (besoin pour les logements protégés réduits) et l'ampleur du projet sont limitées (4'400 m<sup>2</sup> de SPd), l'impact du quartier peut être considéré comme minime au niveau de la pollution de l'air.

### **Protection des eaux**

Le périmètre est situé en secteur üB de protection des eaux. Ce type de secteur assure une protection générale des ressources en eau. Il s'agit, par conséquent, de prendre les mesures usuelles nécessaires à la protection des eaux, dans le cadre de la construction ou de la transformation des installations.

### **Nature et faune**

Le secteur est concerné par un inventaire cantonal de protection de la nature. En effet, il est situé dans l'une des communes territoriales du Jorat concernée par la création d'un parc naturel périurbain, lequel vise un développement global : social, environnemental et économique. L'urbanisation du secteur tient compte des valeurs paysagères du site.

### **Autres thématiques**

Après vérification, le PPA n'est pas concerné par les problématiques suivantes :

- région archéologique,
- inventaire fédéral des sites construits à protéger en Suisse (ISOS) ;
- recensement architectural du Canton de Vaud ;
- rayonnements non ionisants (ORNI) ;
- ordonnance sur la protection contre les accidents majeurs (OPAM) ;
- pollution des sols ;
- inventaire fédéral des voies de communication historiques de la Suisse (IVS) ;
- inventaire des chemins de randonnée et itinéraires Suisse Mobile.

## **5.4 Maintien des sources d'approvisionnement**

Le projet ne met pas en péril les sources d'approvisionnement et n'empiète sur aucun projet d'intérêt public et permet la construction de logements protégés.

---

## **5.5 Création et maintien du milieu bâti**

La densité proposée par le PPA permet de densifier un secteur situé en périmètre compact d'agglomération. Bien que leur gabarit soit plus imposant que celui des villas environnantes, les nouvelles constructions du secteur s'intègrent dans le tissu bâti. Celui-ci est structuré autour d'espaces extérieurs variés qui garantissent des percées visuelles et l'accessibilité piétonne.

Le projet de PPA permet de densifier un secteur bien desservi, tout en conservant un environnement paysager respectant les différentes planifications. La localisation des aires constructibles et les niveaux autorisés pour les bâtiments sont organisés de manière à préserver les vues.

## **5.6 Développement de la vie sociale, économique et culturelle**

Au niveau régional, le projet prévoit la création de logements protégés, adaptés aux difficultés que peuvent rencontrer les personnes âgées ou handicapées, et répondant à une demande en croissance. Les logements protégés pour personnes âgées constituent en effet le troisième pilier de la politique médico-sociale, complétant les deux autres piliers que sont les établissements médico-sociaux et les services de soins à domicile.

Sur le plan local, le projet permet de faire le lien entre des quartiers non reliés jusque-là et d'aménager de nouveaux cheminements, rendant ainsi le secteur plus perméable à la mobilité douce. La réalisation du plan partiel d'affectation influence le développement de la région en contribuant au renforcement d'un centre cantonal.

Bien que le présent projet propose un changement de l'affectation de la partie Sud, la partie Nord de la parcelle n° 575, dont l'affectation ne change pas, sera en mesure d'accueillir le développement de constructions d'utilité publique. Les autres zones d'utilité publique présentes sur la Commune permettent quant à elles d'assurer le développement d'équipements publics (écoles, équipements sportifs, etc.) à un horizon de 15 ans.

### **6.1   Concertation**

Le présent PPA a été élaboré en étroite collaboration avec :

- la Municipalité d'Epalinges ;
- le bureau technique communal ;
- le bureau Ecoscan SA pour la protection contre le bruit ;
- le bureau BBHN SA, pour la gestion des eaux usées ;
- le bureau Bonhôte Zapata, architectes lauréats du concours d'architecture.

### **6.2   Information**

Une information à la population sera planifiée au moment de l'enquête publique du plan partiel d'affectation, conformément à l'article 3 LATC.

**Etude acoustique du 23 mai 2016, Ecoscan SA**

**Concept de protection des sols du 28 juillet 2015, Ecoscan SA**