

COMMUNE D'EPALINGES

PLAN D'AFFECTATION COMMUNAL (PACom)

RAPPORT D'AMÉNAGEMENT (47OAT)

Dossier n° 2024

Version du (enquête publique) 04.05.2026

PLAREL SA
Boulevard de Grancy 19A
1006 Lausanne

architectes & urbanistes
+41 (0)21 616 69 15
info@plarel.ch

Le rapport d'aménagement, établi conformément aux dispositions de l'article 47 de l'Ordonnance fédérale sur l'aménagement du territoire, est destiné à l'autorité cantonale chargée de l'approbation des plans et des règlements.

Les informations qu'il contient ont une valeur indicative. Elles ne constituent pour les particuliers aucune contrainte et pour les autorités aucune obligation.

Pendant le déroulement de la procédure d'adoption des mesures d'aménagement projetées, le rapport peut être consulté mais son contenu ne peut être sujet à opposition.

1	PRÉSENTATION RÉSUMÉE	3
1.1	Contexte et objectifs	
1.2	Périmètre de la révision	
1.3	Composition du dossier	
1.4	Chronologie	
2	RECEVABILITÉ	6
2.1	Personnes qualifiées	
2.2	Conditions formelles	
2.3	Démarches et documents particuliers	
3	JUSTIFICATION	7
3.1	Justification de la révision	
4	PROJET	8
4.1	Dimensionnement de la zone à bâtir pour l'habitation et mixte	
4.2	Dimensionnement des autres zones à bâtir	
4.3	Analyse des plans spéciaux	
4.4	Caractéristiques des zones d'affectation	
4.5	Stationnement	
5	CONFORMITÉ	29
5.1	Conformité aux planifications directrices	
5.2	Protection de la nature et du patrimoine	
5.3	Développement de la vie sociale et décentralisation	
5.4	Création et maintien du milieu bâti	
5.5	Gestion des sites pollués	
5.6	Protection contre le rayonnement non ionisant	
5.7	Protection contre les accidents majeurs	
5.8	Protection contre les dangers naturels	
5.9	Protection des eaux de surface	
5.10	Protection des eaux souterraines	
5.11	Protection contre le bruit	
5.12	Compensation de la plus-value et taxe d'équipement communautaire	
5.13	Garantie de la disponibilité des terrains	
5.14	Itinéraires de mobilité douce	
5.15	Démonstration de l'état de l'équipement	
5.16	Plan de développement scolaire	
5.17	Préservation des sources d'approvisionnement	
6	ANNEXES	63

ABRÉVIATIONS

AEAI	Association des établissements cantonaux d'assurance incendie
COFIL	Comité de pilotage
COS	Coefficient d'occupation du sol
DGTL	Direction générale du territoire et du logement
DP	Domaine public
DS	Degré de sensibilité au bruit
EC / EU	Eaux claires / eaux usées
EMS	Etablissement médico-social
ERE	Espace réservé aux eaux
FAO	Feuille des avis officiels
ICOMOS	Conseil international des monuments et des sites
IMNS	Inventaire cantonal des monuments naturels et sites
ISB	Indice de surface bâtie
ISOS	Inventaire fédéral des sites construits à protéger en Suisse
IUS	Indice d'utilisation du sol
IVS	Inventaire des voies de communication historiques de la Suisse
LAT	Loi fédérale sur l'aménagement du territoire
LATC	Loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions
LFo	Loi sur les forêts
LICom	Loi sur les impôts communaux
LPE	Loi sur la protection de l'environnement
LPN	Loi fédérale sur la protection de la nature
LPPPL	Loi sur la préservation et la promotion du parc locatif
LUP	Logement d'utilité publique
NORMAT	Normalisation des données de l'aménagement du territoire
OAT	Ordonnance sur l'aménagement du territoire
OEaux	Ordonnance sur la protection des eaux
OISOS	Ordonnance concernant l'Inventaire fédéral des sites construits à protéger en Suisse
OPAM	Ordonnance fédérale sur la protection contre les accidents majeurs
ORNI	Ordonnance fédérale sur la protection contre les rayonnements non ionisants
OSites	Ordonnance fédérale sur les sites contaminés
PEP	Plan d'extension partiel
PA	Plan d'affectation
PAC	Plan d'affectation cantonal
PACom	Plan d'affectation communal
PALM	Projet d'agglomération Lausanne - Morges
PDCn	Plan directeur cantonal
PDCom	Plan directeur communal
PGA	Plan général d'affectation
PGEE	Plan général d'évacuation des eaux
PPA	Plan partiel d'affectation
PQ	Plan de quartier
REC	Réseau écologique cantonal
RF	Registre foncier
RLAT	Règlement sur l'aménagement du territoire
RPACom	Règlement du plan d'affectation communal
SDA	Surfaces d'assolement
SDT	Service du développement territorial
SIA	Société suisse des ingénieurs et des architectes
SPd	Surface de plancher déterminante
SRGZA	Stratégie régionale de gestion des zones d'activités
UAPE	Unité d'accueil pour écoliers
VSS	Association suisse des professionnels de la route et des transports

1 PRÉSENTATION RÉSUMÉE

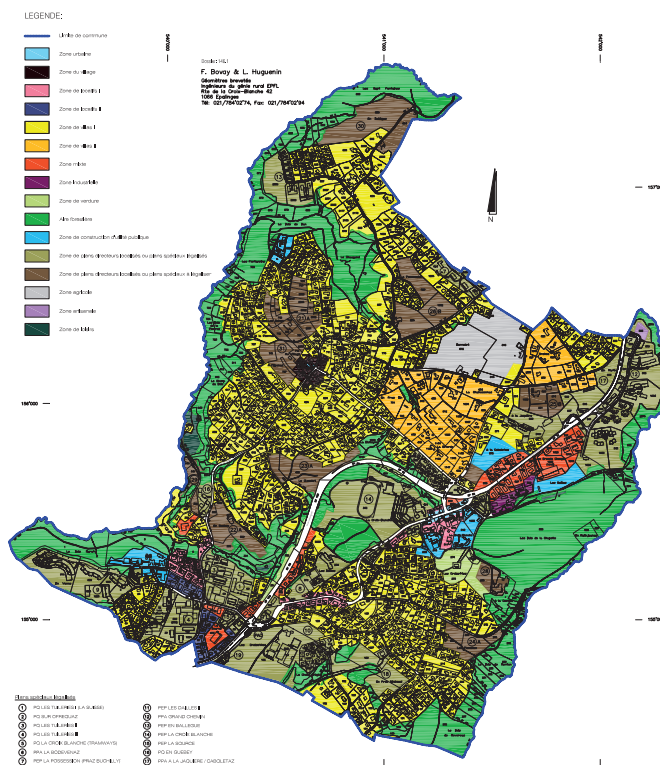
1.1 Contexte et objectifs

Le Plan général d'affectation (PGA) de la Commune d'Épalinges est entré en vigueur le 16.11.2005 et a été modifié le 21.10.2013. Le PGA est lié par le Règlement communal sur le plan général d'affectation et la police des constructions du 16.11.2005 et modifié le 18.05.2009.

La révision du PGA d'Épalinges est nécessaire en particulier pour:

- adapter l'ensemble des zones à bâtir (pour l'habitation et mixtes, les équipements publics et les activités économiques) aux besoins à 15 ans, conformément aux objectifs fixés par le Plan directeur communal (PDCom),
- mettre en conformité la réglementation avec la législation en vigueur en matière de protection de l'environnement (eaux, forêts, sols, etc.) et de protection contre les dangers naturels,
- protéger le patrimoine bâti et naturel,
- se conformer aux planifications énergétiques,
- fixer la délimitation de l'aire forestière en limite de la zone à bâtir,
- analyser la conformité des plans d'affectation spéciaux et les abroger si nécessaire,
- adapter le projet à l'état cadastral actuel selon le nouveau système de projection MN 95,
- identifier les terrains bénéficiant d'une plus-value.

Conformément aux nouvelles dénominations cantonales, le nouveau document sera appelé Plan d'affectation communal (PACom).



Extrait du PGA d'Épalinges approuvé le 16 novembre 2005
document sans échelle

1.2 Périmètre de la révision

Le périmètre du PACom correspond à l'ensemble du territoire communal d'Épalinges, à l'exception des secteurs suivants :

- PQ Les Tuilleries I du 13 janvier 2022
- PQ Les Tuilleries II du 29.12.1964
- PQ Les Tuilleries III du 08.03.1966 - partiellement
- PEP Les Dailles I du 14.02.1973
- PQ En Vennes du 19.04.1974
- PEP Les Croisettes du 10.05.1974 - partiellement
- PEP Les Dailles II du 01.06.1979
- PEP Grand Chemin du 10.06.1983 - partiellement
- PEP La Croix Blanche du 10.05.1985
- PEP La Source du 10.05.1985
- PQ En Guebey du 13.11.1987
- PPA À la Cabolétaz / À la Jaquière du 17.05.1991
- PPA Les Planches n° 2 du 15.06.2000 - partiellement
- Secteur Sylvana (parcelle 268)
- PPA En Ballègue (Golf de Lausanne) du 05.12.2006
- PQ La Possession - Bois de Ban du 20.11.2020
- Secteur Florimont (parcelles 385, 389 et 390)
- PA Le Cloalet du 05.07.2022
- PQ Les Planches / Montblesson du 21.05.2019
- PPA Les Orchez du 07.10.2014
- PPA À la Cabolétaz du 25.03.2008
- PPA Ilôt Est/Route de la Croix-Blanche du 19.12.2007
- PPA La Bodevenaz 2 du 30.06.2014
- PQ Les Bosquets du Giziaux du 06.12.2012
- PPA La Girarde du 18.07.2018
- PQ Le Grand-Chemin Nord du 05.09.2016.

Ces terrains sont exclus du périmètre du PACom et apparaissent en blanc sur les plans.

1.3 Composition du dossier

Le dossier du PACom se compose des documents suivants:

- des plans (affectation du sol, espaces réservés aux eaux, secteurs de restrictions liés aux dangers naturels et secteurs énergétiques) qui délimitent les zones et les autres éléments et périmètres superposés mentionnés dans le règlement sur une base cadastrale actualisée.
- un règlement qui définit notamment les mesures d'affectation et d'utilisation du sol, de construction, d'aménagements extérieurs, d'équipements et de protection, ainsi que les règles particulières propres à chaque zone,
- le présent rapport d'aménagement (47 OAT) et ses annexes, y compris le plan du territoire urbanisé. Justifiant les modifications apportées aux plans en vigueur, ce rapport présente les principales caractéristiques du PACom et il démontre sa conformité avec les planifications directrices et la législation en vigueur.

1.4 Chronologie

Les principales étapes de la procédure d'établissement du présent PACom et des autres planifications liées sont indiquées ci-dessous :

VC : pré-étude «vision communale»
ZRCom: zone réservée communale
PDCom: plan directeur communal
PACom: plan d'affectation communal

Dates	Document	Étapes
14 novembre 2017		Avis FAO informant les propriétaires de la révision prochaine du PGA
23 avril 2019	VC	Dossier de la pré-étude «vision communale» pour préavis cantonal
3 juillet 2019	VC	Préavis du SDT concernant la pré-étude «vision communale»
1 mars 2018	ZRCom	Dossier de la zone réservée communale «1» pour examen préalable
11 avril 2018	ZRCom	Examen préalable de la zone réservée communale
9 juin - 8 juillet 2018	ZRCom	Enquête publique de la zone réservée communale
29 août 2019	PACom	Examen préliminaire pour le projet de PACom
9 octobre 2019	ZRCom	Dossier de la zone réservée communale pour examen préalable complémentaire
9 décembre 2019	ZRCom	Examen préalable complémentaire de la zone réservée communale
11 mars - 9 avril 2020	ZRCom	Enquête publique complémentaire de la zone réservée communale
31 mai 2022	ZRCom	Adoption par le Conseil communal de la zone réservée communale
17 octobre 2022	ZRCom	Approbation départementale de la zone réservée communale
24 juillet 2020	PDCom	Dossier du plan directeur communal pour examen préalable
10 mars 2021	PDCom	Examen préalable du plan directeur communal
2 octobre - 14 novembre 2021	PDCom	Consultation publique du plan directeur communal
20 septembre 2022	PDCom	Adoption par le Conseil communal du plan directeur communal
18 janvier 2023	PACom	Séance de coordination avec la DGTL
5 juillet 2023	PDCom	Approbation du Conseil d'État du plan directeur communal
26 juin 2024	PACom	Dossier du PACom pour examen préalable
21 mars 2025	PACom	Examen préalable du PACom
27 mai 2025	PACom	Séance de coordination avec DGTL-DAM
20 novembre 2025	PACom	Séance d'arbitrage en présence de la Cheffe de Département DFTS et du directeur de la DGTL
NC	PACom	Consultation auprès des tl

2 RECEVABILITÉ

2.1 Personnes qualifiées

Les bureaux suivants sont impliqués, directement ou indirectement, dans l'élaboration du présent PACom :

- Le bureau Plarel SA architectes & urbanistes à Lausanne, a été chargé de la réalisation technique et de la coordination du dossier du PACom. Grâce à son expérience et à la qualification de ses membres, il respecte les conditions fixées par l'art. 3 LATC.
- La base cadastrale a été fournie et authentifiée par le bureau BBHN SA, géomètres officiels à Épalinges. Ce bureau a également élaboré les plans de délimitation de l'aire forestière, en collaboration avec l'inspecteur forestier d'arrondissement.
- L'expertise sur les dangers d'inondation a été produite par le bureau WSP / BG Ingénieurs Conseils SA à Lausanne.
- L'expertise sur les dangers géologiques a été produite par le bureau Norbert SA, géologues-conseils à Lausanne.

2.2 Conditions formelles

Établissement de la planification (art. 34 LATC)

Le projet de PACom a été établi par la Municipalité en coordination avec les services cantonaux.

Information et participation (art. 2 LATC)

Le projet du PDCom a fait l'objet d'une démarche participative. L'information à la population concernant le PACom est assurée dans le cadre de l'enquête publique. Le traitement des oppositions sera assuré par la Municipalité assistée de son avocat-conseil et de l'urbaniste.

Géodonnées (art. 22 RLAT)

Lors de la phase d'approbation, le dossier sera remis au Département compétent sur papier et sur support informatique. Le contenu et le format informatique des fichiers répondent aux conditions fixées par la directive cantonale pour la structuration et l'échange de données numériques géoréférencées d'affectation du sol.

2.3 Démarches et documents particuliers

Relevé de la lisière forestière

La limite de l'aire forestière en limite de zone à bâtir a été redéfinie par le géomètre mandataire et l'inspecteur forestier conformément à l'art. 13 al. 1 LFo. Le résultat de ce relevé a été reporté sur le plan d'affectation du sol du PACom qui constituent le document formel de constatation de nature forestière. La zone à bâtir a été adaptée en fonction de cette nouvelle délimitation. L'avis d'enquête publique mentionnera que l'enquête porte également sur la délimitation de l'aire forestière.

3 JUSTIFICATION

3.1 Justification de la révision

L'art. 27 LATC impose que les plans d'affectation soient réexaminés au moins tous les 15 ans et qu'ils soient précisés lorsque les circonstances ont sensiblement changé.

Le plan des zones de la commune et le règlement sur l'aménagement du territoire et les constructions ont été adoptés en 2005, soit il y a plus de 15 ans. Les changements structurels et les modifications récentes du cadre légal imposent leur révision - sous la forme de l'établissement d'un nouveau plan d'affectation communal (PACom), conformément à la nouvelle dénomination légale.

Les principales modifications du cadre légal en matière d'aménagement du territoire intervenues depuis l'entrée en vigueur du PGA et de la dernière modification du règlement sont les suivantes :

- La révision de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT), accompagnée de son ordonnance d'application (OAT), sont entrées en vigueur le 21 mai 2014 suite à la votation populaire du 3 mars 2013. Cette loi stipule notamment que (art. 15 LAT) :

¹ Les zones à bâtir sont définies de telle manière qu'elles répondent aux besoins prévisibles pour les quinze années suivantes.

- La 4^{ème} adaptation du PDCn, basée sur les principes de la LAT révisée, a été adoptée par le Grand Conseil vaudois le 20 juin 2017, notamment par l'ajout de la mesure A11 Zones d'habitation et mixtes :

«Pour répondre aux besoins à quinze ans, les communes réaffectent les terrains excédant les besoins ou peu adéquats, densifient le territoire urbanisé et mettent en valeur les réserves et les friches».

- La nouvelle LATC et son règlement d'application (RLAT) sont entrés en vigueur le 1^{er} septembre 2018.

Par ailleurs, le cadre normatif en matière de protection de l'environnement et du patrimoine et la sensibilité à ces enjeux, ainsi que la nécessité de s'adapter aux enjeux du dérèglement climatique et de l'effondrement de la biodiversité, imposent une révision en profondeur de la réglementation actuelle.

La progression des connaissances sur les dangers naturels, avec la mise à disposition des cartes cantonales des dangers - qui ont mis en lumière des dangers de glissements, chutes de pierres et d'inondations sur des parties habitées et constructibles de la Commune - impose également la révision du PGA. En effet, selon les directives adoptées le 18 juin 2014 par le Conseil d'État, en raison des risques de responsabilité « Les communes [...] doivent entreprendre l'examen critique de leur planification puis le cas échéant sa révision, sans attendre qu'un projet de modification des zones soit à l'ordre du jour pour une autre raison ».

L'établissement du nouveau PACom permet, enfin, d'intégrer la nouvelle directive cantonale NORMAT II et d'adapter les plans au nouveau système de référence MN 95.

4 PROJET

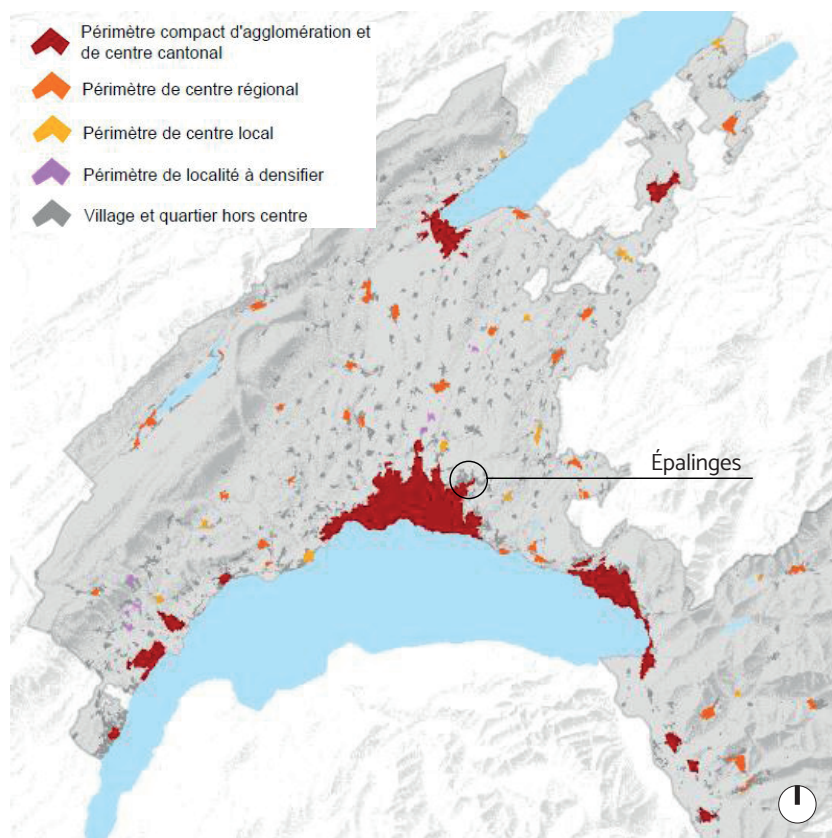
4.1 Dimensionnement de la zone à bâtir pour l'habitation et mixte

ÉVALUATION DU DIMENSIONNEMENT AVANT RÉVISION

Objectifs d'accueil maximal en habitants (PDCn, mesure A11)

La capacité d'accueil en habitants d'un plan d'affectation correspond à la population qu'il permet théoriquement d'accueillir dans l'horizon de planification. Cet horizon a été défini à 2036 par le PDCn. La capacité doit respecter les possibilités maximales de développement allouées par la mesure A11 du PDCn. Pour Épalinges, le taux de croissance maximal à l'horizon 2036 devant être pris en compte pour le dimensionnement des zones à bâtir est fixé à :

- Périmètre compact d'agglomération (ci-après centre): la croissance doit s'apprécier globalement à l'échelle de l'agglomération, dont l'accueil d'habitants est fixé à 101'370 habitants supplémentaires à l'horizon 2036.
- Hors centre: 0.75% par année en fonction de la population recensée au 31.12.2016.

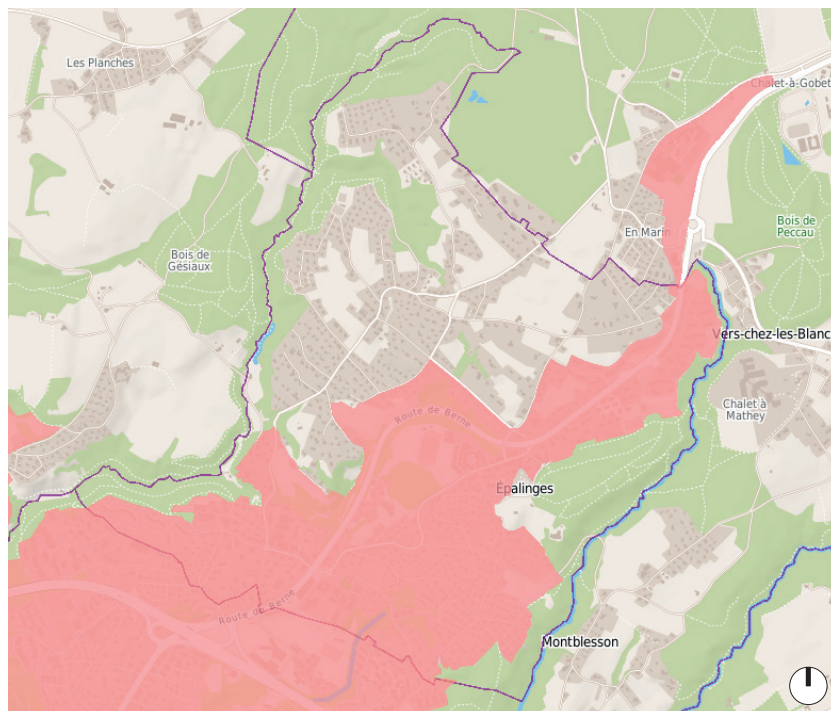


*Périmètres de centres selon le PDCn
document sans échelle
source: PDCn - 4^{ème} adaptation quater*

Pour rappel, le périmètre compact d'agglomération, pour la Commune d'Épalinges, a été approuvé par la DGTL le 15 mai 2012 et adopté par la Municipalité d'Épalinges le 21 mai 2012. Celui-ci se fonde sur la version initiale du PDCn approuvée en 2008, qui n'avait sur ce point fait l'objet d'aucune

réserve du Conseil fédéral. La délimitation du périmètre compact est inscrite dans la mesure R11 du plan directeur cantonal (PDCn), qui a été définitivement approuvée par la Confédération le 20 décembre 2019, dans le cadre de l'adaptation 4bis du PDCn.

Selon le considérant 3.4.1 de l'arrêt du Tribunal fédéral «1C_218/2020» du 23 juillet 2021, les périmètres d'agglomération ont fait l'objet d'une approbation en coordination réglée par la Confédération dont on doit déduire un caractère contraignant.



Périmètre compact d'agglomération d'Épalinges
document sans échelle

source: PDCn - 4^{ème} adaptation quater

Méthode de calcul

La DGTL a mis à disposition des communes un guichet cartographique pour permettre d'estimer la capacité d'accueil des plans en vigueur ou en projet, sur la base de la formule suivante agréée par le Canton :

$$\text{Potentiel d'accueil en nouveaux habitants (réserve)} = \frac{\text{(Surface de plancher déterminante (SPd) selon les plans d'affectation (a) * Part dévolue au logement (b) * Taux de saturation de 100\% (c)) - SPd bâtie (d)}}{\text{Surface nécessaire par habitant (50 m}^2\text{) (e)}}$$

- La surface de plancher déterminante (SPd) définie selon la norme SIA 421 est calculée à partir de la mesure d'utilisation du sol prévue dans les règlements des plans d'affectation.
- Dans le cas de zones mixtes, le nombre d'habitants est calculé proportionnellement à la part maximale de surfaces dédiées au logement.
- Un taux de saturation de 100% est appliqué à l'ensemble des zones d'affectation d'une commune qui révisé un plan d'affectation. Lorsque les

droits à bâtir ne pourront pas être entièrement exploités à l'horizon du plan d'affectation, il peut être admis d'abaisser le taux de saturation jusqu'à 80%. Ces cas doivent être justifiés, notamment en regard des dispositions de l'article 15a LAT relatives à la disponibilité des terrains.

- d. Dans le cas de terrains partiellement ou entièrement bâtis, les SPd déjà bâties sont déduites du potentiel d'accueil en nouveaux habitants.
- e. La surface de plancher déterminante par habitant est de 50 m².

À noter que lorsqu'aucun nouveau bâtiment ne peut être réalisé sur une parcelle sans intervenir sur les constructions existantes (agrandissement, démolition - reconstruction, etc.), ou lorsque le potentiel pour une nouvelle construction est inférieur à 150 m² de SPd (le potentiel de densification est comptabilisé à 33%).

État de la capacité d'accueil en vigueur

Pour Épalinges, la situation est donc la suivante:

Bilan du dimensionnement de la zone à bâtir

	Epalinges
N° OFS	5584

xx	Donnée calculée automatiquement
xx	Donnée à compléter la commune (si besoin)
xx	Donnée modifiée par la commune
xx	Valeur avant nettoyage

A. Besoins

Possibilité de développement allouée par la mesure A11 [Croissance annuelle en % de la pop. de référence]

Année de référence

Horizon de planification

En centre		Hors du centre	
		0.75	0.75
2015	2015	2015	2015
2036	2036	2036	2036

Population

Année de référence (31 décembre 2015)

Année du bilan (31 décembre 2022)

Possibilité de développement allouée par la mesure A11 entre l'année de référence et l'horizon [habitants]

Logements d'utilité publique (24 pour les communes avec centre et 12 pour les autres) [habitants]

Population maximale à l'horizon de planification selon la mesure A11

Besoins au moment du bilan [habitants]

6961	6961	2239	2239
7400	7400	2425	2425
	+		+
		353	353
	+		+
0	0	0	0
	=		=
		2592	2592
		167	167

B. Capacités d'accueil au moment du bilan

Capacité des réserves représentées en vert sur la carte [habitants]

Potentiel de densification des autres parcelles [habitants]

Pourcentage du potentiel de densification à utiliser [%]

Part du potentiel de densification comptabilisé à l'horizon de planification [habitants]

Capacité de développement hors de la zone à bâtir [habitants]

Capacités d'accueil au moment du bilan [habitants]

En centre		Hors du centre	
1442	1830	2462	3574
	+		+
550	1160	355	913
33	33	33	33
182	383	117	301
		0	0
	=		=
1624	2213	2579	3875

C. Bilan

Etat de la capacité d'accueil par rapport aux besoins (sur-capacité si positif) [habitants]

Selon la formule: (Capacité d'accueil au moment du bilan) - (Besoins au moment du bilan).

En centre		Hors du centre	
2063	2652	2412	3708

En confrontant la capacité du PGA en vigueur et des plans spéciaux en vigueur et le besoin défini par la mesure A11 du PDCn, il résulte que les zones d'habitation d'Épalinges sont fortement surdimensionnées hors centre.

DIMENSIONNEMENT DE LA ZONE À BÂTIR APRÈS RÉVISION

Périmètre de centre

La croissance doit s'apprécier globalement à l'échelle de l'agglomération, dont l'accueil d'habitants est fixé à 101'170 habitants supplémentaires à l'horizon 2036. Aucun dézonage n'est nécessaire. Les secteurs de densification sont identifiés sur le plan ci-après.

Hors centre

La réduction du dimensionnement de la zone à bâtir hors périmètre compact s'appuie sur les objectifs que s'est fixés la Municipalité dans le Plan directeur communal (PDCom) et tient également compte des directives cantonales (fiches d'application) :

- «Comment délimiter le territoire urbanisé ? » (février 2019),
- «Comment traiter les zones à bâtir d'habitation et mixtes excédant les besoins à 15 ans ou peu adéquates pour le développement ? » (juin 2021).

La stratégie s'est développée selon les étapes suivantes :

1. Délimitation du territoire urbanisé

En tenant compte des critères inscrits dans la fiche d'application cantonale y relative, un plan a été élaboré afin de délimiter le territoire urbanisé.

*2. Redimensionnement de la zone d'habitation et mixte**Hors du territoire urbanisé*

Les zones à bâtir sises hors du territoire urbanisé sont affectées à la zone agricole 16 LAT ou la zone de verdure 15 LAT. Ce principe répond aux objectifs des législations supérieures visant notamment au maintien d'une zone à bâtir compacte afin d'éviter l'étalement urbain.

Dans le cas de parcelles partiellement bâties, les surfaces maintenues en zone à bâtir dépendent des caractéristiques du lieu et/ou de la surface bâtie existante.

À l'intérieur du territoire urbanisé

Les critères appliqués pour la délimitation du territoire urbanisé induisent également la collocation de grandes parcelles partiellement bâties entièrement dans le territoire urbanisé. Au vu de leur grande surface et en tenant compte des objectifs fixés dans le PDCom, le PACom prévoit une réduction des droits à bâtir sur les parcelles suivantes : 625 et 628.

Enfin, dans le territoire urbanisé figure également une parcelle non bâtie concernée par une réduction des droits à bâtir, il s'agit de la parcelle 1935. Celle-ci comprend un verger à proximité immédiate de la centralité du Village, raison pour laquelle la volonté de préservation de ce verger induit un changement d'affectation sur ladite parcelle.

Dans le cadre de cette stratégie, il n'a été tenu compte à aucun moment de la réduction du potentiel de croissance (ou « besoins ») en termes de nombre d'habitant comme critère déterminant. Comme l'a confirmé la DGTL en 2023, la réduction de la zone à bâtir hors périmètre compact du PALM doit s'opérer en tenant compte des différents critères retenus. Le potentiel de croissance démographique restant ne sera que le résultat de cette démarche. Ce chiffre ne saurait être déterminant pour modifier le sort d'une parcelle.

3. Augmentation des droits à bâtir (parcelle n° 2144)

Hors périmètre compact du PALM, seule une parcelle est concernée par une augmentation des droits à bâtir. Il s'agit de la parcelle 2144 affectée en zone de Villas I et en zone Village dans le PGA de 2005. Le PDCOM fixe des mesures dont le but est d'affirmer la centralité du village (mesures URB 4.c / MOB 1.h / PAY 3.c / PAY 5.a). Il apparaît, dès lors, pertinent d'inclure cette parcelle entièrement en zone centrale 15 LAT C « Village ».

Le 18 janvier 2023, la Municipalité a soumis cette intention à la DGTL qui s'est prononcée comme suit : *« Cette parcelle est située à l'intérieur du territoire urbanisé. Par conséquent, il ne sera pas demandé de réduire les droits à bâtir sur ce terrain. Un changement d'affectation est possible pour accroître la mixité, pour autant que les droits à bâtir pour le logement ne soient pas augmentés ».*

Le principe est donc d'augmenter les droits à bâtir en supprimant la zone de villas I au profit de la nouvelle zone centrale 15 LAT C « Village », en obligeant la création de surfaces d'activités dans le rez-de-chaussée, ceci afin de dynamiser cette centralité locale. Par ce changement d'affectation, la volonté est de :










- conserver le bâtiment actuel classé en note 4 au recensement architectural qui est contigu avec la parcelle 2143 ;
- permettre la construction d'un bâtiment villageois sur la partie actuellement affectée en zone de villas I dans le PGA de 2005 pour affirmer la centralité du village, avec des surfaces d'activités au rez-de-chaussée et faisant lien avec la route du Village ;
- effectuer une cession au domaine public ou constituer une servitude d'usage publique en faveur de la commune pour améliorer la qualité de l'espace public, notamment en lien avec l'arrêt de bus tl « Polny » (lignes 44 et 46).

Ce changement d'affectation a fait l'objet d'un contrat de droit administratif, signé le 24 mars 2026 avec le propriétaire, afin de fixer les contreparties demandées par la Commune.

Plan du territoire urbanisé et des mesures de redimensionnement des zones d'habitation et mixtes

Le plan en annexe détaille les changements d'affectations

LEGENDE

-  Limite du territoire communal
-  Périmètre compact d'agglomération
-  Zone à bâtir en vigueur
-  Délimitation du territoire urbanisé
-  Dézonage en zone agricole 16 LAT
-  Dézonage en zone de verdure 15 LAT A
-  Dézonage en aire forestière 18 LAT
-  Densification
-  Autre changement d'affectation

Les changements résultant de modifications mineures des lisières forestières statiques, ainsi que ceux relatifs à la zone de verdure 15 LAT B (espaces réservés aux eaux), ne sont pas représentés.



État de la capacité d'accueil après redimensionnement

Après redimensionnement, la capacité d'accueil du projet de PACom est la suivante :

Bilan du dimensionnement de la zone à bâtir

	Epalinges
N° OFS	5584

xx	Donnée calculée automatiquement
xx	Donnée à compléter la commune (si besoin)
xx	Donnée modifiée par la commune
xx	Valeur avant nettoyage

A. Besoins

Possibilité de développement allouée par la mesure A11 [Croissance annuelle en % de la pop. de référence]

Année de référence

Horizon de planification

En centre		Hors du centre	
		0.75	0.75
2015	2015	2015	2015
2036	2036	2036	2036

Population

Année de référence (31 décembre 2015)

Année du bilan (31 décembre 2022)

Possibilité de développement allouée par la mesure A11 entre l'année de référence et l'horizon [habitants]

Logements d'utilité publique (24 pour les communes avec centre et 12 pour les autres) [habitants]

Population maximale à l'horizon de planification selon la mesure A11

Besoins au moment du bilan [habitants]

6961	6961	2239	2239
7400	7400	2425	2425
	+		+
		353	353
	+		+
0	0	0	0
	=		=
		2592	2592
		167	167

B. Capacités d'accueil au moment du bilan

Capacité des réserves représentées en vert sur la carte [habitants]

Potentiel de densification des autres parcelles [habitants]

Pourcentage du potentiel de densification à utiliser [%]

Part du potentiel de densification comptabilisé à l'horizon de planification [habitants]

Capacité de développement hors de la zone à bâtir [habitants]

Capacités d'accueil au moment du bilan [habitants]

En centre		Hors du centre	
1442	2961	2462	1630
	+		+
550	2190	355	914
33	33	33	33
182	723	117	302
	=	0	0
	=		=
1624	3684	2579	1932

C. Bilan

Etat de la capacité d'accueil par rapport aux besoins (sur-capacité si positif) [habitants]

Selon la formule: (Capacité d'accueil au moment du bilan) - (Besoins au moment du bilan).

En centre		Hors du centre	
2063	4123	2412	1765

Hors centre, la capacité d'accueil a été fortement réduite. Après prise en compte de toutes les mesures de redimensionnement définies par les directives cantonales, le surdimensionnement peut être considéré comme incompressible.

4.2 Dimensionnement des autres zones à bâtir

Zone affectée à des besoins publics

La Commune est bien pourvue en infrastructures de sport, culturelles et scolaires d'intérêt local. Elle jouit de la proximité de Lausanne pour les infrastructures de niveau supérieur et pour les possibilités de délasserment (Chalet-à-Gobet : promenades, pistes VTT, pistes équestres et de ski de fond / golf de Lausanne).

Infrastructures de sport

1. Centre sportif de la Croix-Blanche (terrain de football, athlétisme, salle omnisports)
2. Piscine scolaire et salle de gymnastique du Bois-Murat
3. Tennis du Bois-de-Ban
4. Terrains de football du Bois-de-la-Chappelle
5. Golf

Infrastructures culturelles et de loisirs

6. Auberge communale et salle de spectacle de la Croix-Blanche
7. Maison des jeunes, four à pain
8. Place des fêtes
9. Refuge du Chaugand (et point de collecte des déchets)
10. Maison forestière
11. Pavillon paroissial

Infrastructures scolaires

12. Collège de Bois-Murat
13. Collège de la Croix-Blanche
14. Collège de l'Ofréquaz
15. Collège du Village
16. Pavillon scolaire du Chaugand
17. Pavillon scolaire du Grand-Chemin
18. Ecole en plein air de l'Arzillier (plus en activité depuis 2014)
19. Service PPLS (Psychologie, psychomotricité et logopédie en milieu scolaire)

Infrastructures sociales

20. Centre universitaire de traitement et réadaptation (CUTR) Sylvana
21. Résidence La Girade (EMS - 62 résidents)

Autres services

22. Église des Croisettes
23. Déchèterie
24. Voirie
25. Service du feu
26. Chauffage à distance



*Situation des infrastructures (para-)publiques d'Épalinges
document sans échelle
(source: www.geo.vd.ch)*

⇒ La Commune d'Épalinges ne recense pas de besoins supplémentaires importants en infrastructures (para-)publiques. Néanmoins, dans le cadre du projet de PACom, la Municipalité souhaite réaffecter les parcelles suivantes :

Parcelle	Affectation	Nouvelle affectation	Remarques
<i>Réaffectation selon utilisation actuelle</i>			
776	Zone de villas I	Zone affectée à des besoins publics 15 LAT	Point de collecte de déchets au lieu-dit Chaugand. L'affectation en zone de villas ne répond pas l'utilisation actuelle de ce secteur de la parcelle.
906 / 1934	Zone industrielle	Zone affectée à des besoins publics 15 LAT	Bâtiments techniques communaux. L'affectation en zone industrielle / zone d'activités économiques ne répond plus à l'utilisation actuelle des parcelles.
273 (part de la)	Zone de verdure	Zone affectée à des besoins publics 15 LAT	Maison de la paroisse. L'affectation en zone de verdure ne répond plus à l'utilisation réelle du DDP 1023, qui comprend un bâtiment et un accès routier.
2582 / 2385 (parts des)	Zone de verdure / zone de villas I	Zone affectée à des besoins publics 15 LAT	Place de jeu.
1626 (part de la)	Zone de verdure	Zone affectée à des besoins publics 15 LAT	Pavillon scolaire du Grand Chemin. L'affectation en zone de verdure ne répond pas à l'affectation du bâtiment existant.
21 (part de la)	Zone réservée à des constructions d'intérêt public	Zone d'habitation de faible densité 15 LAT	Jardin de la parcelle 21. L'affectation d'intérêt public n'a plus lieu d'être.
<i>Autres changements d'affectation</i>			
575 (part de la)	Zone de constructions d'utilité publique	Zone d'habitation de moyenne densité 15 LAT B	Projet d'habitation de la Commune. La Commune ne prévoit pas de projet d'infrastructures publiques pour cette parcelle à court ou moyen terme. La stratégie communale sur les infrastructures scolaires s'appuie sur une concentration des équipements et une optimisation de l'utilisation du patrimoine bâti existant, notamment sur les sites de Bois-Murat et de la Croix-Blanche / Ofréquaz (cf. 5.16 Plan de développement scolaire). D'autres projets d'utilité publique sont en cours sur d'autres parcelles. Dans ce contexte, le maintien de la parcelle 575 en zone affectée à des besoins publics ne paraît pas justifié au regard de l'art. 15 al. 1 LAT.

Zone d'activités économiques

La stratégie régionale de gestion des zones d'activités du PALM (SRGZA PALM) vise à assurer dans les 15 ans à venir une bonne coordination du développement des zones d'activités qui se trouvent sur le territoire des 26 communes du PALM. L'Ordonnance sur l'aménagement du territoire (OAT) spécifie que toute création de nouvelles zones d'activités est conditionnée à « l'introduction par le Canton d'un système de gestion des zones d'activités garantissant, globalement, leur utilisation rationnelle ».

Le Plan directeur cantonal (PDCn) intègre l'exigence d'un système de gestion des zones d'activités (mesures D11 et D12), à l'échelle cantonale par l'identification de sites stratégiques, et à l'échelle régionale par l'établissement

de stratégies. Le territoire du PALM constitue l'une des 11 régions définies par le PDCn, qui doit élaborer une stratégie de gestion des zones d'activités à son échelle. La SRGZA PALM répond ainsi au cadre légal fédéral et cantonal pour la gestion et la création de zones d'activités.

L'élaboration de la SRGZA a été lancée en 2020 et a été réalisée dans le cadre de la conduite partenariale du PALM, entre le Canton, les associations régionales et les schémas directeurs. Les phases d'échanges et de concertations techniques ont été menées lors d'ateliers avec des représentants techniques des schémas directeurs, dont le Schéma directeur centre Lausanne (SDCL). Les phases d'échanges, de concertations et de décisions au niveau politique ont été menées dans le cadre du Comité de pilotage (COFIL) du PALM.

