



EPALINGES

PREAVIS DE LA MUNICIPALITE AU CONSEIL COMMUNAL N° 6/2012

Concerne : modification du plan de quartier « Les Bosquets du Giziaux » - demande d'approbation

Madame la Présidente,
Mesdames les Conseillères et Messieurs les Conseillers communaux,

Par le présent préavis, la Municipalité soumet à votre approbation le projet de modification du plan de quartier (PQ) au lieu-dit « Les Bosquets du Giziaux ».

1. Préambule

Le projet de PQ « Les Bosquets du Giziaux » a été soumis le 28 juin 2011 à l'approbation du Conseil communal. Il avait pour but la réhabilitation d'un site industriel occupé par la déchetterie et un dépôt d'entreprise situé dans la périphérie Est de la Croix-Blanche.

Suite à l'enquête publique et à l'adoption du PQ par le Conseil communal, le propriétaire a présenté à la Municipalité un projet de modification du PQ visant à augmenter la densité du bâti, qui passe ainsi d'un indice d'utilisation du sol (IUS) de 0.8 à 0.95.

Les modifications apportées au PQ adopté le 28 juin 2011 sont déclinées et mises en évidence « en rouge » dans les documents annexés, à savoir :

- Le règlement modifié du 25 avril 2012
- Le rapport d'aménagement 47 OAT du 25 avril 2012
- Le rapport d'aménagement 47 OAT du 25 avril 2012 portant sur les modifications apportées.

2. Rappel du projet

Situation

Le projet concerne un terrain situé sur la commune d'Epalinges dans la périphérie Est de la Croix-Blanche, au lieu-dit « Le Giziaux ». Il correspond aux parcelles 528, 529 et 2273, colloquées en zone industrielle du PGA.

Sur le terrain se trouvent actuellement un dépôt d'entreprise de maçonnerie et un centre de dépôt et de tri des déchets (CenTrium), ouvert aux habitants de la commune d'Epalinges ainsi qu'un bâtiment abritant notamment le garage d'un ambulancier et un appartement.

Données géographiques

Le terrain est dans une combe, à une altitude moyenne de 792 m.

Les coordonnées géographiques moyennes sont : Y 543 430, X 156 280.

Il est bordé à l'Ouest et au Nord par des secteurs d'habitation, à l'Est par des dépôts communaux et au Sud par la forêt du Bois de la Chapelle.

Propriétaire

La société Giziaux SA est propriétaire des parcelles 528, 529 et 2273.

Objectif du propriétaire

Le propriétaire souhaite réhabiliter le site de la façon suivante :

- moderniser et couvrir le centre de dépose, de tri et d'évacuation des déchets. (CenTrium);
- diminuer et couvrir le dépôt d'entreprise pour limiter les nuisances;
- permettre l'extension de la zone d'habitation sur une partie du terrain.

Zone d'étude et périmètre du plan de quartier

L'étude prend en considération l'ensemble du secteur du Giziaux. Le périmètre du plan de quartier, nommé « Les Bosquets du Giziaux », se limite aux trois parcelles citées ci-dessus. Leur surface totale est de 8'860 m2.

Appréciation de l'état actuel

Bien que maintenue en tant que telle dans le PGA en fonction des installations existantes, cette zone est enclavée entre les zones de bâtiments locatifs et la forêt.

Elle est peu propice à un développement industriel.

Les surfaces attribuées aux activités de l'entreprise de maçonnerie en place sont surdimensionnées et peuvent être réduites.

Objectifs du projet

Rappel des objectifs : *réhabiliter le site par la modernisation de l'activité du tri des déchets - maintenir un dépôt d'entreprise couvert et fermé pour limiter les nuisances - utiliser une partie du terrain pour l'extension des secteurs d'habitation.*

Concrètement, cela se traduit par une diminution importante de l'emprise du dépôt sur le terrain, la réorganisation totale du site et l'attribution d'une majeure partie de l'espace à l'habitation collective. Ceci implique l'établissement d'un plan sectoriel favorisant l'amélioration environnementale et l'augmentation des surfaces attribuées à l'habitation au centre d'Epalinges.

Dans le détail, ces objectifs se déclinent dans les principes suivants :

Affectation

L'affectation actuelle du sol doit être modifiée. Les nouvelles affectations attribuées à l'habitation et aux activités sont indiquées dans le plan de quartier.

