



Préavis au Conseil communal

Règlement du plan partiel d'affectation (PPA) «La Girarde»
Approbation de l'article 25 amendé par le Conseil communal lors
de la séance du 4 avril 2017
Adoption

Aménagement du territoire

Bernard Krattinger, Municipal

N° 5/2018

Préavis adopté par la Municipalité le 8 janvier 2018



Table des matières

| | | |
|----------|--------------------------------|----------|
| 1 | Objet du préavis | 2 |
| 2 | Préambule | 2 |
| 2.1 | Localisation | 2 |
| 2.2 | Historique | 3 |
| 3 | Situation actuelle..... | 3 |
| 3.1 | Procédure | 3 |
| 4 | Conclusions..... | 4 |

1 Objet du préavis

Par le présent préavis, la Municipalité a l'honneur de soumettre à votre approbation la modification de l'art. 25 du règlement du Plan partiel d'affectation (PPA) «La Girarde».

2 Préambule

2.1 Localisation

Le secteur du PPA «La Girarde» est situé 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.



Périmètre du PPA « La Girarde »



Il est donc placé à proximité des transports publics (bus TL n°45 et 46). Cette parcelle, sur laquelle sera réalisée la deuxième étape de création de logements protégés sur le territoire communal, est riveraine de l'EMS «La Girarde», ce qui facilitera l'intégration de bâtiments d'appartements protégés dans ce secteur.

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.

2.2 Historique

Le 4 avril 2017, le préavis n° 6/2017, Plan partiel d'affectation «La Girarde», a été soumis à l'approbation du Conseil Communal. L'adoption spécifique du Plan partiel d'affectation n'a soulevé aucune remarque. Seul un amendement proposé par la Commission d'urbanisme et des constructions consistant à compléter l'art. 25 du règlement du PPA d'un 4^{ème} alinéa a été soumis au vote du Conseil.

L'amendement proposé ayant été accepté à une très large majorité, le Conseil communal a ensuite adopté à l'unanimité le Plan partiel d'affectation «La Girarde», ainsi que le règlement du PPA amendé.

L'article 25 amendé a dès lors la teneur suivante :

Article 25 Stationnement

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

² *Les places de stationnement pour véhicules motorisés doivent être réalisées en souterrain (art. 26).*

³ *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 être réalisées 10 places visiteurs pour l'EMS.*

⁴ *La Municipalité se réserve le droit d'appliquer lors de la demande du permis de construire des exigences plus restrictives pour les voitures et moins restrictives pour les deux-roues.*

3 Situation actuelle

3.1 Procédure

Bien que la modification de l'article 25 adoptée par le Conseil Communal ne semblait pas susceptible de porter atteinte à des intérêts dignes de protection, le Service du développement territorial (SDT) a néanmoins exigé que l'amendement de l'art. 25 du règlement du PPA «La Girarde» soit soumis à une enquête publique complémentaire de trente jours.

En effet, suite à l'examen préalable de la modification de l'art. 25 dudit règlement par le Service du développement territorial (SDT), ce dernier justifiait l'exigence d'une enquête complémentaire dudit article légèrement modifié (règlement amendé en annexe) de la façon suivante :



« ... nous sommes d'avis que les amendements apportés par le Conseil Communal touchent les droits des tiers et qu'une enquête publique complémentaire est par conséquent nécessaire. Nous sommes donc dans le cas de figure décrit par l'alinéa 5 de l'article 58 LATC que vous mentionnez. L'alinéa 4 s'appliquerait si les amendements apportés n'avaient aucune incidence sur les droits des tiers. S'il est vrai que la première enquête publique n'a pas soulevé d'opposition, l'amendement apporté pourrait amener des citoyens à déposer une opposition sur ce motif. »

L'enquête publique complémentaire imposée par le SDT s'est déroulée du 19 août au 17 septembre 2017 et n'a soulevé aucune remarque ou opposition.

Pour clore la procédure d'établissement du Plan partiel d'affectation «La Girarde», et avant l'envoi à l'instance Cantonal pour approbation, le Conseil communal doit adopter ledit PPA dans un délai de huit mois dès la clôture de l'enquête publique complémentaire.

Dès lors, compte tenu des dispositions de la Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC), la Municipalité invite le Conseil communal à approuver conjointement le Plan partiel d'affectation «La Girarde» et son règlement tel que soumis à l'enquête publique du 18 juin au 17 juillet 2016, ainsi que la modification de l'art. 25 du règlement du Plan partiel d'affectation «La Girarde» telle que soumise à l'enquête publique complémentaire du 19 août au 17 septembre 2017.