Les membres du COFIL ont validé le 3 février 2023 l'envoi du volet stratégique de la SRGZA aux Municipalités pour adoption.

La SRGZA classe les zones d'activités selon 3 niveaux en fonction de leur taille, le nombre d'entreprises, l'attractivité, les réserves, le potentiel de densification:

- les sites stratégiques de développement d'activités (SSDA), définis dans le PDCn;
- les zones d'activités régionales (ZAR);
- les zones d'activités locales (ZAL).

Le territoire palinzard comprend :

- 1 SSDA (PAC Vennes),
- le reste des zones d'activités sont ainsi qualifiées de locales – unité isolée (ZAL).

⇒ Toutes les parcelles en zone d'activités économiques (zone industrielle) sont maintenues, à l'exception de :

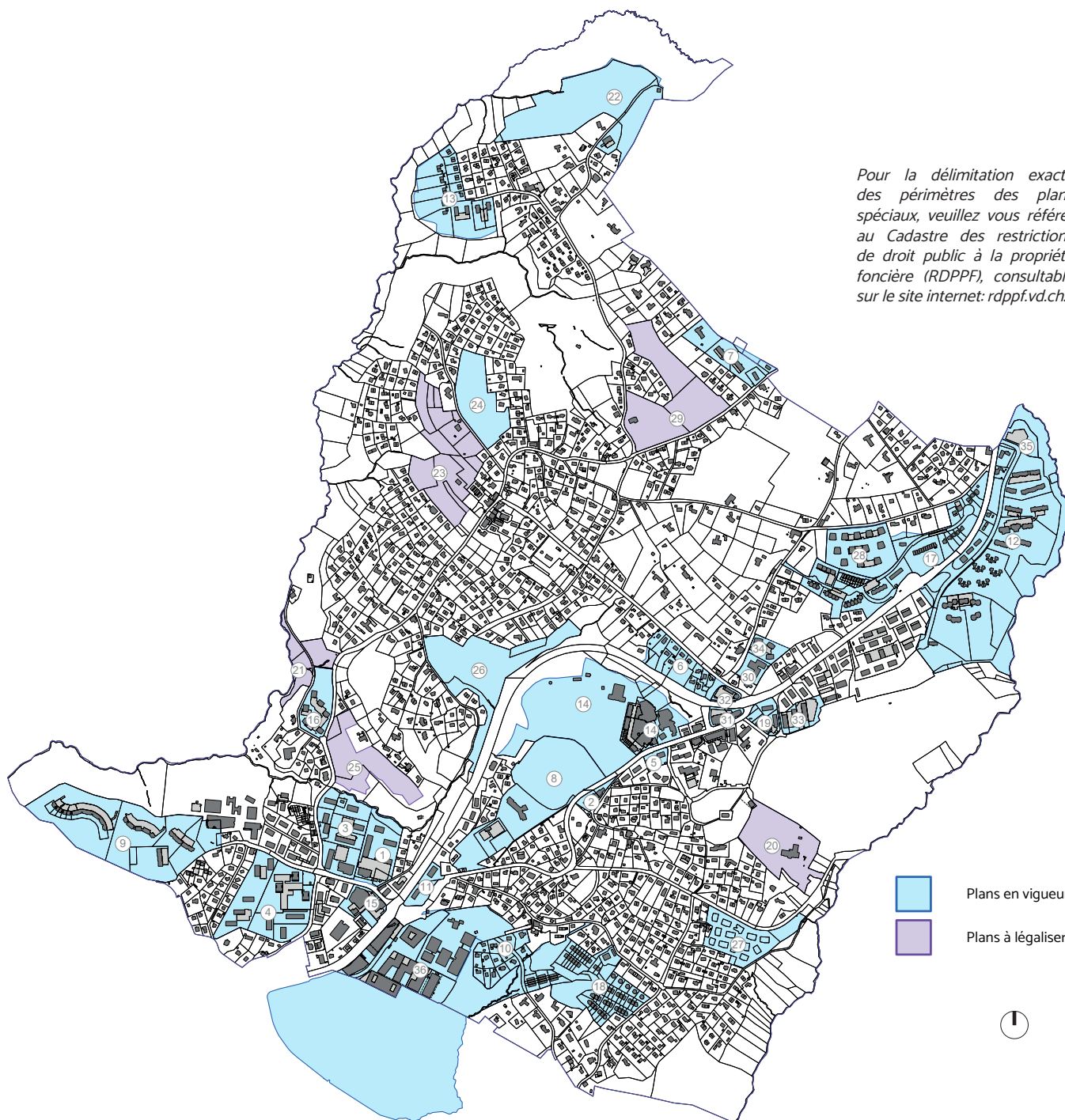
Parcelle	Affectation	Nouvelle affectation	Remarques
906 / 1934	Zone industrielle	Zone affectée à des besoins publics 15 LAT	Bâtiments techniques communaux. L'affectation en zone industrielle / zone d'activités économiques ne répond plus à l'utilisation actuelle des parcelles. Selon la SRGZA, il s'agit de zones d'activités locales (ZAL), qui ne présentent pas d'enjeux stratégiques particuliers dans le cadre de la planification régionale, en raison notamment de leur surface limitée (inférieure à 2 ha).
585 / 587	Zone mixte	Zone d'activités économiques 15 LAT	Les parcelles étant affectées en zone mixte, elles ne sont pas actuellement soumises à la SRGZA. La pérennité de l'activité existante, à savoir un garage, nécessite un changement d'affectation, celle-ci ne pouvant être maintenue en zone d'habitation ni en zone mixte.

⇒ Les reconversions citées paraissent conformes à la mesure D12 du PDCn, selon laquelle l'extension ou la création de zones d'activités locales n'est possible que dans deux cas : soit pour permettre le maintien ou l'agrandissement d'entreprises locales existantes (parcelles 585 / 587), soit pour relocaliser des réserves locales mal situées (parcelles 906 / 1934).

4.3 Analyse des plans spéciaux

Outre le PGA, le territoire palinzard est régi par un nombre important de plans spéciaux (plan d'affectation en vigueur et secteur à traiter par plans spéciaux), qui ont défini le développement urbanistique de la Commune.

La carte suivante identifie leur périmètre, tandis que les tableaux suivants leur statut (maintien, abrogation et éventuelle nouvelle affectation dans le PACom).



Pour la délimitation exacte des périmètres des plans spéciaux, veuillez vous référer au Cadastre des restrictions de droit public à la propriété foncière (RDPPF), consultable sur le site internet: rdppf.vd.ch.

*Localisation des plans d'affectation en vigueur et des «plans à légaliser»
document sans échelle*

Analyse des plans d'affectation en vigueur et des «plans à légaliser»

N°	Type de plan	Désignation	Statut	Étape de la procédure d'approbation	Date	Observations	Localisation	Vétusté	Proposition projet PACom	Observations / Nouvelle affectation
1	PA	Les Tuilleries I	Plan légalisé	Approbation du Département	13.01.2022		Périmètre compact d'agglomération	Moins de 15 ans	Secteur sorti du périmètre de révision	Plan d'affectation récent.
2	PQ	Sur Ofréquaz	Plan légalisé	Approbation du Département	29.12.1964		Périmètre compact d'agglomération	Plus de 15 ans	Abrogation - nouvelle affectation	Zone d'habitation de moyenne densité 15 LAT B (IUS = 0,8)
3	PQ	Les Tuilleries II	Plan légalisé	Approbation du Département	29.12.1964 Addenda 15.06.1976 Addenda 24.08.1994		Périmètre compact d'agglomération	Plus de 15 ans	Secteur sorti du périmètre de révision	Une transposition dans le PACom entraînerait une simplification non souhaitée de la réglementation. Discussions préliminaires en cours avec les propriétaires pour une éventuelle révision du plan d'affectation
4	PQ	Les Tuilleries III	Plan légalisé	Approbation du Département	08.03.1966 Addenda 17.10.1969		Périmètre compact d'agglomération	Plus de 15 ans	Abrogation partielle - nouvelle affectation	Parcelle 32: Zone d'habitation de moyenne densité 15 LAT A (IUS = 1,00) Parcelle 78: Zone affectée à des besoins publics 15 LAT (secteur C.6 / ISB = 0,10)
5	PQ	Croix Blanche	Plan légalisé	Approbation du Département	30.12.1969		Périmètre compact d'agglomération	Plus de 15 ans	Abrogation - nouvelle affectation	Zone centrale 15 LAT B (Croix-Blanche) (IUS = 1,25)
6	PPA	La Bodevenaz	Plan légalisé	Approbation du Département	09.02.1972		Périmètre compact d'agglomération	Plus de 15 ans	Abrogation - nouvelle affectation	Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT A (ISB = 0,125)
7	PEP	La Possession	Plan légalisé	Approbation du Département	30.08.1972		Hors périmètre compact d'agglomération	Plus de 15 ans	Abrogation - nouvelle affectation	Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT A (ISB = 0,125)
8	PEP	Les Dailles I	Plan légalisé	Approbation du Département	14.02.1973		Périmètre compact d'agglomération	Plus de 15 ans	Secteur sorti du périmètre de révision	En cours de révision.
9	PQ	En Venes	Plan légalisé	Approbation du Département	19.04.1974 Addenda 15.12.1978 Addenda 06.02.1980		Périmètre compact d'agglomération	Plus de 15 ans	Secteur sorti du périmètre de révision	Une transposition dans le PACom entraînerait une simplification non souhaitée de la réglementation.
10	PEP	Les Croisettes	Plan légalisé	Approbation du Département	10.05.1974 Addenda 15.01.1986 03.03.1989 03.03.2023		Périmètre compact d'agglomération	Plus de 15 ans	Abrogation partielle - nouvelle affectation	Parcelles 1255, 111, 1265, 1264, 1263, 1016, 1905, 112, 1267, 1266: Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT A (ISB = 0,125) Parcelle DP 87: Zone des eaux 17 LAT Parcelle DP 152: Zone de desserte 15 / 18 LAT Parcelle 890: Aire forestière 18 LAT, Zone agricole 16 LAT, Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT A
11	PEP	Les Dailles II	Plan légalisé	Approbation du Département	01.06.1979		Périmètre compact d'agglomération	Plus de 15 ans	Secteur sorti du périmètre de révision	Le plan sera révisé en coordination avec le projet de réaménagement de l'interface des Croisettes, qui déterminera les enjeux urbanistiques et les adaptations nécessaires. Un projet de faisabilité a été réalisée en partenariat entre la Commune et le Canton.
12	PEP	Grand Chemin	Plan légalisé	Approbation du Département	10.06.1983 Addenda 07.06.1995		Périmètre compact d'agglomération	Plus de 15 ans	Abrogation partielle - nouvelle affectation	Parcelle 2616: Zone affectée à des besoins publics 15 LAT (secteur B.2, ISB = 0,50) Parcelle 2881: Zone d'habitation de moyenne densité 15 LAT B (IUS = 0,80) Pour le reste, une transposition dans le PACom entraînerait une simplification non
13	PPA	En Ballegue	Plan légalisé	Approbation du Département	16.03.1984		Hors périmètre compact d'agglomération	Plus de 15 ans	Abrogation - nouvelle affectation	Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT A (ISB = 0,125) Zone agricole 16 LAT
14	PEP	La Croix Blanche	Plan légalisé	Approbation du Département	10.05.1985		Périmètre compact d'agglomération	Plus de 15 ans	Secteur sorti du périmètre de révision	En cours de révision.
15	PEP	La Source	Plan légalisé	Approbation du Département	10.05.1985		Périmètre compact d'agglomération	Plus de 15 ans	Secteur sorti du périmètre de révision	En cours de révision.
16	PQ	En Guebey	Plan légalisé	Approbation du Département	13.11.1987 Addenda 18.05.2005		Périmètre compact d'agglomération	Plus de 15 ans	Secteur sorti du périmètre de révision	Une transposition dans le PACom entraînerait une simplification non souhaitée de la réglementation.
17	PPA	À la Cabolétaz / À la Jaquière	Plan légalisé	Approbation du Département	17.05.1991		Périmètre compact d'agglomération	Plus de 15 ans	Secteur sorti du périmètre de révision	Une transposition dans le PACom entraînerait une simplification non souhaitée de la réglementation. Droits à bâtir complètement utilisés.
18	PPA	Les Planches n° 2	Plan légalisé	Approbation du Département	15.06.2000		Périmètre compact d'agglomération	Plus de 15 ans	Abrogation partielle - nouvelle affectation	Parcelle 2582: Zone affectée à des besoins publics 15 LAT (secteur C.5 / ISB = 0,10) Droits à bâtir complètement utilisés
19	PPA	Le Giziaux	Plan légalisé	Approbation du Département	11.08.1997		Périmètre compact d'agglomération	Plus de 15 ans	Abrogation - nouvelle affectation	Parcelles 530, 533, 1405: Zone d'habitation de moyenne densité 15 LAT B (IUS = 0,8) Parcelles 532, 590: Zone centrale 15 LAT B (IUS = 1,25)
20		Sylvana	Plans à légaliser	Examen préalable	02.04.2015	Suspension de la planification	Hors périmètre compact d'agglomération	Pas en vigueur	Secteur sorti du périmètre de révision	Le développement du secteur fera l'objet d'un plan d'affectation cantonal (PAC). La totalité de la parcelle 268 est sortie de révision.
21		En Guebey	Plans à légaliser				Hors périmètre compact d'agglomération	Pas en vigueur	Nouvelle affectation	Zone agricole 16 LAT Zone des eaux 17 LAT Aire forestière 18 LAT
22	PEP	En Ballègue (Golf de Lausanne)	Plan légalisé	Approbation du Département	05.12.2006		Hors périmètre compact d'agglomération	Plus de 15 ans	Secteur sorti du périmètre de révision	Plan d'affectation relativement récent. Le plan définit une réglementation spécifique pour les activités et les aménagements relatifs à la pratique du golf.
23		Les Oches	Plans à légaliser			Présentation à la DGTL le 26.03.2014. Refus de la DGTL d'entrer en matière en raison du surdimensionnement	Hors périmètre compact d'agglomération	Pas en vigueur	Nouvelle affectation	Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT A (ISB = 0,125) Zone agricole 16 LAT
24	PQ	La Possession - Bois de Ban	Plan légalisé	Approbation du Département	20.11.2020		Hors périmètre compact d'agglomération	Moins de 15 ans	Secteur sorti du périmètre de révision	Plan d'affectation récent.
25		Florimont	Plans à légaliser	Avis préliminaire	25.01.2024		Périmètre compact d'agglomération	Pas en vigueur	Secteur sorti du périmètre de révision	Planification de détail en cours.
26	PA	Le Cloalet	Plan légalisé	Approbation du Département	05.07.2022		Périmètre compact d'agglomération	Moins de 15 ans	Secteur sorti du périmètre de révision	Plan d'affectation récent.
27	PQ	Les Planches / Montblesson	Plan légalisé	Approbation du Département	21.05.2019		Périmètre compact d'agglomération	Moins de 15 ans	Secteur sorti du périmètre de révision	Plan d'affectation récent.
28	PPA	Les Orchez	Plan légalisé	Approbation du Département	07.10.2014	Le plan est dénommé plan à légaliser "À la Jaquière (Simenon)" dans le PGA	Périmètre compact d'agglomération	Moins de 15 ans	Secteur sorti du périmètre de révision	Plan d'affectation récent.
29		La Possession / Praz - Buchilly	Plans à légaliser				Hors périmètre compact d'agglomération	Pas en vigueur	Nouvelle affectation	Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT A (ISB = 0,125) Zone agricole 16 LAT
30	PPA	À la Cabolétaz	Plan légalisé	Approbation du Département	25.03.2008		Périmètre compact d'agglomération	Plus de 15 ans	Secteur sorti du périmètre de révision	Plan d'affectation relativement récent. Une transposition dans le PACom entraînerait une simplification non souhaitée de la réglementation.
31	PPA	Ilôt Est/Route de la Croix-Blanche	Plan légalisé	Approbation du Département	19.12.2007		Périmètre compact d'agglomération	Plus de 15 ans	Secteur sorti du périmètre de révision	Plan d'affectation relativement récent. Une transposition dans le PACom entraînerait une simplification non souhaitée de la réglementation.
32	PPA	La Bodevenaz 2	Plan légalisé	Approbation du Département	30.06.2014		Périmètre compact d'agglomération	Moins de 15 ans	Secteur sorti du périmètre de révision	Plan d'affectation récent.
33	PQ	Les Bosquets du Giziaux	Plan légalisé	Approbation du Département	06.12.2012		Périmètre compact d'agglomération	Moins de 15 ans	Secteur sorti du périmètre de révision	Plan d'affectation récent.
34	PPA	La Girarde	Plan légalisé	Approbation du Département	18.07.2018		Périmètre compact d'agglomération	Moins de 15 ans	Secteur sorti du périmètre de révision	Plan d'affectation récent.
35	PQ	Le Grand-Chemin Nord	Plan légalisé	Approbation du Département	05.09.2016		Périmètre compact d'agglomération	Moins de 15 ans	Secteur sorti du périmètre de révision	Plan d'affectation récent.

Droits à bâtir des plans d'affectation abrogés ou partiellement abrogés

N°	Type de plan	Désignation	Statut	Étape de la procédure d'approbation	Date	Localisation	Affectation et capacité constructive en vigueur	Hauteurs en vigueur	Observations	Proposition projet PACom	Observations / Nouvelle affectation
2	PQ	Sur Ofréquaz	Plan légalisé	Approbation du Département	29.12.1964	Périmètre compact d'agglomération	Habitation Périmètres d'implantation des constructions	Non définies Entre 2 et 4 niveaux selon périmètre d'implantation	Estimations Parcelle 312: IUS réalisé = 0,5 (SPd estimée = 600 m2) Parcelle 313: IUS réalisé = 0,65 (SPd estimée = 1500 m2)	Abrogation - nouvelle affectation	Zone d'habitation de moyenne densité 15 LAT B (IUS = 0,8)
4	PQ	Les Tulleries III	Plan légalisé	Approbation du Département	08.03.1966 Addenda 17.10.1969	Périmètre compact d'agglomération	Habitation avec un secteur de l'équipement collectif (bâtiment d'utilité publique) Périmètre d'implantation des constructions	Non définies Entre 3 et 8 niveaux selon périmètre d'implantation	Estimations Parcelle 32: IUS réalisé = 0,41 (SPd estimée = 7237 m2) Parcelle 33: IUS réalisé = 0,72 (SPd estimée = 3'072 m2) Parcelle 999: IUS réalisé = 0,24 (SPd estimée = 11'600 m2) Parcelle 78: - Parcelle 100: IUS réalisé = 0,83 (SPd estimée = 3'370 m2) Parcelle 1094: IUS réalisé = 0,78 (SPd estimée = 3'066 m2)	Abrogation partielle - nouvelle affectation	Parcelle 32: Zone d'habitation de moyenne densité 15 LAT A (IUS = 1,00) Parcelle 78: Zone affectée à des besoins publics 15 LAT (secteur C.6 / ISB = 0,10)
5	PQ	Croix Blanche	Plan légalisé	Approbation du Département	30.12.1969	Périmètre compact d'agglomération	Habitation et rez-de-chaussée pouvant être affectés à des activités commerciales ou artisanales Périmètre d'implantation des constructions	h = 9,00 m (sud) h = 11,50 m (nord) 3 niveaux	Parcelle 517: IUS = 0,79 (SPd estimée = 2854 m2)	Abrogation - nouvelle affectation	Zone centrale 15 LAT B (Croix-Blanche) (IUS = 1,25)
6	PPA	La Bodevenaz	Plan légalisé	Approbation du Département	09.02.1972	Périmètre compact d'agglomération	Zone demeurant soumise aux dispositions réglementaires du règlement communal concernant le plan d'extension; Zone inconstructible, cadastrée "forêt"; Zone dans laquelle il est possible de construire: a. des villas, b. des bâtiments pour l'artisanat ou la petite industrie non bruyante, ni malodorante et ne provoquant pas d'émission de fumée ou des vibrations extérieures.	Villas: selon plan d'extension Bâtiments artisanat / petite industrie: h = 4,00 m (façade nord)	La capacité constructive pour la zone de villas I et la zone d'habitation de très faible densité 15 LAT A est la même.	Abrogation - nouvelle affectation	Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT A (ISB = 0,125)
7	PEP	La Possession	Plan légalisé	Approbation du Département	30.08.1972	Hors périmètre compact d'agglomération	Zone A: maisons familiales et maisons locatives (IUS = 0,26*) Zone B: villas I selon Règlement du plan d'extension de la Commune Zone de non bâtir * "L'indice d'utilisation du sol, c'est-à-dire le rapport entre la surface totale des planchers bruts habitables et la surface totale de la zone A n'excédera pas 0,26. Les loggias sont à compter dans le calcul de la surface de plancher."	Zone A: selon périmètre 1 niveau + comble / cote faîtière: 846,00 m (périmètre noir) 2 niveaux + comble / cote faîtière: 849,00 m (périmètre orange) 2 niveaux + comble / cote faîtière: 847,00 m (périmètre gris) Zone B: ISB = 0,125	Estimations Parcelle 825: ISB réalisé = 0,124 Parcelle 1001: ISB réalisé = 0,142 Parcelle 997: ISB réalisé = 0,084 Parcelle 996: ISB réalisé = 0,087 Parcelle 824: ISB réalisé = 0,077	Abrogation - nouvelle affectation	Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT A (ISB = 0,125) Le plan doit être abrogé, car il est difficilement applicable en raison des changements parcellaires et de la limite communale.
10	PEP	Les Croisettes	Plan légalisé	Approbation du Département	10.05.1974 Addenda 15.01.1986 03.03.1989 03.03.2023	Périmètre compact d'agglomération	Zone des instituts et laboratoires Zone agricole Zone de verdure Zone réservée au stationnement en surface Zone de villas I (selon dispositions du PGA: COS = 0,125)	Pour Zone de villas I: Non définies Le nombre de niveaux est limité à: a) un rez-de-chaussée et un étage dans les combles pour les bâtiments dont la surface au sol est inférieure à 80 m2; b) un rez-de-chaussée, un premier étage et un étage dans les combles pour les bâtiments dont la surface au sol est supérieure à 80 m2.	La capacité constructive pour la zone de villas I et la zone d'habitation de très faible densité 15 LAT A est la même.	Abrogation partielle - nouvelle affectation	Parcelles 1255, 111, 1265, 1264, 1263, 1016, 1905, 112, 1267, 1266: Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT A (ISB = 0,125) Parcelle DP 87: Zone des eaux 17 LAT Parcelle DP 152: Zone de desserte 15 / 18 LAT Parcelle 890: Aire forestière 18 LAT, Zone agricole 16 LAT, Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT A (ISB = 0,125)
12	PEP	Grand Chemin	Plan légalisé	Approbation du Département	10.06.1983 Addenda 07.06.1995	Périmètre compact d'agglomération	Zone de service Zone artisanale Zone d'habitation I Zone d'habitation II Zone d'habitation III Zone de verdure Aire forestière	Zone artisanale: 2 niveaux (combles comprises) Zone d'habitation I: 3 niveaux (combles comprises) Zone d'habitation II: 2 niveaux (combles comprises) Zone d'habitation III: bâtiments existants		Abrogation partielle - nouvelle affectation	Parcelle 2616: Zone affectée à des besoins publics 15 LAT (secteur B.2, ISB = 0,50) Parcelle 2881: Zone d'habitation de moyenne densité 15 LAT B (IUS = 0,80) Pour le reste, une transposition dans le PACom entraînerait une simplification non souhaitée de la réglementation. Droits à bâtir complètement utilisés.
13	PEP	En Ballegue	Plan légalisé	Approbation du Département	16.03.1984	Hors périmètre compact d'agglomération	Exclusivement habitation Zone A: ISB = 1/8 Zone B: ISB = 1/10 Zone C: ISB = -	Zone A: 2 niveaux + 1 niveau combles Zone B: 2 niveaux + 1 niveau combles Zone C: 1 niveau + 1 niveau combles (coté amont)	La délimitation de la zone dans le PACom assure les droits à bâtir réalisés sur les différentes parcelles.	Abrogation - nouvelle affectation	Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT A (ISB = 0,125) Zone agricole 16 LAT
18	PPA	Les Planches n° 2	Plan légalisé	Approbation du Département	15.06.2000	Périmètre compact d'agglomération	Habitation individuelle Périmètre d'implantation des constructions IUS = 0,325 par parcelle	Le nombre d'étages est limité à: a) un rez-de-chaussée et un étage dans les combles pour les bâtiments de moins de 80 m2 de surface au sol, b) un rez-de-chaussée, un premier étage et un étage dans les combles pour les bâtiments dont la surface est supérieure à 80 m2 de surface au sol.		Abrogation partielle - nouvelle affectation	Parcelle 2582: Zone affectée à des besoins publics 15 LAT (secteur C.5 / ISB = 0,10) Droits à bâtir complètement utilisés
19	PPA	Le Giziaux	Plan légalisé	Approbation du Département	11.08.1997	Périmètre compact d'agglomération	Périmètres d'implantation avec SPd maximale Bâtiment A: habitation / garderie d'enfants (SPd = 1664 m2) Bâtiment B: habitation / activités tertiaires possibles (SPd = 1500 m2) Bâtiment C: activités secondaires et tertiaires / logements possibles (SPd = 1405 m2)	Nombre de niveaux et cotes d'altitude maximales selon périmètre d'implantation	Parcelle 530: IUS = 0,69 Parcelle 533: IUS = 0,82 Parcelle 1405: IUS = 0,94 Parcelles réunies: IUS = 0,81	Abrogation - nouvelle affectation	Parcelles 530, 533, 1405: Zone d'habitation de moyenne densité 15 LAT B (IUS = 0,8) Parcelles 532, 590: Zone centrale 15 LAT B (IUS = 1,25)

4.4 Caractéristiques des zones d'affectation

ZONE CENTRALE 15 LAT A, B, C et D

Ces zones sont destinées à l'habitat, aux activités professionnelles, à l'artisanat, au commerce et aux services réputés moyennement gênants (A, B et D) ou non gênants (C) pour l'habitation au sens des dispositions du Droit fédéral sur la protection de l'environnement. La zone centrale 15 LAT D a été définie pour permettre la réalisation d'un projet mixte logement et activités en lien avec l'EMS La Girarde.

ZONE D'HABITATION DE MOYENNE DENSITÉ 15 LAT A et B

Ces zones sont destinées en premier lieu à l'habitation collective et aux activités non gênantes pour l'habitation au sens des dispositions du Droit fédéral sur la protection de l'environnement.

ZONE D'HABITATION DE FAIBLE DENSITÉ 15 LAT

La zone d'habitation de faible densité 15 LAT est affectée en premier lieu à l'habitation et aux activités non gênantes pour l'habitation au sens des dispositions du Droit fédéral sur la protection de l'environnement.

ZONE D'HABITATION DE TRÈS FAIBLE DENSITÉ 15 LAT A et B

Ces zones sont affectées en premier lieu à l'habitation et aux activités réputées non gênantes au sens des dispositions du Droit fédéral sur la protection de l'environnement.

ZONE MIXTE 15 LAT

La zone mixte 15 LAT est affectée à l'habitation, aux activités tertiaires, aux activités artisanales, aux commerces et aux activités sportives situées à l'intérieur des bâtiments. Les activités mentionnées sont moyennement gênantes pour l'habitation au sens des dispositions du Droit fédéral sur la protection de l'environnement.

ZONE D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES 15 LAT

La zone d'activités économiques 15 LAT est affectée aux entreprises, fabriques, entrepôts, garages, ateliers, industries, ainsi qu'aux entreprises artisanales qui entraîneraient, dans d'autres zones, des inconvénients pour le voisinage. La Municipalité peut toutefois interdire les industries ou activités susceptibles de créer des nuisances au-delà des limites de la zone. L'habitation en rapport avec l'activité économique est admise seulement pour répondre aux éventuels besoins de gardiennage à raison d'un logement par entreprise.

ZONE AFFECTÉE A DES BESOINS PUBLICS 15 LAT

La zone affectée à des besoins publics 15 LAT est affectée aux constructions, installations et aménagements qui sont en relation avec un équipement d'utilité publique ou d'intérêt collectif. L'habitation en rapport avec la destination est admise seulement pour répondre aux éventuels besoins de gardiennage ou de fonction.

ZONE DE SITE CONSTRUIT PROTÉGÉ 17 LAT

Cette zone est destinée à la sauvegarde et à la mise en valeur de l'Église réformée des Croisettes et de son parc. Cette entité de valeur historique, architecturale et paysagère doit être conservée dans son intégralité.

ZONE DE VERDURE 15 LAT A

Cette zone est destinée à la sauvegarde de vues, au dégagement du bâti et au maintien de la végétation. Elle est aménagée en nature de champs, prés, vergers ou jardins.

ZONE DE VERDURE 15 LAT B

Cette zone est destinée à la conservation et à l'entretien des cours d'eau. Sous réserve des constructions, aménagements et installations autorisés par l'OEaux cette surface doit rester naturelle et libre de toute construction. Elle doit être entretenue de façon extensive (sans engrais ni produits phytosanitaires) pour conserver ou mettre en valeur la diversité biologique des rives.

ZONE AGRICOLE 16 LAT

La zone est destinée à l'exploitation agricole ou horticole dépendante du sol ainsi qu'aux activités et aux constructions reconnues conformes à cette zone par le Droit fédéral et cantonal.

ZONE DE DESSERTE 15 et 18 LAT

Conformément à la directive NORMAT 2, les routes et chemins (domaine public) ont été affectés à la zone de desserte et sont régis par les dispositions applicables en la matière.

ZONE DES EAUX 17 LAT

La zone des eaux 17 LAT correspond à la délimitation du domaine public des eaux. Elle est régie par les dispositions fédérales et cantonales applicables en la matière.

AIRE FORESTIÈRE 18 LAT

Cette zone affecte le territoire forestier. Le présent plan d'affectation constitue le document formel de constatation de la nature forestière et de limite des forêts aux termes de la législation forestière fédérale, dans la zone à bâtir (15 LAT) et dans la bande des 10 mètres confinant celle-ci. Annexés au dossier du PACom, les plans de constatation de la nature forestière font partie intégrante de ce document formel.

Synthèse des dispositions constructives (projet PACom)

	Capacité constructive	Indice de verdure	Mixité	Implantation	Distances	Hauteurs	DS au bruit
Zone centrale 15 LAT A (Cf. Dispositions spéciales, art. 8.8)	IUS = 0,75	Iver = 0,80	-	Contiguë ou non contiguë.	d = 8,00 m D = AEAI	H = 12,00 m	DS III
Zone centrale 15 LAT B	IUS = 1,25	Iver = 0,80	-	Contiguë ou non contiguë.	À contact de zone affectée à des besoins publics 15 LAT et de zone d'habitation de moyenne densité 15 LAT : d = 5,00 m Autres limites parcellaires : d = 3,00 m D = AEAI	h = 10,00 m H = 15,00 m	DS III
Zone centrale 15 LAT C (Cf. Dispositions spéciales, art. 10.8)	IUS = 1,25	Iver = 0,80	-	Contiguë ou non contiguë.	À contact de la zone d'habitation de très faible densité 15 LAT A : d = 5,00 m Autres limites parcellaires : d = 3,00 m D = AEAI	h = 7,00 m H = 11,00 m	DS II
Zone centrale 15 LAT D	IUS = 1,00	Iver = 0,80	-	Contiguë ou non contiguë.	d = 8,00 m D = AEAI	Toit à pans : h = 12,00 m H = 16,50 m Toit plat : H = 15,50 m	DS III
Zone d'habitation de moyenne densité 15 LAT A	IUS = 1,00	Iver = 0,80	-	Contiguë ou non contiguë.	d = 8,00 m D = AEAI	H = 14,50 m	DS II + Secteurs DS III
Zone d'habitation de moyenne densité 15 LAT B	IUS = 0,80	Iver = 0,80	-	Contiguë ou non contiguë.	d = 7,00 m D = AEAI	Toit à pans : h = 10,00 m H = 13,50 m Toit plat : H = 12,50 m	DS II + Secteurs DS III
Zone d'habitation de faible densité 15 LAT	IUS = 0,625	Iver = 0,80	-	Contiguë ou non contiguë.	d = 6,00 m D = AEAI	Toit à pans : h = 7,00 m H = 11,50 m Toit plat : H = 9,00 m	DS II
Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT A	ISB = 0,125	Iver = 0,80	-	Contiguë ou non contiguë.	d = 5,00 m D = AEAI	Toit à pans : h = 7,00 m H = 10,50 m Toit plat : H = 9,00 m	DS II + Secteurs DS III
Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT B	ISB = 0,10	Iver = 0,80	-	Contiguë ou non contiguë.	d = 5,00 m D = AEAI	Toit à pans : h = 7,00 m H = 10,50 m Toit plat : H = 9,00 m	DS II
Zone mixte 15 LAT	IUS = 1,00	Iver = 0,80	Min 20% habitation, min 20% activités.	Contiguë ou non contiguë.	d = 8,00 m D = AEAI	Toit à pans : h = 12,00 m H = 16,50 m Toit plat : H = 15,50 m	DS III
Zone d'activités économiques 15 LAT	ISB = 0,40	-	-	Contiguë ou non contiguë.	d = 6,00 m D = 6,00 m	H = 12,00 m	DS III
Zone affectée à des besoins publics 15 LAT - Secteur A	ISB = 0,50	-	-	Contiguë ou non contiguë.	d = 4,00 m en bordure du domaine public et 6,00 m en bordure de fonds privés D = AEAI	H = 17,00 m	DS II
Zone affectée à des besoins publics 15 LAT - Secteurs B	ISB = 0,50	-	-	Contiguë ou non contiguë.	d = 4,00 m en bordure du domaine public et 6,00 m en bordure de fonds privés D = AEAI	H = 17,00 m	DS II + Secteurs DS III
Zone affectée à des besoins publics 15 LAT - Secteurs C	ISB = 0,10	-	-	Contiguë ou non contiguë.	d = 5,00 m D = AEAI	H = 4,00 m	DS II

Comparaison des coefficients d'utilisation du sol (PGA / projet PACom)

Dénomination	Indice	Niveaux maximaux	Estimation IUS pour comparaison
PGA en vigueur			
Zone urbaine	Non défini	3.75	Les parcelles concernées ont une double affectation (zone des bâtiments locatifs I ou zone mixte). En l'absence d'un coefficient maximal, une estimation arithmétique n'est pas possible et chaque parcelle doit faire l'objet d'une estimation particulière. Les valeurs de IUS incluses dans le guichet cantonal de simulation sont retenues pour le dimensionnement de la zone.
Zone du village	Non défini	2.75	En l'absence d'un coefficient maximal, une estimation arithmétique n'est pas possible. Le coefficient réalisé sur l'ensemble de la zone du village correspond à environ IUS = 0.70, cependant la zone est fortement sous-exploitée. Selon les hypothèses d'implantation effectuées (qui tiennent compte des limites de constructions, des distances, et des accès), l'IUS réalisable peut varier entre IUS = 1.00 et 1.50. La valeur de IUS = 1.25 est retenue pour le dimensionnement de la zone.
Zone des bâtiments locatifs I	COS = 0.20	2.75	IUS = 0.55 (toit à pans)
Zone des bâtiments locatifs II	COS = 0.20	3.75 4	IUS = 0.75 (toit à pans) IUS = 0.80 (toit plat) La valeur de IUS = 0.80 est retenue pour le dimensionnement de la zone
Zone de villas I	COS = 0.125	1.75 2.75	IUS = 0.22 (bâtiment avec surface au sol < 80 m ²) IUS = 0.34 (bâtiment avec surface au sol > 80 m ²) La valeur de IUS = 0.34 est retenue pour le dimensionnement de la zone.
Zone de villas II	COS = 0.10	1.75 2.75	IUS = 0.18 (bâtiment avec surface au sol < 80 m ²) IUS = 0.28 (bâtiment avec surface au sol > 80 m ²) La valeur de IUS = 0.28 est retenue pour le dimensionnement de la zone.
Zone mixte	COS = 0.20	3.75	IUS = 0.75 La limitation à trois niveaux, y compris le rez-de-chaussée et les combles, s'applique uniquement aux bâtiments destinés au logement.
Projet PACom			
Zone centrale 15 LAT A (Les Croisettes)	IUS = 2.30 (9000 m ² SPd) Dispositions spéciales IUS = 0.75 Dispositions ordinaires		
Zone centrale 15 LAT B (La Croix Blanche)	IUS = 1.25		
Zone centrale 15 LAT C (Village)	IUS = 1.25		
Zone centrale 15 LAT D (La Girarde)	IUS = 1.00		
Zone d'habitation de moyenne densité 15 LAT A	IUS = 1.00		
Zone d'habitation de moyenne densité 15 LAT B	IUS = 0.80		
Zone d'habitation de faible densité 15 LAT	IUS = 0.625		
Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT A	ISB = 0.125	2.75	IUS = 0.34
Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT B	ISB = 0.10	2.75	IUS = 0.28
Zone mixte 15 LAT	IUS = 1.00		

Remarques :

- COS = ISB (respectivement coefficient d'occupation du sol et indice de surface bâtie).
- La surface des combles est comptabilisée comme 75% du niveau inférieur.
- Dans les zones d'habitation de très faible densité 15 LAT A et B, en cas de réalisation d'un bâtiment de trois niveaux avec toiture plate, le dernier niveau doit être traité sous forme d'attique, selon les dispositions des règles générales (sa superficie bâtie ne dépasse pas 60% de la surface du niveau inférieur).

4.5 Stationnement

Stationnement des vélos

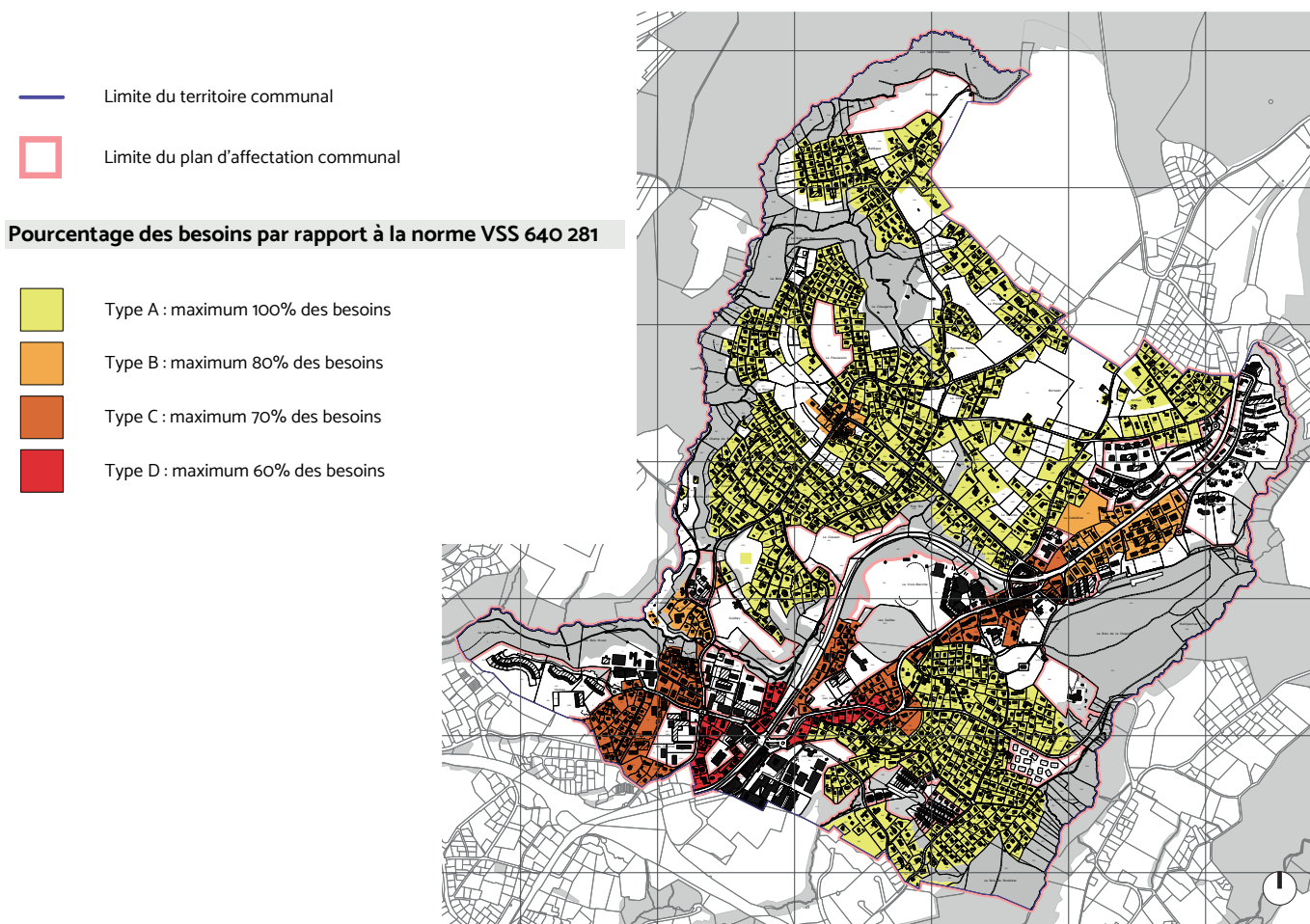
Le nombre de places de stationnement pour vélos est établi sur la base des normes en vigueur de l'Association suisse des professionnels de la route et des transports (VSS). Les places doivent être situées à proximité des entrées principales des bâtiments et munies de systèmes efficaces contre le vol. Les places destinées à une utilisation de longue durée doivent être couvertes.