Répartition

Géographiquement, les affectations du sol sont réparties de manière à assurer une transition progressive entre les zones périphériques d'habitations collectives et la zone industrielle. L'aire d'habitation est implantée dans la partie Ouest du terrain et la zone mixte, industrielle et d'activités artisanales est implantée dans la partie Est du terrain.

Tri des déchets et dépôts

Le travail de dépose et de tri des déchets sera effectué dans de meilleures conditions, notamment par une rationalisation du système et la couverture de la structure.

Ces activités sont déplacées au Nord-Est du quartier, face aux dépôts de la commune situés sur la parcelle 1934. Leur accès et leur fonctionnement seront améliorés.

Les emplacements de décharge et de stockage des déchets seront couverts et protégés des intempéries. Ceci entraînera également une diminution des nuisances sonores. De plus, la vue directe depuis les habitations environnantes sur la déchetterie et les dépôts sera sensiblement atténuée.

Les dépôts de l'entreprise maintenus sur le site seront situés dans des locaux souterrains fermés. Les matériaux et machines ne pouvant être entreposés dans ces locaux seront évacués.

Habitations et parking

La priorité est donnée à l'habitation collective. Cette priorité répond à la volonté de densifier les logements proches du Centre de la Croix-Blanche.

Les parkings des résidents seront situés dans les sous-sols afin de libérer au niveau du sol un maximum de surface réservée aux piétons et aux espaces végétalisés.

Des locaux fermés seront prévus pour le parage des deux roues selon les normes VSS en vigueur.

Dalles de toiture

Les dalles de toiture recouvrant les espaces souterrains seront végétalisées sous différentes formes, afin de favoriser la rétention d'eau et de créer un biotope de toiture. La surface de rétention sera ainsi doublée par rapport à la situation actuelle.

Mobilité, accès, circulation

L'accès à tout le secteur d'activité se fera depuis le chemin du Bois-de-la-Chapelle. Le système de circulation et de parage interne sera réorganisé de manière à assurer une meilleure fluidité.

Une bande de terrain située sur la parcelle 2273 est réservée à l'élargissement du chemin du Bois-de-la-Chapelle. Cette bande de terrain reste hors du périmètre du plan de quartier pour garantir une attribution au domaine public.

Les accès aux habitations sont séparés de l'accès à la zone mixte (zone industrielle et d'activités artisanales). Une liaison ou sortie de secours du parking vers le dépôt reste possible.

Les accès piétonniers sont desservis par des trottoirs ou allées jusqu'à la Croix-Blanche et aux stations de transports en commun. Ils seront complétés aux abords et à l'intérieur du quartier par de nouveaux trottoirs et allées.

Environnement et nuisances

Un soin particulier sera apporté à l'environnement des habitations et au traitement des dalles végétalisées. En tenant compte de la proximité de la forêt, l'arborisation sur le site sera essentiellement paysagère et constituée d'essences adaptées.

Au-delà des prescriptions en matière d'économie d'énergie, de lutte contre les nuisances et de pollution, une étude sera faite pour utiliser de manière optimale les énergies renouvelables (capteurs solaires, récupération de chaleur, etc...).

Maintien d'activités existantes

Le garage et les bureaux de l'ambulancier pourront, le cas échéant, être intégrés dans les futurs locaux.

Lumière et ensoleillement

L'implantation et l'orientation des bâtiments tiennent compte des conditions optimales d'ensoleillement et de protection contre le vent. Les appartements prévus sont essentiellement orientés Est/Ouest.

Les bâtiments B1, B2, C1 et C2, par leurs dimensions en plan, permettent de réaliser des appartements ouverts sur trois côtés pour offrir une meilleure luminosité.

Les bâtiments sont plutôt conçus en hauteur tout en tenant compte de l'échelle des bâtiments voisins. Seules les parties basses des bâtiments subissent, en période hivernale, les ombres portées par la forêt. Cette incidence sera prise en compte dans la conception des appartements.

Présentation du projet

Dépôt et tri des déchets

Le nouveau centre de tri sera couvert. La décharge et la manutention des bennes s'effectueront sous une dalle végétalisée. Seules, les voies d'accès restent à ciel ouvert.

La configuration en creux du terrain est mise à profit de manière à limiter la hauteur des talus sur la périphérie. La face visible des dépôts est orientée à l'Est, vers les dépôts communaux.