4: Conclusions

Au vu de ce qui précède, la Municipalité demande au Conseil communal de bien vouloir prendre les décisions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL D'EPALINGES

- Vu les préavis de la Municipalité N° 6/2017 du 4 avril 2017 et N° 5/2018 du 8 janvier 2018;
- Oui le rapport de la Commission des finances et celui de la Commission ad hoc désignée pour examiner cette affaire,
- Considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

décide

1. d'adopter le plan partiel d'affectation « La Girarde » et son règlement amendé, tels que soumis à l'enquête publique du 18 juin au 17 juillet 2016 et à l'enquête publique complémentaire du 19 août au 17 septembre 2017 ;
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 ».

Le syndic

Maurice Mischler

Au nom de la Municipalité



Le secrétaire a.i.

René Parrat

Annexes : Plan / Règlement amendé / Rapport de la commission chargée d'examiner le préavis N° 6/2017

(Le préavis N° 6/2017 et rapport 47 OAT sont accessibles sur Intranet)

COMMUNE D'EPALINGES
plan partiel d'affectation ■ "La Girarde"

Approuvé par le Conseil municipal d'Epalinges le 04/02/2010

Le Maire: La Girarde

Reçu de l'inspecteur fédéral:

Le Maire: La Girarde

Adopté par le Conseil communal d'Epalinges le 04/02/2010

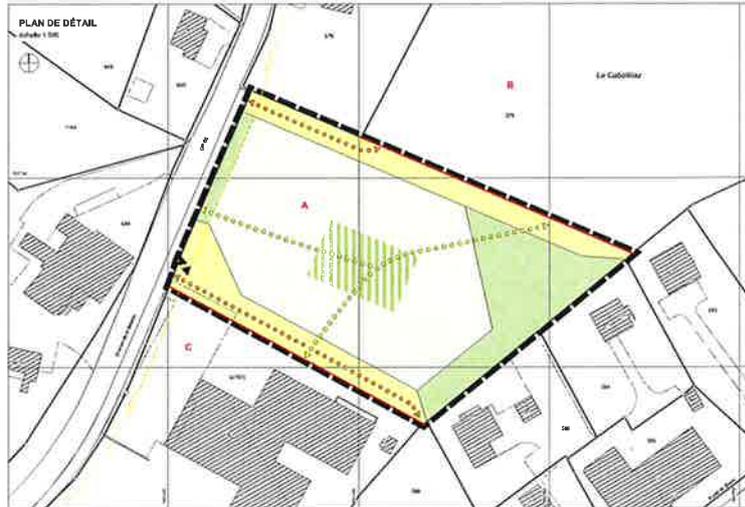
Le Maire: La Girarde

Approuvé préalablement par le Département cantonal, Le 04/02/2010

Le Maire: La Girarde

Reçu de l'inspecteur fédéral:

Le Maire: La Girarde



Plan établi sur la base des données cadastrales CE.03.2576 fournies par:
BZH & SA
Bureau d'Épalinges
Communes de - CP&F
1000 Epalinges
Certifié conforme selon art. 13, alinéa 1, par 1, Règlement cantonal, le
Procès de modification de l'état parcellaire du 04.02.2010
conté par L. Huguenin, géomètre fédéral

SITUATION
échelle 1/2000

Coordonnées communes: 442303 1149708



LÉGENDE

- périmètre du plan partiel d'affectation
- limite des constructions existantes
- nouvelle limite parcellaire
- Construction
 - aire d'habitation des constructions
 - espace collectif de rencontre (terrasse inclusive)
- Espace libre de construction
 - aire de déplacement
- Accès, circulation et stationnement
 - aire de mouvement
 - zone de parking souterrain
 - aire pour véhicules motorisés
 - chemin de mobilité douce

ÉTAT FONCIER EXISTANT

| n° parcelle | propriétaire | surface totale | surface dans SPA |
|--------------|---------------------|---------------------------|---------------------------|
| 426 | Commune d'Epalinges | 5732 m ² | 5214 m ² |
| TOTAL | | 5732 m² | 5214 m² |

ÉTAT FONCIER PROJETÉ

| n° parcelle | propriétaire | surface totale | surface dans SPA |
|--------------|---------------------|-----------------------------|---------------------------|
| A | Commune d'Epalinges | 5574 m ² | 5374 m ² |
| B | Commune d'Epalinges | 17 828 m ² | |
| C | Commune d'Epalinges | 4754 m ² | |
| TOTAL | | 18 156 m² | 5374 m² |