Stationnement des voitures

Le nombre de places de stationnement pour voitures est établi sur la base des normes VSS en vigueur. Le nombre de places de stationnement admissible pour l'habitation correspond aux besoins réduits obtenus en multipliant les besoins types par un pourcentage de places admissibles fixé par la Municipalité qui effectue périodiquement des mises à jour en fonction de l'évolution du contexte (la directive municipale sera mise en consultation simultanément à l'enquête publique du PACom). Ces exigences en stationnement ne sont valables qu'en cas de nouvelles constructions ou de transformation impliquant une augmentation de 30% de la SPd existante au moment de l'entrée en vigueur du PACom.

Stationnement des deux-roues motorisés

Toute construction de plus de 4 logements doit être pourvue de places de stationnement pour les deux-roues motorisés. Le nombre de places de stationnement correspond au moins aux 20% du besoin en places de stationnement pour véhicules automobiles. Au minimum, 50% des places sont accessibles aux visiteurs et se situent à proximité des entrées principales des bâtiments.



Extrait de la carte de réduction des besoins en stationnement (directive municipale)
 document sans échelle

4.6 Indice de verdure et pleine terre

L'indice de verdure (Iver) introduit dans le projet de RPACom vise à garantir une part minimale de surfaces végétalisées à haute valeur écologique lors de projets de construction ou de transformation significatifs. Il constitue un outil opérationnel permettant d'améliorer la qualité environnementale du milieu bâti dans un contexte de densification.

L'exigence d'une proportion minimale de surfaces réalisées en pleine terre répond aux objectifs de la législation fédérale et cantonale en matière de protection des sols, de gestion durable des eaux pluviales, de biodiversité et d'adaptation aux changements climatiques. Les surfaces en pleine terre, caractérisées par une continuité pédologique avec le sol naturel, permettent l'infiltration des eaux, le développement durable de la végétation et l'accomplissement des fonctions écologiques du sol.

Le seuil fixé à 50 % de la surface de référence (qui correspond à la surface de la parcelle diminuée de la surface des constructions, y compris les petites constructions, les annexes et les piscine) à réaliser en pleine terre, permet d'éviter une compensation excessive par des surfaces végétalisées sur substrat artificiel, tout en conservant la flexibilité nécessaire à la réalisation de projets sur des parcelles déjà bâties ou soumises à des contraintes techniques, topographiques ou patrimoniales. Cette approche est conforme à la pratique observée dans plusieurs communes vaudoises.

Conformément au principe de proportionnalité, la Municipalité peut adapter cette exigence lorsque des circonstances particulières le justifient, notamment en cas d'intérêt patrimonial prépondérant ou d'impératifs techniques avérés, moyennant la mise en œuvre de mesures compensatoires équivalentes.

Dans son ensemble, l'indice de verdure renforcé par l'exigence de pleine terre contribue à une densification qualitative et à la préservation du caractère verdoyant et paysager de la Commune d'Epalinges, en cohérence avec les objectifs du Plan directeur cantonal vaudois et du Plan directeur communal.

RPACom Epalinges - Tableau de calcul de l'indice de verdure (Iver)

Iver = somme des surfaces à haute valeur biologique et végétalisées / (Surface de terrain déterminante - somme des surfaces de construction)

							case à remplir
							case calculée
Surface constructible de la parcelle (surface de terrain déterminante - STd - selon art. 2.1 RPACom)							1000
Surface occupée par des constructions (somme des surfaces déterminantes d'une construction - SdC - existantes et projetées)							150
Surface de référence pour le calcul de l'indice de verdure (surface non occupée par des constructions)							850
Type de surface	facteur de pondération	surface (m ²)	nombre	longueur (m)	surface comptabilisée par arbre ou par mètre linéaire (m ²)	surface comptabilisée avec facteur de pondération (m ²)	
Arbre	2,00		5		10	100	
Haie vive composées d'arbustes indigènes	2,00			40	1	80	
Surfaces et milieux favorables à la biodiversité (prairie fleurie, étangs, murgiers, etc.) en pleine terre	2,00	80				160	
Jardin potager en pleine terre	1,00	8				8	
Pelouses en pleine terre	0,75	400				300	
Surface de pavés drainants végétalisés	0,50	37,5				18,75	
Toitures de constructions enterrées accessibles avec végétalisation intensive et recouvertes d'une couche de terre de 0.50 m au minimum	0,50					0	
Toitures de constructions enterrées avec végétalisation extensive ou semi-extensive	0,50					0	
Somme des surfaces pondérées de verdure							666,75
Indice de verdure réalisé (à comparer avec l'indice minimal prescrit par les dispositions de la zone d'affectation)							0,8
Surface en pleine terre de la surface de référence pour le calcul de l'indice de verdure							830
Proportion de surface en pleine terre (minimum 50%)							98%

Exemple de calcul de l'indice de verdure

5 CONFORMITÉ

5.1 Conformité aux planifications directrices

Les planifications directrices en vigueur sont contraignantes pour les autorités concernées, notamment dans le cadre de l'établissement de leurs planifications. Le PACom tient compte des mesures définies par les plans directeurs en vigueur.

NIVEAU CANTONAL

Plan directeur cantonal (PDCn)

La 4^e adaptation quater du Plan directeur cantonal de 2008 a été approuvée le 11 novembre 2022 par la Confédération. Ce document cadre lie les autorités fédérales, cantonales et communales en matière d'aménagement du territoire. Le PACom est coordonné avec les orientations stratégiques du PDCn, notamment:

Mesures PDCn	Prise en compte par le PACom
Mesure A11 Légalisation de la zone à bâtir	Évaluation et adaptation du potentiel d'accueil des réserves en zone à bâtir correspondant aux besoins des 15 prochaines années (art. 15 LAT).
Mesure A32 Nuisances sonores	Attribution d'un degré de sensibilité au bruit (DS) à l'ensemble des zones d'affectation.
Mesure B11 Agglomérations, centres cantonaux et régionaux	Des densités adaptées au centre régional sont fixées (densification de certaines zones).
Mesure B31 Habitat collectif	Augmentation des capacités constructives dans le périmètre de centre favorisant l'habitat collectif.
Mesure C11 Patrimoine culturel et développement régional	Réglementation complétée par l'IVS, l'IMNS, les sites archéologiques, les constructions recensées, classées monument historique (MH) ou portées à l'Inventaire des monuments historiques non classés.
Mesure C12 Enjeux paysagers cantonaux	L'échappée transversale est préservée, puisqu'aucune extension de la zone à bâtir n'est prévue au sud de la localité.
Mesure E23 Dangers naturels gravitaires	Indication des secteurs de restrictions dans les zones à bâtir du territoire communal exposés à des dangers naturels et complément de dispositions réglementaires.
Mesure E22 Réseau écologique cantonal	Inscription des espaces réservés aux eaux (ERE) favorisant la conservation et le rétablissement des fonctions naturelles des cours d'eau.
Mesure E23 Réseau cantonal des lacs et cours d'eau	
Mesure E24 Espace cours d'eau	
Mesure F12 Surfaces d'assolement (SDA)	Le PACom contribue à la protection des SDA en confirmant la zone agricole existante.

NIVEAU RÉGIONAL

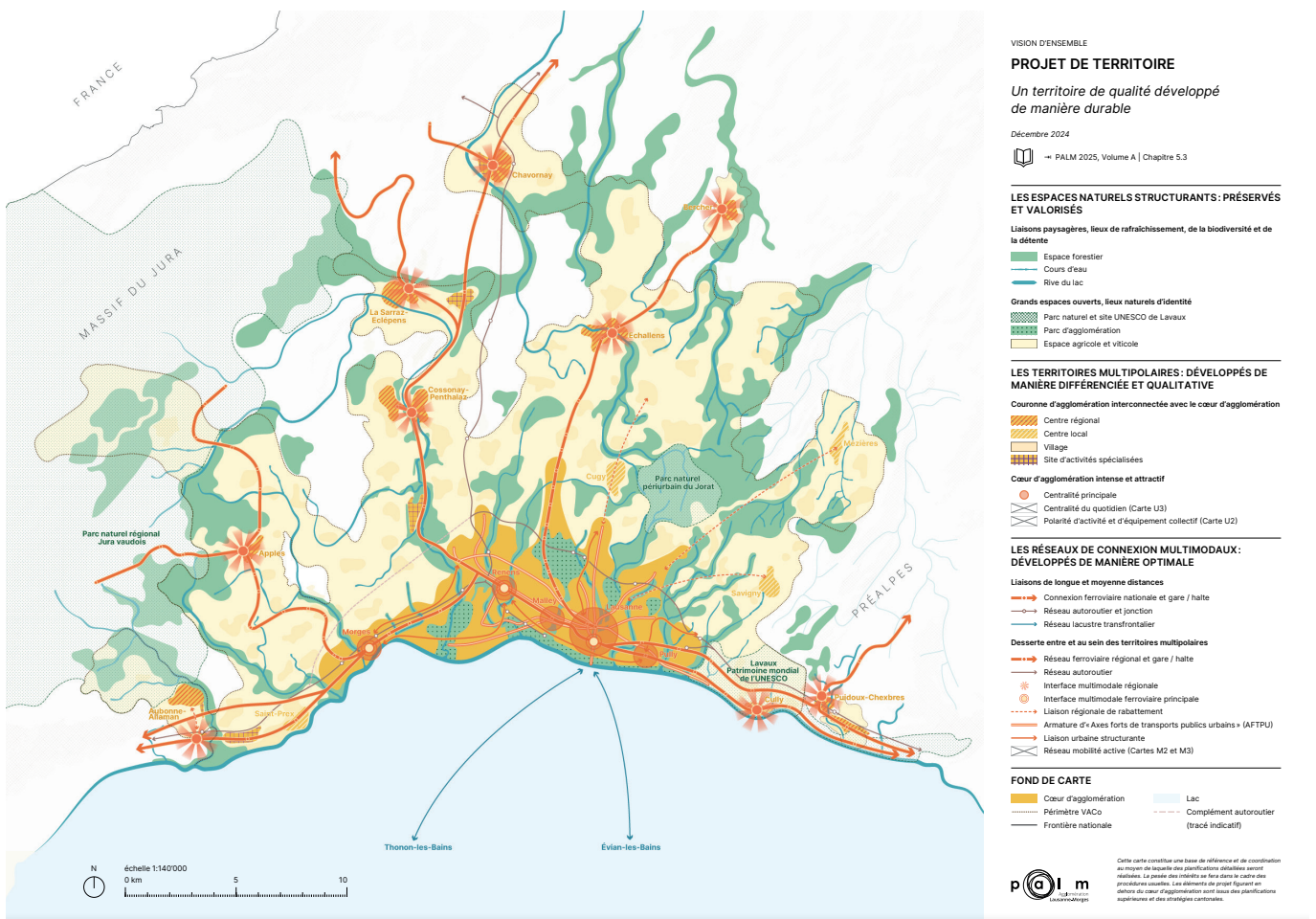
Stratégie régionale de gestion des zones d'activités (SRGZA) - en cours

Conformément à l'Ordonnance fédérale sur l'aménagement du territoire (OAT), «la délimitation de nouvelles zones d'activités économiques requiert l'introduction par le canton d'un système de gestion des zones d'activités garantissant, globalement, leur utilisation rationnelle» (art. 30a, alinéa 2 OAT). Selon les mesures D11 et D12 du PDCn, la création de nouvelles zones d'activités est subordonnée à l'existence de stratégies régionales de gestion des zones d'activités, formalisées dans un plan directeur régional.

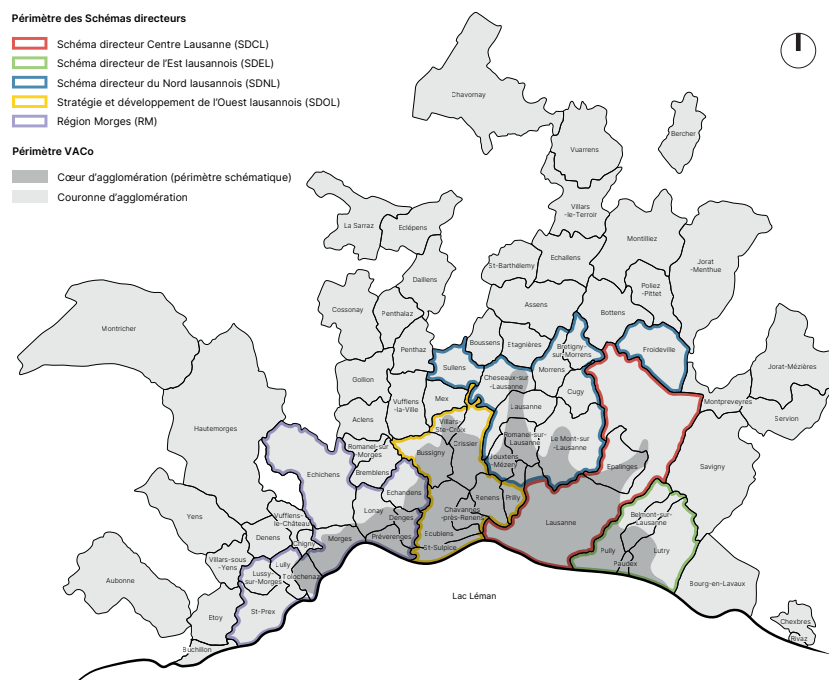
Projet d'agglomération Lausanne-Morges (PALM)

Depuis 2001, l'agglomération Lausanne - Morges (PALM) est considérée par la Confédération comme une agglomération d'importance nationale constituant l'un des deux pôles de l'aire métropolitaine Lausanne-Genève.

La coordination et la mise en oeuvre des objectifs du PALM sont assurées par 5 schémas directeurs: la Région Morges (SDRM), l'Ouest Lausannois (SDOL), le Nord Lausannois (SDNL), l'Est Lausannois (SDEL) et le Centre de Lausanne (SDCL), dont fait partie Épalinges.



Extrait du projet d'agglomération Lausanne-Morges - projet de territoire document sans échelle source: PALM 2025



Les cinq secteurs du PALM
document sans échelle
source: PALM 2025

Les schémas directeurs sont des entités de collaboration intercommunale auxquelles participe le Canton ainsi que d'autres partenaires. Ils regroupent les communes qui se sont fédérées pour constituer une vision partagée de leur développement et pour, notamment, mettre en œuvre les mesures du PALM les concernant.

Ces secteurs constituent un territoire métropolitain qui s'articule autour de centralités et de polarités. Les centralités sont des sites prioritaires pour l'implantation d'activités et d'équipements à forte valeur ajoutée, tant au niveau de leur image que de leur usage. Elles ont une excellente accessibilité en transports publics et sont bien intégrées dans le réseau piétonnier et cyclable. Trois types de centralités sont identifiés : les centralités principales, secondaires et locales. Épalinges est répertorié en centralité locale dans le PALM. Épalinges tient son rôle particulier dans le PALM de par sa situation de porte d'entrée nord-est de l'agglomération, son offre en transport public structurante pour l'agglomération (terminus métro m2 et P+R) et son projet phare, le Biopôle de Venes destiné à la création d'un parc scientifique d'excellence comprenant l'implantation de sociétés motrices dans le domaine de la recherche et du développement.

Pour Épalinges, le PALM 3^e adaptation 2016 comprend les projets suivants :

Requalification de la route de Berne

Mesure 5a.CL.O1 - 2015 - 2018

- suppression d'une voie de circulation descendante,
- création d'une bande cyclable (descente) et d'un trottoir mixte piétons-vélos (montée),
- création de trois giratoires,
- création de voies bus aux abords des giratoires,
- abaissements localisés des vitesses de circulation.

Réaménagement du terminus m2 des Croisettes

Mesure 24.CL.02 - horizon 2019 - 2022

- Réalisation de l'arrière-gare du terminus des Croisettes permettant d'augmenter la cadence à moins de 2 minutes.

Développements de quartiers

Mesures engagées : plans avec un examen préalable positif

- La Girarde..... 76 hab / 12 empl
- Le Cloalet.....362 hab / 47 empl
- Le Grand Chemin Nord..... 80 hab / 40 empl
- Les Planches II / Montblesson.....298 hab / 6 empl

Mesures réalisées : plans en vigueur

- Les Bosquets-du-Giziaux..... 68 hab / 32 empl
- La Bodevenaz II..... 60 hab / 20 empl

Biopôle de Vennes

(à cheval entre Épalinges et Lausanne)

- Inscription du site dans le réseau des sciences de la vie en partenariat avec les entreprises privées, le secteur académique (CHUV, UNIL et EPFL) et les instituts spécialisés, en favorisant l'implantation d'acteurs œuvrant dans ce domaine.
- Densification du site en termes de bâti pour atteindre la cible du PALM pour les sites stratégiques (3'600 emplois).

NIVEAU COMMUNAL

Plan directeur communal (PDCom)

Le nouveau Plan directeur communal (PDCom) d'Épalinges répondant à l'art. 16 LATC, a été approuvé par le Conseil d'État le 5 juillet 2023. Le PDCom est un instrument de coordination des politiques publiques à incidence spatiale qui définit une stratégie d'aménagement du territoire pour les quinze à vingt-cinq prochaines années.

Le PDCom d'Épalinges est structuré en deux cahiers :

- *Diagnostic.* Ce cahier présente le cadre de planification de la révision du Plan directeur communal d'Épalinges. Il élabore par la suite un diagnostic territorial, structuré autour de quatre thématiques relatives à l'aménagement territorial de la Commune («urbanisation», «mobilité», «paysage et espaces publics», «nature, environnement, énergie et climat»). Finalement, il élabore une synthèse des enjeux identifiés et propose des orientations pour le Programme d'actions.
- *Programme d'actions.* Ce cahier, qui constitue la partie opérationnelle du PDCom, définit une vision de développement territorial et esquisse les principes de la stratégie de redimensionnement de la zone à bâtir. Par la suite, il définit les principes directeurs et les mesures d'aménagement. Pour chaque mesure, la responsabilité, le délai et les démarches de mise en oeuvre sont définis.

MESURE	SECTEUR CONCERNÉ	PRISE EN COMPTE DANS LE PACOM	
URB 1.a	■ Renoncer au développement de certains secteurs constructibles en dehors du périmètre compact d'agglomération.	Hors périmètre compact	De nombreux déclassements ont lieu dans le cadre de l'établissement du projet de PACom, voir chapitre spécifique.
URB 1.b	■ Maintenir une densité faible ou très faible dans les zones d'habitation destinées aux villas en dehors du périmètre compact du PALM.	Hors périmètre compact	Les densités actuelles ont été confirmées dans le RPACom. Une seule exception concerne la parcelle RF n°2144 (Cf. chapitre spécifique).
URB 2.a	■ Requalifier et renforcer la centralité des Croisettes / Tuileries.	Périmètre compact	Les parcelles 95 et 96 sont à nouveau affectées en zone mixte. Les parcelles 77 et 79 sont inscrites en zone centrale A « Les Croisettes » qui permettra une densification importante et obligera notamment la création de locaux d'activités dans les rez-de-chaussée. Cette mesure se concrétise également par l'intermédiaire des plans d'affectation « La Source » et « Tuileries 1 ». En parallèle, les études liées à la requalification du chemin des Croisettes ont débuté en 2024.
URB 2.b	■ Développer une stratégie de densification des quartiers à faible densité.	Périmètre compact	Le RPACom prévoit de nouvelles dispositions permettant d'assouplir certaines règles dans les quartiers à faible densité : <ul style="list-style-type: none"> • Bonus de surface constructible. • Escalier d'accès non comptabilisé dans les distances aux limites de propriété. • Nombre de logements : la limitation à deux par villa est supprimée. Le règlement fixe une moyenne de 70 m² de SPd par bâtiment. • Admission des toits plats : facilite les extensions de villas, souplesse architecturale. • Suppression de la surface minimum de terrain (1'000 m² en zone de villas I et 2'500 m en zone de villas II).
URB 2.c	■ À l'intérieur du périmètre compact d'agglomération développer une stratégie d'acquisition de nouvelles parcelles communales.	Périmètre compact	Cette stratégie s'opère par l'intermédiaire du cadre légal en vigueur (droit de préemption – LPPPL).
URB 3.a	■ Renforcer l'attractivité et la qualité d'usage de l'espace public de la centralité de la Croix-Blanche.	Périmètre compact	Ce secteur prévoit une zone centrale (B « Croix-Blanche ») qui oblige notamment la création de locaux d'activités dans les rez-de-chaussée. D'autre part, le projet de requalification de l'espace public est en cours.
URB 3.b	■ Conserver en principe les espaces libres, les zones de verdure et les aires de dégagement dans les plans d'affectation légalisés (anciens PQ et PPA).	Territoire communal	La stratégie de maintien ou d'abrogation tient compte de cette mesure. Par exemple, l'abrogation du PEP n°13 « Ballègue » implique le maintien des espaces verts et intègre les constructions en zone de très faible densité 15 LAT A afin que ce secteur puisse bénéficier des mêmes règles que les autres secteurs comportant des maisons individuelles.
URB 3.c	■ Promouvoir la création d'espaces publics, partagés et de rencontre, en considérant les besoins des habitants lors de tout projet développé par plan d'affectation.	Territoire communal	Cette mesure s'applique au cas par cas, lors de l'élaboration de plans d'affectation.
URB 4.a	■ Se conformer aux besoins identifiés par la Commune en matière d'infrastructures sociales et scolaires.	Territoire communal	La zone affectée à des besoins publics 15 LAT et son partage en différents secteurs tient compte des caractéristiques des lieux et des besoins identifiés par la Commune, notamment en permettant une souplesse en termes de constructibilité.
URB 4.b	■ Tirer parti des propriétés communales pour l'implantation d'équipements collectifs.	Territoire communal	La Municipalité a soumis au Conseil communal en 2023 sa « vision urbanistique communale » (préavis n°19-2022). Celle-ci contient de nombreux projets visant à développer et améliorer les équipements collectifs, notamment la création d'un pôle de sport et de loisirs aux Dailles (parcelles acquises en 2026) et l'amélioration de l'offre présente sur le plat de la Croix-Blanche.
URB 4.c	■ Développer des synergies entre les divers équipements (sports - loisirs - école - restaurant) aux abords du village d'Épalinges de manière à renforcer la centralité villageoise.	Hors périmètre compact	Le projet d'une place villageoise va contribuer à renforcer la centralité villageoise (parcelles 717, 760, 2264 et 2736, chantier finalisé en 2026). D'autre part, des dispositions spécifiques visant à répondre à cet objectif seront prévues sur la parcelle RF n°2144, avec notamment la création de surfaces d'activités.
URB 5.a	■ Afin de limiter la surcharge des collecteurs d'eaux claires, définir des mesures pour limiter l'imperméabilisation des sols et intégrer la gestion des eaux pluviales aux nouveaux projets de construction.	Territoire communal	Le RPACom fixe des exigences à ce sujet (indice de verdure). Tout projet de construction fait l'objet d'une attention particulière en ce qui concerne la gestion des eaux pluviales. Une taxe est d'ailleurs perçue par rapport aux surfaces imperméabilisées (taxe de raccordement aux eaux claires : 25.- / m ²). La mise en place d'un indice de verdure et l'application de ladite taxe vont dans le sens de cette mesure.
URB 5.b	■ Étudier l'opportunité et la faisabilité de construire des bassins de rétention pour les eaux claires dans les bassins versants du Vaugueny, du Flon, du Flon Morand et du Ruisseau-Martin.	Territoire communal	Cette mesure n'est pas directement liée au PACom. Les règles de la zone de verdure permettent, le cas échéant, de créer des bassins de rétention.
URB 6.a	■ Favoriser les activités économiques dans les centralités.	Territoire communal	Les règles mises en place favorisent des rez-de-chaussée actifs dans les centres de manière à développer leur attractivité (zones centrales A, B et C). D'autre part, des dispositions sont également prises dans le cadre des plans d'affectation à l'étude, notamment « la Source » et la « Croix-Blanche ».
URB 6.b	■ Développer les conditions propices au maintien du secteur primaire.	Hors périmètre compact	Le PACom confirme l'affectation du secteur du Bornalet en zone agricole.
URB 7.a	■ Promouvoir une politique foncière communale en faveur des logements d'utilité publique (LUP).	Territoire communal	Le RPACom intègre des dispositions relatives aux LUP.
URB 8.a	■ Étudier le potentiel de développement d'activités en plein air et proposant des utilisations compatibles avec l'agriculture, la protection de la nature et la conservation de la forêt.	Territoire communal	Cette mesure sera intégrée dans le plan directeur intercommunal.

MESURE	SECTEUR CONCERNÉ	PRISE EN COMPTE DANS LE PACOM
MOB 1.a ■ Route de la Croix-Blanche : réaménagement en faveur de la mixité des transports.	Périmètre compact d'agglomération	Ne concerne pas le PACom.
MOB 1.b ■ Chemin des Croisettes : réaménagement en faveur de la mixité des transports.	Périmètre compact d'agglomération	Ne concerne pas le PACom.
MOB 1.c ■ Place des Croisettes : amélioration du fonctionnement de la place.	Périmètre compact d'agglomération	Ne concerne pas le PACom.
MOB 1.d ■ Grand-Chemin : requalification de la route.	Périmètre compact d'agglomération	Ne concerne pas le PACom.
MOB 1.e ■ Biopôle / CLE : aménagement des accès.	Périmètre compact d'agglomération	Ne concerne pas le PACom.
MOB 1.f ■ Développement du service de partage de véhicules.	Territoire communal	Des bonus à la capacité constructive sont prévus dans le RPACom pour inciter ce développement.
MOB 1.g ■ Installation de bornes de recharge pour véhicules électriques.	Territoire communal	L'art. sur les « Équipements d'intérêt public » dans le RPACom facilite la mise en place de bornes de recharge.
MOB 1.h ■ Zone de village : aménagements en faveur de la mixité des transports et de la sécurité des usagers.	Hors périmètre compact	La réalisation des dispositions spéciales prévues par le RPACom en lien avec la parcelle 2144 permettra d'élargir le domaine public et d'améliorer la sécurité des usagers.
MOB 2.a ■ Route de Berne : réaménagement et abaissement de la vitesse.	Périmètre compact d'agglomération	Ne concerne pas le PACom. Mesure réalisée en 2025 (60 km / h)
MOB 2.b ■ Parking Croix-Blanche : réalisation d'un giratoire d'accès depuis la route de Berne.	Périmètre compact d'agglomération	Ne concerne pas le PACom. Mesure réalisée en 2021.

MESURE	SECTEUR CONCERNÉ	PRISE EN COMPTE DANS LE PACOM
MOB 3.a ■ Le Cloalet - Croix-Blanche : aménagement d'une passerelle piétons / vélos.	Périmètre compact d'agglomération	Ne concerne pas le PACom.
MOB 3.b ■ Aménagement de bandes piétonnes.	Territoire communal	Ne concerne pas le PACom.
MOB 3.c ■ Aménagements de parc à vélos / vélostation.	Territoire communal	Cette mesure a déjà été concrétisée au printemps 2023 par le remplacement de tous les arceaux non adaptés sur le domaine public. Une vélostation a également été installée à la sortie du m2 à l'arrêt Croisettes.
MOB 3.d ■ Installation de pompes à vélo.	Territoire communal	Ne concerne pas le PACom.
MOB 3.e ■ Aménagement de bandes cyclables.	Territoire communal	Ne concerne pas le PACom.
MOB 3.f ■ Installation de bornes de recharge pour vélos électriques.	Territoire communal	L'art. sur les « Équipements d'intérêt public » dans le RPACom facilite la mise en place de bornes de recharge.
MOB 3.g ■ Aménagement de bancs publics.	Territoire communal	Des bonus à la capacité constructive sont prévus dans le RPACom pour inciter ce développement sur les propriétés privées.
MOB 3.h ■ Amélioration des conditions de déplacements des écoliers.	Territoire communal	Des bonus à la capacité constructive sont prévus dans le RPACom pour inciter ce développement sur les propriétés privées.
MOB 3.i ■ Amélioration du maillage des réseaux de modes doux.	Territoire communal	Des bonus à la capacité constructive sont prévus dans le RPACom pour inciter ce développement sur les propriétés privées.
MOB 4.a ■ Lignes 45, 46 et métro m2 : augmentation des fréquences.	Périmètre compact d'agglomération	Ne concerne pas le PACom.
MOB 4.b ■ Ligne 44 : création d'une nouvelle ligne de bus.	Territoire communal	Ne concerne pas le PACom. Mesure réalisée en 2025.
MOB 4.c ■ Création ou remplacement d'abribus.	Territoire communal	L'art. sur les « Équipements d'intérêt public » dans le RPACom facilite la création de nouveaux abribus. De nombreux arrêt de bus, avec couvert, ont été construit entre 2022 et 2025.
MOB 5.a ■ Réduire le nombre maximal de places de stationnement pour les logements en dessous des normes VSS dans les secteurs bien desservis par les transports publics.	Territoire communal	L'art. sur le stationnement des voitures dans le RPACom met en place des valeurs de réduction (cf. chapitre spécifique dans le présent rapport).
MOB 5.b ■ Parking Croix-Blanche : réorganisation du parking et modification de l'offre et de la gestion.	Périmètre compact d'agglomération	Cette mesure sera considérée dans le cadre de l'élaboration du nouveau plan d'affectation « La Croix-Blanche ».

MESURE		SECTEUR CONCERNÉ	PRISE EN COMPTE DANS LE PACOM
PAY 1.a	■ Consolider les liaisons entre les espaces forestiers pour assurer une continuité écologique et paysagère.	Territoire communal	<p>Les nombreuses réaffectations en zones de verdure et agricole contribuent à répondre à cet objectif. Au surplus, le RPACom met en place plusieurs mesures visant à limiter la pression sur les milieux forestiers et naturels, dont :</p> <ul style="list-style-type: none"> la garantie de la perméabilité des clôtures pour la petite faune ; la plantation d'essences prioritairement indigènes ou adaptées aux conditions climatiques ; la plantation d'un arbre majeur ou fruitier à haute tige pour chaque fraction de 500 m² de surface située en zone à bâtir d'une parcelle ; la mise en place d'un indice de verdure et d'une proportion minimale de pleine terre ; la prévention des pièges mortels pour la petite faune ; la limitation des éclairages extérieurs. <p>Compte tenu de la localisation d'une partie des liaisons écologiques du PDCom en zone à bâtir, la Commune ne souhaite pas inscrire de secteurs de protection de la nature et du paysage 17 LAT, comme proposé par l'examen préalable cantonal, estimant que cette mesure serait difficile à appliquer et qu'elle porterait atteinte aux droits à bâtir acquis.</p>
PAY 1.b	■ Étudier une stratégie de dentelles paysagères ainsi que de franges forestières et consolider la valeur biologique des lisières.	Territoire communal	Les nombreuses réaffectations en zones de verdure et agricole contribuent à répondre à cet objectif. Au surplus, le projet de règlement prévoit que « les bâtiments principaux doivent être implantés à une distance minimale de 15.00 m des lisières ».
PAY 2.a	■ Élaborer une stratégie d'accueil pour les forêts palinzardes.	Territoire communal	Dans la forêt des Dailles, des études seront menées dans le cadre du PA « Croix-Blanche » en cours d'élaboration. En ce qui concerne le Bois de la Chapelle, la situation actuelle vise déjà un accueil de la population avec notamment le sentier Bürki.
PAY 3.a	■ Identifier, préserver et valoriser les échappées visuelles et points de vue existants de qualité.	Territoire communal	Les mesures de protection et les dézonages permettront de conserver de nombreux points de vue identifiés dans le PDCom.
PAY 3.b	■ Atténuer les césures naturelles causées par la topographie qui divise le territoire.	Territoire communal	Ne concerne pas le PACom.
PAY 3.c	■ Préserver le patrimoine historique et paysager de la Commune, comme élément identitaire dans le réseau d'espaces publics.	Territoire communal	Le secteur de l'Eglise est affecté en zone de site construit protégé 17 LAT.
PAY 4.a	■ Préserver les vides paysagers qui structurent le territoire et offrent des espaces de respiration dans le tissu urbain.	Territoire communal	Les nombreuses réaffectations en zones de verdure et agricole contribuent à répondre à cet objectif.
PAY 4.b	■ Préserver les ambiances rurales et l'image de campagne.	Territoire communal	Les nombreuses réaffectations en zones de verdure et agricole contribuent à répondre à cet objectif.
PAY 5.a	■ Identifier les potentiels de requalification des espaces publics pour construire et enrichir un réseau d'espaces publics fonctionnels et couvrant l'ensemble du territoire.	Territoire communal	Ne concerne pas le PACom.
PAY 5.b	■ Développer et revaloriser les parcs et placettes de quartier.	Territoire communal	Ne concerne pas le PACom.
PAY 5.c	■ Favoriser l'intégration d'espaces publics et paysagers dans les parcs habités.	Territoire communal	Ne concerne pas le PACom.

MESURE	SECTEUR CONCERNÉ	PRISE EN COMPTE DANS LE PACOM	
ENV 1.a	■ Renforcer les exigences qualitatives et quantitatives en matière de biodiversité dans la révision du PGA et établir un programme de suivi (monitoring).	Territoire communal	Le RPACom prévoit l'instauration d'un indice de verdure avec une pondération selon la qualité des plantations. Des dispositions concernant les aménagements extérieurs sont également définies avec notamment l'obligation de planter des arbres en cas de mise en valeur constructive.
ENV 1.b	■ Tenir compte de l'inventaire des milieux naturels importants (Biodiversité sur la commune d'Épalinges : état des lieux, stratégie) dans les actions de planification, de développement et d'entretien.	Territoire communal	La carte de l'inventaire des milieux naturels identifie de nombreux secteurs qui sont également situés hors territoire urbanisé. Les nombreuses créations de zones de verdure et agricole contribuent donc à répondre à cet objectif, à savoir la préservation des milieux naturels importants.
ENV 1.c	■ Établir une boîte à outil communale sur la protection des arbres.	Territoire communal	Ne concerne pas le PACom.
ENV 1.d	■ Renforcer l'importance et la portée du fonds d'efficacité énergétique et de développement durable (FEEDD) pour les actions en faveur de la nature, les aménagements écologiques, et développer la communication et le conseil sur les possibilités de recourir au fonds.	Territoire communal	Ne concerne pas le PACom.
ENV 1.e	■ Poursuivre les démarches d'information et d'incitation à la population, associations et autres parties prenantes sur les mesures en faveur de la nature et de la biodiversité.	Territoire communal	Des dispositions concernant les aménagements extérieurs sont définies (chapitre 4). Ces définitions permettent de sensibiliser la population à cette thématique.
ENV 2.a	■ Entretenir les espaces publics et les parcs de manière extensive, différenciée et sans produits chimiques.	Territoire communal	Ne concerne pas le PACom.
ENV 2.b	■ Pour les projets communaux, définir des objectifs renforcés en matière d'intégration écologique et d'intégration des enjeux environnementaux.	Territoire communal	Les projets communaux intègrent déjà des objectifs renforcés en matière de durabilité. De plus, un plan de transition écologique et social est en cours en 2026.
ENV 3.a	■ Définir l'espace réservé aux eaux (ERE) dans le cadre de la révision du PGA.	Territoire communal	Le PACom prend en compte les ERE.
ENV 3.b	■ Définir un programme d'action visant à la renaturation des cours d'eau et à garantir un entretien des ouvrages et des berges favorables à la biodiversité.	Territoire communal	Ne concerne pas le PACom.
ENV 3.c	■ Définir des distances minimales entre les constructions et les lisières visant à préserver les lisières dans le cadre de la révision du PGA.	Territoire communal	Une disposition a été inscrite dans le RPACom, afin de définir une limite à respecter de 15 mètres pour les bâtiments principaux.
ENV 3.d	■ Poursuivre et renforcer la politique de gestion durable des forêts communales.	Territoire communal	Ne concerne pas le PACom.
ENV 4.a	■ Intégrer les contraintes environnementales dans la révision du PGA : accidents majeurs, sites pollués, protection des eaux souterraines et protection contre le bruit.	Territoire communal	Le PACom prend en compte ces thématiques.
ENV 4.b	■ Prendre en compte les dangers naturels, établir la transcription des mesures dans le nouveau PACom.	Territoire communal	Le PACom prend en compte cette thématique. Des études de risques ont été réalisées par des bureaux spécialisés.

MESURE		SECTEUR CONCERNÉ	PRISE EN COMPTE DANS LE PACOM
ENV 5.a	<ul style="list-style-type: none"> ■ Développer les réseaux thermiques valorisant les énergies renouvelables et réserver l'utilisation du gaz naturel fossile à des besoins spécifiques et développer une gestion intelligente des flux dans le réseau électrique. 	Secteurs favorables au développement de chauffage à distance, secteurs actuellement desservis par le gaz naturel, territoire communal	Le PACom introduit un plan des secteurs énergétiques.
ENV 5.b	<ul style="list-style-type: none"> ■ Maximiser la production des énergies renouvelables dans les réseaux thermiques. 	Territoire communal	Le PACom introduit un plan des secteurs énergétiques.
ENV 5.c	<ul style="list-style-type: none"> ■ Promouvoir la valorisation des ressources renouvelables de manière individuelle ou groupée pour la chaleur dans les zones non favorables aux réseaux thermiques. 	Territoire communal	La Commune a mis en place des appels d'offres groupés pour favoriser les projets de pompes à chaleur avec sondes géothermiques.
ENV 5.d	<ul style="list-style-type: none"> ■ Favoriser la production d'électricité décentralisée et l'autoconsommation. 	Territoire communal	La Commune a mis en place des appels d'offres groupés pour favoriser les projets de panneaux solaires.
ENV 6.a	<ul style="list-style-type: none"> ■ Augmenter le taux de rénovation, adopter des performances énergétiques élevées pour les bâtiments neufs et promouvoir, dans la mesure du possible, l'emploi de matériaux durables et locaux. 	Territoire communal	Ce principe est défini dans l'art. 3.1 du règlement du PACom.
ENV 6.b	<ul style="list-style-type: none"> ■ Minimiser les consommations énergétiques des bâtiments grâce à l'optimisation de la conception et du fonctionnement des installations. 	Territoire communal	Ce principe est défini dans l'art. 3.1 du règlement du PACom.
ENV 6.c	<ul style="list-style-type: none"> ■ Intégrer l'énergie dans la planification des zones d'activités et des grands ensembles immobiliers et inciter à l'optimisation de la conception et du fonctionnement des installations techniques. 	Zones d'activités et grands ensembles immobiliers	Ce principe est appliqué dans les différents plans d'affectation en cours d'étude.
ENV 7.a	<ul style="list-style-type: none"> ■ Établir un plan climat communal. 	Territoire communal	Ne concerne pas le PACom. Un plan de transition écologique et sociale est en cours (à la place d'un plan climat «standard»).

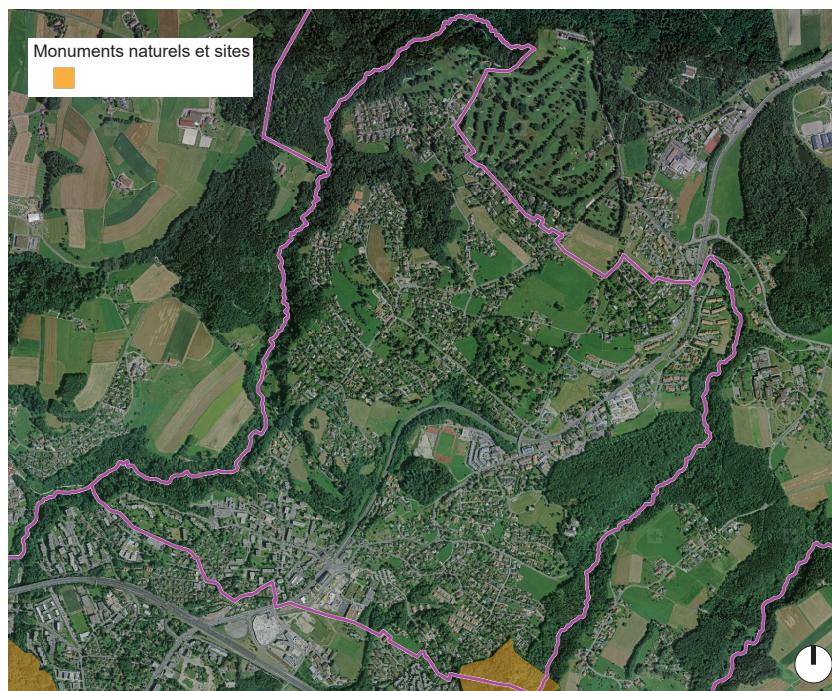
5.2 Protection de la nature et du patrimoine

INVENTAIRE CANTONAL DES MONUMENTS NATURELS ET DES SITES (IMNS)

Un site naturel est inventorié sur le territoire communal. Il s'agit de :

IMNS n°138 Cours partiel de La Chandelard et de La Paudèze, Bois de La Chenaula

⇒ Celui-ci est indiqué sur le PACom et le règlement prévoit que toute intervention sur ces objets nécessite une autorisation préalable du Département compétent.