Les rampes d'accès seront bordées de murs de soutènement, de protection ou de talus arborisés. Elles sont obligatoirement situées dans l'aire de circulation du PQ.

Le dépôt extérieur est prévu pour les entreposages de produits pouvant ou devant être stockés à l'extérieur. A l'Est, il sert de liaison avec les dépôts communaux situés sur la parcelle 1934.

Dépôt d'entreprise

Le dépôt de l'entreprise est considérablement réduit. La surface initiale d'environ 5'000 m² est ramenée à une surface maximale de 1'600 m². Le futur dépôt est prévu totalement en sous-sol. Il est situé sous une partie des aires affectées aux habitations. La dalle de toiture du dépôt se trouvant en dehors des bâtiments sera végétalisée. Dans le dépôt, l'entreposage et l'activité seront réglementés.

Implantations des bâtiments d'habitation

Trois aires réservées à l'habitation sont situées en partie Ouest des parcelles. Elles permettent respectivement l'édification d'un ou de deux bâtiments.

Orientation des bâtiments

Après plusieurs simulations et en fonction de l'ensoleillement des façades principales, l'orientation des bâtiments retenue est parallèle au Chemin du Giziaux. Elle offre une orientation principale Est/Ouest et limite les effets des vents dominants sur les appartements.

Volumes des bâtiments

Le tissu urbain environnant est composé de plusieurs types de bâtiments.

Le quartier Nord se caractérise par des bâtiments ponctuels de dimensions moyennes (environ 25 m. de long x 13 m. de large construits sur 3 ou 4 niveaux). A l'Ouest les bâtiments sont plus grands (36 à 45 m. de long).

Suite à différentes simulations, la variante comprenant un bâtiment allongé le long du chemin du Giziaux et 4 bâtiments plus compacts en arrière a été retenue.

Densité

La densité retenue pour le PQ adopté le 28 juin 2011 correspond, pour les habitations, à une surface maximale brute de plancher utile de 7000 m², soit un IUS de 0.8 calculé en appliquant la norme SIA 504 421 édition 2004.

Ce choix tient compte des directives du plan directeur cantonal visant à obtenir une optimisation de l'utilisation du sol, ainsi que des conditions du PALM.

Affectation

Les bâtiments sont réservés en priorité à l'habitation.

Les bâtiments pourront recevoir des activités compatibles avec l'habitation. La surface occupée par ces activités est limitée au 25% au maximum de la surface utile de plancher. Elles seront placées de préférence au rez-de-chaussée.

En dehors des places de parking visiteurs autorisées en surface, les garages sont obligatoirement souterrains.

Circulation et stationnement - Accès à la zone d'activité

L'accès se fait depuis le chemin du Bois-de-la-Chapelle qui sera aménagé et élargi en conséquence. Une partie de la bande des 10 mètres longeant la lisière de forêt est actuellement occupée par des espaces de voirie et le hangar communal.

Dans cette bande, le niveau du chemin actuel ne sera pas modifié, mais les dépôts seront supprimés. A l'angle Sud-Est de la forêt, derrière le hangar communal, l'aire de circulation sera retirée d'environ 2 mètres par rapport à l'emprise actuelle des surfaces en dur.

Accès aux garages des habitations

Cet accès est situé à l'angle Nord-Ouest du terrain. Il débouche sur le chemin du Giziaux. Sa sortie est attenante au chemin d'accès des parcelles voisines (1031, 1032, 1074 et 1057).

Accès aux bâtiments d'habitations et parkings extérieurs

Les accès et zones de parkings sont concentrés sur la partie Sud-Ouest du site (accès actuel). Les parkings extérieurs tels qu'ils figurent dans le plan d'illustration permettent d'accueillir environ 32 places de parc avec toutefois un maximum de 35 places à ne pas dépasser.

Ces places sont destinées aux résidents et aux visiteurs.

Les surfaces seront traitées en tenant compte de la géologie du terrain. Les surfaces étanches ou poreuses seront aménagées en optimisant la rétention d'eau.

L'espace situé le long du chemin du Giziaux sera utilisé pour les circulations piétonnes (trottoir) et les places visiteurs. Le restant des espaces sera traité en surface de verdure.

Aménagements extérieurs

Les espaces situés entre les bâtiments seront traités essentiellement en surfaces de verdure. Ces aires sont réservées aux circulations piétonnes, aires de jeux, pelouses et autres plantations. Une surface d'au moins 250 m² sera réservée aux aires de jeux.