AFFECTATION
échelle 1/1000

- périmètre du SPA
- zone d'habitation des constructions
- nouvelle limite parcellaire



COMMUNE D'EPALINGES

PLAN PARTIEL D'AFFECTATION ■ "LA GIRARDE"

Règlement

modifications selon l'amendement adopté par le Conseil communal en date du 4 avril 2017

SCEAUX ET SIGNATURES

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

ABREVIATIONS

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

SOMMAIRE

| | |
|---|----------|
| TITRE 1 DISPOSITIONS PRÉLIMINAIRES | 1 |
| Article 1 Périmètre et affectation | 1 |
| Article 2 Buts | 1 |
| Article 3 Composantes du PPA | 1 |
| Article 4 Suivi du (des) projet(s) | 1 |
| TITRE 2 ZONE D'HABITATION DE MOYENNE DENSITÉ | 2 |
| Article 5 Composition de la zone | 2 |
| CHAPITRE I – CONSTRUCTIONS | 2 |
| 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 |
| CHAPITRE II – ESPACE LIBRE DE CONSTRUCTION | 3 |
| Article 20 Aire de dégagement | 3 |
| Article 21 Plantations | 4 |
| CHAPITRE III – ACCES, CIRCULATION ET STATIONNEMENT | 4 |
| 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 |
| CHAPITRE IV – ENVIRONNEMENT | 5 |
| Article 27 Degré de sensibilité au bruit | 5 |
| Article 28 Energie | 5 |
| Article 29 Evacuation des eaux | 5 |

| | | |
|----------------|---------------------------------------|----------|
| TITRE 3 | DISPOSITIONS FINALES..... | 6 |
| 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

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

² 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

¹ 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'Épalinges ou locaux d'activités pour des appartements protégés).

² 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).

³ 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

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

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

³ La capacité constructible maximale (SPd) de l'aire d'évolution des constructions est de 4'400 m².

Article 10 Emprise au sol des bâtiments

L'emprise au sol maximale de chaque bâtiment est fixée à 320 m².

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

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

² 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

¹ Seules sont autorisées les toitures à pans.

² La pente doit être comprise entre 5° et 20°.

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

⁴ 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

¹ Dans l'aire d'évolution des constructions, doit être aménagé un espace collectif de rencontre d'au moins 400 m² comprenant notamment du mobilier urbain et une (des) place(s) de jeux.

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

Article 16 Equipements de service collectif

¹ 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).

² 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

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

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

³ 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

¹ 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).

² 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.

³ Les haies et les clôtures sont interdites.

⁴ 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

¹ 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).

² Sont en outre autorisés les équipements de service collectif (art. 16).

³ Les espaces non aménagés conformément à l'alinéa 1 doivent être paysagers.

Article 23 Chemins de mobilité douce

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

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

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

Article 24 Liaisons véhicules motorisés

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

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

Article 25 Stationnement

¹ Les besoins en stationnement (**véhicules motorisés et vélos voitures et deux-roues**) sont définis selon les normes VSS en vigueur lors de la demande de permis de construire.

² **En ce qui concerne le stationnement des véhicules motorisés, des valeurs inférieures aux valeurs indicatives de la norme VSS en vigueur pourront être retenues, notamment en fonction du type de logement.**

³ **En ce qui concerne le stationnement des vélos, des valeurs supérieures aux valeurs indicatives de la norme VSS en vigueur pourront être retenues.**

⁴ Les places de stationnement pour véhicules motorisés doivent être réalisées en souterrain (art. 26).

⁵ 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

¹ Le parking souterrain s'implante conformément à l'article 18.

² 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

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

² 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

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

² 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

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

² 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.

**RAPPORT DE LA COMMISSION CHARGÉE D'EXAMINER LE PRÉAVIS MUNICIPAL
6/2017 CONCERNANT LE PLAN PARTIEL D'AFFECTATION (PPA) « LA GIRARDE » -
APPROBATION**

EPALINGES, le 26 mars 2017

Monsieur le Président,

Mesdames et Messieurs les Conseillers,

Dûment convoquée, la Commission chargée d'examiner le préavis municipal 6/2017 a siégé le lundi 20 mars 2017, à la « Salle des commissions », à 20h00.