IMNS
document sans échelle
(source : www.geo.vd.ch)

INVENTAIRES CANTONAUX DES BIOTOPES

Deux objets sont inventoriés dans l'inventaire cantonal des sites de reproduction des batraciens. Il s'agit de :

- VD n°880 Biotopie Au Grand Chemin - importance régionale
- VD n°901 Etang du Moulin Rose - importance locale.

Un objet relevant de l'inventaire des prairies et pâturages secs est aussi repertorié. Il s'agit de :

- VD n°27476 Croisettes-vers-Eglise - importance locale.

⇒ Ceux-ci sont protégés par des secteurs de protection de la nature et du paysage 17 LAT. Le règlement précise qu'aucune atteinte ne doit leur être portée. Les aménagements et les constructions contrevenant aux buts de protection sont interdits.



*Inventaire cantonal des sites de reproduction de batraciens
document sans échelle
(source : www.geo.vd.ch)*



*Inventaire cantonal des prairies et pâturages secs
document sans échelle
(source : www.geo.vd.ch)*

RÉSEAU ÉCOLOGIQUE CANTONAL (REC)

Sont répertoriés sur le territoire communal:

- plusieurs territoires d'intérêt biologique supérieur (TIBS),
- un espace de localisation potentielle de la liaison.

⇒ L'espace réservé aux eaux reporté dans le PACom assure la préservation de la fonction écologique des éléments du REC. Ces secteurs étant situés essentiellement en aire forestière, aucune mesure particulière n'est prise. La législation forestière fédérale et cantonale s'applique.



REC
document sans échelle
(source : www.geo.vd.ch)

CORRIDORS À FAUNE

Sont répertoriés sur le territoire communal :

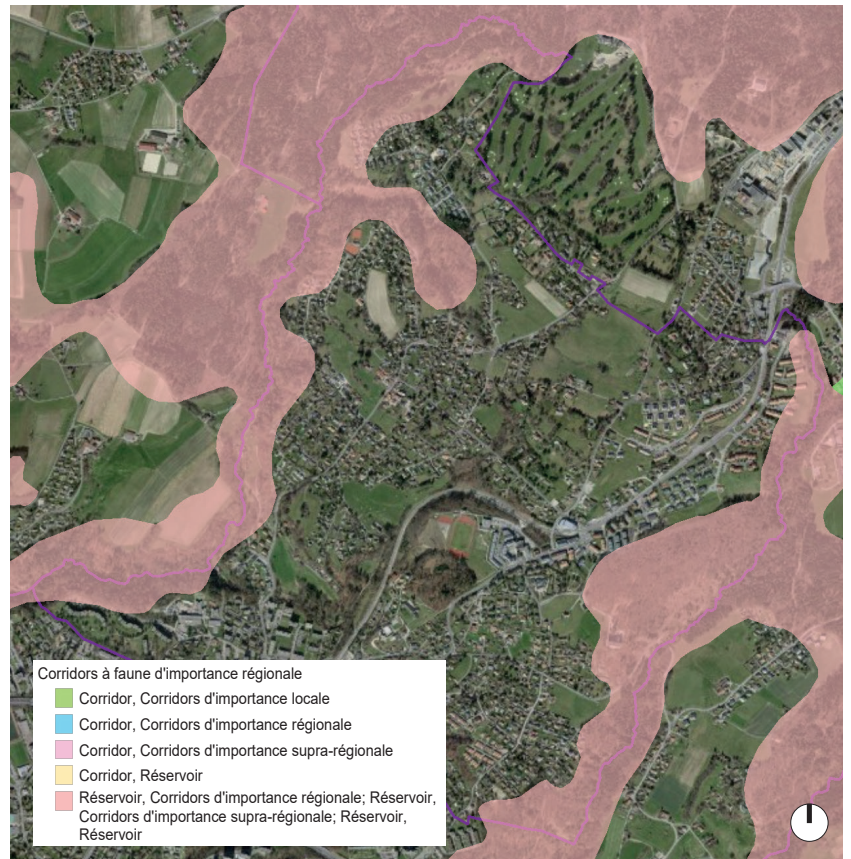
- Réservoir n°513 Corridor d'importance régionale,
- Réservoir n°524 Corridor d'importance régionale.

⇒ Les considérations sur le réseau écologique cantonal restent valables aussi pour les corridors à faune. En outre, le règlement introduit des règles sur les émissions lumineuses, sur la circulation de la petite faune et les éventuels pièges, sur les espèces de plantes envahissantes et les essences indigènes.

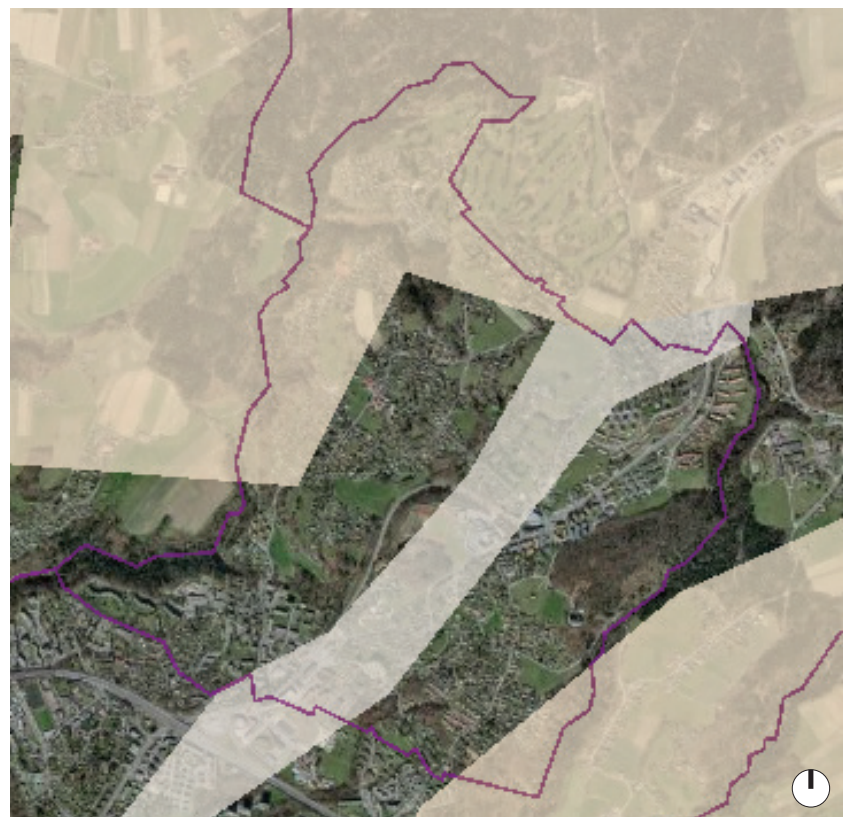
ÉCHAPPÉES PAYSAGÈRES

Le territoire communal est traversé par une échappée lacustre nord-sud et par une échappée transversale identifiées par le PDCn.

⇒ Aucune extension de la zone à bâtir n'est prévue et les hauteurs maximales inscrites dans les règles de construction des zones à bâtir n'ont pas subi des modifications pouvant détériorer l'état actuel des échappées paysagères. La Municipalité n'envisage pas la construction de tours.



Réserve Corridor à faune d'importance régionale
document sans échelle
(source : www.geo.vd.ch)



Échappées transversales et lacustres
document sans échelle
(source : pdcn.vd.ch)

INVENTAIRE FÉDÉRAL DES VOIES DE COMMUNICATION HISTORIQUES DE SUISSE (IVS)

Le territoire communal comporte des voies de communication historiques d'importance nationale, régionale et locale. Ces voies ont influencé le territoire et façonné les paysages, en particulier lorsqu'elles sont accompagnées de substance constituée par certains éléments qui témoignent de leur ancienneté, comme le revêtement d'origine, les talus, les murs, les bornes, les arbres, etc. Ils sont listés ci-après à titre d'information :

N°	Nom	Substance
VD 7.1.1	Bois des Dailles	Importance nationale, tracé historique avec beaucoup de substance
VD 7.4	Tracé du XVIIIe siècle (1768-1775)	Importance nationale, tracé historique avec substance
VD 189	Pully - Les Croisettes	Importance locale, tracé historique avec substance
VD 189	Pully - Les Croisettes	Importance locale, tracé historique
VD 189.0.2	Bois de Rovéréaz	Importance régionale, tracé historique avec beaucoup de substance

⇒ Les tracés des voies de communication historiques sont indiqués sur le plan. Le règlement du PACom précise que toute intervention sur ces tracés nécessite un avis préalable du Département compétent.

IVS National

Voies de communication historiques d'importance nationale

- ▬▬ Tracé historique avec beaucoup de substance
- ▬ Tracé historique avec substance

IVS Régional et local

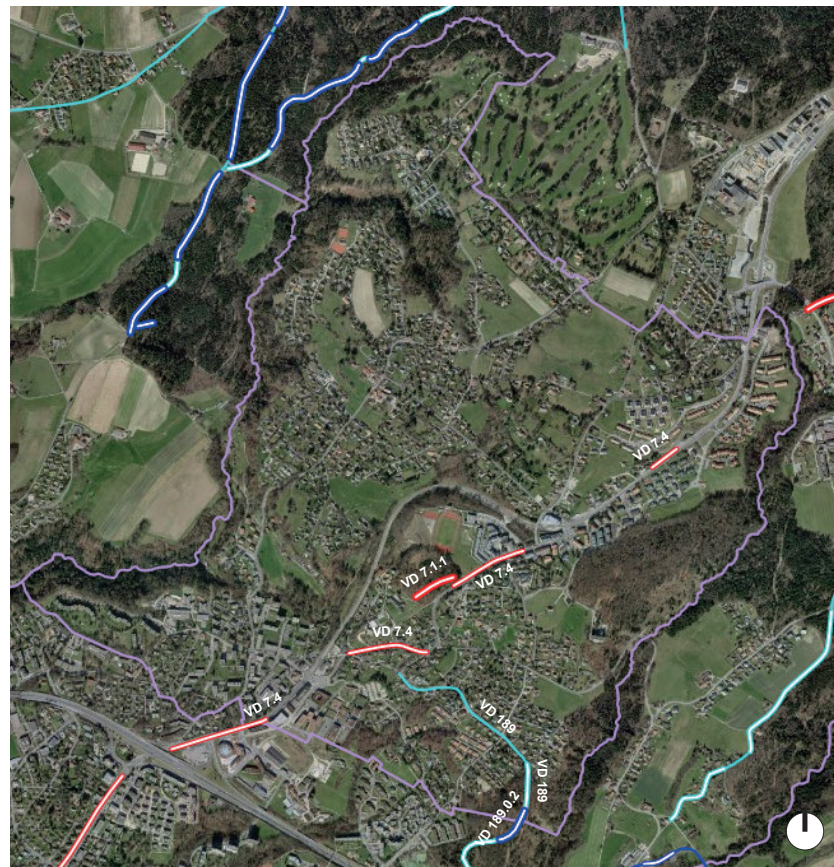
Voies de communication historiques d'importance régionale

- ▬▬ Tracé historique avec beaucoup de substance
- ▬ Tracé historique avec substance
- ▬ Tracé historique

Voies de communication historiques d'importance locale

- ▬▬ Tracé historique avec beaucoup de substance
- ▬ Tracé historique avec substance
- ▬ Tracé historique

Communes

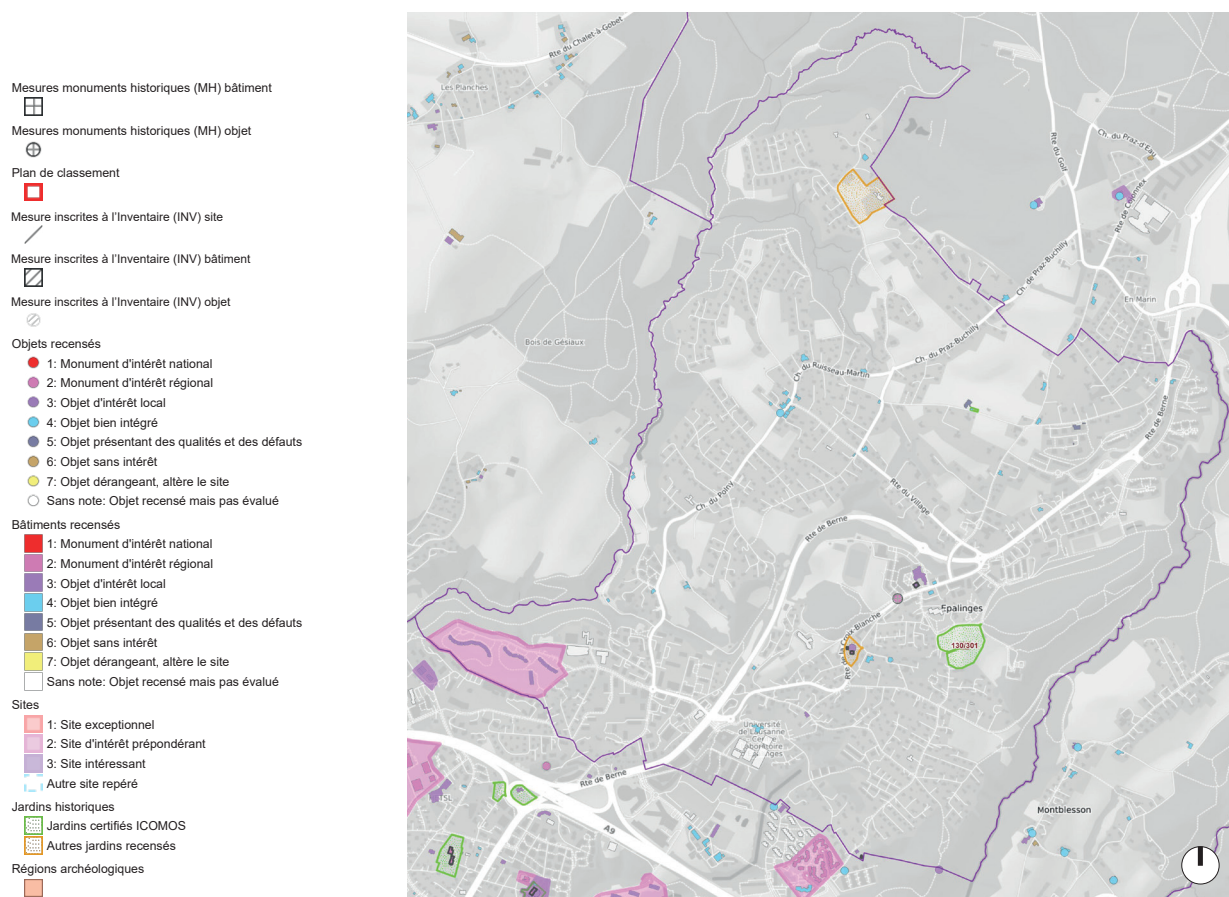


IVS
document sans échelle
(source : map.geo.admin.ch)

RECENSEMENT ARCHITECTURAL ET MESURES DE PROTECTION

Le Canton de Vaud a établi un recensement des objets à valeur patrimoniale sur la base de différents critères, qui s'expriment à travers des notes. À partir de la note *4*, l'objet est bien intégré ou présente un intérêt patrimonial et sa conservation mérite d'être étudiée.

- ⇒ Les bâtiments portant les notes *1* à *4* au recensement architectural ainsi que les bâtiments inscrits à l'inventaire (INV) et les monuments historiques (MH) sont identifiés sur les plans. Le règlement protège ces différents bâtiments, à travers des règles spécifiques.
- ⇒ Les objets inscrits à l'inventaire (INV) sont les bâtiments ECA 306 et 307 (parcelle 322), ainsi que le bâtiment ECA 2184 (parcelle 188). Les objets classés comme monuments historiques (MH) sont le bâtiment ECA 278 (parcelle 320), le bâtiment ECA 256 (parcelle 494) et l'objet «pierre à sabot» (parcelle 342).



*Recensement architectural et jardins certifiés ICOMOS
 document sans échelle
 (source : www.geo.vd.ch)*

INVENTAIRE DES JARDINS ICOMOS

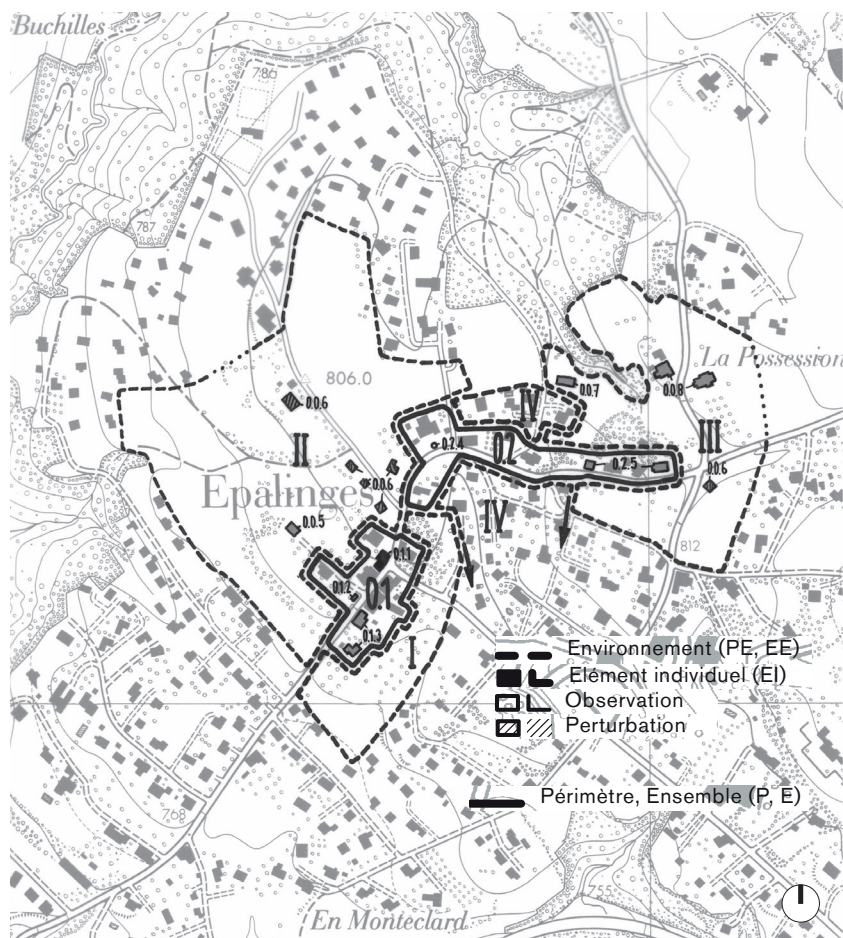
Cet inventaire ne déploie pas d'effets juridiques sur la propriété foncière, mais donne une indication sur les espaces publics et privés d'un certain intérêt patrimonial qui méritent d'être sauvegardés.

- ⇒ La Commune recense deux jardins ICOMOS et deux autres jardins historiques. Le tertre de l'église est protégé par un secteur de protection de la nature et du paysage 17 LAT. Les autres objets ne font pas l'objet d'une protection particulière.

INVENTAIRE DES SITES CONSTRUITS D'IMPORTANCE RÉGIONALE OU LOCALE À PROTÉGER EN SUISSE

L'Inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse (ISOS) se fonde sur l'art. 5 de la Loi fédérale sur la protection de la nature et du paysage (LPN). Il incombe au Conseil fédéral, après avoir pris l'avis des cantons, de décider des modifications à apporter à l'Inventaire, et d'y inscrire ou d'en retirer des objets. Les sites construits d'importance régionale ou locale ont été recensés avec la méthode ISOS dans le cadre de la première inventarisation, mais ne font pas partie de l'inventaire fédéral et leurs relevés n'ont donc plus été actualisés. Ces sites n'ont, par conséquent, pas de valeur juridique au sens de l'ISOS.

Le hameau d'Épalinges est reconnu comme site d'importance locale.



Sites construits d'importance locale
document sans échelle
(source : Office fédéral de la culture)

Ct.	Dist.	Commune	Site	ISO
VD	07	Epalinges	Epalinges	1ère version

Addenda

Explications succinctes (Pour les définitions détaillées des catégories et des symboles voir la feuille des explications)

	Catégorie d'inventaire		Objectif de sauvegarde		
Tissu à protéger	A - Substance d'origine existante	B - Structure d'origine existante	A - Sauvegarde de la substance	B - Sauvegarde de la structure	X prépondérante (qualité/signification) / évidente (qualité/signification)
	C - Tissu divers à caractère intégral		C - Sauvegarde du caractère intégral		EI Élément individuel à protéger o Observation (thème important) o Perturbation (préjudiciable au site)
Environnements	a - Environnement indispensable	b - Environnement sensible	a - Sauvegarde de l'état existant	b - Sauvegarde des caractéristiques	

Tissu à protéger Périmètres (P), Ensembles (E)

Environnements Périmètres env. (PE), Echappées dans l'env. (EE)

Éléments individuels

Catégorie	Numéro	Dénomination	Catégorie d'inventaire	Qualité spatiale	Qualité hist.-arch.	Signification	Obj. de sauvegarde	Observation	Perturbation	Photo No
E	0.1	Tissu d'origine rurale regroupé autour du collège	EC	/	/	X	B			1-10
E	0.2	Groupement lâche comprenant deux fermes, le café et des habitations	EC	/	X	B				11-18
PE	I	Petit vallon de prés et vergers dégageant la silhouette orientale du bâti	a		X	a				5
PE	II	Plateau et coteau de prés, avec de nombreux bosquets	ab		X	a				8
PE	III	Vallon de vergers aboutissant à la naissance d'un ruisseau	ab		X	a				17
PE	IV	Développement massif dès le milieu du 20e siècle: maisons unifamiliales, rarement entrecoupées de fermes foraines converties en logement (également EE IV)	b		/	b				
EI	0.1.1	Collège (env. 1840) sur la croisée			X	A				2.4.10
	0.1.2	Fontaine couverte à un bassin daté 1869						o		7
	0.1.3	Fermes lourdement converties en habitations: rajout de balcons et lucarnes						o		
	0.2.4	Grand tilleul en front d'une ferme datée 1904						o		11.12.18
	0.2.5	Habitations des années 1920 et 1930 (également 0.0.5)						o		15.17
	0.0.6	Maisons unifamiliales anarchiquement dispersées dans des espaces libres						o		
	0.0.7	Petit pavillon scolaire (années 1980) sur un niveau, à la lisière du bois						o		
	0.0.8	Fermes foraines						o		

⇒ Le relevé ne reflète plus l'état actuel de l'urbanisation de la Commune. Les déclassements proposés dans le PACom permettent de sauvegarder la partie des «périmètres environnants» encore libres de constructions.

5.3 Développement de la vie sociale et décentralisation

En reconduisant et en étoffant les règles qualitatives du PGA en vigueur, le nouveau PACom tend à une amélioration du cadre de vie de la localité. Il confirme et met en valeur, dans la limite des possibilités, les équipements et installations publics qui permettent de dynamiser la vie sociale de la commune.

5.4 Création et maintien du milieu bâti

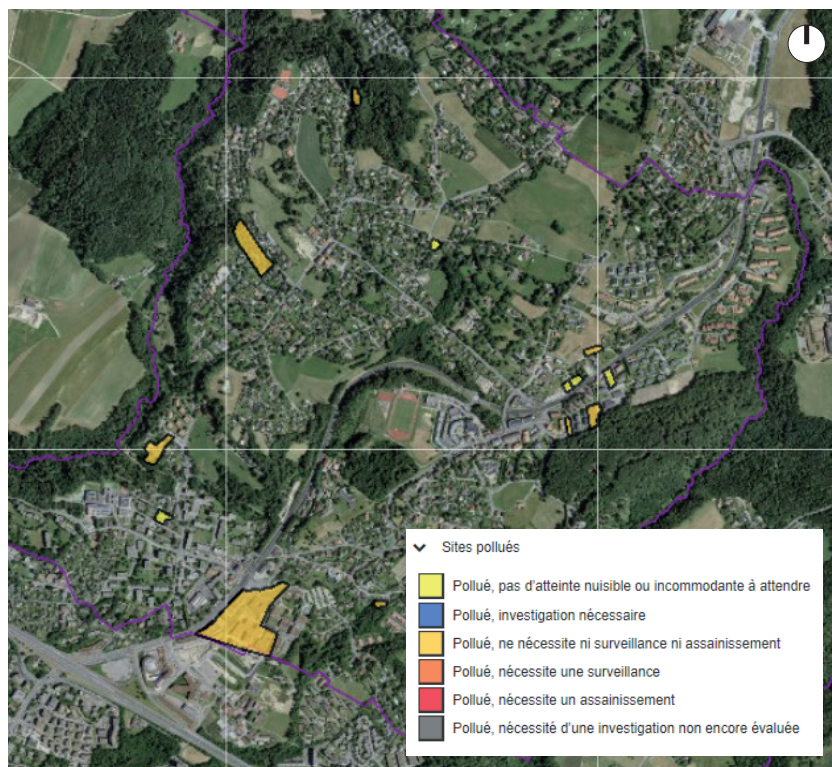
Le projet de PACom contribue à orienter le développement de l'urbanisation vers l'intérieur du milieu bâti, en densifiant certains secteurs et, en proposant plusieurs déclassements, freine l'étalement urbain. Par ailleurs, le PACom vise à préserver les qualités existantes du milieu bâti en introduisant des mesures de protection du patrimoine bâti (bâtiments et objets inventoriés par

le recensement architectural) et en fixant des règles de construction adaptées au contexte.

5.5 Gestion des sites pollués

Les sites pollués recensés dans le périmètre du PACom sont présentés ci-dessous.

N° dossier / EVA	Parcelles	Statut	Affectation plan en vigueur	Affectation projet PACom	Changement d'affectation
D-5584-5	738, 2128, 905, 827, 978, 979, 1021, 1022, 1115, 1103, 755, 1077	Pollué, ne nécessite ni surveillance ni assainissement	Zone de villas I	Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT A	Non
D-5584-4	776	Pollué, ne nécessite ni surveillance ni assainissement	Aire forestière, Zone de villas I	Aire forestière 18 LAT , Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT A	Non
130.11	704	Pollué, pas d'atteinte nuisible ou incommode à attendre	Zone de villas II	Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT B	Non
D-5584-2	575, 938	Pollué, ne nécessite ni surveillance ni assainissement	Zone de constructions d'utilité publique, Zone de villas I	Zone d'habitation de moyenne densité 15 LAT B	Oui
130.05	585	Pollué, pas d'atteinte nuisible ou incommode à attendre	Zone mixte	Zone d'activités économiques 15 LAT	Oui
130.9	587	Pollué, pas d'atteinte nuisible ou incommode à attendre	Zone mixte	Zone d'activités économiques 15 LAT	Oui
130.3	526	Pollué, pas d'atteinte nuisible ou incommode à attendre	Zone mixte	Zone mixte 15 LAT	Non
D-5584-1	158 hors PACom: 156	Pollué, ne nécessite ni surveillance ni assainissement	Zone de villas I	Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT A	Non
D-5584-3	DP 142 hors PACom: 2666, 2911, 2665, 915, 2664	Pollué, ne nécessite ni surveillance ni assainissement	Domaine public	Zone de desserte 15 LAT	Non
130.12	14	Pollué, pas d'atteinte nuisible ou incommode à attendre	Zone de bâtiments locatifs I	Zone d'habitation de moyenne densité 15 LAT B	Non
130.06	375	Pollué, ne nécessite ni surveillance ni assainissement	Zone mixte	Zone mixte 15 LAT	Non



⇒ À l'intérieur du périmètre du PACom, les sites pollués concernée par un changement d'affectation figurent sur le plan à titre indicatif. Le règlement précise que tout projet de construction est soumis à l'art. 3 OSites et qu'en cas de nécessité d'assainissement, un projet d'assainissement doit être soumis à l'autorité compétente au plus tard avec la demande de permis de construire.

**5.6
Protection contre le rayonnement
non ionisant**

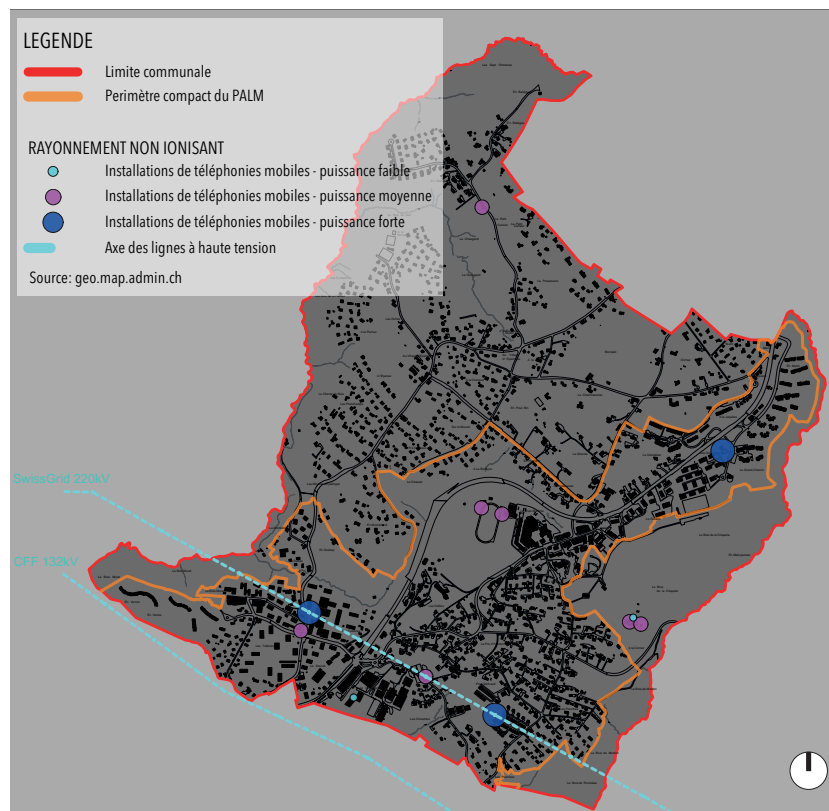
Le périmètre du PACom comprend plusieurs sources de rayonnements non ionisants situées à proximité des zones à bâtir provenant des stations émettrices de téléphonie mobile. Une ligne HT traverse le périmètre du PACom.

- ⇒ Aucune disposition particulière n'est nécessaire, l'Ordonnance fédérale sur la protection contre le rayonnement non ionisant (ORNI) et l'Ordonnance fédérale sur les lignes électriques (OLEI) étant applicables.
- ⇒ Aucune nouvelle zone à bâtir (extension de la ZàB) est définie à proximité de la ligne à très haute tension 220 kV Romanel – St-Triphon (Swissgrid / CFF LT134).

**5.7
Protection contre les accidents
majeurs**

Les accidents majeurs peuvent résulter des activités de production, d'entreposage ou de transport de substances chimiques, qui ont de graves effets sur la population et l'environnement. L'Ordonnance fédérale contre les accidents majeurs (OPAM) vise à limiter ce risque à un niveau acceptable. La route de Berne est une voie de communication assujettie à l'OPAM.

- ⇒ Pour toute demande de permis de construire située dans le périmètre de consultation figuré sur le plan, la Municipalité, en coordination avec le Département compétent, peut exiger une étude technique démontrant l'efficacité des mesures mises en oeuvre pour réduire l'exposition aux risques d'accidents majeurs.



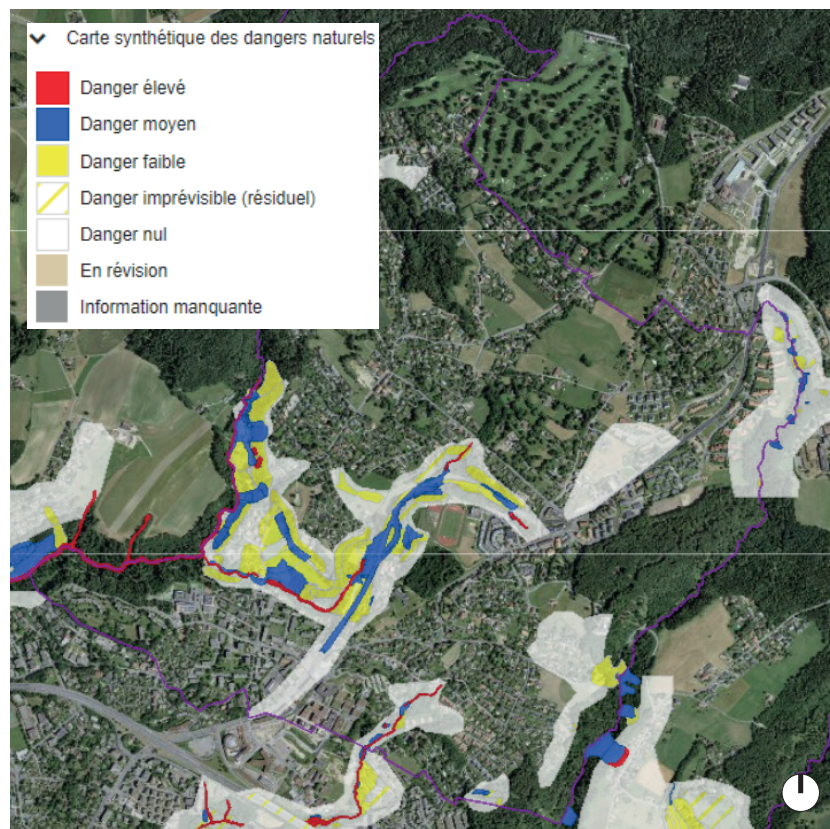
*Antennes émettrices et ligne HT
document sans échelle
(source : PDCor)*

5.8 Protection contre les dangers naturels

Certains secteurs à l'intérieur du périmètre du PACom sont exposés à des dangers naturels de chutes de pierres et blocs (CPB), glissements permanents (GPP), glissements spontanés (GSS) et d'inondations (INO).

La description de ces phénomènes, la présentation des objectifs de protection selon les directives cantonales en la matière et les mesures de protection, sont détaillées dans les études de risque dans les procédures de planification d'aménagement du territoire (ERPP) réalisées par les bureaux spécialisés WSP / BG Ingénieurs Conseils SA et Norbert SA géologues-conseils. Ces documents sont joints au présent rapport d'aménagement.

⇒ Les parcelles concernées, situées en zone à bâtir, sont intégrées à des secteurs de restriction indiqués sur le plan, auxquels sont associées des dispositions réglementaires qui précisent les mesures constructives ou organisationnelles qui doivent être prises en cas de projet de construction.



Carte synthétique des dangers naturels (tous aléas confondus)
document sans échelle
(source : www.map.geo.admin.ch)

5.9 Protection des eaux de surface

En application de l'art. 36a LEaux et de l'art. 41 a et c OEaux, l'espace nécessaire aux eaux (ERE) garantit leurs fonctions naturelles, la protection contre les crues et leurs utilisations. Les cantons déterminent les espaces concernés et veillent à ce que les plans directeurs et les plans d'affectation prennent en compte l'ERE.

Les largeurs de l'ERE sont déterminées en fonction de l'importance du cours d'eau et, en particulier, de la largeur et de la profondeur de son lit. Ils tiennent également compte des enjeux en matière de paysage et de biodiversité, avec des largeurs supérieures dans les secteurs concernés. Les ERE sont adaptés au bâti dans les secteurs densément bâtis.

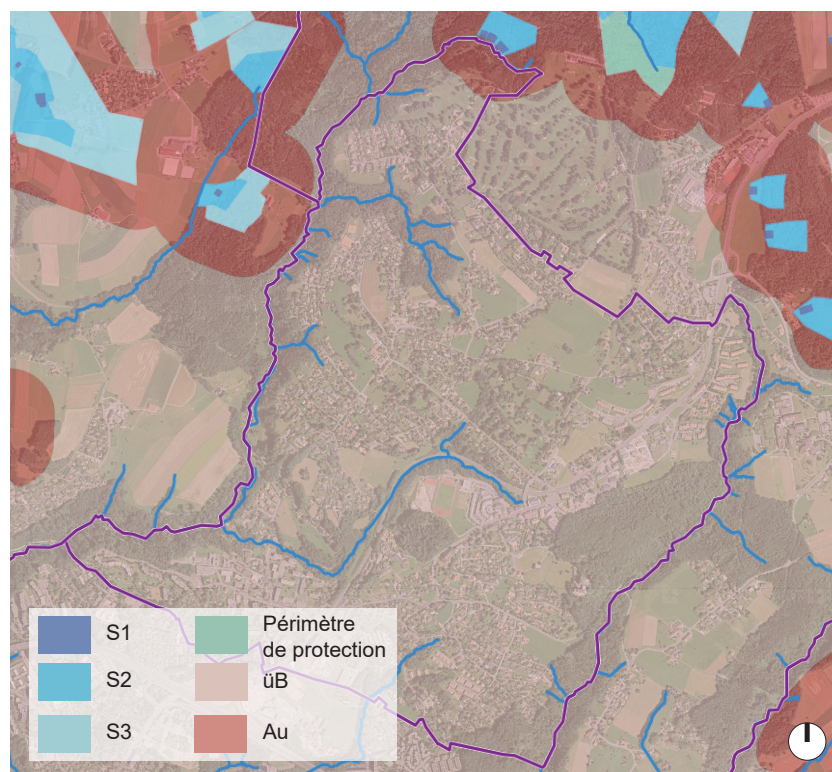
La largeur de l'ERE a été déterminée sur la base de la fiche d'application intitulée «Comment prendre en compte l'espace réservé aux eaux (étendues d'eau et cours d'eau) dans un projet de planification ?» de septembre 2023 et en coordination avec la DGE-EAU.

- ⇒ L'ERE n'a pas été déterminé dans les plans spéciaux maintenus et dont les dispositions en vigueur restent applicables.
- ⇒ Hors des zones à bâtir (aire forestière, zone agricole, zone de desserte, etc.), cet espace est figuré sur les plans sous la forme d'une limite des constructions. Les surfaces de zone à bâtir incluses dans l'ERE ont été affectées à la zone de verdure 15 LAT B.

5.10 Protection des eaux souterraines

Sur le territoire d'Épalinges, aucune zone de protection des eaux (zones S) n'est répertoriée. La majeure partie du territoire se situe quant à elle en secteur üB, hormis un secteur Au au nord de la commune (hors périmètre du PACom).

⇒ Aucune mesure particulière ne doit être entreprise à l'intérieur du périmètre de PACom.