Deux passages entre les bâtiments servant d'allées pour piétons permettront l'accès des véhicules de secours et de déménagement. La structure des sous-sols sera calculée en fonction de ces charges. La position de ces passages permet de desservir tous les bâtiments d'habitation.

Mouvements de terre

Au cours des différents aménagements, le terrain a passablement été modulé et présente une concavité importante par rapport aux terrains environnants, notamment dans le sens Nord / Sud.

Dans leurs profils en travers, les bâtiments d'habitation sont positionnés en recherchant une bonne continuité du terrain aux limites de la propriété (mouvements de terre limités à 1.20 m. et profils en travers plus réguliers).

Cependant, cette implantation nécessite des remblayages plus importants contre les murs des futurs sous-sols afin d'éliminer les talus, creux et murs de soutènement actuels. Le règlement du PQ autorise ces remblais.

Espaces de verdure

Ces aires ont pour but de créer des espaces plantés le long des limites Nord et Sud-Est. Dans l'aire de verdure Sud-Est, les aménagements actuels seront démolis. La surface de l'aire sera une prolongation de la lisère forestière.

Nuisances sonores

Le centre d'Epalinges est un secteur urbain. Le degré III de sensibilité au bruit est maintenu pour la zone mixte, industrielle et activités artisanales.

Pour les habitations un degré II de sensibilité au bruit a été attribué.

Réglementation du plan de quartier

La réglementation du plan de quartier détermine, de manière précise, la destination des aires délimitées sur le plan.

Pour les constructions, elle limite la surface brute de plancher utile, fixe les règles d'implantation, de volume et de distances. Les autres règles constructives se réfèrent au règlement communal.

En sous-sol, elle fixe l'implantation des locaux et le traitement des toitures plates.

L'aménagement des espaces extérieurs est également réglementé.

Convention liée à l'exploitation de la déchetterie

En parallèle à l'établissement du plan de quartier, un projet de convention a été préparé entre la Commune, les propriétaires et les exploitants du centre de tri des déchets.

Cette convention garantit la possibilité pour tous les habitants d'Epalinges de pouvoir venir déposer leurs déchets sur ce site. Une charge foncière, d'une durée de 20 ans, grèvera la zone en faveur de la Commune pour garantir le maintien des activités de tri des déchets et l'accessibilité à tous les habitants de la commune d'Epalinges.

3. Conformité du projet avec les objectifs de l'aménagement du territoire

Statut juridique actuel du sol

Le plan général d'affectation (plan des zones) et le règlement sur le plan général d'affectation et la police des constructions date de 1985. Il a été révisé en 2004, approuvé par le DIRE et est entré en vigueur le 16 novembre 2005.

Choix de l'établissement d'un plan de quartier

Bien que la révision du PGA soit récente, il a été estimé qu'il était important de préciser la planification dans cette zone. Une modification du PGA n'étant pas souhaitable, l'option retenue consistant à établir un plan de quartier permettait, outre la modification de l'affectation de la zone, d'établir une planification spécifique pour cette zone sensible.

L'établissement d'un plan de quartier est conforme à la loi cantonale sur l'aménagement du territoire (LATC), articles 43 et ss, et au règlement cantonal (RATC), articles 11 et ss.

Conformité par rapport aux objectifs du plan directeur cantonal

Le plan directeur cantonal est entré en vigueur le 1er août 2008.

L'élaboration du plan de quartier « Les Bosquets du Giziaux » entre dans le cadre des lignes d'actions définies par le plan directeur cantonal, notamment concernant :

- la ligne d'action A 1 : Localiser l'urbanisation des centres
- la ligne d'action A 3 : Protéger l'homme et l'environnement contre les risques liés aux activités humaines et notamment la mesure A32 concernant les nuisances sonores
- la ligne d'action B 3 : Stimuler la construction de quartiers attractifs
- la ligne d'action F 5 : Favoriser les ressources renouvelables et indigènes, notamment la mesure F 51 Ressources énergétiques et consommation rationnelle de l'énergie

Ce plan de quartier entre également dans le cadre des lignes directrices du plan d'agglomération Lausanne Morges (PALM), signé par ses partenaires le 22 février 2007 et répertorié dans plan directeur cantonal par la fiche R01. Il est situé dans le périmètre compact du PALM.