La séance réunissait Mmes Anne-Marie Fischer et Anaëlle Urio en remplacement de Jérôme Urio, ainsi que MM. Philippe Cordonier, Nicolas Hausel en remplacement de M. Horacio Herrera, Michel Rochat, Claude Matter, Félix Schmidt, Laurent Balsiger, Président-rapporteur.

La Municipalité était représentée par M. Bernard KRATTINGER, Municipal, accompagné de M Bernard Mischler, Responsable police des constructions et urbanisme. Nous les remercions tous deux pour leur disponibilité et les réponses apportées à nos questions

Dans ses propos introductifs, le Municipal Bernard Krattinger rappelle que, dans le cadre de l'accord avec M. Kamprad pour sa donation de 10 MCHF en faveur de la construction d'appartements destinés aux personnes âgées, ce dernier a aussi demandé un geste de la part de la Commune pour des bâtiments protégés. La participation de la commune consiste essentiellement en la mise à disposition du terrain pour la 2^{ème} étape des constructions des logements protégés et subventionnés sur la parcelle N° 575 propriété de la commune. M. Kamprad n'apporte toutefois aucun financement pour ce projet de la Girarde. Toutefois, l'engagement pris par la Municipalité est une exigence de la convention signée avec lui.

Le projet financé par M. Kamprad est en cours de réalisation à la Route de la Croix-Blanche sur une parcelle privée qui a dû être acquise par la Commune.

Pour le projet dont il est question dans ce préavis, il est indispensable de passer par un PPA car le terrain, propriété de la Commune, est actuellement affecté en zone d'utilité publique qui ne permet pas la réalisation de logements subventionnés.

Le Municipal rappelle qu'un concours d'architecture a été réalisé et le projet lauréat a servi de base pour élaborer le PPA.

Il a aussi précisé que la commune n'entend pas réaliser et exploiter elle-même ce bâtiment. Elle entend octroyer un droit de superficie à une coopérative d'habitation qui investira et gèrera les bâtiments. Donc, à priori pas de financement de la part de la Commune, à moins qu'elle ne souhaite acquérir une partie des locaux d'activités dont elle pourrait être utilisatrice.

Après cette brève introduction, le préavis est passé en revue.

A la question de savoir si la Commune est liée au projet sorti vainqueur du concours d'architecture pour réaliser ce bâtiment, il est répondu par l'affirmative. La Commune va veiller à ce que ce soit bien l'architecte lauréat qui réalise le projet.

Le choix de la coopérative est-il soumis au marché public ? A priori pas, mais cela reste à vérifier.

La Commune gère-t-elle les subventions des appartements concernés? Non, c'est les services spécialisés du Canton qui s'en occupent.

Qu'est-ce qui définira précisément le type et le nombre d'appartements protégés et subventionnés ? C'est inscrit dans le cahier des charges du concours d'architecte et cela le sera dans la convention. La seule chose qui pourrait évoluer, c'est la répartition spatiale de ces appartements.

Pourquoi parle-t-on de densité moyenne ? Parce qu'avec un coefficient d'utilisation du sol (CUS) de 0.79, le PPA se situe dans la fourchette de 0.6 à 1.0 qui définit la zone de moyenne densité.

Une erreur est constatée dans la figure de la page 4 : le tiers Nord de la nouvelle parcelle B est en zone villa, et non pas en zone d'utilité publique. La figure de la page 3 est par contre correcte.

Les réflexions sur le solde de cette parcelle B se feront dans le cadre de la révision en cours du PDCOM – PGA.

4400 m² pour 40 logements, n'est-ce pas trop ? En fait il y a 3800 m² brut pour les logements, donc une moyenne de 80 m² net par logement (il faut soustraire 15% pour passer de la surface brute à la surface nette), le solde est prévu pour la zone d'activités.

Au vu de la problématique du bruit généré par la route de Berne, ne serait-il pas judicieux de laisser plus de marge de manœuvre à l'architecte pour positionner les bâtiments différemment, notamment en réalisant un bâtiment écran ? Il est toutefois relevé que des moyens techniques existent pour gérer cette problématique, notamment les vitrages renforcés, et qu'un bâtiment écran casserait le projet aéré, avec des échappées pour la vue, qui a été primé pour ces qualités.

Le projet est-il conforme au projet de réfection du Pont de la Girarde ? Ce pont sera restauré et les emplacements des arrêts de bus modifiés. Ces derniers seront transférés au Nord du pont, donc très proche des nouveaux bâtiments. Le trottoir sera déplacé côté Ouest et une piste cyclable sera prévue sur la voie montante. La piste cyclable venant de la route de Berne sera prolongée sur la route du Village. Tous ces changements seront réalisés parallèlement à la réfection de la RC 601.