*Protection des eaux souterraines
document sans échelle
(source: www.geo.vd.ch)*

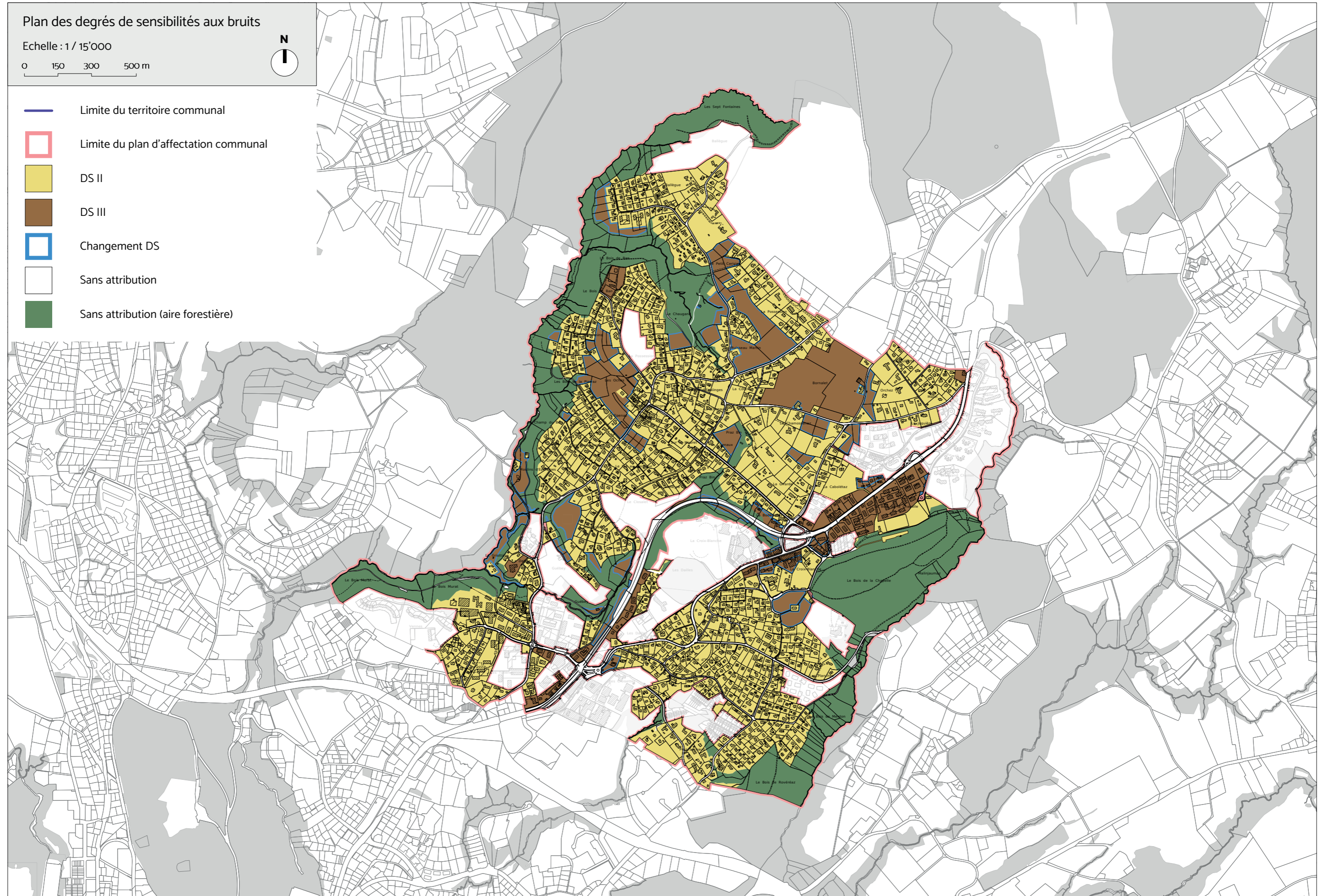
5.11 Protection contre le bruit

Conformément aux dispositions de la protection de l'environnement (LPE) et à l'Ordonnance sur la protection contre le bruit (OPB), un degré de sensibilité au bruit (DS) doit être attribué aux zones d'affectation. Les DS permettent de définir le niveau sonore d'immission à respecter en fonction de la zone touchée.

- ⇒ Le règlement fixe les degrés de sensibilité pour chaque zone d'affectation, à l'exception des zones destinées aux transports (zone de desserte et zone ferroviaire), des aires forestières et des zones des eaux.
- ⇒ Les cartes ci-après identifient les DS en vigueur et projetés (avec les secteurs de changement projetés).
- ⇒ La plupart des changements de DS concerne les déclassements en zone agricole 16 LAT (DS III) des terrains libres de constructions.
- ⇒ Pour maintenir le statu quo des DS à la suite des changements d'affectation du PACom, des secteurs en DS III superposés à la zone d'affectation de

base ont été établis le long de la route de Berne, pour les terrains de tennis de La Biollaz et le café du Village. Dans ce cadre, des adaptations mineures ont été opérées afin d'éviter la présence de parcelles avec un double DS, comme c'était le cas avec les DS en vigueur.

Cartographie des DS (projet de PACom)



5.12 Compensation de la plus-value et taxe d'équipement communautaire

TAXE SUR LA PLUS-VALUE

Conformément à l'article 64 LATC, l'augmentation sensible de la valeur d'un bien-fonds résultant du classement d'un terrain en zone à bâtir ou de l'augmentation des droits à bâtir de parcelles en zone à bâtir, constituent un avantage majeur qui est soumis à la perception d'une taxe sur la plus-value.

Selon l'art. 64. al. 2 LATC, *est considéré comme avantage majeur constituant une plus-value l'augmentation sensible de valeur d'un bien-fonds qui résulte:*

- a. *du classement de celui-ci en zone à bâtir ou en zone spéciale;*
- b. *du changement d'affectation de la zone ou de la modification des autres prescriptions de zone engendrant une augmentation des possibilités de bâtir à l'intérieur de la zone à bâtir.*

La décision formelle de taxation, dont le montant est calculé proportionnellement à la plus-value selon les art. 65 et 66 LATC, sera notifiée aux propriétaires concernés par le Département suite à l'entrée en vigueur du plan d'affectation. La perception sera exigée au moment de l'entrée en force du permis de construire ou de la vente du bien-fonds (article 69 LATC).

Compte tenu de la densification effectuée dans certains secteurs dans le périmètre de centre, ainsi que de l'assouplissement de certaines règles constructives, plusieurs parcelles sont susceptibles de faire l'objet d'une augmentation sensible de valeur.

Les parcelles potentiellement concernées par une augmentation sensible de valeur sont listées en annexe.

TAXE D'ÉQUIPEMENT COMMUNAUTAIRE

Le «Règlement communal concernant la taxe relative au financement de l'équipement communautaire communal et intercommunal, perçue lors de l'adoption de mesures d'aménagement du territoire augmentant sensiblement la valeur de bien-fonds» du 3 décembre 2013 règle la perception d'une taxe perçue lors de l'adoption de mesures d'aménagement du territoire augmentant sensiblement la valeur de bien-fonds.

Sous réserve des exonérations prévues par l'article 4d, alinéa 2 LICom, la taxe est due par le ou les propriétaires fonciers qui bénéficient de mesures d'aménagement du territoire augmentant sensiblement la valeur de leurs biens-fonds, soit les mesures suivantes (art. 3 du règlement communal) :

- *l'affectation d'une zone inconstructible en zone à bâtir ou en zone spéciale, pour autant que cette mesure accroisse au moins de 30 %, mais au minimum de 100 m², le nombre de m² de la surface de plancher déterminante (SPd) légalisée sur le bien-fonds concerné;*
- *la modification des prescriptions de zone engendrant une augmentation des possibilités de bâtir, pour autant que cette mesure accroisse au moins de 30 %, mais au minimum de 100 m², le nombre de m² de la SPd légalisée sur le bien-fonds concerné.*

Les décisions de taxation fondées sur le présent règlement communal sont rendues par la Municipalité, sitôt la mesure d'aménagement du territoire donnant matière à taxation entrée en force, soit la délivrance du permis de construire. Conformément à l'art 66 LATC, le montant de la taxe d'équipement communautaire peut être déduit du montant calculé pour la taxe de la plus-value.

5.13 Garantie de la disponibilité des terrains

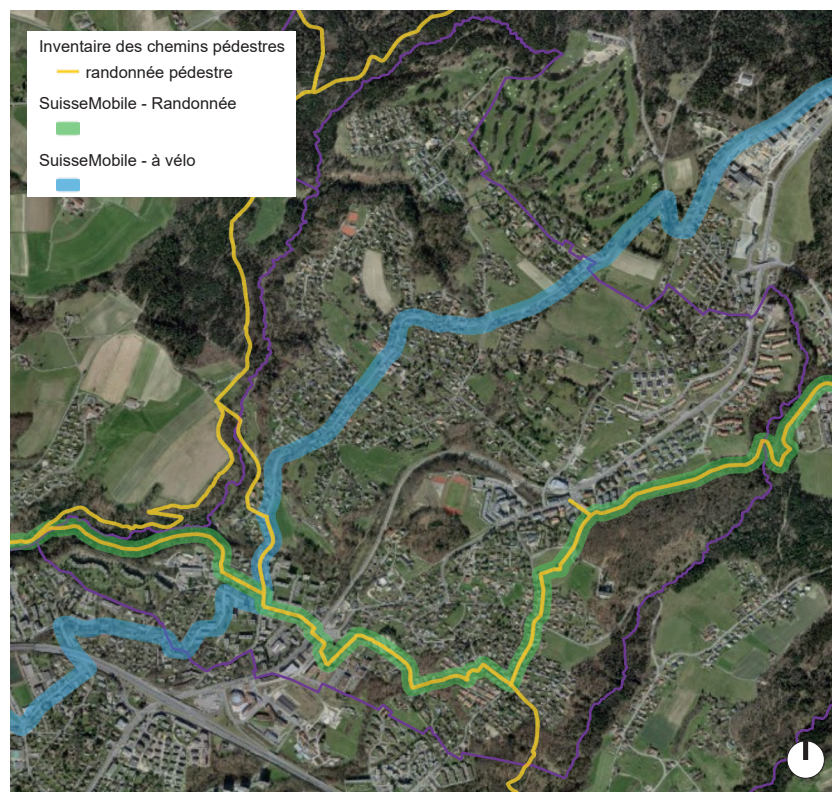
Selon l'article 52 LATC, les communes doivent assurer la disponibilité des terrains affectés à la zone à bâtir. Il s'agit d'éviter que ces terrains soient thésaurisés.

- ⇒ Ainsi, conformément aux dispositions de l'art. 52 al. 2 let. b LATC, les parcelles entièrement non bâties (dépourvues d'un bâtiment principal) colloquées en zone à bâtir, dont la taille et la forme rendent la valorisation possible, sont signalées sur le plan. Pour ces parcelles, un délai de construction de 12 ans est imposé suite auquel, en cas de non construction, des mesures fiscales ou de changement d'affectation selon les modalités prévues à l'art. 52 LATC seront appliquées.

5.14 Itinéraires de mobilité douce

Des chemins inscrits à l'Inventaire cantonal des chemins de randonnée pédestre et un itinéraire SwissMobile à vélo traversent le périmètre du PACom. Ces itinéraires sont régis par les dispositions, respectivement, de la Loi fédérale sur les chemins pour piétons et les chemins de randonnée pédestre et de la Loi fédérale sur les voies cyclables.

- ⇒ Ces itinéraires sont mentionnés à titre indicatif sur le plan du PACom. Le règlement rappelle que leur pérennité et leur continuité doivent être garanties.



*Itinéraires de mobilité douce
document sans échelle
(source : www.geo.vd.ch)*

5.15 Démonstration de l'état d'équipement

ÉQUIPEMENT

Les secteurs du territoire de la Commune d'Épalinges affectés en zone à bâtir sont équipés conformément à l'art. 19 LAT.

EAUX USÉES ET EAUX CLAIRES

Le traitement des eaux usées (EU) et claires (EC) est géré par la STEP de Vidy. Chaque Commune est responsable de son réseau d'eaux usées et d'eaux claires, ainsi que de la facturation des taxes. Elles sont régies par le règlement communal sur l'évacuation et le traitement des eaux du 1^{er} janvier 2020, les prescriptions cantonales et fédérales sont réservées.

Le Plan général d'évacuation des eaux (PGEE) a été élaboré par le bureau BBHN en avril 2010. Depuis, la Commune a réalisé plusieurs travaux en suivant les recommandations du PGEE et a mis en place à partir de 2017 un système d'information du territoire (SIT) pour gérer l'assainissement: cette base de données est mise à jour en permanence pour tenir compte des modifications de l'état de l'assainissement communal et des nouvelles informations acquises.

Travaux entrepris depuis l'élaboration du PGEE

- **2016 - Séparatif de la Biolleyre.** Une fois le quartier du Cloalet construit, le dernier tronçon unitaire passera en séparatif (pour une surface de 69'539 m²).
- **2018 - Séparatif Grand-Chemin.** Mise en séparatif depuis le haut du Grand-Chemin jusqu'à la jonction ch. de la Cabolétaz en vue des futurs travaux de la RC601 et de la future traversée de route depuis les Orchez.
- **2018 à 2021 - Séparatif route de Berne RC601.** Mise en séparatif depuis la hauteur de la rte du Village jusqu'aux Croisettes pour remplacer l'unitaire qui longeait la route. Les EC de ce tronçon de la RC601 passent par le Système d'évacuation et de traitement des eaux de chaussée (SETEC) pour traitement et régulation du débit et vont dans le Vaugueny.
- **2018 - Séparatif Orchez central.** Mise en séparatif en vue de travaux futurs au ch. de la Pécholettaz. Ce bassin EC et EU va maintenant dans le Flon-Morand au lieu de la STEP (il reste encore le ch. de la Pécholettaz à passer en séparatif en 2025 ou 2026).
- **2020 - Séparatif Girarde/Cabolétaz.** Cette mise en séparatif permet de séparer les eaux des habitations de la Girarde (EC dans le Vaugueny et EU dans le collecteur EU descendant la route de Berne).
- **2020 - Séparatif Polny/Crausaz.** Cette mise en séparatif de deux derniers tronçons en unitaire permet la séparation de 44'803 m² de surface en zone de villas.
- **2020 - Bassin de rétention communal.** Ce bassin de rétention ainsi que la traversée de la route de Berne permet de renvoyer les EC du quartier des Geais dans le ruisseau du Vaugueny (comme à l'époque) après être passées dans le bassin de rétention de 150'000 l. Grâce à ce bassin, une surface de 15'982 m² a ses EC qui sont séparées et régulées jusqu'au ruisseau du Vaugueny.
- **2020 - Séparatif bas du Village.** Cette mise en séparatif permet la séparation des eaux des parcelles du début de la route du Village (20'209 m²).

- **2020 - Collecteur EC Giziaux.** Ce collecteur permet de renvoyer les EC des Giziaux et du Bois-de-la-Chapelle dans le nouveau collecteur longeant la route de Berne jusqu'à l'exutoire du Vaugueny se trouvant en bas du pont de la Migros.
- **2021 - Séparatif ch. des Moulins.** La construction de collecteurs en séparatif permet de relier la parcelle 373 aux égouts communaux (avant travaux avec fosse septique puis dans le terrain) et la future mise en séparatif de la parcelle 376.
- **2022 - Séparatif Arzillier.** Cette mise en séparatif à travers des parcelles privées permet de séparer les eaux des parcelles encore en unitaire du chemin et de renvoyer les EC venant du bassin de rétention dans le Vaugueny.
- **2022 - Séparatif Orchez rte de Berne.** Cette mise en séparatif permet de séparer les eaux de 16 parcelles en amont. De plus, suite à la construction de collecteurs EC et EU traversant la route de Berne, les EC de ce quartier se trouvent en séparatif jusqu'au ruisseau du Flon-Morand (anciennement en unitaire jusqu'à la STEP de Vidy).
- **2022 - Séparatif Planches/Biopôle.** Cette mise en séparatif permet de séparer les 3 parcelles (n° 130, 128 et 2915) dont 2 nouvellement construites (n° 128 et 2915).
- **2023 - Séparatif devant la ferme Girarde.** Cette mise en séparatif a permis de mettre en séparatif la ferme de la Girarde ainsi que le bas du chemin de la Girarde.

Travaux prévus

La Commune prévoit la mise en séparatif de Montblesson 28 avec le forage dirigé depuis Pré-d'Yverdon. La construction de 99 m de collecteurs (EU 250 mm et EC 315 mm) permettra dans un premier temps de passer en séparatif les 2 parcelles de la route de Montblesson 28 et 30 ainsi que le DP communal n° 79.

Impact du projet du PACom ou d'autres PA sur le réseau EU / EC

- **Montblesson.** Les sorties EC et EU du futur quartier passent par les collecteurs descendant le talus jusqu'au Flon-Morand. Diamètre 300 ok pour les EU et diamètre 400 ok pour les EC après passage dans les bassins de rétention demandé sur la parcelle.
- **Cloalet.** Un bassin de rétention pour les EC est prévu. Pour les EU, actuellement, le nouveau collecteur EU de 250 mm longeant la route de Berne réceptionne le dernier tronçon de collecteur en unitaire desservant la Biolleyre. De ce fait, toutes les EC du bassin versant de la Biolleyre finissent dans le collecteur EU de la route de Berne qui se trouve sous-dimensionné en cas de forte pluie. Une fois le nouveau quartier construit, toutes les eaux de ce bassin versant de la Biolleyre seront séparées, ce qui soulagera le collecteur EU de 250 mm qui descend la route de Berne.
- **Bois-de-Ban.** Un bassin de rétention pour les EC est prévu. Des travaux de construction de collecteurs (EC 315 mm et EU 250 mm) doivent être entrepris sur le chemin du Bois-de-Ban pour substituer le vieux collecteur EC qui réceptionne l'eau des grilles de route. Plus en aval jusqu'au ruisseau du Flon, les collecteurs sont suffisamment dimensionnés (EC 400 mm et EU 300 mm).

- **Cabolétaz.** Les conduites EU devraient être suffisamment dimensionnées. Pour les EC (350 mm), un bassin de rétention est prévu sur la parcelle communale 588.
- **En Guébey (Florimont).** Les conduites EU devraient être suffisamment dimensionnées. Pour les EC, il faudra prévoir des bassins de rétention.
- **Praz Séchaud.** La conduite EU (300 mm) est suffisamment dimensionnée. Pour les EC, avec la conduite de 1000 mm, il faudra prévoir une rétention car le ruisseau se trouve 260 m plus à l'aval.

EAU POTABLE

La distribution de l'eau potable est assurée par le Service de l'eau de Lausanne.

GESTION DES DÉCHETS

Les déchets sont récoltés dans tout le territoire communal par une entreprise de ramassage. Les dispositions légales sont régies par le règlement communal sur la gestion des déchets du 1^{er} mars 2013. Les prescriptions cantonales et fédérales demeurent réservées.

ÉNERGIE

La Commune dispose d'une planification énergétique territoriale réalisée en 2018. Ce document s'appuie sur les exigences de la loi vaudoise sur l'énergie (LVLÉne) afin de viser un développement des réseaux de chaleur notamment.

Un projet de chauffage à distance est en cours en partenariat avec la Ville de Lausanne et Romande Energie. Il desservira en énergie les quartiers du Biopôle et des Croisettes - Tuileries.

5.16 Plan de développement scolaire

Le plan de développement scolaire d'Épalinges s'inscrit dans le cadre légal cantonal et vise à anticiper les besoins en infrastructures scolaires, parascolaires, préscolaires et sportives à l'horizon 2036-2040, en lien avec l'évolution démographique de la Commune.

CONTEXTE DÉMOGRAPHIQUE

La population communale devrait passer d'environ 9'900 habitants en 2022 à près de 12'000 à l'horizon 2036-2040. La proportion d'élèves dans la population reste stable (11 à 12 %), ce qui implique une augmentation du nombre d'élèves de 150 à 270, pour atteindre environ 1'380 élèves.

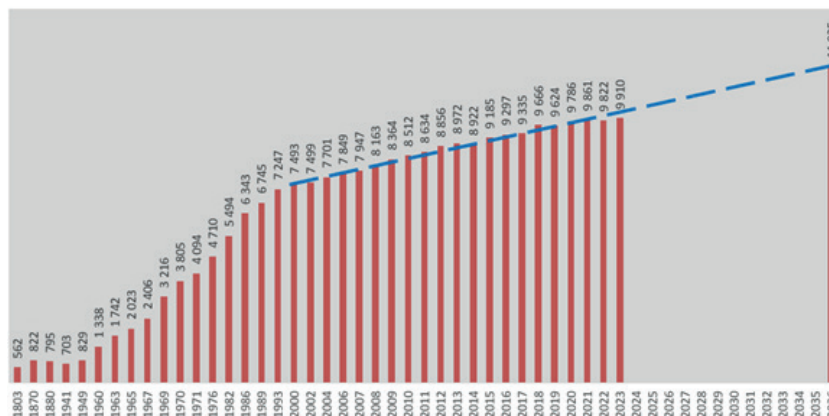
DIAGNOSTIC DES INFRASTRUCTURES EXISTANTES

- **Scolaire :** En 2025, la Commune compte 1'170 élèves répartis sur 65 classes. Le site de Bois-Murat dispose encore de capacités d'extension (classes et surfaces de préaux), permettant d'absorber une partie de la croissance future.
- **Parascolaire (UAPE) :** 383 places sont disponibles en 2025. Compte tenu de l'augmentation du nombre d'enfants et du taux de fréquentation, environ 419 places seront nécessaires à l'horizon 2030, soit un besoin de 36 places supplémentaires d'ici 2036-2040.
- **Préscolaire (garderies) :** Les besoins futurs sont estimés entre 160 et 190 places. Avec la mise en service de la nouvelle garderie des Croisettes en 2028, la Commune disposera de 175 places, ce qui couvrira les besoins

jusqu'en 2036-2040.

- Sportif : Le nombre de salles de gym est déjà insuffisant au regard des normes cantonales. Une à deux nouvelles salles seront nécessaires à moyen terme. La piscine de Bois-Murat et le complexe sportif de la Croix-Blanche feront l'objet de rénovations et d'extensions.

Evolution démographique 1803-2023 et perspectives à l'horizon 2036



Évolution démographique à l'horizon 2036
(source : Commune d'Épalinges)

ENJEUX ET PRINCIPES STRATÉGIQUES

La Municipalité souhaite mettre fin à la dispersion des infrastructures scolaires et parascolaires, jugée coûteuse et inefficace. Les petits sites décentrés sont appelés à disparaître progressivement au profit d'une centralisation des écoles et de l'accueil parascolaire sur deux pôles principaux:

- Bois-Murat
- Croix-Blanche / Ofréquaz

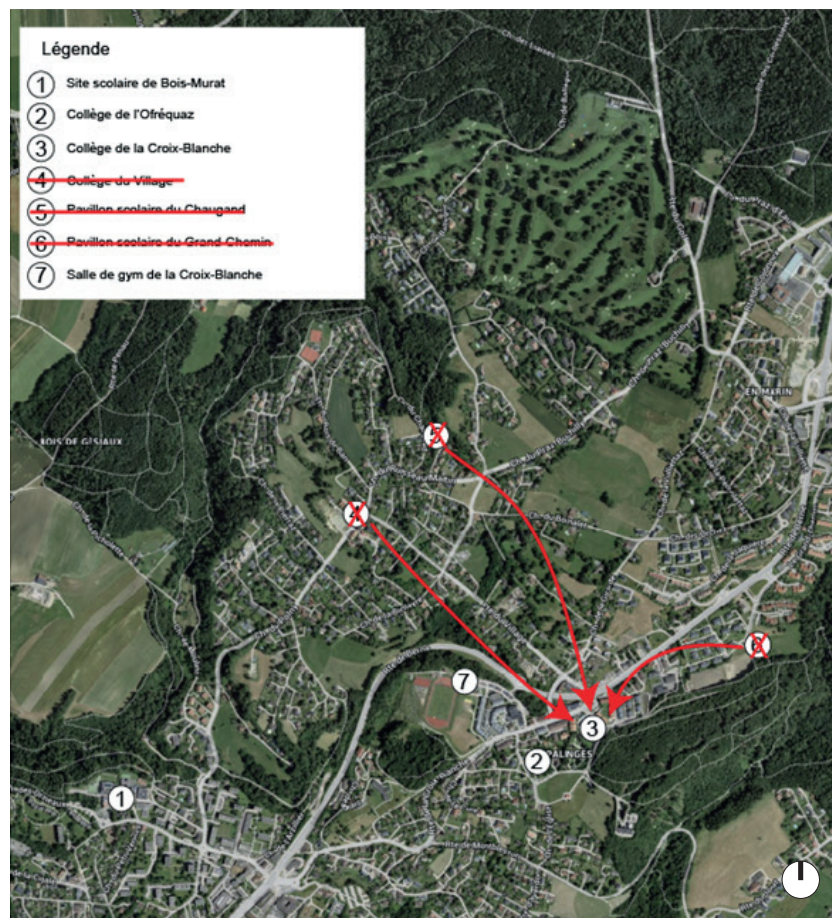
Cette approche permet de réduire les déplacements des élèves, de rationaliser les investissements et de mieux répondre aux exigences légales et de sécurité.

ORIENTATIONS PAR SITE

- Bois-Murat : Les besoins sont couverts jusqu'en 2036. Le projet de rénovation de la piscine intégrera la possibilité d'une surélévation pour accueillir ultérieurement des classes, une UAPE ou des locaux administratifs.
- Croix-Blanche / Ofréquaz : Le site de l'Ofréquaz étant saturé, les extensions se feront principalement à la Croix-Blanche, avec la construction d'un nouveau bâtiment scolaire et parascolaire. À terme, les classes du collège du Village et des pavillons scolaires du Chaugand et du Grand-Chemin y seront rapatriées.

AFFECTATION FUTURE DES BÂTIMENTS

- Le collège du Village et le pavillon du Chaugand seront transformés en logements.
- Le pavillon du Grand-Chemin pourrait être reconverti en garderie.
- La centralisation permettra de diminuer les coûts de transport et d'exploitation.



Infrastructures scolaires: situation projetée en 2026
(source : Commune d'Épalinges)

⇒ À l'horizon 2036–2040, la Commune d'Épalinges disposera d'infrastructures scolaires et d'accueil adaptées à une population d'environ 12'000 habitants. La stratégie repose sur la concentration des équipements, l'anticipation des besoins futurs et une utilisation plus efficace du patrimoine bâti existant, tout en garantissant la qualité de l'accueil scolaire, parascolaire et préscolaire. Le dimensionnement des zones affectées à des besoins publics 15 LAT du projet du PACom destinées aux infrastructures scolaires paraissent correctement dimensionnées.

5.17 Préservation des sources d'alimentation

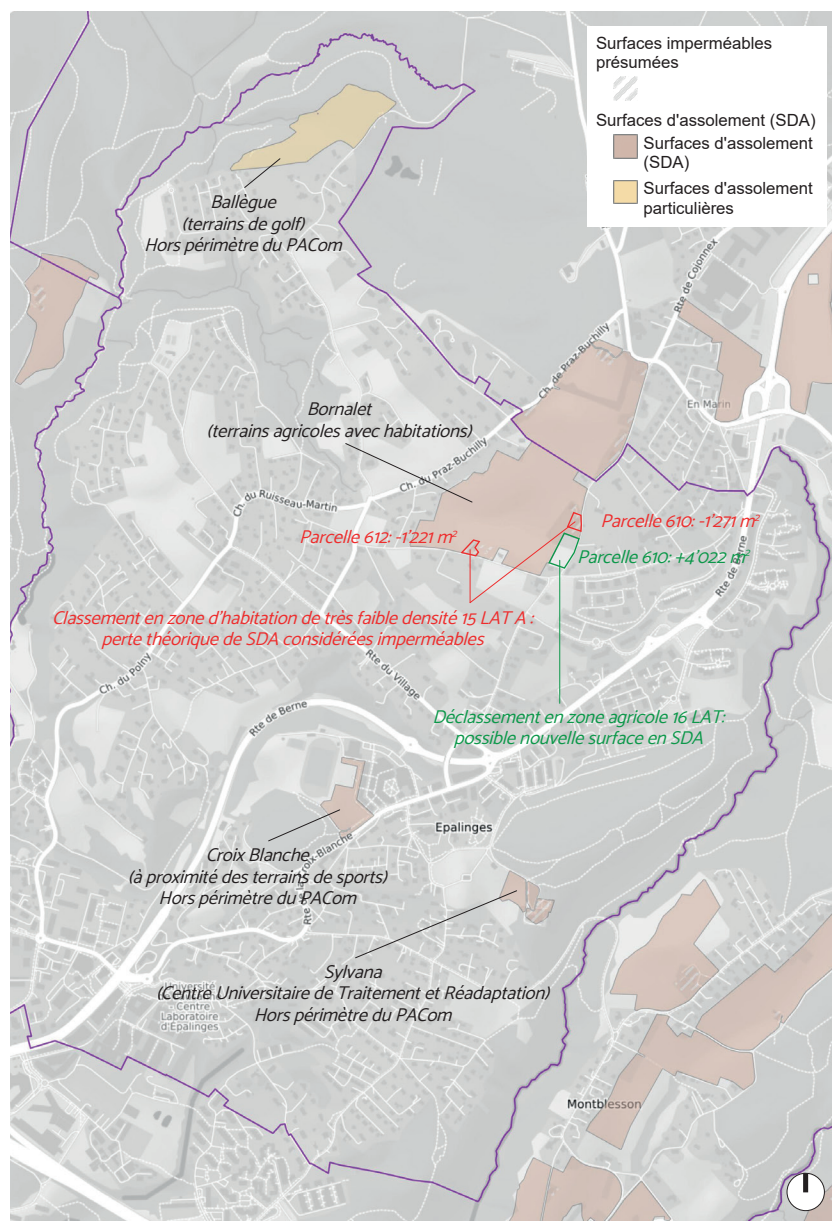
Afin de garantir l'approvisionnement de la population, la Confédération exige des Cantons qu'ils distinguent les parties de leur territoire se prêtant à l'agriculture (art. 6 al. 2a LAT) et qu'ils préservent les surfaces dites d'assolement (SDA).

Le projet de PACom prévoit deux empiètements sur des surfaces d'assolement (SDA), localisés au lieu-dit Bornalet. Ils concernent les parcelles 612 et 610, avec des emprises situées sur des surfaces imperméabilisées et déjà occupées par des bâtiments, donc en principe non disponibles pour la production agricole. Les surfaces concernées s'élèvent respectivement à 1'221 m² et 1'271 m². Ces empiètements visent à classer en zone à bâtir les deux habitations situées dans la zone agricole du Bornalet, dont l'une n'a aucun lien avec une exploitation agricole, tandis que l'autre appartient à l'exploitant proche de la retraite.

Parallèlement, le projet de PACom prévoit le déclassement, sur la parcelle 610, d'une surface de 4'022 m² en zone agricole 16 LAT, à proximité directe des empiètements proposés.

Par ailleurs, compte tenu du surdimensionnement de la zone d'habitation et mixte dans le secteur dit «hors centre», il convient de relever que le projet de PACom réaffecte une importante surface en zone agricole 16 LAT, dont les qualités agronomiques et l'aptitude à la production agricole pourront être étudiées (cf. plan du territoire et mesures de redimensionnement des zones d'habitation et mixtes en annexe).

S'agissant du secteur de Sylvana (hors périmètre du PACom), il conviendrait toutefois de préciser que, dans une optique de planification à long terme, la constructibilité potentielle d'infrastructures publiques hospitalières ou médico-sociales d'importance cantonale (telles que le CHUV ou des EMS) pourrait être prise en compte, dans le respect du cadre légal applicable.



État des surfaces d'assèlement et mesures communales
document sans échelle
(source : geo.vd.ch)

6 ANNEXES

Plarel (2026). Carte et liste des parcelles pouvant potentiellement être concernées par la taxe sur la plus-value

Plarel (2026). Tableau des parcelles faisant l'objet d'un dézonage

OFC (1997). Fiche ISOS. Commune d'Épalinges (non incluse dans l'inventaire ISOS), septembre 1997

Contrat de droit administratif relatif aux modalités d'utilisation du sol de la parcelle RF n° 2144, sise au chemin du Ruisseau-Martin 2a à Épalinges, 24 mars 2026

Contrat de droit administratif relatif aux modalités d'utilisation du sol des parcelles RF n° 77 et 79, sises au chemin des Croisettes 1 et au chemin de l'Arzillier 2 à Épalinges, 13 avril 2026

DGTL-DAM (2025). Commune d'Épalinges. Plan d'affectation communal (PACom). Examen préalable, 21 mars 2025

DGTL-DAM (2025). Note de séance - Plan d'affectation communal (PACom) - Commune d'Épalinges - Séance post examen préalable, 27 mai 2025

DGTL-DAM (2025). Note de séance - Plan d'affectation communal - Commune d'Épalinges - Séance d'arbitrage avec la cheffe du Département (CDFTS), à la suite de l'examen préalable et de la séance post-examen préalable, 20 novembre 2025

Norbert (2026). Évaluation de risque dans les procédures de planification d'aménagement du territoire (ERPP), Rapport géologique, transcription des dangers naturels, 30 avril 2026

WSP / BG (2026). Évaluation de risque inondation, 11 janvier 2024

Norbert (2026). Commune d'Épalinges. Révision du plan d'affectation communal (PACom). Transcription des dangers naturels (attestation de collaboration entre urbaniste et spécialiste), 4 mai 2026

WSP / BG (2026). Commune d'Épalinges. Révision du plan d'affectation communal (PACom). Transcription des dangers naturels (attestation de collaboration entre urbaniste et spécialiste), 6 mai 2026





Tirés à part

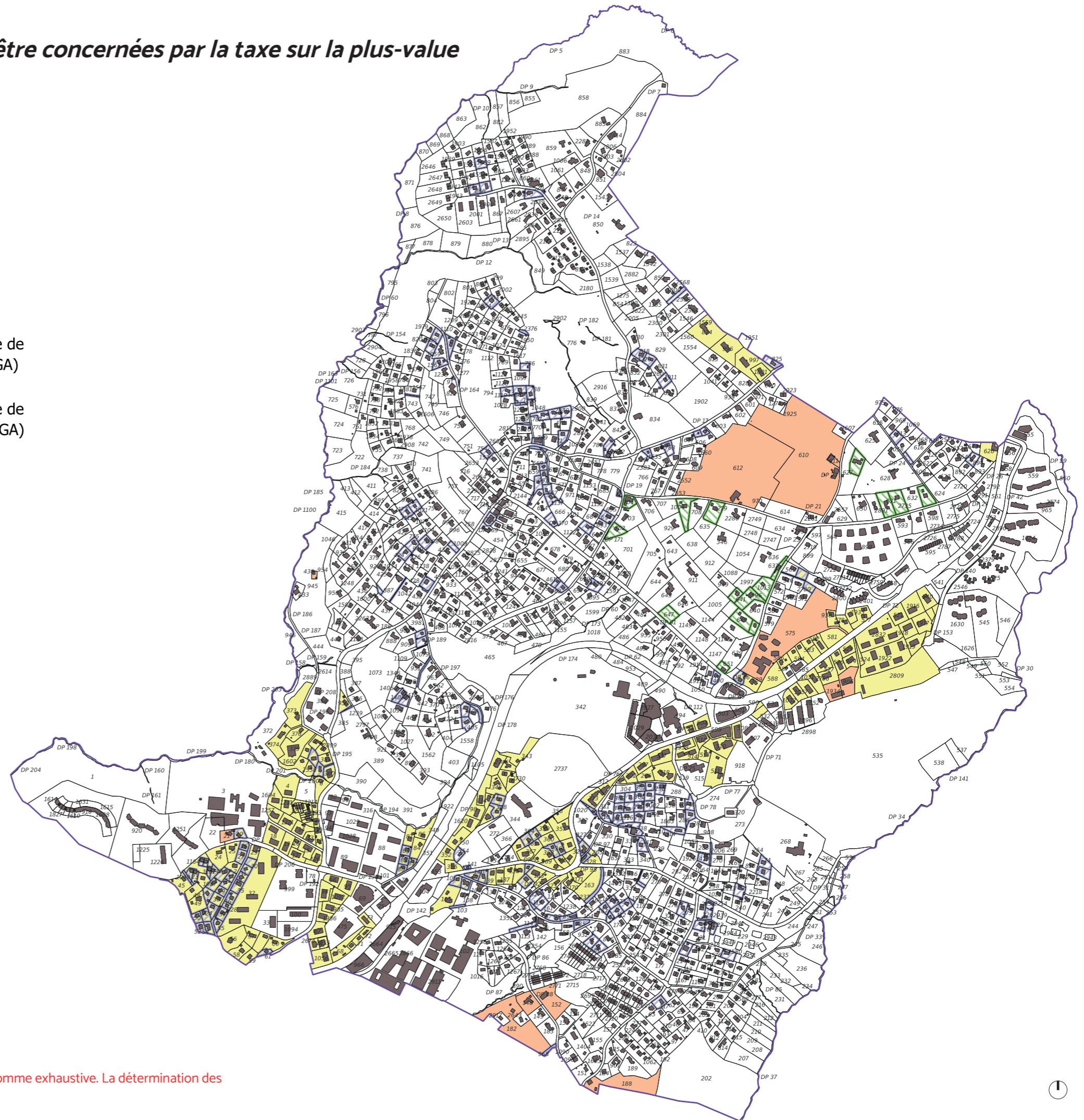
Plarel (2026). Plan du territoire et mesures de redimensionnement des zones d'habitation et mixtes, 23 mars 2026

tl (2026). Consultation, NC

Carte des parcelles pouvant potentiellement être concernées par la taxe sur la plus-value

LEGENDE

-  Parcelles faisant l'objet de la suppression de la surface minimale de 1000 m² requise pour être constructibles (zone de villas I du PGA)
-  Parcelles faisant l'objet de la suppression de la surface minimale de 2500 m² requise pour être constructibles (zone de villas II du PGA)
-  Parcelles faisant l'objet d'une densification
-  Parcelles faisant l'objet d'un autre changement d'affectation



Note: Cette liste de parcelles est fournie à titre indicatif et ne saurait être considérée comme exhaustive. La détermination des parcelles concernées relève de la compétence du département cantonal compétent.

Parcelles pouvant potentiellement être concernées par la taxe sur la plus-value

Les dispositions des art. 64 -70 LATC s'appliquent. Le département cantonal compétent rend une décision de taxation motivée lorsque la mesure d'aménagement du territoire est mise en vigueur. Cette décision peut faire l'objet d'un recours auprès du Tribunal cantonal.

Une parcelle peut appartenir à plusieurs des catégories ci-dessous.

Parcelles faisant l'objet de la suppression de la surface minimale de 1 000 m ² requise pour être constructibles (zone de villas I du PGA)				Parcelles faisant l'objet de la suppression de la surface minimale de 2 500 m ² requise pour être constructibles (zone de villas II du PGA)				Parcelles faisant l'objet d'une densification				Parcelles faisant l'objet d'un autre changement d'affectation			
20	227	605	1 119	631	4	67	352	588	1 207						21
23	275	613	1 135	633	6	68	355	589	1 208						147
26	286	617	1 137	637	7	70	356	590	1 210						148
27	290	642	1 150	641	8	71	357	591	1 211						152
30	293	652	1 151	647	9	72	358	620	1 213						182
31	294	660	1 152	649	10	73	359	652	1 214						188
34	295	661	1 153	650	11	80	360	824	1 215						438
35	298	665	1 161	651	12	81	361	900	1 230						575
36	299	667	1 162	702	13	82	362	904	1 257						610
37	300	668	1 163	704	14	83	363	923	1 271						611
39	301	669	1 165	1 004	15	84	364	924	1 601						612
40	305	694	1 169	1 013	16	86	365	928	1 602						906
41	306	696	1 171	1 040	17	87	367	930	1 604						1 934
42	307	698	1 227	1 996	18	95	368	934	1 605						
43	308	709	1 230	2 279	20	96	369	938	1 619						
44	309	721	1 235	2 735	21	98	373	996	1 620						
50	310	754	1 240		23	105	374	997	1 878						
51	314	769	1 284		24	106	375	1 001	1 916						
52	317	771	1 285		25	107	376	1 014	1 917						
54	323	773	1 286		26	123	377	1 031	1 918						
55	324	781	1 407		27	126	378	1 032	1 919						
61	325	784	1 408		28	127	380	1 036	1 922						
74	328	786	1 548		29	133	381	1 049	1 933						
80	335	787	1 580		30	134	504	1 055	1 985						
81	338	788	1 635		31	135	505	1 056	1 986						
82	341	818	1 829		32	136	508	1 057	2 171						
83	347	819	1 886		34	137	509	1 074	2 530						
91	348	821	1 906		35	138	510	1 075	2 558						
103	354	825	1 908		36	139	511	1 087	2 559						
106	361	866	1 911		37	140	512	1 092	2 613						
107	362	894	1 982		38	141	513	1 161	2 616						
114	364	917	2 004		39	145	514	1 162	2 655						
116	365	924	2 006		40	146	517	1 163	2 674						
119	378	927	2 097		41	163	518	1 164	2 729						
120	400	928	2 216		42	182	521	1 165	2 730						
121	401	935	2 376		43	296	524	1 189	2 746						
134	405	940	2 382		44	297	525	1 190	2 786						
139	406	967	2 530		45	302	526	1 191	2 809						
140	407	968	2 559		48	303	527	1 192	2 832						
141	429	1 009	2 560		49	312	532	1 193	2 841						
160	448	1 020	2 569		50	313	539	1 194	2 881						
168	461	1 021	2 615		51	323	570	1 195	2 899						
169	462	1 022	2 721		52	324	574	1 196	2 958						
171	471	1 030	2 785		54	325	575	1 197							
172	479	1 033	2 830		55	327	577	1 198							
173	498	1 035	2 831		56	328	578	1 199							
220	516	1 042	2 842		57	343	581	1 200							
222	520	1 049	2 921		58	345	582	1 201							
223	570	1 075			59	347	583	1 202							
224	574	1 093			60	348	584	1 204							
226	604	1 102			61	350	586	1 205							

Note: Cette liste de parcelles est fournie à titre indicatif et ne saurait être considérée comme exhaustive. La détermination des parcelles concernées relève de la compétence du département cantonal compétent.