A Epalinges, en matière de densification, le parc de logements consacré aux logements collectifs n'occupe qu'environ 20% du sol affecté à l'habitat. La Commune peut donc remédier à ce faible pourcentage en favorisant les initiatives visant à augmenter la densité construite dans le centre. L'emplacement du terrain concerné par ce PQ répond à cet objectif.

4. Modification du plan de quartier

Les modifications apportées au plan de quartier (PQ) adopté par le Conseil communal d'Epalinges le 28 juin 2011 portent sur la spécification de l'attribution des places de parc extérieures uniquement aux visiteurs, une possibilité plus large d'offrir des logements aux personnes à mobilité réduite et une adaptation de la densité des constructions par l'application des dernières directives cantonales.

Modifications apportées

Accès aux bâtiments d'habitations et parkings extérieurs

Les accès et zones de parkings sont concentrés sur la partie Sud-Ouest du site (accès actuel). Les parkings extérieurs tels qu'ils figurent dans le plan d'illustration permettent d'accueillir environ 32 places de parc avec toutefois un maximum de 35 places à ne pas dépasser. Ces places sont destinées aux visiteurs.

Les surfaces seront traitées en tenant compte de la géologie du terrain. Les surfaces étanches ou poreuses seront aménagées en optimisant la rétention d'eau.

L'espace situé le long du chemin du Giziaux sera utilisé pour les circulations piétonnes (trottoir) et les places visiteurs. Le restant des espaces sera traité en surface de verdure.

Habitation pour personnes à mobilité réduite

Cette aire est destinée à la construction de bâtiments d'habitations collectives avec une part minimum de 25% du total des logements en appartements adaptés. Ce complément apporte une diversité plus importante dans l'habitat.

Densité

La densité retenue par le PQ passe, pour les habitations, d'une surface maximale brute de plancher utile de 7'000 m² à 8'400 m², soit d'un IUS de 0.8 à un IUS de 0.95 calculé en appliquant la norme SIA 504 421 édition 2004.

Ce choix tient compte des directives du plan directeur cantonal visant à obtenir une optimisation de l'utilisation du sol.

Cette densification permet de mieux utiliser les espaces habitables. Elle se fait sans changement par rapport aux gabarits du projet et utilise les marges dimensionnelles données par le plan. Les aires d'implantation, les distances entre bâtiments et les altitudes maximales à respecter ne changent pas.

Calcul de l'IOS et de l'IUS

Indices IOS et IUS	IOS	IUS
BÂTIMENTS D'HABITATION	Surfaces	Surfaces
surface m2 parcelles	8860	
		total
Sous-sol / Rez inférieur	150	750
Rez	1740	1740
étage 1		1740
étage 2		1740
étage 3		1200
Comble		1230
SURFACE TOTALE BÂTIMENTS D'HABITATION	1890	8400
		IUS /parcelles
Indice d'utilisation du sol (IUS)		0.95
Indice d'occupation du sol (IOS)	0.21	

Incidence sur la circulation

La modification de la densité représente selon les normes VSS un supplément de 14 véhicules pour les habitations. Ce chiffre ne tient pas compte des facteurs de réduction du nombre de véhicules, lorsque des transports en commun sont à proximité, ce qui est le cas.

L'incidence sur la circulation au centre d'Epalinges est négligeable.

5. Conclusions

Vu ce qui précède, nous vous proposons, Madame la Présidente, Mesdames les Conseillères et Messieurs les Conseillers, de prendre les décisions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL D'EPALINGES

- vu le préavis de la Municipalité N° 6/2012 du 21 mai 2012,
- entendu le rapport de la Commission nommée pour examiner ce dossier,
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

d é c i d e

1. d'adopter le plan de quartier modifié "Les Bosquets du Giziaux", tel que soumis à l'enquête publique durant la période s'étendant du 12 mai au 10 juin 2012;
2. d'autoriser la Municipalité à entreprendre toutes les démarches utiles en vue de l'approbation et de l'entrée en vigueur du plan de quartier modifié "Les Bosquets du Giziaux".

Epalinges, le 21 mai 2012

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic :

Le Secrétaire :

Maurice Mischler

Alexandre Good

Annexes : - règlement modifié du 25 avril 2012
- rapport d'aménagement 47 OAT du 25 avril 2012
- rapport d'aménagement 47 OAT du 25 avril 2012 portant sur les modifications apportées

Représentant municipal délégué : M. Bernard Krattinger