Pourquoi réduire de 50% le nombre de places vélo sous le prétexte de la topographie défavorable ? Il est en effet aisé, depuis ce site, de se rendre au Village ou à la Croix-Blanche. Il est proposé que, dans le cadre du projet de construction, le nombre de places de parc vélo soit augmenté.

Pour ce qui est du stationnement voiture, les normes VSS prévoient un véhicule par 100 m² de CUS ou par logement, ici un par 100 m² de CUS. Vu la proximité des commerces et des

transports publics, ne serait-il pas opportun de réduire encore, en prévoyant par exemple seulement 60% du dimensionnement prévu par la norme VSS ? 38 places pour 40 logements, dont la moitié sont des logements protégés, semble excessif, au contraire du nombre de places de parc visiteurs, 4, insuffisant vu que les résidents d'appartements protégés reçoivent des visites régulièrement.

La Commission encourage donc la Municipalité à réduire le nombre de place de parc pour le logement et d'augmenter le nombre de place visiteurs. Les réflexions concernant le stationnement voitures et vélos sont donc à reprendre lors de l'octroi du permis de construire (plus de places vélo moins pour les voitures).

Qu'est-il prévu en termes de cheminement piétonnier, notamment en direction du Lion d'Or ? Les cheminements pour relier le quartier de la Girarde sont déjà prévus et pourront être réalisés lorsque la parcelle au Nord sera construite. La Commission relève qu'il serait judicieux que la Municipalité prévoie déjà les servitudes de passage public.

Y a-t-il une hauteur maximum de mentionnée ? Non, ce n'est d'ailleurs pas le cas pour les zones villas actuelles. Pour couper court à la crainte de certains commissaires, la Municipalité nous fournira la hauteur maximum prévue par rapport à la dalle du rez.

A la question de savoir si la Municipalité n'aurait pas souhaité réaliser ce projet dans une zone plus centrée, à proximité immédiate des commerces, comme la Croix-Blanche, il est répondu que le seul terrain libre de ce secteur est situé dans la zone d'assolement, ce n'est donc pas possible de construire. Par ailleurs, l'emplacement prévu offre de bonnes synergies avec l'EMS.

Concernant la procédure, le projet n'a fait l'objet d'aucune opposition, fait suffisamment rare pour être relevé !

Analyse article par article du Règlement :

Article 13 : Toiture. Pourquoi des toitures à pan alors que l'EMS a une toiture plate ? C'était prévu ainsi dans le règlement du concours.

Article 19 : Mouvement de terre. Est-ce judicieux de les limiter à 2 m. par rapport au terrain naturel, alors que cela pourrait être utile de faire une butte antibruit, ou d'aplanir pour des jardins ? Cette limite est déjà plus élevée que dans bien d'autres cas et évite de trop dénaturer le lieu.

Article 21 : Plantations. Etre attentif à choisir des arbres permettant de maintenir le dégagement souhaité par les architectes.

Article 23 : Chemins de mobilité douce. L'accès pour les handicapés n'est pas mentionné, ce n'est pas nécessaire car c'est exigé par les normes.

Article 25 : Stationnement. La Commission propose de compléter cet article de la manière suivante : « **La Municipalité se réserve le droit d'appliquer, lors de la demande du permis de construire, des exigences plus restrictives pour les voitures et moins restrictives pour les deux roues** ».

L'amendement est accepté à une grande majorité (une seule opposition).

Article 28 : Energie. Pourquoi ne pas imposer un concept global ou des standards plus exigeant ? Il serait judicieux, dans le cadre de la convention, d'exiger un label, par exemple Minergie P Eco. La Municipalité est invitée à être ambitieuse dans le cadre de la convention par rapport aux critères de développement durable.

La discussion n'étant plus demandée, les conclusions du préavis sont soumises au vote.

En conclusion, la Commission, vous propose, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, d'accepter la proposition de décision suivante:

LE CONSEIL COMMUNAL D'EPALINGES

- vu le préavis de la Municipalité No 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,

décide

1. D'adopter le plan partiel d'affectation « la Girarde » et son règlement amendé à l'article 25 tel que mentionné précédemment, **à une grande majorité moins une opposition**
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 », **à l'unanimité.**



Pour le PV : Laurent Balsiger