Epalinges - PACom: droits à bâtir des parcelles concernées par un dézonage

GENERALITES		EN VIGUEUR		PROJET (PACom)		Type de dézonage
Numéro parcelle	Surface m ²	Affectation	Surface m ²	Affectation	Surface m ²	
372	13 365	Aire forestière	2 777	Aire forestière 18 LAT	2 868	Partiel
		Zone de villas I	10 288	Zone agricole 16 LAT	9 073	
				Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT A	1 423	
374	3 313	Aire forestière	952	Aire forestière 18 LAT	1 464	Partiel
		Zone de villas I	2 322	Zone agricole 16 LAT	74	
				Zone d'habitation de faible densité 15 LAT	1 775	
394	1 659	Aire forestière	1 464	Aire forestière 18 LAT	1 108	Complet
		Zone de villas I	186	Zone agricole 16 LAT	551	
403	4 625	Aire forestière	2 913	Aire forestière 18 LAT	2 901	Complet
		Zone de villas I	1 712	Zone agricole 16 LAT	1 712	
414	1 836	Aire forestière	364	Aire forestière 18 LAT	307	Partiel
		Zone de villas I	1 472	Zone agricole 16 LAT	1 362	
				Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT A	167	
441	2 163	Zone de plan spéciaux à légaliser (En Guebey)	2 163	Aire forestière 18 LAT	63	Complet
				Zone agricole 16 LAT	2 100	
444	5 275	Aire forestière	4 300	Aire forestière 18 LAT	4 291	Complet
		Zone de villas I	28	Zone agricole 16 LAT	983	
		Zone intermédiaire	937			
460	2 897	Zone de villas I	2 897	Zone de verdure 15 LAT	2 744	Partiel
				Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT A	154	
564	2 715	Zone de villas I	2 715	Zone agricole 16 LAT	2 715	Complet
597	91	Zone de villas I	91	Zone agricole 16 LAT	91	
610	53 175	Zone agricole	49 150	Zone agricole 16 LAT	51 902	Partiel
		Zone de villas I	4 025	Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT A	1 272	
625	8 922	Zone de villas II	8 922	Zone de verdure 15 LAT	3 505	Partiel
				Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT B	5 415	
627	4 915	Zone de villas II	4 915	Zone agricole 16 LAT	4 915	Complet
628	13 735	Zone de villas II	13 735	Zone de verdure 15 LAT	6 426	
				Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT B	7 309	
634	6 457	Zone de villas II	6 457	Zone agricole 16 LAT	2 374	Partiel
				Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT B	4 083	
635	2 803	Zone de villas II	2 803	Zone de verdure 15 LAT	632	Partiel
				Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT B	2 171	
638	4 727	Zone de villas II	4 727	Zone de verdure 15 LAT	4 727	Complet
648	1 299	Zone de villas II	1 299	Zone de verdure 15 LAT	1 219	
				Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT B	80	
677	371	Zone de villas I	371	Zone de verdure 15 LAT	371	Complet
701	9 472	Zone de villas II	9 472	Zone agricole 16 LAT	9 472	
705	9 683	Aire forestière	2 751	Aire forestière 18 LAT	7 656	Partiel
		Zone de villas II	6 931	Zone agricole 16 LAT	562	
				Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT B	1 465	
716	3 187	Zone de plan spéciaux, secteur A (Les Oches)	3 187	Zone agricole 16 LAT	3 187	Complet
722	11 000	Aire forestière	10 178	Aire forestière 18 LAT	9 912	
		Zone de villas I	822	Zone agricole 16 LAT	263	
				Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT A	542	
				Zone de verdure 15 LAT	283	
724	7 044	Aire forestière	6 498	Aire forestière 18 LAT	6 496	Partiel
		Zone de villas I	546	Zone de verdure 15 LAT	519	
				Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT A	29	
726	8 023	Aire forestière	5 998	Aire forestière 18 LAT	5 997	Partiel
		Zone de villas I	2 025	Zone agricole 16 LAT	2 026	
737	3 793	Aire forestière	1 106	Aire forestière 18 LAT	1 102	Partiel
		Zone de villas I	2 687	Zone agricole 16 LAT	2 620	
				Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT A	71	
741	6 124	Zone de plan spéciaux, secteur A (Les Oches)	6 124	Zone agricole 16 LAT	6 124	Complet
742	5 185	Zone de villas I	5 185	Zone agricole 16 LAT	5 185	
743	1 748	Zone de villas I	1 748	Zone agricole 16 LAT	1 652	Partiel
				Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT A	96	

ANNEXES

745	4 983	Zone de plan spéciaux, secteur A (Les Oches)	4 983	Zone agricole 16 LAT	4 983	Complet
746	3 102	Zone de plan spéciaux, secteur A (Les Oches)	3 102	Zone agricole 16 LAT	3 102	Complet
747	1 222	Zone de plan spéciaux, secteur A (Les Oches)	1 222	Zone agricole 16 LAT	1 222	Complet
748	1 109	Zone de plan spéciaux, secteur A (Les Oches)	1 109	Zone agricole 16 LAT	1 109	Complet
749	3 758	Zone de plan spéciaux, secteur A (Les Oches)	3 758	Zone agricole 16 LAT	3 758	Complet
751	3 866	Zone de plan spéciaux, secteur A (Les Oches)	3 866	Zone agricole 16 LAT	3 866	Complet
757	14 268	Zone de plan spéciaux, secteur A (Les Oches)	14 268	Zone agricole 16 LAT	13 005	Partiel
		Zone de villas I	404	Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT A	1 667	
758	400	Zone de villas I	400	Zone agricole 16 LAT	400	Complet
759	2 619	Zone de villas I	2 619	Zone agricole 16 LAT	2 454	Partiel
				Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT A	165	
760	3 564	Zone de villas I	1 547	Zone agricole 16 LAT	2 932	Partiel
		Zone de plan spéciaux, secteur A (Les Oches)	1 415	Zone centrale C 15 LAT "Le village"	630	
		Zone de village	602			
766	5 502	Zone de villas I	5 502	Zone agricole 16 LAT	5 502	Complet
768	2 544	Zone de villas I	2 544	Zone agricole 16 LAT	2 544	Complet
776	76 494	Aire forestière	5 7642	Aire forestière 18 LAT	56 015	Partiel
		Zone de villas I	18 852	Zone agricole 16 LAT	14 954	
				Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT A	3 378	
				Zone affectée à des besoins publics 15 LAT	1 046	
				Zone de verdure 15 LAT	1 101	
779	5 036	Zone de villas I	5 036	Zone agricole 16 LAT	5 036	Complet
782	1 072	Zone de villas I	1 072	Aire forestière 18 LAT	296	Partiel
				Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT A	775	
783	1 061	Zone de villas I	1 061	Aire forestière 18 LAT	93	Partiel
				Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT A	967	
823	2 077	Zone de villas I	2 077	Zone agricole 16 LAT	2 077	Complet
829	18 845	Zone de plans spéciaux, secteur B (La Possession)	16 789	Zone agricole 16 LAT	18 845	Complet
		Zone de villas I	2 056			
834	18 427	Zone de plans spéciaux, secteur B (La Possession)	18 427	Zone agricole 16 LAT	16 709	Partiel
				Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT A	1 718	
837	3 910	Aire forestière	228	Aire forestière 18 LAT	586	Partiel
		Zone de villas I	3 682	Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT A	3 324	
839	1 699	Aire forestière	1 206	Aire forestière 18 LAT	1 278	Complet
		Zone de villas I	493	Zone agricole 16 LAT	421	
840	698	Aire forestière	561	Aire forestière 18 LAT	685	Complet
		Zone de villas I	137	Zone de verdure 15 LAT B	13	
842	2 427	Aire forestière	426	Aire forestière 18 LAT	719	Partiel
		Zone de villas I	2 001	Zone de verdure 15 LAT B	8	
				Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT A	1 701	
843	1 066	Zone de villas I	1 066	Aire forestière 18 LAT	59	Partiel
				Zone de verdure 15 LAT B	185	
				Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT A	822	
850	23 048	Zone de villas I	23 048	Zone de verdure 15 LAT A	14 322	Partiel
				Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT A	8 725	
854	1 749	Zone de villas I	1 749	Zone agricole 16 LAT	1 749	Complet
859	11 686	Zone de villas I	11 686	Zone de verdure 15 LAT	7 331	Partiel
				Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT A	4 355	
899	4 248	Zone de villas I	4 248	Zone agricole 16 LAT	4 248	Complet
911	10 136	Zone de villas II	10 136	Zone de verdure 15 LAT	2 606	Partiel
				Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT B	7 524	
912	4 611	Zone de villas I	4 611	Zone de verdure 15 LAT	4 611	Complet
945	25 686	Aire forestière	14 570	Aire forestière 18 LAT	14 032	Complet
		Zone de villas I	488	Zone agricole 16 LAT	11 652	
		Zone de loisirs	10 563			
946	2 770	Zone de plan spéciaux à légaliser (En Guebey)	1 962	Aire forestière 18 LAT	769	Complet
		Aire forestière	808	Zone agricole 16 LAT	1 984	
1 005	3 840	Zone de villas II	3 840	Zone de verdure 15 LAT	3 692	Partiel
				Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT B	148	
1 054	5 830	Zone de villas II	5 830	Zone de verdure 15 LAT	5 830	Complet
1 061	2 010	Zone de villas I	2 010	Zone de verdure 15 LAT	2 010	Complet
1 073	18 283	Aire forestière		Aire forestière 18 LAT	2 950	Partiel
		Zone de villas I	15 333	Zone agricole 16 LAT	13 640	
				Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT A	1 693	
1 088	2 502	Zone de villas II	2 502	Zone agricole 16 LAT	2 502	Complet
1 144	4 477	Zone de villas II	4 477	Zone de verdure 15 LAT	4 477	Complet

ANNEXES

1 239	1 497	Aire forestière	591	Aire forestière 18 LAT	591	Complet
		Zone de villas I	907	Zone agricole 16 LAT	899	
1 275	1 732	Zone de villas I	1 732	Zone agricole 16 LAT	1 732	Complet
1 399	1 651	Zone de villas I	1 651	Zone agricole 16 LAT		Complet
1 537	2 250	Zone de villas I	2 250	Zone agricole 16 LAT		Complet
1 538	2 337	Zone de villas I	2 337	Zone agricole 16 LAT		Complet
1 539	2 875	Zone de villas I	2 875	Zone agricole 16 LAT		Complet
1 554	4 945	Zone de villas I	4 945	Zone de verdure 15 LAT	4 945	Complet
1 558	4 280	Aire forestière	1 313	Aire forestière 18 LAT	1 312	Complet
		Zone de villas I	2 967	Zone agricole 16 LAT	2 967	
1 559	772	Zone de villas I	772	Zone de verdure 15 LAT	772	Complet
1 560	1 068	Zone de villas I	1 068	Zone de verdure 15 LAT	1 068	Complet
1 562	11 233	Aire forestière	8 586	Aire forestière 18 LAT	8 583	Complet
		Zone de villas I	2 647	Zone agricole 16 LAT	2 643	
1 902	15 843	Zone de plans spéciaux, secteur B (La Possession)	15 843	Zone agricole 16 LAT	15 843	Complet
1 935	1 056	Zone de villas I	1 056	Zone de verdure 15 LAT	968	Partiel
				Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT A	89	
1 997	2 611	Zone de villas II	2 611	Zone agricole 16 LAT		Complet
2 000	2 600	Zone d'habitation	2 600	Zone agricole 16 LAT	359	Partiel
				Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT A	2 241	
2 001	2 601	Zone d'habitation	2 601	Zone agricole 16 LAT	474	Partiel
				Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT A	2 127	
2 005	1 600	Zone de villas I	1 600	Zone agricole 16 LAT	1 600	Complet
2 557	2 500	Zone de villas II	2 500	Zone agricole 16 LAT	2 500	Complet
2 603	8 795	Aire forestière	908	Aire forestière 18 LAT	908	Partiel
		Zone d'habitation	7 887	Zone agricole 16 LAT	3 452	
				Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT A	4 435	
2 646	4 131	Aire forestière	236	Aire forestière 18 LAT	227	Partiel
		Zone d'habitation	3 894	Zone agricole 16 LAT	2 476	
				Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT A	1 428	
2 647	3 181	Aire forestière	229	Aire forestière 18 LAT	220	Partiel
		Zone d'habitation	2 952	Zone agricole 16 LAT	1 555	
				Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT A	1 406	
2 648	3 705	Aire forestière	262	Aire forestière 18 LAT	408	Partiel
		Zone d'habitation	3 443	Zone agricole 16 LAT	1 892	
				Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT A	1 404	
2 649	4 521	Aire forestière	407	Aire forestière 18 LAT	591	Partiel
		Zone d'habitation	4 113	Zone agricole 16 LAT	2 565	
				Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT A	1 365	
2 650	5 277	Aire forestière	1 153	Aire forestière 18 LAT	1 438	Partiel
		Zone d'habitation	4 125	Zone agricole 16 LAT	3 004	
				Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT A	835	
2 653	1 407	Zone de plans spéciaux, secteur A (Les Oches)	1 407	Zone agricole 16 LAT	1 407	Complet
2 675	1 017	Zone de villas I	1 017	Zone agricole 16 LAT	1 017	Complet
2 747	2 500	Zone de villas II	2 500	Zone agricole 16 LAT	2 500	Complet
2 748	2 500	Zone de villas II	2 500	Zone agricole 16 LAT	2 500	Complet
2 749	2 500	Zone de villas II	2 500	Zone agricole 16 LAT	2 500	Complet
2 797	1 165	Aire forestière	317	Aire forestière 18 LAT	317	Complet
		Zone de villas I	848	Zone agricole 16 LAT	847	
2 798	1 111	Zone de villas I	1 111	Zone agricole 16 LAT	1 111	Complet
2 824	1 059	Zone de villas I	1 059	Zone agricole 16 LAT	1 059	Complet
2 825	1 016	Zone de villas I	1 016	Zone agricole 16 LAT	1 016	Complet
2 826	1 025	Zone de villas I	1 025	Zone agricole 16 LAT	1 025	Complet
2 827	1 013	Zone de villas I	1 013	Zone agricole 16 LAT	1 013	Complet
2 828	1 074	Zone de villas I	1 074	Zone agricole 16 LAT	1 074	Complet
2 882	3 001	Zone de villas I	3 001	Zone agricole 16 LAT	3 001	Complet
2 889	3 210	Zone de plans spéciaux à légaliser (En Guebey)	2 897	Zone agricole 16 LAT	2 795	Complet
		Aire forestière	313	Aire forestière 18 LAT	415	
2 908	51	Aire forestière	15	Aire forestière 18 LAT	31	Complet
		Zone de villas I	36	Zone agricole 16 LAT	20	
2 916	5 898	Aire forestière	226	Aire forestière 18 LAT	226	Complet
		Zone de villas I	5 672	Zone agricole 16 LAT	5 673	
2 952	15	Zone de villas I	15	Zone agricole 16 LAT	15	Complet

O

Ct.	Dist.	Commune	Site	ISOS
VD	07	Epalinges	Epalinges	1ère version 09.97/poz

Addenda

- relevé
 visité, non relevé
 habitat dispersé

Qualification

Appréciation du site construit dans le cadre régional

Occupant une situation peu importante et partiellement construite consécutivement à l'explosion du secteur résidentiel au détriment de l'agriculture, le hameau est implanté sur les pentes méridionales du Jorat, entre les ravins de deux cours d'eau.

Evidentes en raison de la juxtaposition de deux cellules bâties de structure et de densité différentes, les qualités spatiales sont néanmoins dépréciées par la disparition des espaces intermédiaires au profit d'élargissements routiers.

Les transformations des fermes en logements souvent effectuées avec une lourdeur telle que la substance d'origine en devient méconnaissable ne permettent d'attribuer à Epalinges que des qualités historico-architecturales peu évidentes; elles sont toutefois quelque peu rehaussées par l'élément individuel du collège du milieu du 19e siècle.

Grille de comparaison

<input type="checkbox"/> ville	<input type="checkbox"/> village	qualités de la situation	X		
<input type="checkbox"/> petite ville (bourg)	<input checked="" type="checkbox"/> hameau	qualités spatiales	X	/	
<input type="checkbox"/> village urbanisé	<input type="checkbox"/> cas particulier	qualités hist.-arch.	X	/	
		autres qualités			

Développement de l'agglomération

Relations historiques et spatiales entre les principaux périmètres, ensembles, environnements et éléments individuels; conflits; suggestions particulières de sauvegarde

En 1182 apparaît pour la première fois dans un document écrit "Spanengis"; au 13e siècle, le cartulaire de Lausanne mentionne "Espaninio", "Espalinio". Le toponyme provient d'un suffixe latin "-anicum" précédé d'un nom de personne terminé en "-ius". Avant la Réformation, Epalinges dépendait du chapitre de Lausanne, qui y avait un mayor. En 1536, les bernois se substituèrent au chapitre pour la possession des lieux. Ce sont eux qui édifièrent le temple paroissial aux Croisettes en 1661-1662.

Au début du 20e siècle, des moulins, une scierie et une tuilerie complétaient l'économie locale centrée sur l'agriculture et l'exploitation forestière. Dès le milieu du siècle, le secteur primaire a beaucoup régressé, au point de n'occuper en 1990 plus que 1% de la population. Pendant ce temps progressait l'activité résidentielle, qui est aujourd'hui devenue dominante (PE/EE IV). De 717 habitants en 1900, la population est passée à 5'878 en 1990.

Epalinges est desservi par un ancien tracé de la route Vennes-Chalet à Gobet, dont la position hiérarchique dans un réseau routier se densifiant est encore nettement lisible sur la carte Siegfried (1ère édition 1873). La route de Berne passe au sud du site. Mis en exploitation en 1902 mais aujourd'hui supprimé, le chemin de fer Lausanne-Moudon suivait grossièrement l'ancien tracé de cette dernière.

La localité est implantée sur un plateau mollassique du Jorat, compris entre les ravins du cours supérieur du Flon.



Ct.	Dist.	Commune	Site	ISOS
VD	07	Epalinges	Epalinges	2
Addenda				

Le tissu construit est réparti en deux entités différentes, variant tant par leur densité que par leur orientation et leur structure. Le groupement du collège (E 0.1) est organisé en double front de rue le long de la chaussée rectiligne dans la ligne de pente allant en s'adoucissant. Une croisée à angle droit en marque l'extrémité amont, au droit du collège (EI 0.1.1). De ses deux étages en maçonnerie blanche sur un sous-sol mi-excavé, couvert d'un toit en pavillon-croupe orné d'un clocheton, il domine les bâtiments voisins. Faïtes orientés pour l'essentiel parallèlement à la chaussée, les immeubles sont en général alignés directement sur celle-ci, consécutivement à son élargissement. La densité est ici élevée, due à une implantation très proche de l'ordre contigu en deux endroits. Les fermes concentrées du 19e siècle ont toutes été converties en habitations, parfois à la suite d'interventions lourdes: balcons, lucarnes (0.1.3). Une fontaine couverte (0.1.2) ponctue l'espace public.

Inscrit en grande partie sur le seul côté amont de la desserte curviligne, le groupement septentrional (E 0.2) est marqué par un tissu construit beaucoup plus lâche. Comprenant deux fermes, un café et des habitations (0.2.5), il est aussi ponctué par la présence d'un grand tilleul (0.2.4) dans le virage.

Malgré la grande dispersion des secteurs d'habitations familiales, des espaces libres apportent au tissu historique le dégagement qui souligne l'articulation entre domaine bâti et élément végétal: petit vallon oriental (PE I), plateau entrecoupé de bosquets (PE II), et vallon aboutissant à un ruisseau (PE III). Deux fermes foraines (0.0.8), un pavillon scolaire (0.0.7) et une habitation d'entre-deux-guerres (0.0.5) y ont pris place, tandis que quelques maisons unifamiliales constituent des facteurs de perturbation par leur position anarchique dans un espace sensible (0.0.6).

Outre les objectifs généraux de sauvegarde (voir fiche L et fiche des explications), les suggestions particulières suivantes sont à observer:

- En qualité de mobilier urbain participant pleinement à l'espace bâti, les clôtures devraient se référer davantage aux typologies de l'architecture vernaculaire.

Ct.	Dist.	Commune	Site	ISOS
VD	07	Epalinges	Epalinges	1ère version

Addenda

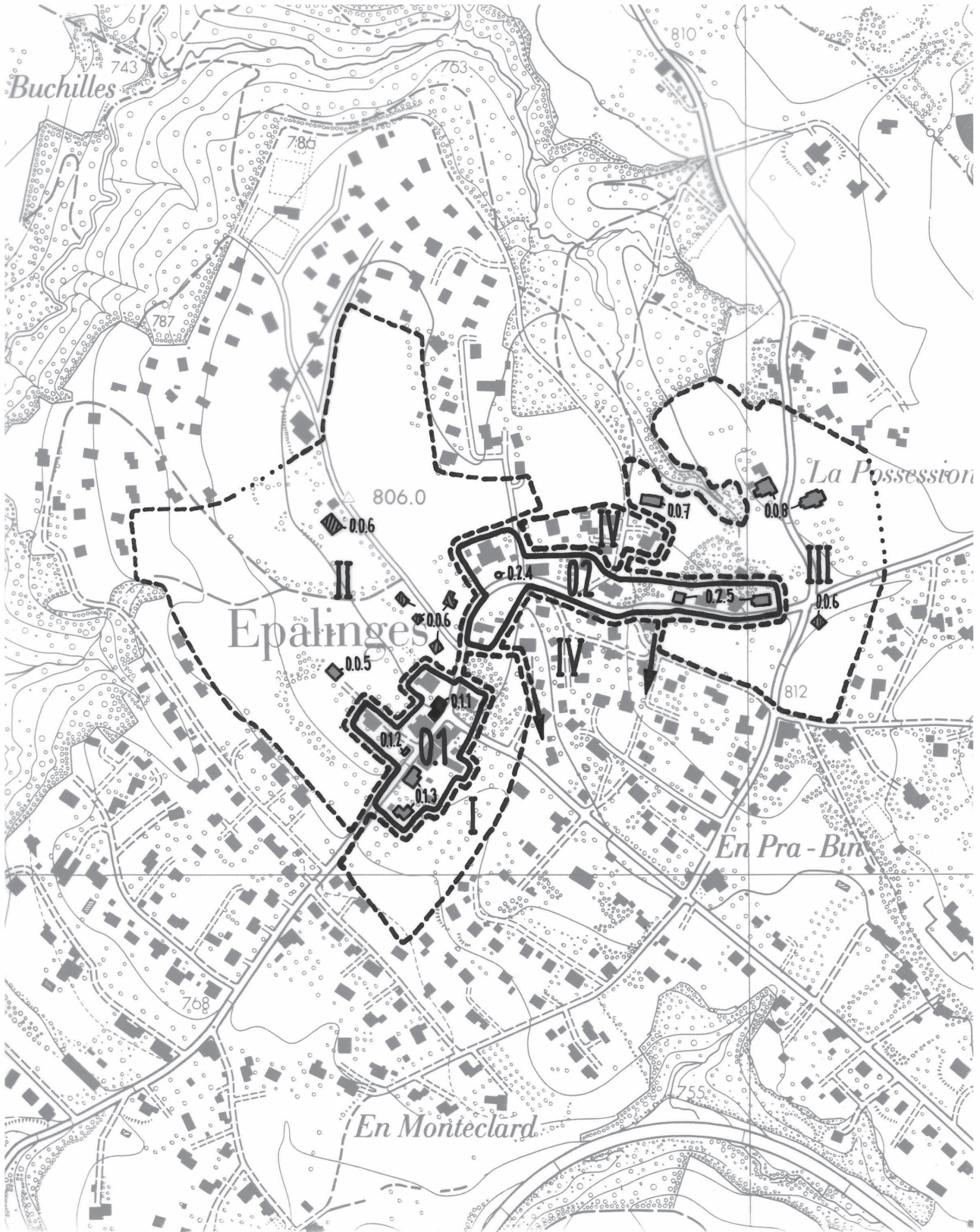
Explications succinctes (Pour les définitions détaillées des catégories et des symboles voir la feuille des explications)

	Catégorie d'inventaire	Objectif de sauvegarde	
Tissu à protéger	A - Substance d'origine existante B - Structure d'origine existante C - Tissu divers à caractère intégral	A - Sauvegarde de la substance B - Sauvegarde de la structure C - Sauvegarde du caractère intégral	X prépondérante (qualité/signification) / évidente (qualité/signification)
Environnements	a - Environnement indispensable b - Environnement sensible	a - Sauvegarde de l'état existant b - Sauvegarde des caractéristiques	EI Elément individuel à protéger o Observation (thème important) o Perturbation (préjudiciable au site)

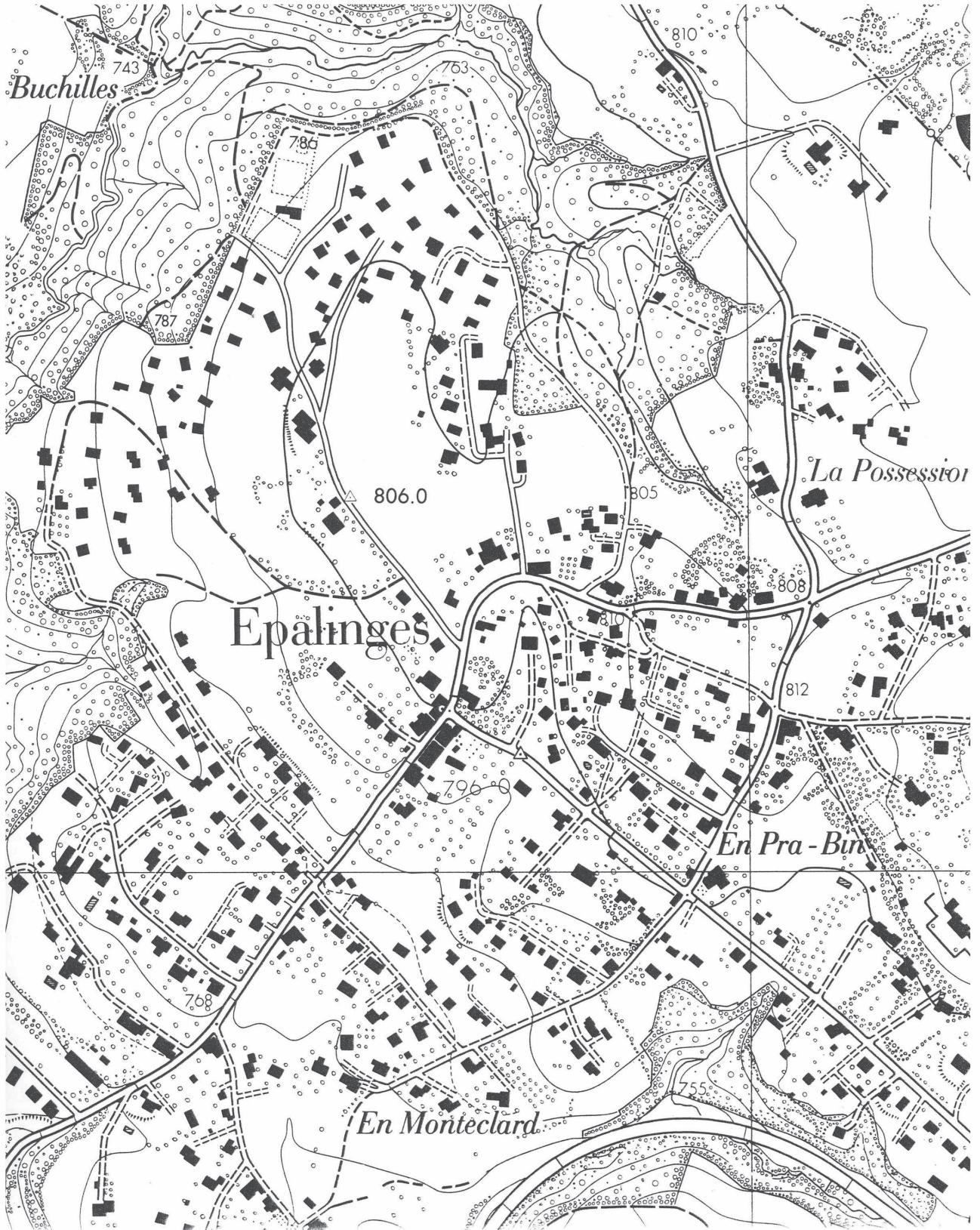
Tissu à protéger Périmètres (P), Ensembles (E)**Environnements** Périmètres env. (PE), Echappées dans l'env. (EE)**Eléments individuels**

	Numéro	Dénomination	Catégorie d'inventaire	Qualité spatiale	Qualité hist.-arch.	Signification	Obj. de sauvegarde	Observation	Perturbation	Photo No
E	0.1	Tissu d'origine rurale regroupé autour du collège	BC	/	/	X	B			1-10
E	0.2	Groupement lâche comprenant deux fermes, le café et des habitations	BC	/	X	B				11-18
PE	I	Petit vallon de prés et vergers dégagant la silhouette orientale du bâti	a		X	a				5
PE	II	Plateau et coteau de prés, avec de nombreux bosquets	ab		X	a				8
PE	III	Vallon de vergers aboutissant à la naissance d'un ruisseau	ab		X	a				17
PE	IV	Développement massif dès le milieu du 20e siècle: maisons unifamiliales, rarement entrecoupées de fermes foraines converties en logement (également EE IV)	b		/	b				
EI	0.1.1	Collège (env. 1840) sur la croisée			X	A				2,4,10
	0.1.2	Fontaine couverte à un bassin daté 1869					o			7
	0.1.3	Fermes lourdement converties en habitations: rajout de balcons et lucarnes					o			
	0.2.4	Grand tilleul en front d'une ferme datée 1904					o			11,12,18
	0.2.5	Habitations des années 1920 et 1930 (également 0.0.5)					o			15,17
	0.0.6	Maisons unifamiliales anarchiquement dispersées dans des espaces libres					o			
	0.0.7	Petit pavillon scolaire (années 1980) sur un niveau, à la lisière du bois					o			
	0.0.8	Fermes foraines					o			

GP	Ct.	Dist.	Commune	Site	1ère version	Ech. 1 : 5000
	VD	07	Epalinges	— Epalinges		
Addenda						



P	Ct.	Dist.	Commune	Site	1ère version	Ech. 1 : 5000
	VD	07	Epalinges	— Epalinges		
Addenda						



FP	Ct.	Dist.	Commune	Site	1ère version	Ech. 1 : 5000
	VD	07	Epalinges	— Epalinges		
Addenda						



F	Ct.	Dist.	Commune	Site	Film No
	VD	07	Epalinges	- Epalinges	8223



1



2



3



4



5



6



7



8



9



10



11



12



13



14



15



16



17



18



Ct.	Dist.	Commune	ISOS
VD	07	Epalinges	Données

Addenda

SITE

Epalinges
* Les Croisettes

Commune: Epalinges
District: Lausanne
Canton: Vaud

* visité, non relevé ** observation habitat dispersé

Carte nationale No 1243

DONNEES SUR LES COMMUNES

Habitants	1990	6944	Secteur 1	1970	2 %	1980	1 %	1990	1 %
Habitants	1980	5160	Secteur 2	1970	30 %	1980	22 %	1990	17 %
Habitants	1970	3844	Secteur 3	1970	68 %	1980	77 %	1990	81 %

Accroissement 1980-90 34,6 % Indice de développement e= 1,25

Accroissement 1970-80 34,2 %

Accroissement 1960-70 189,7 % Indice de la structure des âges a= 1,39

Moyenne suisse e=1; si e supérieur à 1, l'évolution démographique de la commune entre 1980 et 1990 dépasse la moyenne nationale

Moyenne suisse a=1; si a inférieur à 1, la commune était frappée de vieillissement en 1990

RECOMMANDATIONS ET ARRETES DE PROTECTION

Sur la liste de la Ligue suisse de sauvegarde du patrimoine national A/B:

/

Sur la liste de Protection des biens culturels d'importance nat./cant./locale:

Temple des Croisettes et son site

Dans l'AFU:

/

Monuments historiques placés sous la protection de la Confédération:

/

Autres arrêtés de protection:

Eglise 1661 / Auberge de la Croix-Blanche

V

Ct. Dist. Commune

VD 07 Epalinges —

année:

Carte 1873/1886



Commune : ÉPALINGES

Projet : Plan d'affectation communal (PACom)

Contrat de droit administratif

relatif aux modalités d'utilisation du sol de la parcelle RF n°2144, sise au chemin du Ruisseau-Martin
2a à Épalinges

Entre:

Parcelle RF n°2144 :
M. Pierre-Alain Chauvy
Chemin du Ruisseau-Martin 2a
1066 Épalinges

Ci-après désignée le « propriétaire »,

d'une part, et

la Commune d'Épalinges, représentée par sa Municipalité,

ci-après désignée « la Commune »

d'autre part,

Table des matières

Art. 1 - Préambule :	- 3 -
Art. 2 - Situation actuelle	- 4 -
Al. 1 - Extrait du PGA/RPGA en vigueur (2005) :	- 6 -
Al. 2 - Extrait du Registre foncier :	- 6 -
Art. 3 - Calcul du potentiel théorique (SPd) selon PGA actuel	- 7 -
Al. 1 - Zone village (art. 11 à 15 RPGA) :	- 7 -
Al. 2 - Zone de villas I (art. 22 à 28 RPGA)	- 7 -
Al. 3 - Potentiel total de la parcelle 2144 selon PGA/RPGA 2005 :	- 8 -
Art. 4 – Adaptation de l’affectation et du règlement du PACom	- 8 -
Art. 5 – Engagement du propriétaire.....	- 8 -
Al. 1 - Garantie de réalisation des droits à bâtir.....	- 8 -
Al. 2 - Cessions de terrain au domaine public	- 8 -
Al. 3 – Exemplarité en matière de durabilité.....	- 9 -
Art. 6 – Autorisation de construire	- 9 -
Art. 7 – Dispositions finales	- 9 -

Art. 1 - Préambule :

Dans le cadre de l'élaboration du Plan directeur communal (PDCoM) entré en vigueur le 5 juillet 2023 et la révision du PGA de 2005, la Municipalité a mené des réflexions quant à l'avenir de la centralité du Village et notamment de la surface de la parcelle 2144 affectée en zone de villas 1 non bâtie à ce jour.

Pour le secteur du Village, le PDCoM mentionne notamment :

p. 24 cahier II : « *Le village, qui est resté dans sa modestie d'antan, est principalement dévolu à l'habitat, hormis le Café du Village, situé à ses abords au chemin du Ruisseau-Martin. Le village se distingue des secteurs de villas par son rapport au sol et par la contiguïté de son bâti. Considéré comme une centralité, il s'agira de renforcer son attractivité, notamment avec la planification de quartier « La Possession - Bois de Ban ». Le village deviendra un lieu plus fréquenté et devra augmenter son attractivité par la mise à disposition de services de proximité ainsi que d'équipements collectifs (par exemple la création d'une « place du village »). ».*

Il fixe les objectifs suivants :

- URB 4.c - Développer des synergies entre les divers équipements (sports - loisirs - école - restaurant) aux abords du village d'Épalinges de manière à renforcer la centralité villageoise
 - Définir des cheminements préférentiels raccordant l'ensemble des différents équipements compris dans les abords du village d'Épalinges (voir carte de synthèse « paysage, espaces publics et mobilité douce »).
 - Valoriser un maillage d'équipements favorisant la convivialité et la sociabilité de manière à redonner un caractère central au village d'Épalinges.
- MOB 1.h - Zone de village : aménagements en faveur de la mixité des transports et de la sécurité des usagers
 - Étudier la requalification de ce secteur, notamment en proposant des vitesses limitées et en améliorant la sécurité des usagers.
- PAY 3.c -Préserver le patrimoine historique et paysager de la Commune, comme élément identitaire dans le réseau d'espaces publics.
 - Dans le cadre de la révision du PGA, définir des dispositions réglementaires de sauvegarde de l'ensemble constituant l'Église de Croisettes (église et jardin) et de la substance historico-architectural du village d'Épalinges.
- PAY. 5.a - Identifier les potentiels de requalification des espaces publics pour construire et enrichir un réseau d'espaces publics fonctionnels et couvrant l'ensemble du territoire.

Dans ce cadre, MM. Baumann, Chef du service de l'urbanisme et Benitez, urbaniste, ont rencontré le propriétaire le 3 novembre 2022 afin de prendre connaissance de ses intentions sur ce terrain.

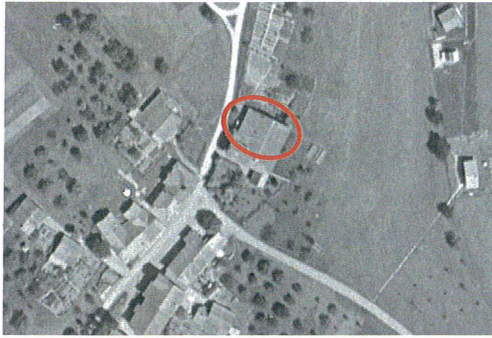
Par son courriel du 19 décembre 2022, M. Chauvy a informé le service de l'urbanisme de son accord quant au changement d'affectation prévu, c'est-à-dire d'affecter son terrain entièrement à la zone centrale « Village ».

Etant donné que cette parcelle se situe hors périmètre compact du PALM, dans un secteur où la zone à bâtir est surdimensionnée et doit être réduite, ce cas a été soumis à la Direction général du territoire et du logement (DGTL) qui s'est prononcée comme suit le 18 janvier 2023 :

« *Parcelle 2144 : Cette parcelle est située à l'intérieur du territoire urbanisé. Par conséquent, il ne sera pas demandé de réduire les droits à bâtir sur ce terrain. Un changement d'affectation est possible pour accroître la mixité, pour autant que les droits à bâtir pour le logement ne soient pas augmentés ».*

Art. 2 - Situation actuelle

La maison existante est classée en note 4 au recensement architectural, elle comportait une partie rurale, démolie dans les années 1960 :



1952 (swisstopo)




1963 (swisstopo)

2143 et 2144
718 130 6
No Cadastre No Commune No Fiche

RECENSEMENT ARCHITECTURAL DU CANTON DE VAUD

**FICHE D'ARCHIVE
NON TENUE A JOUR**

101	No de fiche	130
102	Commune	ETILINGES 1026
103	Voie	CHAUSSÉE 1066
104	Parcelle	1066
105	Nom de la	AU VILLAGE
106	Parcelle	718 2143/2144 Folio: 33
107	Propriétaire	SCHETZLER J. PP
108	Usage	Fibres (et S)
109	Valeur	HC 1 2 3 5 6 7 F
110	Date valeur	2.10.1981
111	Commentaire	
112	Mesures	CMH IMNC CFMH PBC
113	Dates mesures	
114	Documentaire	
115	Type de bâtiment	Maison de maître Bourgeoise Paysanne Vigneronne Halles Maison forte Ecole
116	Fonctions actuelles	Habitat Commerce Administration Atelier Auberge Ferme Vigneronne Ecole
117	Etat de conserv.	Bon Moyen Mauvais Intervention nécessaire
118	Autres	Fontaine Dépôt Hangar Garage Grenier Four Ecurie Poudrière Communs
119	Valeur ancienne	HC 1 2 3 4 5 6 7 F
120	Autres usages	No fiches



Cad. 2143: BURNAT Chauve.
ECA 70a: Palétation

Cad. 2144: CHAUVY Pierre Alain.
ECA 70b: Palétation

plan 1833: folio 1. plusieurs bâtiments
ambigus (cette partie: logements et rural
on amène au sud)
pu dit 112-113 = 1/4 de 150 ans (Cora 2 et 3)

127	Date construction	Cad. 2143 Cad. 2144	128	Dates transf.	
129	Estimation fiscale	Cad. 2143 / Cad. 2144	130	Date estimation	
131	Estim. incendie		132	Date estimation	
133	No incendie	70a et B	134	Coordonnées	
135	Reconstruct.	C. HOFF / D. GLAUSER / P. ROZAND	136	Date recensement	AVRIL 81 / Février 1984

Fiche du recensement architectural, 1994

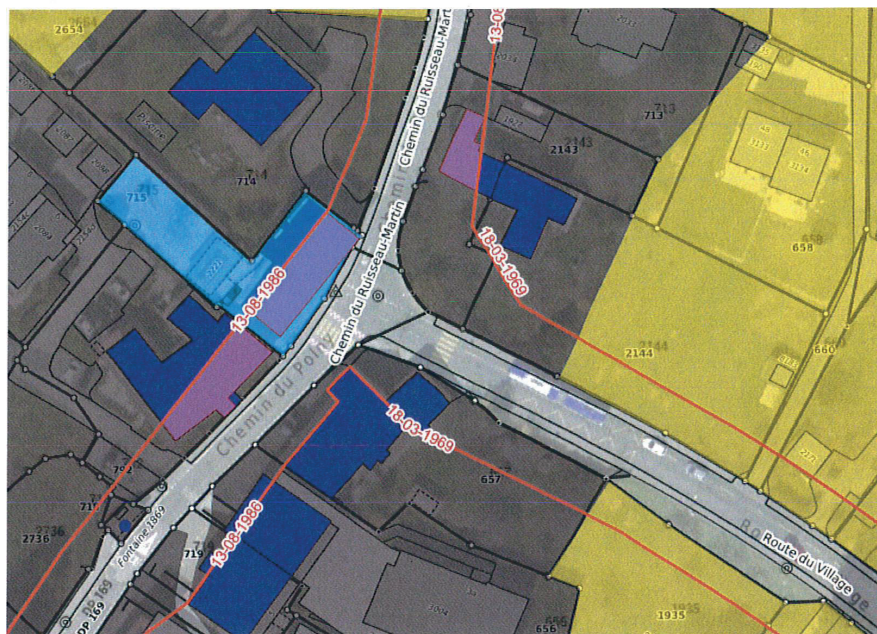


Vue aérienne, Google Maps, 2024






Par la révision du PGA, les objectifs sur cette parcelle sont de :

- Conserver le bâtiment actuel classé en note 4 au recensement architectural qui est contigu avec la parcelle 2143. Selon les informations fournies par M. Chauvy, les locaux d'habitation ne sont pas séparés strictement selon la limite de parcelle, certaines pièces se chevauchent d'un côté et de l'autre (il s'agit d'une salle de bains au bénéfice d'une servitude (ID 007-2006/001060)) ;
- Permettre la construction d'un bâtiment villageois sur la partie actuellement affectée en zone de villas 1 dans le PGA de 2005 pour affirmer la centralité du village, avec des surfaces d'activités au rez-de-chaussée et faisant lien avec la route du Village.
- Améliorer la qualité de l'espace public

Al. 1 - Extrait du PGA/RPGA en vigueur (2005) :



Légende

-  Limite des constructions
-  Note 4 : Bien intégré
-  Zone de construction d'utilité publique
-  Zone du village
-  Zone de villas I

Al. 2 - Extrait du Registre foncier :

Date d'impression: 15.05.2024
Heure: 09.07
Nom Prénom: Benitez Frédéric

Extrait du registre foncier Bien-fonds Epalinges / 2144

Cet extrait ne jouit pas de la foi publique!



Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique	5584 Epalinges
Tenue du registre foncier	fédérale
Numéro d'immeuble	2144
Forme de registre foncier	fédérale
E-GRID	CH507857143643
Surface	1'311 m ² , numérique
Mutation	20.02.2012 007-2012/823/0 Cadastration 16.09.2015 007-2015/5502/0 Division de bien-fonds , de P. 658 : 631 m2, de P. 713 : 549 m2 27.10.2022 007-2022/7778/0 Mensuration

Autre(s) plan(s):

No plan:	11
Désignation de la situation	Au Village d'Epalinges Chemin du Ruisseau-Martin 2a
Couverture du sol	Bâtiment(s), 130 m ² Jardin, 1'679 m ² Route, chemin, 2 m ²

Bâtiments/Constructions

Habitation, N° d'assurance:	70b, 120 m ²
Bâtiment, N° d'assurance:	B183, 10 m ²

Observations MO

Observations RF

Feuillet de dépendance

Estimation fiscale	1'137'000.00	2015 (10.01.2017)
--------------------	--------------	-------------------

Propriété

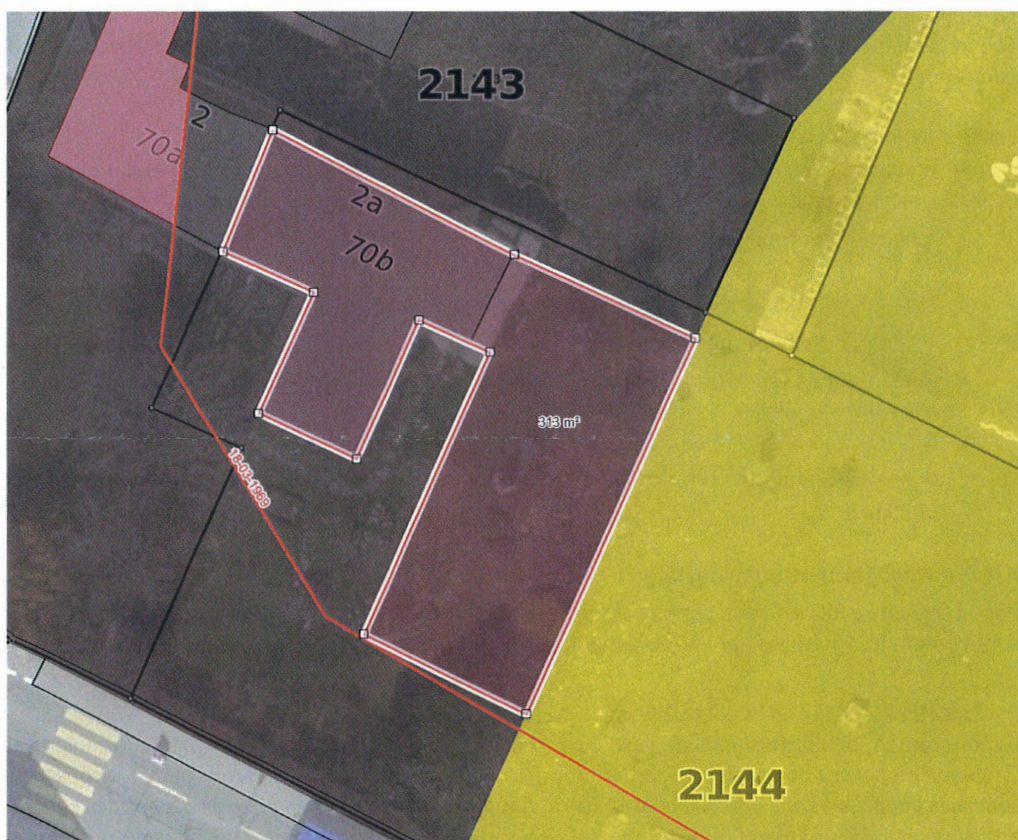
Propriété individuelle	Chauvy Pierre-Alain (Chauvy), 05.10.1954,	07.12.1988 007-478184 Donation
------------------------	---	--------------------------------

Art. 3 - Calcul du potentiel théorique (SPd) selon PGA actuel

Al. 1 - Zone village (art. 11 à 15 RPGA) :

- Surface en zone Village : 643 m²
- COS et distances aux limites non définis
- Art. 13 : niveaux admissibles : 3 niveaux y compris combles
- Limite des constructions à la route à respecter

En théorie, un bâtiment pourrait occuper l'entier de la zone village, hors limite de construction à la route du Village. Pour tenir compte de la volonté de maintenir le bâtiment existant, l'emprise théorique suivante a été retenue pour le calcul du potentiel (agrandissement) :



Le potentiel peut donc être estimé à environ 315 m² (rez)+315 m² (étage)+210 m² (2/3 au combles, étant donné la largeur) = 940 m² de surface brute de plancher moins 15 % = 800 m² de surface de plancher déterminante (SPd) en zone village selon le PGA de 2005.

Al. 2 - Zone de villas I (art. 22 à 28 RPGA)

Surface de la parcelle 2144 en zone Villas I : 1168 m²

- Art. 23 « surface minimale des parcelles » : 1 villa de deux logements max par 1000 m²
- Art. 25 « surface et dimension des bâtiments » : COS : 0.125
- Art. 27 « niveaux admissibles » : 3 niveaux y compris combles
- Limites des constructions à la route du Village à respecter

Potentiel théorique constructible en zone de Villas 1 selon le PGA/RPGA de 2005 :

$$1168 \text{ m}^2 * 0.125 = 146 \text{ m}^2 * 3 = 438 \text{ m}^2 \text{ moins } 15 \% = 370 \text{ m}^2 \text{ SPd}$$

Al. 3 - Potentiel total de la parcelle 2144 selon PGA/RPGA 2005 :

- environ 800 + 370 = 1170 m² SPd affectés aux logements, **arrondi à 1200 m² de SPd**

Art. 4 – Adaptation de l’affectation et du règlement du PACom

La Commune s’engage à affecter l’entier de la parcelle RF n°2144 en zone centrale C (Village) dans le PACom et son règlement et à prévoir des dispositions spéciales permettant d’augmenter les droits à bâtir sur la parcelle n°2144 pour des surfaces d’activités en cas de respect du présent contrat (les « Dispositions spéciales »). Cet engagement est pris sous réserve d’une approbation du PACom et de son règlement par la Direction générale du territoire et du logement (DGTL) et par le Conseil communal.

Les Disposition spéciales prévoiront notamment :

- Capacité constructive : Sous réserve des bonus prévus par le droit cantonal et par le présent règlement, la capacité constructive de la parcelle est limitée à 1700 m² de Surfaces de plancher déterminantes (SPd), soit :
 - 1200 m² de SPd pour la part dédiée au logement
 - 500 m² de SPd pour la part dédiée aux activités, aux services de proximité ou aux activités d’utilité publique
- Implantation : Les bâtiments principaux doivent être implantés sur la limite des constructions à la route du Village.
- Affectation : Les rez-de-chaussée en front de rue des nouvelles constructions sont obligatoirement affectés aux commerces, aux services de proximité ou aux activités d’utilité publique.

Art. 5 – Engagement du propriétaire

Par la signature du présent contrat, le propriétaire s’engage, en contrepartie des droits à bâtir supplémentaires octroyés par le changement d’affectation, à répondre aux exigences suivantes :

Al. 1 - Garantie de réalisation des droits à bâtir

Conformément aux dispositions de l’art. 52 al. 2 let. c LATC, le propriétaire s’engage à formuler une demande de permis de construire permettant de réaliser les droits à bâtir permis par les Dispositions spéciales applicables à la parcelle n°2144 par le nouveau PACom dans un délai de dix ans dès l’entrée en vigueur du plan d’affectation communal (PACom). Par entrée en vigueur, en cas de procédures portées devant les tribunaux dans le cadre de la légalisation du PACom, la date considérée correspond à celle du dernier arrêt rendu par les instances judiciaires permettant au PACom d’entrer en force. La formulation de la demande de permis de construire correspond à la date de dépôt du dossier de demande de permis de construire à la commune.

En cas d’inexécution dans le délai imparti, les règles applicables à la zone centrale « Village » (à l’exclusion des « Disposition spéciales »), seront applicables sans autre procédure.

Al. 2 - Cessions de terrain au domaine public

Le propriétaire s’engage à céder gratuitement à la Commune le terrain entre le domaine public de la route du Village et la façade du futur bâtiment au domaine public (décadastration). L’emprise exacte sera à déterminer lors de la demande de permis de construire, elle est estimée à environ 400 m² (voir surface en rouge sur le plan annexé) ;

Cette cession sera soumise à l'enquête publique en même temps que la demande de permis de construire permettant d'appliquer les « Dispositions spéciales ». Elle sera formalisée en cas d'obtention du permis de construire, tout droit de recours échus. La cession est sans effet sur les droits à bâtir permis dans les « Dispositions spéciales » par le RPACom.

Al. 3 – Exemplarité en matière de durabilité

Le propriétaire s'engage à ce que les futures constructions soient exemplaires en matière de durabilité. Elles seront notamment labelisées Minergie ECO ou SNBS gold (ou équivalent).

Art. 6 – Autorisation de construire

En cas de non-respect des dispositions inscrites dans le présent contrat, la Municipalité ne pourra pas appliquer les « Dispositions spéciales » prévues dans le RPACom.

Art. 7 – Dispositions finales

Le propriétaire s'engage à faire reprendre le présent contrat et les obligations y relatives par tout acquéreur éventuel de tout ou partie du bien-fonds ou par tout superficiaire de tout ou partie du bien-fonds, de même que par tout acquéreur d'un droit réel ou personnel sur le bien-fonds.

Le présent contrat est lié à la réglementation spécifique à la parcelle 2144 d'Epalinges du PACom, dans la zone centrale « Village ». En conséquence, le contrat fait l'objet d'une condition suspensive de la part des parties jusqu'à l'entrée en vigueur des dispositions du PACom portant sur l'augmentation des droits à bâtir prévue par le présent contrat, avec une marge différence de $\pm 10\%$. Si le PACom, dans sa version en vigueur, ne prévoit pas une telle augmentation des droits à bâtir, le présent contrat sera caduc à l'égard du propriétaire de la parcelle 2144. Dans cette hypothèse, le propriétaire déclare expressément renoncer à des dommages-intérêts à quelque titre que ce soit.

Les parties renoncent expressément à convenir d'une limitation dans le temps s'agissant du moment où ladite condition sera réalisée.

Tout litige entre les parties relatif à l'exécution du présent contrat sera soumis aux tribunaux civils (sans préjudice de sa nature de contrat de droit public). Le for est à Lausanne.

Ce contrat est établi en trois exemplaires.

Pour la commune d'Épalinges :

Lieu et date : Épalinges, le 19 mars 2026

Au nom de la Municipalité

Le Syndic :  Le Secrétaire : 
Alain Monod  Damien Bally

Le propriétaire de la parcelle RF n°2144 :

Lieu et date : Épalinges, le 24 mars 2026



M. Pierre-Alain Chauvy



 **Commune d'Epalinges**
epalinges.geocommunes.ch

SERVICE D'URBANISME
Place de la Croix-Blanche 1 - 1066 Epalinges
Tél: 021 785 61 60
urbanisme@epalinges.ch

 **geocommunes**
Partenaire et développeur : B3HN SA

Echelle 1: 500

Imprimé, le 30.05.2024 10:02

Informations dépourvues de foi publique. Les informations à caractère légal sont fournies par les autorités compétentes. Aucune garantie n'est donnée sur l'exactitude, l'exhaustivité et l'actualité des données. La position des conduites est à vérifier par sondage.

© Géodonnées : Etat de Vaud / swisstopo

BENITEZ Frédéric

De: BENITEZ Frédéric
Envoyé: vendredi, 23 décembre 2022 14:11
À: 'Chauvy Pierre-Alain'
Objet: RE: Bienvenue sur le site de la commune d'Épalinges !: ma parcelle 2144

Bonjour M. Chauvy,

Nous prenons bonne note de votre message et vous en remercions.

Nous allons donc poursuivre la révision du PGA en intégrant votre parcelle entièrement dans ce qui équivaut aujourd'hui à la zone village.

Nous vous tiendrons informés en cas d'obstacles à cette volonté (du canton, de la Commission d'urbanisme du Conseil communal, ...).

Nous vous souhaitons de belles fêtes de fin d'année !

Avec nos meilleures salutations,



Frédéric Benitez
Géographe – urbaniste
Service de l'urbanisme, architecture & énergie
Pl. de la Croix-Blanche 1
1066 Epalinges
Tél. 021 785 61 60
Mail : urbanisme@epalinges.ch

Attention : Les informations contenues dans ce message sont CONFIDENTIELLES et sont exclusivement destinées à l'utilisation du destinataire. Toute transmission ou copie non autorisée de ce message et toute utilisation ou publication des informations qu'il contient sont strictement interdites et peuvent être illégales

De : info <info@epalinges.ch>
Envoyé : lundi, 19 décembre 2022 09:56
À : Urbanisme-EMAIL <Urbanisme-EMAIL@epalinges.ch>
Objet : Bienvenue sur le site de la commune d'Épalinges !: ma parcelle 2144

Ceci est un message expédié via <https://www.epalinges.ch/>

Nom: Chauvy Pierre-Alain

Adresse mail: pachauvy@yahoo.fr

Sujet: ma parcelle 2144

Message:
Monsieur,

Suite à notre rencontre le 3 novembre passé, je vous confirme ne pas m'opposer au changement d'affectation de ma parcelle 2144, le long de la route du Village, de zone villa en zone village.

Je vous prie de recevoir, Monsieur, l'assurance de mes sentiments les meilleurs.

Pierre-Alain Chauvy

Commune : ÉPALINGES

Projet : Plan d'affectation communal (PACom)

Contrat de droit administratif

Relatif aux modalités d'utilisation du sol des parcelles RF n°77 et 79, sise au chemin des Croisettes 1
et au chemin de l'Arzillier 2 à Épalinges

Entre:

Parcelle RF n°77 :

Mme Christa Günter
Les Terrasses du Léman 2
1272 Genolier - VD

Ci-après désignée la « propriétaire de la parcelle RF n°77 » ,

Ainsi que ;

Parcelle RF n°79

Mme Lisette Sercomanens
Ch. du Vallon 19
1260 Nyon - VD

Ci-après désignée la « propriétaire de la parcelle RF n°79 » ,

d'une part, et

la Commune d'Épalinges, représentée par sa Municipalité,

ci-après désignée « la Commune »

d'autre part,

Handwritten signature and initials in blue ink, consisting of a stylized 'G' and 'U'.

- 1 -

Table des matières

Article 1 - Préambule :	- 2 -
Article 2 – Adaptation de l’affectation et du règlement du PACom.....	- 3 -
Article 3 – Engagements des propriétaires.....	- 4 -
Al. 1 : Garantie de réalisation des droits à bâtir	- 4 -
Al. 2 : cessions de terrain au domaine public	- 4 -
Al. 3. Logements d’utilité publique (LUP)	- 5 -
Al. 4 – gestion des accès et du stationnement	- 5 -
Al. 5 – faisabilité	- 5 -
Al. 6 – Typologie des logements	- 5 -
Al. 7 – exemplarité en matière de durabilité.....	- 5 -
Al. 8 – Taxe sur les équipements communautaires.....	- 5 -
Article 4 – Autorisation de construire	- 6 -
Article 5 – Dispositions finales.....	- 6 -

Article 1 - Préambule :

Le 17 novembre 2016, des représentants de la commune (MM. Krattinger, Baumann et Benitez) ont présenté les grandes lignes du projet de Plan directeur localisé (PDL) « Les Croisettes » à la propriétaire de la parcelle 77.

Le procès-verbal de ladite rencontre est annexé au présent contrat (annexe 1). Au point n°4, le PV mentionne notamment :

Densification



Mme Gunter est intéressée par une densification proposée par le PDL de sa parcelle dans un horizon temporel à moyen terme (> 15 ans). La parcelle étant située en zone mixte de l’actuel PGA, il n’est pas exclu d’envisager aussi un changement d’affectation. (habitations → bureaux ?)

Mme Gunter partage l’avis de la commune de reculer le bâtiment et de l’aligner parallèlement au chemin des Croisettes, elle se montre « ouverte » aux propositions d’aménagement ou objectifs proposés par la commune.

Le PDL est ensuite entré en vigueur le 25 mai 2022.

Au début de l’année 2022 et sur conseil de la commune, la propriétaire de la parcelle 77 a mandaté le bureau d’architecte-urbaniste CCHE, basé à Lausanne, pour réaliser une étude de faisabilité sur sa parcelle afin d’entrevoir dans quelles mesures une densification pourrait être inscrite dans le PACom et son règlement en cours d’élaboration.

Lors des rencontres entre la commune et la propriétaire de la parcelle 77, la commune a mentionné qu’elle était disposée à permettre une densification de cette parcelle dans le cadre de l’élaboration du PACom car cela peut permettre de répondre à certains objectifs du PDL, notamment l’élargissement

 - 2 - 

du domaine public en reculant la nouvelle construction projetée et l'amélioration de la qualité de l'espace public, avec un aménagement de façade à façade.

Dans le but d'opérer une réflexion plus globale sur le secteur, la commune a également pris contact avec la propriétaire de la parcelle voisine RF n°79, qu'elle a rencontré le 1^{er} février 2023. Ladite propriétaire s'est aussi montrée intéressée à réaliser une étude de faisabilité intégrant une densification commune entre les deux parcelles.

Les propriétaires des parcelles RF n°77 et 79 ont donc fait réaliser une étude de faisabilité intégrant les deux parcelles. Les résultats de cette étude ont été transmis à la commune par le bureau CCHE (Mme Ramel) le 14 septembre 2023. Celle-ci est annexée au présent contrat (annexe 2).

Les deux propriétaires sont toutefois sensibles à garder leur indépendance concernant le développement de leur parcelle, par exemple en cas de réalisation des nouvelles constructions à des horizons temporels différents.

Un projet permettant à terme une construction en forme d'îlot est préconisé par toutes les parties.

Cette variante permet l'augmentation des droits à bâtir suivante (à titre indicatif) :

Parcelle RF n°77 :

Surface brutes de plancher (SBP), situation existante au 31.12.2023	Potentiel constructible existant (PGA 2005) – zone mixte art. 29-35 RPGA	Potentiel constructible selon nouveau PACom	Différence entre potentiel nouveau et existant
1336 m ^{2*}	1200 m ^{2**}	4755 m ^{2*}	+ 355%

Parcelle RF n°79 :

Surface brutes de plancher (SBP), situation existante au 31.12.2023	Potentiel constructible existant (PGA 2005) – zone mixte art. 29-35 RPGA	Potentiel constructible selon nouveau PACom	Différence entre potentiel nouveau et existant
853 m ^{2*}	1610 m ^{2**}	4245 m ^{2*}	+ 307%

*selon données estimées et fournies par le bureau CCHE

** selon données estimées par le service de l'urbanisme

Article 2 – Adaptation de l'affectation et du règlement du PACom

La Municipalité s'engage à assurer la faisabilité du projet préconisé par toutes les parties en intégrant l'affectation et les règles de constructions appropriées dans le PACom et son règlement, dans un chapitre permettant des « Dispositions spéciales » liées au respect du présent contrat. Cet engagement est pris sous réserve d'une approbation du PACom et de son règlement par la Direction générale du territoire et du logement (DGTL) et par le Conseil communal.

Les règles doivent notamment prévoir :

- Une hauteur maximale de construction fixée à 21 m

J U

- Une implantation respectant strictement l'emprise au sol mentionnée sur l'étude de faisabilité réalisée par le bureau CCHE
- Pour la parcelle 77, le rez-de-chaussée devra obligatoirement être affecté à des activités en lien avec l'espace public

Article 3 – Engagements des propriétaires

Par la signature du présent contrat, les propriétaires s'engagent, en contrepartie de l'augmentation importantes des droits à bâtir octroyés par le nouveau PACom, à répondre aux exigences suivantes :

Al. 1 : Garantie de réalisation des droits à bâtir

Conformément aux dispositions de l'art. 52 al. 2 let. c LATC, les propriétaires s'engagent à formuler une demande de permis de construire permettant de réaliser les droits à bâtir permis par le nouveau PACom dans un délai de trois ans dès l'entrée en vigueur du plan d'affectation communal (PACom) ; conformément à l'art. 52 al. 2 let. a LATC, la Municipalité peut prolonger ce délai de deux ans. Par entrée en vigueur, en cas de procédures portées devant les tribunaux dans le cadre de la légalisation du PACom, la date considérée correspond à celle du dernier arrêt rendu par les instances judiciaires permettant au PACom d'entrer en force. La formulation de la demande de permis de construire correspond à la date de dépose du dossier de demande de permis de construire à la commune.

En cas d'inexécution dans le délai imparti, les règles applicables à la zone centrale « Les Croisettes » seront applicables sans autre procédure.

Al. 2 : cessions de terrain au domaine public

Afin de garantir un aménagement cohérent et complet de l'espace public, dans l'esprit des objectifs et mesures du PDL, il est prévu que les propriétaires bordiers cèdent leur part de terrain comprise entre le futur front des constructions sur le Chemin des Croisettes et la limite du DP actuel, en vue d'un élargissement de ce dernier.

L'usage veut que les propriétaires qui équipent leur terrain pour en remettre les voies principales à la commune livrent un ouvrage neuf, réalisé dans les règles de l'art et selon les standards communaux. Dans le cas présent, il peut être procédé de même, par analogie. Les propriétaires bénéficient ensuite de ne plus avoir de frais d'entretien de ces surfaces.

Au vu de ce qui précède, les propriétaires s'engagent :

- À céder gratuitement au domaine public (décadastration) le terrain entre le domaine public du chemin des Croisettes et de la route de Berne et la façade du futur bâtiment. L'emprise exacte sera à déterminer lors de la demande de permis de construire (voir surfaces indicatives en rouge, annexe 3). Les frais relatifs à la décadastration (géomètre) seront supportés par les propriétaires au prorata des surfaces concernées. A l'exception des surfaces nécessaires aux cheminements piétons et de mobilité douce et aux aménagements paysagers y relatif, la commune s'engage à permettre, à bien plaisir, au propriétaire d'utiliser le solde de ces surfaces pour l'exploitation d'une terrasse extérieur en cas d'activité de type restauration/team-room ;
- À verser une participation forfaitaire destinée au financement de l'aménagement de l'espace public. Ladite participation forfaitaire se monte à 500.- m². Elle est exigible auprès des propriétaires, au titre de contribution à l'aménagement de l'espace public. Le versement de cette participation devra être effectué lors de l'entrée en force du permis de construire. En cas d'exécutions non simultanées, le versement est exigible pour les surfaces cédées sur la parcelle concernée par la demande de permis de construire.



les impôts communaux (LICom) autorise la perception d'une taxe communale pour les dépenses d'équipements communautaires liées à des mesures d'aménagement du territoire communal ou intercommunal (taxe pour l'équipement communautaire).

- b. Conformément aux dispositions légales, la Municipalité d'Épalinges a donc opté pour l'élaboration d'un règlement général. Celui-ci a été adopté par le Conseil communal d'Épalinges le 12 novembre 2013. Il est entré en force suite à son approbation par la Cheffe du Département concerné en date du 3 décembre 2013.
- c. Les décisions de taxation, fondées sur le règlement concernant la taxe relative au financement de l'équipement communautaire communal et intercommunal, seront rendues par la Municipalité sitôt la mesure d'aménagement du territoire donnant matière à taxation entrée en force. Le montant de la taxe sera exigible dès l'entrée en force du permis de construire et sera perçue avant le début des travaux.
- d. Le taux total de la taxe applicable lors de la légalisation de nouvelles SPd destinées au logement se monte, selon la grille tarifaire annexée au règlement concernant la taxe relative au financement de l'équipement communautaire communal et intercommunal, à CHF 93.81 par m2 de SPd. Il est de CHF 1.71 par m2 de SPd destinée aux activités nouvellement légalisées.
- e. Le nombre de m2 de SPd attribué aux logements, aux activités compatibles avec celui-ci et aux activités tertiaires n'étant pas encore défini précisément, la taxe à percevoir ne pourra être déterminée qu'une fois l'affectation définitive des locaux arrêtée, soit certainement lors de l'autorisation de construire.

Article 4 – Autorisation de construire

En cas de non-respect des dispositions inscrites dans le présent contrat, la Municipalité ne pourra pas appliquer les règles définies au chapitre « Dispositions spéciales ».



Article 5 – Dispositions finales

Les propriétaires s'engagent à faire reprendre le présent contrat et les obligations y relatives par tout acquéreur éventuel de tout ou partie des biens-fonds ou par tout superficiaire de tout ou partie de ces biens-fonds, de même que par tout acquéreur d'un droit réel ou personnel sur les biens-fonds.

Le présent contrat est lié à la réglementation spécifique aux parcelles RF 77 et 79 d'Épalinges du PACom, dans la zone centrale « Les Croisettes ». En conséquence, le contrat fait l'objet d'une condition suspensive de la part des parties jusqu'à l'entrée en vigueur des dispositions du PACom portant sur l'augmentation des droits à bâtir prévue par le présent contrat. Si le PACom, dans sa version en vigueur, ne prévoit pas une telle augmentation des droits à bâtir, le présent contrat sera caduc, soit à l'égard du propriétaire de la parcelle 77, soit à l'égard du propriétaire de la parcelle 79, soit à l'égard des deux propriétaires. Dans cette hypothèse, les parties déclarent expressément renoncer à des dommages-intérêts à quelque titre que ce soit.

Les parties renoncent expressément à convenir d'une limitation dans le temps s'agissant du moment où ladite condition sera réalisée.

Tout litige entre les parties relatif à l'exécution du présent contrat sera soumis aux tribunaux civils. Le for est à Lausanne.

 
- 6 -

Ces cessions sont sans effet sur le potentiel constructible des parcelles étant donné que le PACom fixe, dans les « Dispositions spéciales » de la zone centrale « Croisettes », les gabarits constructibles en plan et en hauteur, sans fixer d'indice de surface bâtie (ISB) ou d'indice d'utilisation du sol (IUS).

Les éventuels frais de dépollution des terrains cédés sont à charge de l'acquéreur du terrain, à savoir la Commune.

Al. 3. Logements d'utilité publique (LUP)

En vertu de la Loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL) et les propriétaires s'engagent à réaliser des LUP dans les bâtiments nouvellement construits.

Le quota est fixé à minimum 20% des surfaces de plancher déterminantes nouvellement créées, c'est-à-dire que les surfaces existantes seront déduites des surfaces nouvellement projetées pour appliquer ledit quota.

Les détails et l'organisation des LUP seront réglés au moment de la demande de permis de construire.

Al. 4 – gestion des accès et du stationnement

Les propriétaires s'engagent à étudier toute solution permettant de rationaliser les accès et le stationnement entre les deux parcelles (mutualisation). En outre, aucun accès direct depuis le chemin des Croisettes ne pourra être autorisé.

Le concept de mutualisation des accès et stationnement devra être présenté lors de la première demande de permis de construire en cas de phasage non simultané.

Al. 5 – faisabilité

En cas de développement non simultané des droits à bâtir sur les parcelles RF n°77 et 79, les propriétaires s'engagent à ne pas s'opposer au projet de la propriétaire voisine moyennant une consultation préalable à l'enquête publique et pour autant que celui-ci respecte les termes du présent contrat et les règles de constructions inscrites dans le règlement du plan d'affectation communal (RPACom).

Les propriétaires admettent notamment que les constructions projetées pourront se réaliser jusqu'en limite de propriété. Les deux propriétaires bénéficient de ce droit.

Al. 6 – Typologie des logements

En cas de construction de logements, la moyenne des surface brutes de plancher sera au minimum de 60 m².

Al. 7 – exemplarité en matière de durabilité

Les propriétaires s'engagent à ce que les futures constructions soient exemplaires en matière de durabilité. Elles seront notamment labellisées Minergie ECO (ou équivalent).

Al. 8 – Taxe sur les équipements communautaires

Étant donné l'augmentation importante des droits à bâtir, supérieures au seuil des 30 % fixé à l'art. 3 al. 1, lettre a du règlement sur la taxe relative au financement de l'équipement communautaire entré vigueur le 03.12.2013, les propriétaires s'engagent à s'acquitter de ladite taxe selon les dispositions suivantes :

- a. L'entrée en vigueur, le 4 avril 2011, des articles 4b et suivants de la loi du 5 décembre 1956 sur

 5- u

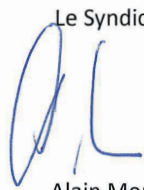
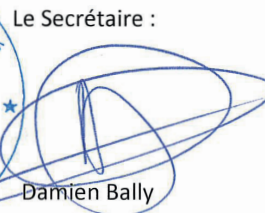

Annexes : - ment.

Ce contrat est établi en quatre exemplaires.

Pour la commune d'Épalinges :

Date : 19 mars 2026

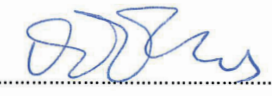
Au nom de la Municipalité

Le Syndic :  Le Secrétaire : 
Alain Monod  Damien Bally
The seal of the Municipality of Épalinges is circular, featuring a central shield with a crown on top. The shield is divided into four quadrants, with a cross in the center. The text 'MUNICIPALITÉ DE VALLON' is written around the top inner edge, and 'D'EPALINGES' is written around the bottom inner edge. The words 'LIBERTÉ ET PATRIE' are written across the shield.

Propriétaire de la parcelle RF n°77 : Mme Christa Gunter

Lieu et date : Beclier 7.4.2026 Signature : 

Propriétaire de la parcelle RF n°79 : Mme Lisette Sercomanens

Lieu et date : Bay, le 13 avril 2026 Signature : 



COMMUNE D'EPALINGES

SERVICE TECHNIQUE

Place de la Croix-Blanche 1
1066 Epalinges
service.technique@epalinges.ch

Tél. 021 785 61 60
Fax 021 785 61 65

Plan Directeur Localisé (PDL) des Croisettes

NOTE DE LA SEANCE DU 17 novembre 2016 (11h00-11h45)

Place de la Croix-Blanche 1, Epalinges

	Présents	Service/Société	Tél.	e-mail
Mme	Christa Günter	Propriétaire parcelle 77 (Fleurs de pains)	0792006668	c.gunter@bluewin.ch
MM.	Bernard Krattinger	Municipal, urbanisme, Epalinges		bernard.krattinger@epalinges.ch
	Stefan Baumann	Chef de Service, Services techniques & de l'urbanisme	079/262 95 60	stefan.baumann@epalinges.ch
	Frédéric Benitez	Bureau Technique, stagiaire (PV)		frederic.benitez@epalinges.ch

	Excusés	Service/Société	Tél.	e-mail
-	-	-	-	-

	SUJETS ABORDES	Délais	Resp.
1.	<p>Objet de la séance</p> <ul style="list-style-type: none"> – Brève présentation de l'avancement et des objectifs du PDL – Prise de connaissance des projets et objectifs à court/moyen terme du propriétaire et de la commune, notamment en matière de densification – Discussion, information, en rapport à la révision de la limite du domaine privé/public (cession au DP, servitude, etc.) 		
2.	<p>Bref historique</p> <p>Les réflexions concernant le réaménagement des Croisettes ont débuté en 2011 à l'initiative de la Municipalité d'Epalinges. Celles-ci ont débouché sur une démarche participative (2013-14), qui a permis de fixer des objectifs d'aménagements et d'esquisser un plan d'intention établi par un architecte paysagiste. Ces éléments sont à intégrer au PDL.</p> <p>Le PDL préfigure le réaménagement du secteur des Croisettes selon les objectifs identifiés.</p> <p>Deux objectifs sont particulièrement importants ;</p> <p>1) Création d'une zone de rencontre (20km/h).</p> <p>Cet objectif a été formulé dans le cadre du plan directeur communal de mobilité pour répondre notamment aux problèmes de transit sur le chemin des Croisettes. A ce titre, il est réjouissant de noter que le souhait de réaménager ce chemin en espace de rencontre a également été formulé par les habitants lors de la démarche participative, ainsi que dans le cadre des déterminations des propriétaires en réponse au questionnaire qui leur avait été adressé en mai. L'aménagement d'une zone de rencontre (zone sans trottoir ni marquages au sol, aménagements de façades à façades, etc.) implique des négociations avec chaque propriétaire concernant la cession de terrain au domaine public (DP).</p> <p>2) Une volonté de densification du périmètre.</p> <p>Les analyses urbanistiques ont permis de mettre en lumière les potentialités de densification du périmètre concerné. Afin de garantir un aménagement cohérent et complet de l'espace public et dans l'esprit des conclusions de la démarche participative, il est conseillé que les propriétaires bordiers cèdent leur part de terrain comprise entre le futur front des</p>		

	<p>constructions sur le Chemin des Croisettes et la limite du DP actuel, ceci afin de permettre l'extension de celui-ci. L'octroi de droits à bâtir supplémentaires pourrait être conditionné à des contreparties d'intérêt public, par exemple, par une cession gratuite de terrain au DP.</p> <p>Cet éventuel agrandissement ou surélévation du bâtiment existant interviendrait dans un horizon temporel à moyen terme concernant la parcelle 77 (entre 15 et 45 ans), compte tenu des exigences de la LAT, de la LATC et du PDCant.</p>		
3.	<p>Révision du DP</p> <p>La commune fait part à Mme Günter de ses intentions concernant la révision du domaine public (modalités exposées ci-avant).</p>		
4.	<p>Densification</p> <p>Mme Gunter est intéressée par une densification proposée par le PDL de sa parcelle dans un horizon temporel à moyen terme (> 15 ans). La parcelle étant située en zone mixte de l'actuel PGA, il n'est pas exclu d'envisager aussi un changement d'affectation. (habitations>bureaux ?)</p> <p>Mme Gunter partage l'avis de la commune de reculer le bâtiment et de l'aligner parallèlement au chemin des Croisettes, elle se montre « ouverte » aux propositions d'aménagement ou objectifs proposés par la commune.</p>		
6.	<p>Divers et suite des démarches</p> <p>La commune mène actuellement une démarche de concertation avec tous les propriétaires pour répertorier leurs intérêts par rapport aux objectifs définis dans le PDL.</p> <p>Une fois cette démarche terminée, le PDL pourra être finalisé, validé, envoyé à l'examen préalable, mis en consultation publique et enfin être adopté par le Conseil Communal. Suivra l'approbation du Canton.</p> <p>En étant optimiste, les travaux liés à l'aménagement du chemin des Croisettes pourraient débuter en au plus tôt en 2019.</p>	Fin 2017, début 2018	

DISTRIBUTION :

Aux personnes présentes et excusées

ANNEXE :

- Présentation aux propriétaires (power point)

Epalinges, le 17 novembre 2016/FB

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Boutez", with a stylized flourish underneath.

Données

Existant

PARCELLE 79

Surface de terrain : 2'301m²

SB au sol existant : 424m²

Nombre de niveaux existants : 2 + comble

Estimation SBP total existant : 853m²

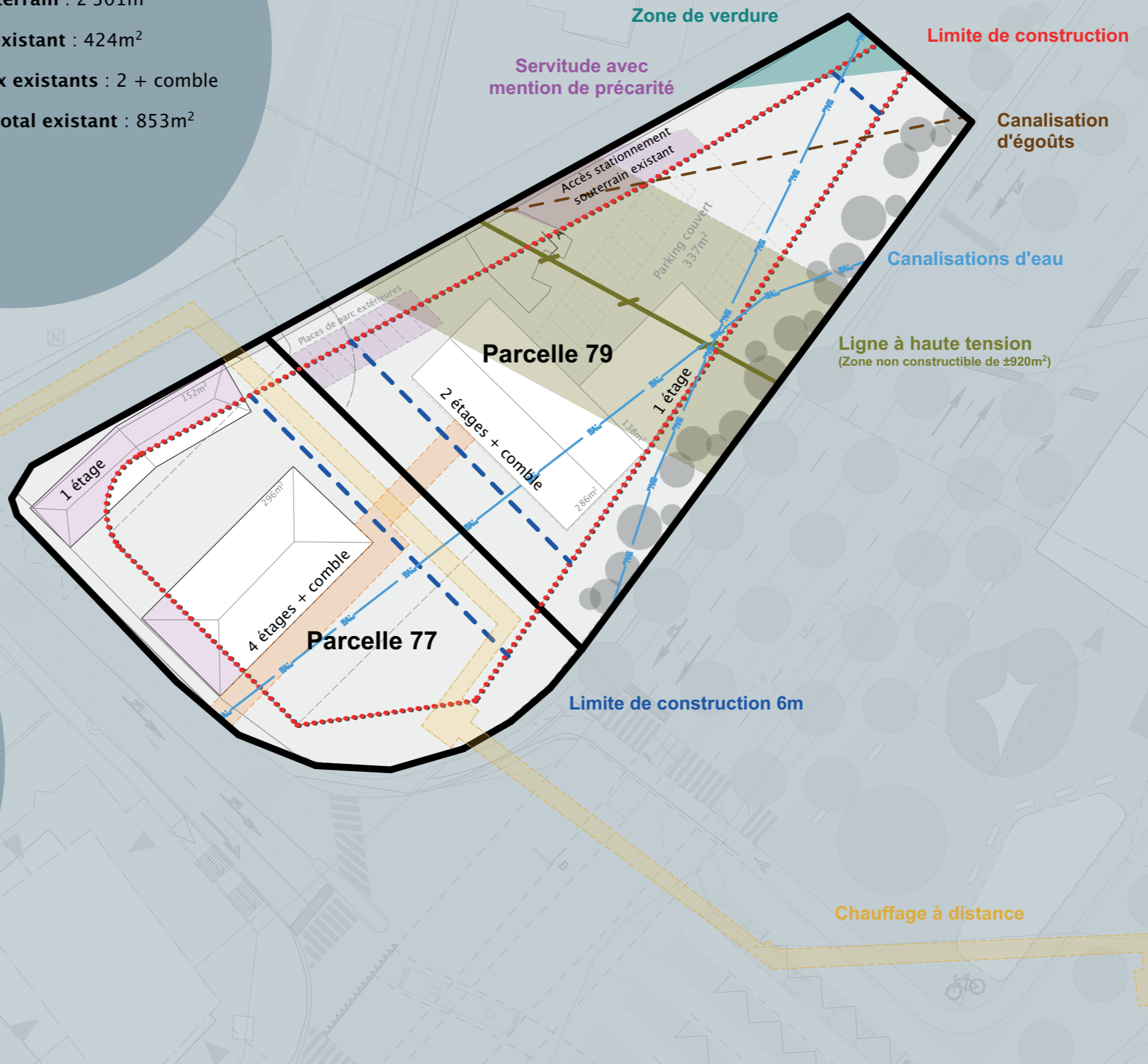
PARCELLE 77

Surface de terrain : 1'630m²

SB au sol existant : 448m²

Nombre de niveaux existants : 4 + comble

Estimation SBP total existant : 1'336m²



Potentiel

Selon PGA en vigueur

PARCELLE 79

Surface de terrain : 2'301m²

Type de zone : mixte + verdure

Surface bâtie au sol maximal : 460m²

COS : <0.2

Nombre de niveaux permis : 3

Hauteur maximale : <10m

SBP maximale : 1'380m²

PARCELLE 77

Surface de terrain : 1'630m²

Type de zone : mixte

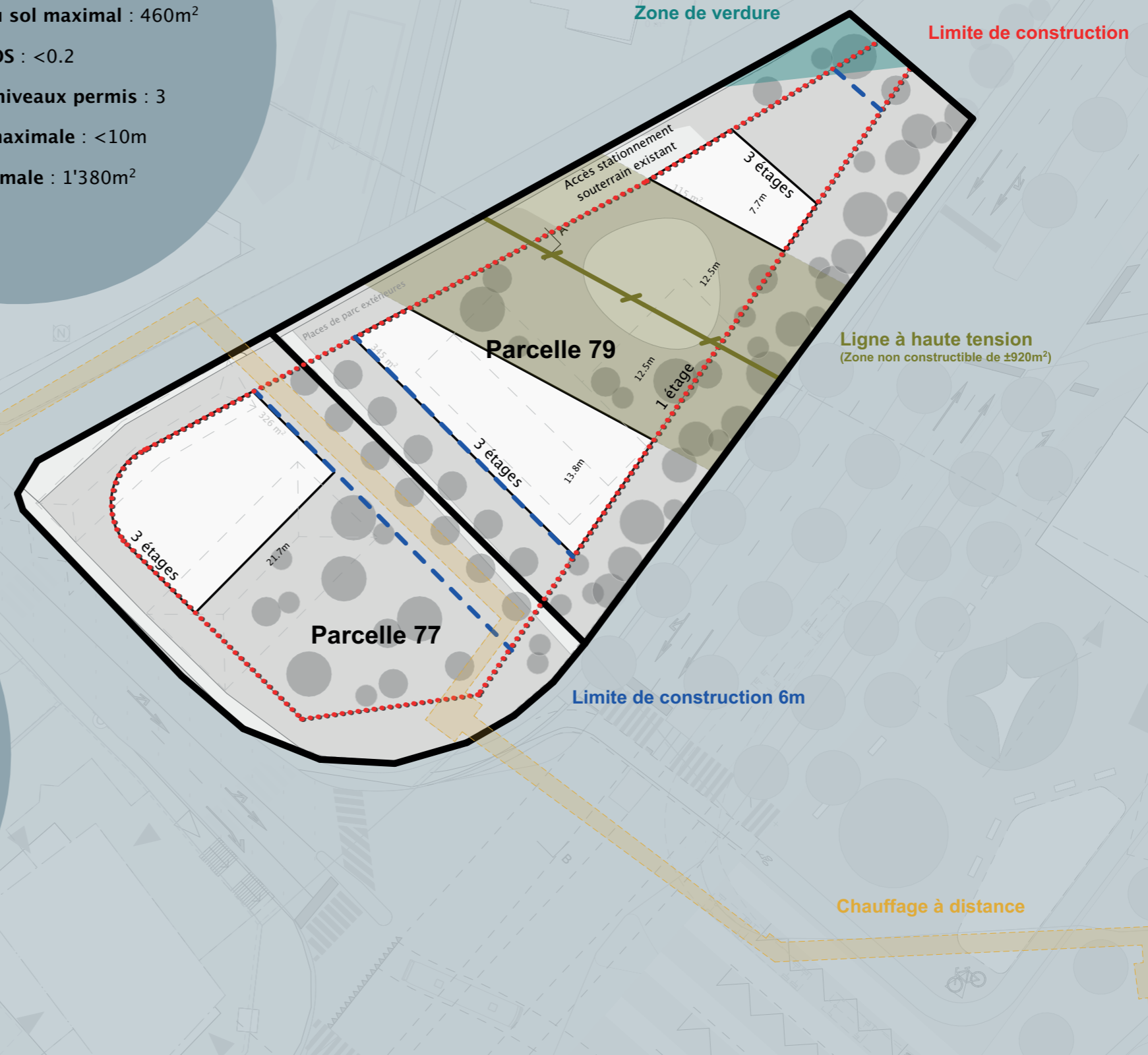
Surface bâtie au sol : 326m²

COS : <0.2

Nombre de niveaux permis : 3

Hauteur maximale : <10m

SBP maximale : 978m²



Projet

Proposition C
Parcelles regroupées

PARCELLE 79

Surface de terrain : 2'301m²

Surface bâtie au sol : 750m²

Surface brute de plancher : 4'245m²

No. de niveaux : 2 à 6 étages

IOS : 0,33

IUS : 1,85

PARCELLE 77

Surface de terrain : 1'630m²

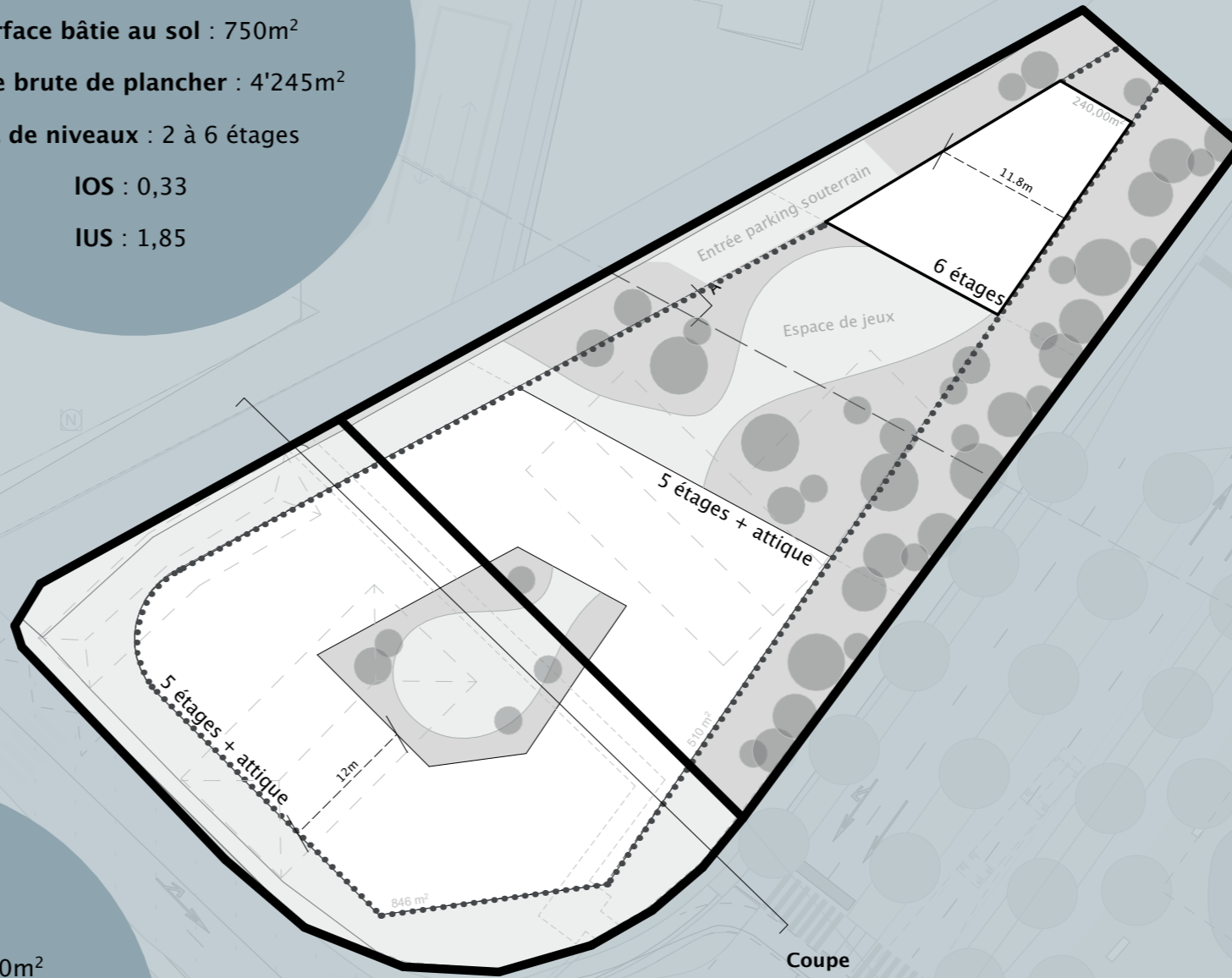
Surface bâtie au sol : 827m²

Surface brute de plancher : 4'755m²

No. de niveaux : 5 étages + attique

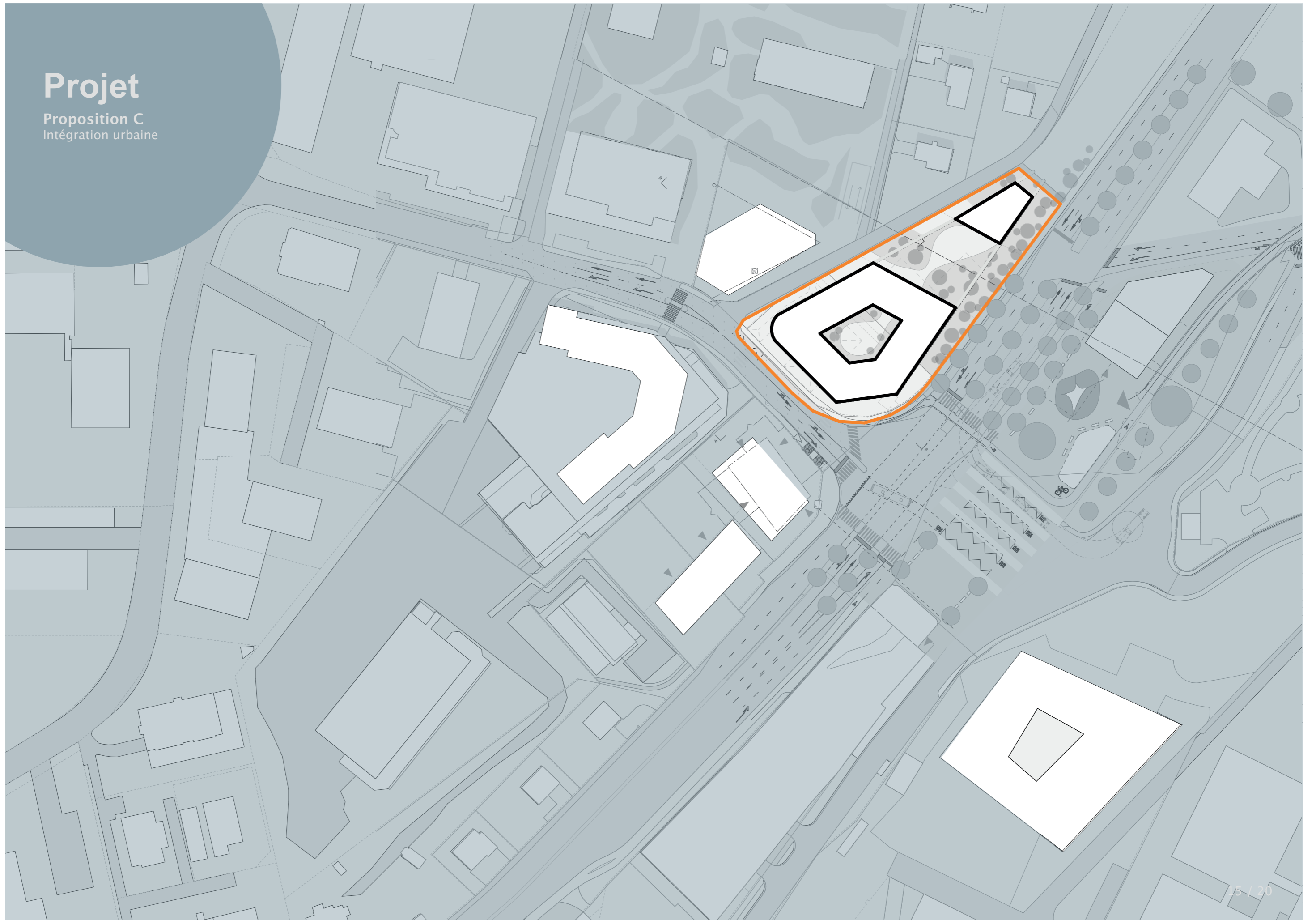
IOS : 0,50

IUS : 2,91



Projet

Proposition C
Intégration urbaine



L'îlot urbain

Variante sélectionnée

Accès

PARCELLE 79

Surface de terrain : 2'301m²

Surface bâtie au sol : 750m²

Surface brute de plancher : 4'245m²

No. de niveaux : 2 à 6 étages

IOS : 0,33

IUS : 1,85

PARCELLE 77

Surface de terrain : 1'630m²

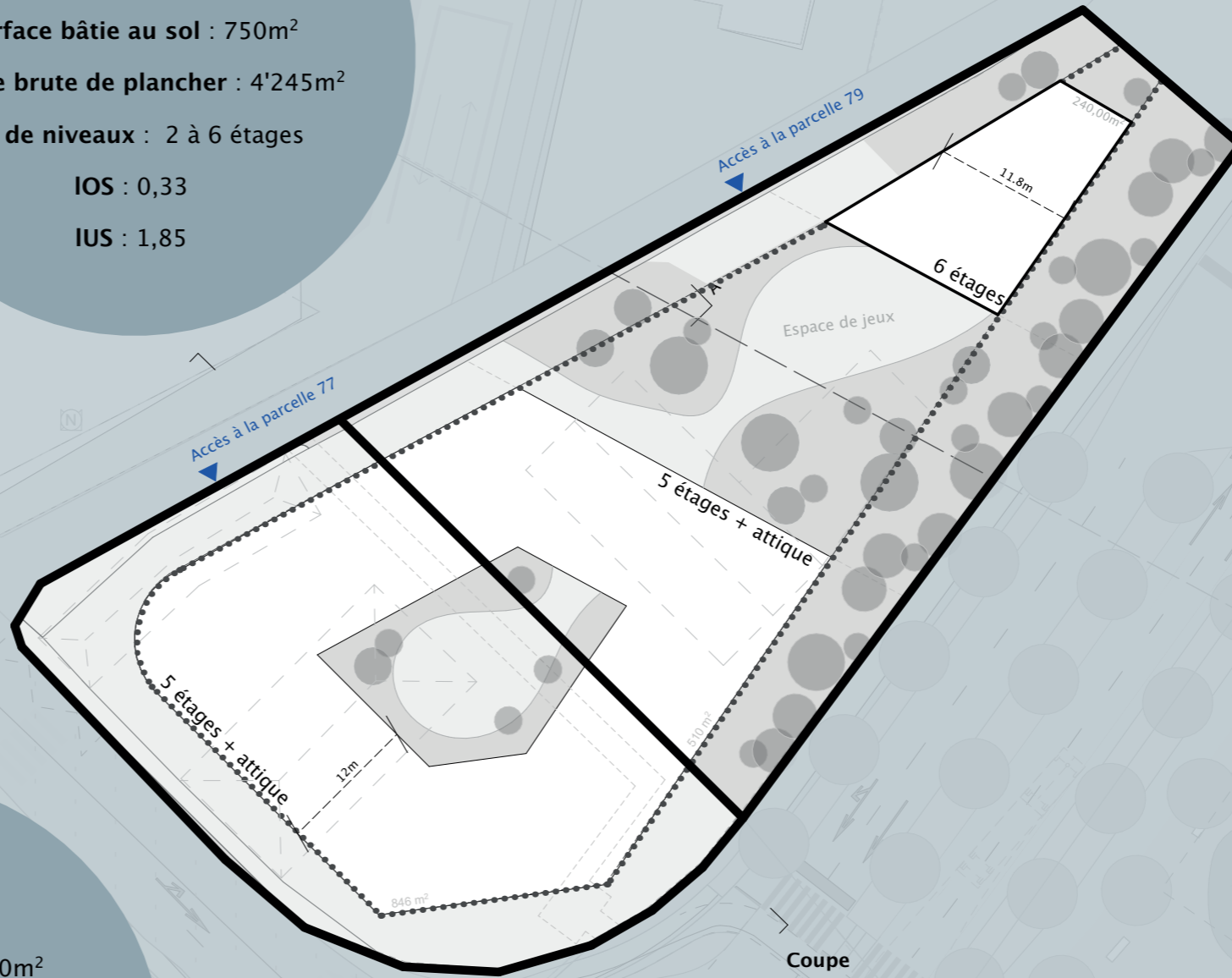
Surface bâtie au sol : 827m²

Surface brute de plancher : 4'755m²

No. de niveaux : 5 étages + attique

IOS : 0,50

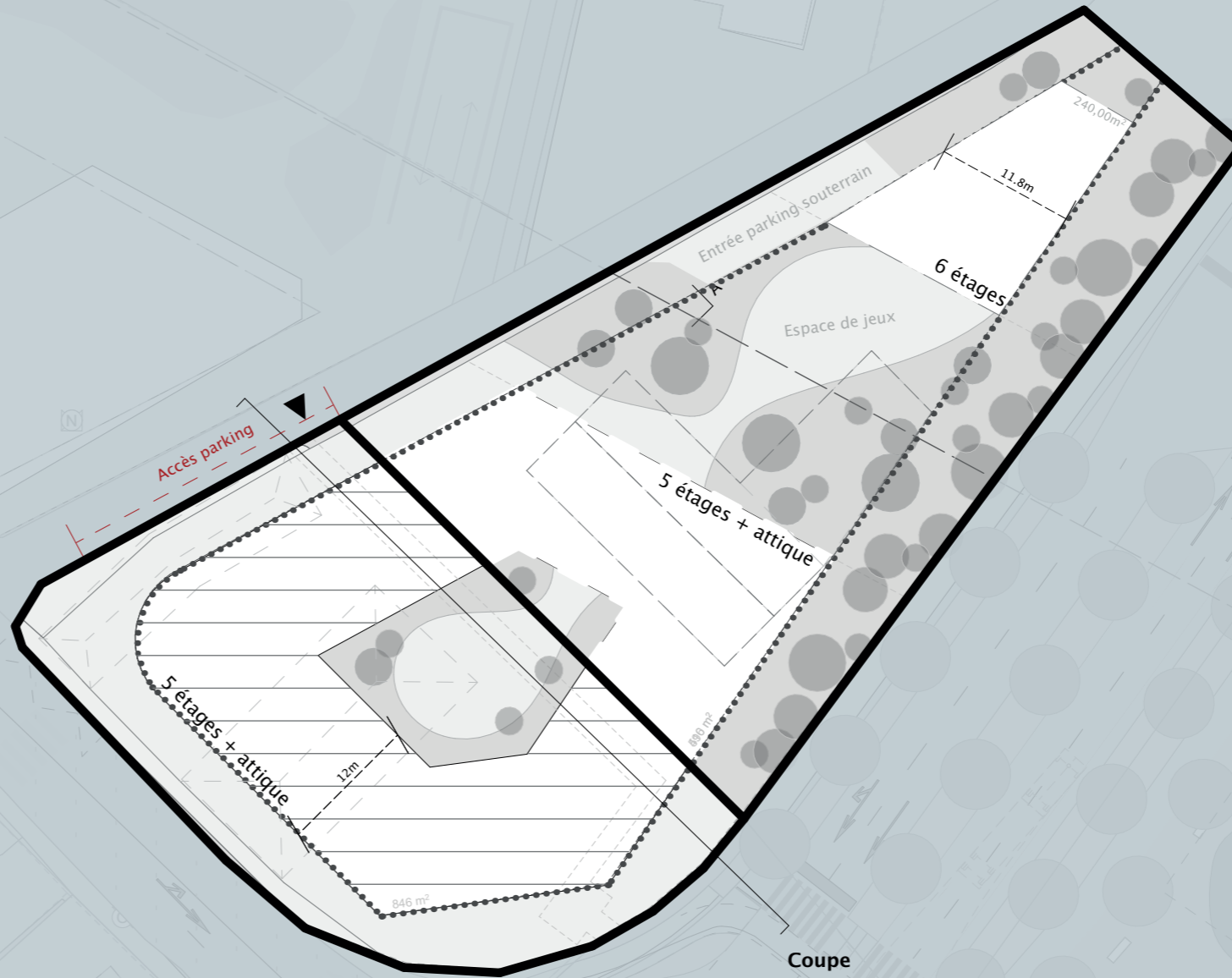
IUS : 2,91



L'îlot urbain

Variante sélectionnée

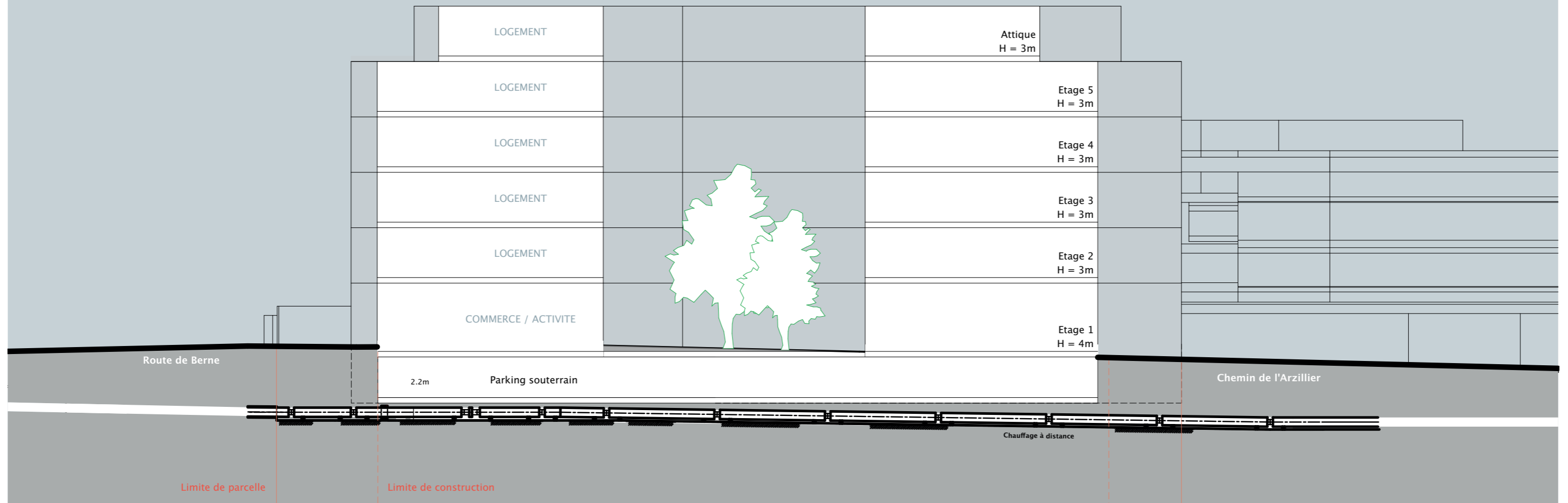
Réalisation par étapes



Scénario pour la réalisation d'une première étape de la parcelle 77

Coupe

Echelle 1:200



L'îlot urbain


Variante sélectionnée

Accès

PARCELLE 79

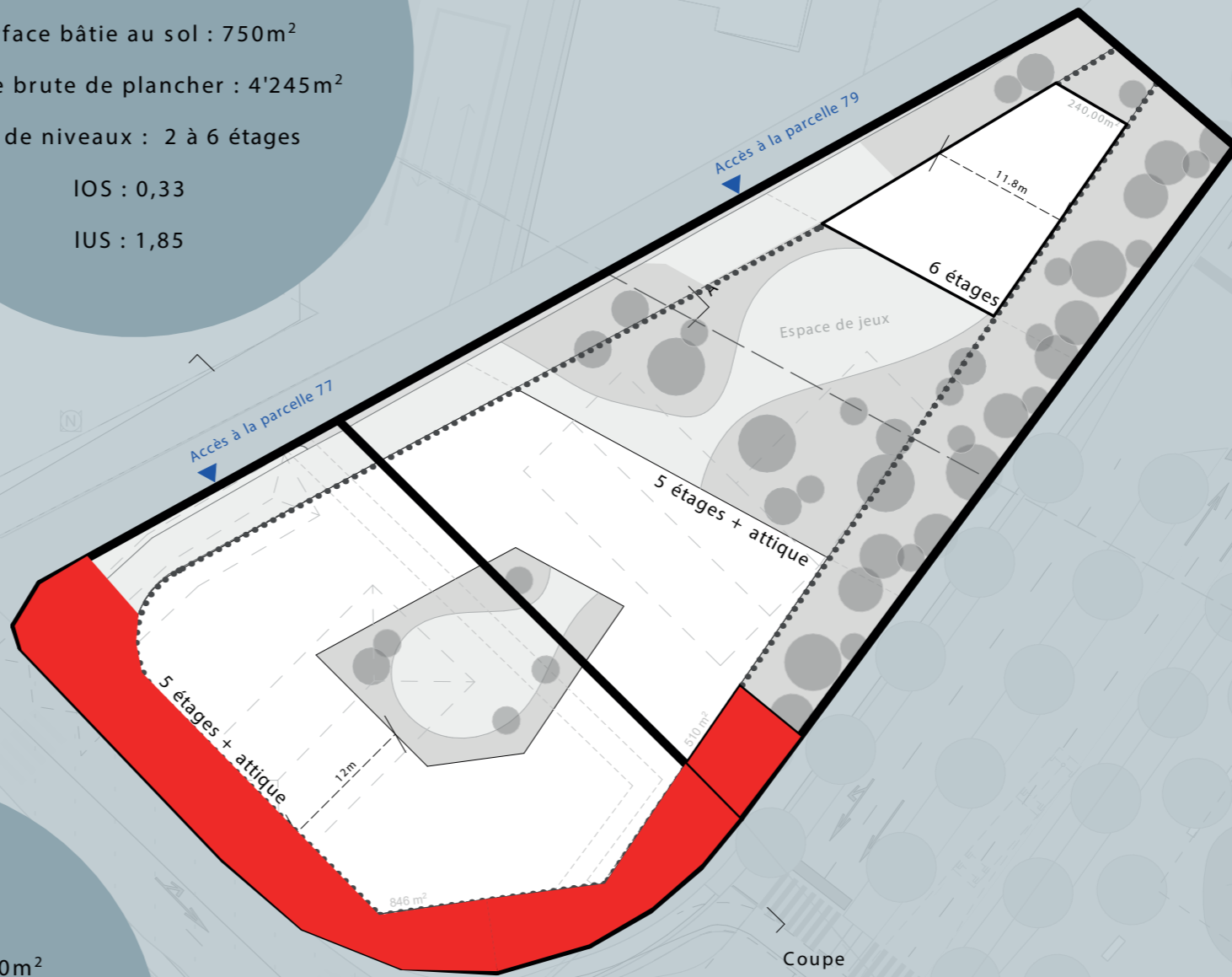
Surface de terrain : 2'301m²
Surface bâtie au sol : 750m²
Surface brute de plancher : 4'245m²
No. de niveaux : 2 à 6 étages
IOS : 0,33
IUS : 1,85

Légende

 cession au DP: ~ 455 m² sur parcelle 77
~ 50 m² sur parcelle 79

PARCELLE 77

Surface de terrain : 1'630m²
Surface bâtie au sol : 827m²
Surface brute de plancher : 4'755m²
No. de niveaux : 5 étages + attique
IOS : 0,50
IUS : 2,91



Interface de transport des Croisettes



**Direction générale du territoire
et du logement**

Avenue de l'Université 5
1014 Lausanne
www.vd.ch/dgtl

Municipalité
de la Commune d'Epalinges
Route de la Croix-Blanche 25
1066 Epalinges

Personne de contact : Laura Maccioni
T 021 316 00 26
E laura.maccioni@vd.ch
N/réf. 184634 - LMI/mrn

Lausanne, le 21 mars 2025

**Commune d'Epalinges
Plan d'affectation communal (PACom)
Examen préalable**

Monsieur le Syndic, Mesdames et Monsieur les Municipaux,

Veuillez trouver ci-dessous l'examen préalable du Plan d'affectation communal (PACom).

HISTORIQUE DU DOSSIER

Étape	Date	Documents
Examen préliminaire	29.08.2019	Avis préliminaire
Séance de coordination	18.01.2023	Notes de séance
Réception du dossier pour examen préalable	28.06.2024	
Réception du bilan de dimensionnement de la zone à bâtir d'habitation et mixte	12.11.2024	
Examen préalable	Ce jour	Préavis des services cantonaux

COMPOSITION DU DOSSIER SOUMIS POUR EXAMEN PREALABLE

Documents	Date
Plan au 1 :2'500	26.06.2024
Règlement	26.06.2024
Rapport d'aménagement selon l'article 47 OAT	26.06.2024


**Direction générale du territoire
et du logement**

Bilan redimensionnement	12.11.2024
Plan des espaces réservés aux cours d'eau 1 :15'000	26.06.2024
Plan des secteurs de restrictions liés aux dangers naturels 1 :25'000	26.06.2024
Plan des secteurs énergétiques 1 :5'000	26.06.2024
Evaluation du risque d'inondation	11.01.2024
ERPP	06.06.2024

PRÉSENTATION DU PROJET

Le projet de PACom a pour but de réviser le plan général d'affectation (PGA) actuellement en vigueur, entré en vigueur le 16 novembre 2005 et modifié le 21 octobre 2013. Ce dernier est lié au règlement communal sur le plan général d'affectation et la police des constructions du 16 novembre 2005 et modifié le 18 mai 2009. La révision du PGA d'Epalinges est nécessaire en particulier pour :

- adapter l'ensemble des zones à bâtir (pour l'habitation et mixtes, les équipements publics et les activités économiques) aux besoins à 15 ans, conformément aux objectifs fixés par le plan directeur communal (PDCom) ;
- mettre en conformité la réglementation avec la législation en vigueur en matière de protection de l'environnement (eaux, forêts, sols, etc.) et de protection contre les dangers naturels ;
- protéger le patrimoine bâti et naturel ;
- se conformer aux planifications énergétiques ;
- fixer la délimitation de l'aire forestière en limite de la zone à bâtir ;
- analyser la conformité des plans d'affectation spéciaux et les abroger si nécessaire ;
- adapter le projet à l'état cadastral actuel selon le nouveau système de projection MN 95 ;
- identifier les terrains bénéficiant d'une plus-value.

AVIS

Le tableau ci-dessous représente une vision synthétique de la prise en compte des principales thématiques de la planification. Les services responsables de ces thématiques sont également relevés dans le tableau.


**Direction générale du territoire
et du logement**

Pour chaque thématique et sur la base des préavis détaillés des services cantonaux consultés et de notre appréciation, le dossier a été classé selon trois catégories.

La définition de chaque catégorie est la suivante :

- **Conforme** : le traitement de la thématique répond au cadre légal.
- **Non conforme** : le traitement de la thématique ne répond pas au cadre légal :
 - **A transcrire** : Les modifications nécessaires sont clairement identifiées par les demandes des services cantonaux.
 - **A analyser** : Les modifications nécessaires impliquent une analyse / étude complémentaire dont les résultats ne sont pas encore clairement connus.

Le présent examen préalable est unique. Les préavis des services contiennent tous les éléments permettant à la Commune de modifier son projet afin de le rendre conforme à la loi et au plan directeur cantonal.

Thématiques		Conforme	Non conforme A transcrire	Non conforme A analyser
Principes d'aménagement	Planification directrice		DGTL-DAM DGE-BIODIV	
Principes d'aménagement	Stabilité des plans	DGTL-DAM		
Principes d'aménagement	Bilan des réserves		DGTL-DAM	
Principes d'aménagement	Dimensionnement		DGTL-DAM	
Principes d'aménagement	Territoire urbanisé	DGTL-DAM		
Principes d'aménagement	Disponibilité foncière		DGTL-DAM	
Principes d'aménagement	Plus-value		DGTL-DAM	
Principes d'aménagement	Equipements		DGTL-DAM	
Principes d'aménagement	Information et participation	DGTL-DAM		
Principes d'aménagement	Logements d'utilité publique		DGTL-DIL	
Affectation	Type de zones	DGCS	DGTL-DAM	
Affectation	Activités commerciales		DGTL-DAM	
Affectation	Zone d'activités		DGTL-DIPS/SPS	
Affectation	Surfaces d'assolement			DGAV-DAGRI
Mobilité	Accès		DGMR-FS	
Mobilité	Limites de constructions		DGMR-FS	
Mobilité	Stationnement		DGMR-P et MT	DGMR-P et MT
Mobilité	Transports publics			DGMR-P
Mobilité	Mobilité active		DGMR-P et MT	
Mobilité	Avis de l'entreprise de transports		DGMR-P et MT	
Patrimoine culturel	IVS		DGIP-MS	


**Direction générale du territoire
et du logement**

Patrimoine culturel	Recensement architecturale et objets inscrits à l'inventaire			DGIP-MS
Patrimoine culturel	Inventaire des sites construits	DGIP-MS		
Patrimoine culturel	Jardins ICOMOS	DGIP-MSI		
Patrimoine naturel	Inventaire naturel		DGE-BIODIV	
Patrimoine naturel	Réseaux écologiques		DGE-BIODIV	
Patrimoine naturel	Protection des arbres		DGE-BIODIV	
Patrimoine naturel	Forêt		DGE-FORET	
Patrimoine naturel	Sols	DGE-GEODES/SOLS		
Protection de l'homme et de l'environnement	Mesures énergétiques		DGE-DIREN	
Protection de l'homme et de l'environnement	Sites pollués			DGE-ASS/AI
Protection de l'homme et de l'environnement	Bruit			DGE-ARC
Protection de l'homme et de l'environnement	Risque d'accident majeur	DGE-ARC		
Protection de l'homme et de l'environnement	Sources d'électro smog			DGE-ARC
Protection de l'homme et de l'environnement	Rayonnement non ionisant		DGE-ARC	
Protection de l'homme et de l'environnement	Distribution de l'eau	SPEI-OF/CO/DE		
Protection de l'homme et de l'environnement	Eaux souterraines	DGE-GEODES/HG		
Protection de l'homme et de l'environnement	Eaux météoriques	DGE-EAU/EH	DGE-GEODES/HG	
Protection de l'homme et de l'environnement	Espace réservé aux eaux		DGE-EAU/EH	
Protection de l'homme et de l'environnement	Dangers naturels		DGE-GEODES/DN	
Développement scolaire	Développement des constructions scolaires			DGEO-DOP/CS

La Commune doit également prendre en compte les demandes d'adaptation de forme des services.

PESÉE DES INTÉRÊTS

Après analyse des différents préavis des services, il apparaît qu'ils ne contiennent pas d'aspect contradictoire.

**Direction générale du territoire
et du logement****NORMAT**

Les fichiers informatiques (géodonnées) respectant la directive cantonale sur la normalisation des données de l'aménagement du territoire (NORMAT 2) devront être transmis à la DGTL (interlis.normat@vd.ch) simultanément à l'envoi du dossier pour approbation. Celle-ci ne pourra intervenir qu'après la validation des géodonnées (art. 22 al. 3 RLAT).

SUITE DE LA PROCÉDURE

Au vu du traitement non conforme de certaines thématiques, nous estimons que le projet n'est, en l'état, pas compatible avec le cadre légal.

Les thématiques concernées peuvent être mises en conformité en suivant les demandes des services. Si vous souhaitez poursuivre la procédure sans modification, nous proposerons au Département de ne pas approuver cette planification.

Nous vous rappelons qu'en application de l'article 20, alinéa 1 du règlement sur l'aménagement du territoire (RLAT ; BLV 700.11.2), le présent rapport d'examen préalable devra être joint au dossier soumis à l'enquête publique.

Par ailleurs, en application de l'article 25a de la loi du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT ; RS 700), le projet doit être coordonné à la procédure suivante :

- Procédure selon la loi sur la forêt du 4 octobre 1991 (LFO ; RS 921.0) pour l'établissement des documents pour la constatation de la nature forestière.

Pour plus de précisions, nous vous prions de vous référer à la fiche d'application relative à la procédure de légalisation des plans disponibles sur notre site internet.

Le présent examen préalable repose sur les bases légales applicables. Nous réservons notre avis sur les adaptations du projet qui découleraient d'une évolution du cadre légal.

Tout droit du département pour l'approbation demeure expressément réservé.



**Direction générale du territoire
et du logement**

Nous vous prions de recevoir, Monsieur le Syndic, Mesdames et Monsieur les Municipaux, nos meilleures salutations.


Yves Noirjean
directeur de l'aménagement


Laura Maccioni
urbaniste

Copies
Services cantonaux consultés
Plarel SA



**Direction générale du territoire
et du logement**

PRÉAVIS DES SERVICES CANTONAUX - COMMUNE D'EPALINGES, PLAN D'AFFECTATION COMMUNAL (PACOM), N°ACTIS 184634

EXAMEN PRÉALABLE

DIRECTION GÉNÉRALE DU TERRITOIRE ET DU LOGEMENT (DGTL)

1. DGTL - DIRECTION DE L'AMÉNAGEMENT (DGTL-DAM)

Répondante : Laura Maccioni
T : 021 316 58 30
M : laura.maccioni@vd.ch
Date du préavis : 22.11.2024

1.1 CONFORMITÉ AUX PLANIFICATIONS SUPÉRIEURES

La Commune d'Epalinges s'est dotée d'un plan directeur communal, approuvé le 5 juillet 2023. Ce dernier prévoit plusieurs mesures concrètes, par exemple des « espaces publics/semi-publics à créer », des « liaisons de MD à étudier », des « liaisons écologiques et paysagères à consolider » etc. Dans les pages 31 à 36, le rapport 47 OAT indique, pour beaucoup des mesures inscrites dans le PDCom, qu'elles ne concernent pas le PACom. Or, en principe, les mesures prévues dans le PDCom devraient trouver une concrétisation dans le PACom.

[Rapport 47 OAT](#)

Demande :

- Compléter le rapport 47 OAT en démontrant comment les mesures prévues dans le PDCom ont été prises en compte dans le PACom. S'il a été décidé de s'écarter du PDCom ou de ne pas concrétiser dans le PACom certaines mesures identifiées dans le PDCom, justifier de telles décisions et indiquer dans quelles autres procédures elles seront appliquées.

1.2 BILAN DES RÉSERVES : NON CONFORME, À TRANSCRIRE

Selon la mesure A11 du plan directeur cantonal (PDCn), les possibilités de croissance démographique allouées à la commune d'Epalinges entre le 31.12.2015 et le 31.12.2036 s'élèvent à 167 habitants hors centre.

Selon le bilan brut des réserves en zone à bâtir d'habitation et mixte généré automatiquement par le guichet de simulation et sur la base de la population au 31 décembre 2022, les zones à bâtir présentent une capacité d'accueil équivalente à 2'579 habitants hors centre et donc un surdimensionnement de 2'412 habitants hors centre.



Direction générale du territoire et du logement

Le chapitre 4, page 10, du rapport 47 OAT fait, quant à lui, référence aux chiffres de 31.12.2018, lesquels indiquent une capacité d'accueil hors centre de 3'875 habitants et un surdimensionnement hors centre de 3'708 habitants. Or les chiffres au 31.12.2018 ne sont pas assez récents. Etant donné que le bilan transmis sur le guichet de simulation prend en compte les chiffres au 31.12.2022, il convient de considérer ces chiffres-là dans le rapport 47 OAT (voir demande ci-dessous).

Le présent dossier intègre plusieurs mesures de redimensionnement de la zone à bâtir d'habitation et mixte qui ont pour but de réduire la capacité d'accueil excédentaire. Selon le bilan de redimensionnement transmis par la Commune le 12 novembre 2024, l'application de ces mesures réduirait le surdimensionnement à un excédent de 1'603 habitants hors centre.

Pour parvenir à ces chiffres, la Commune a apporté, dans le bilan de redimensionnement, des modifications aux valeurs estimées des potentiels. Or nous relevons que certaines modifications entraînent une sous-estimation des potentiels réels et ne peuvent donc pas être validées. A titre d'exemple, nous avons constaté que la parcelle n°859 prévoit une surface brute de plancher réalisable de 199 m². Or, selon nos calculs et en tenant compte du périmètre tracé sur le plan en zone d'habitation de très faible densité 15 LAT A, la surface potentiellement réalisable est d'environ 300 à 400 m², qu'il convient de multiplier par le nombre d'étages. La parcelle n°1073 indique, quant à elle, une surface brute de plancher réalisable de 52 m². Or, selon nos calculs et en tenant compte du périmètre tracé sur le plan en zone d'habitation de très faible densité 15 LAT A, le potentiel réalisable est d'environ 300 m². Plusieurs autres parcelles indiquent une surface brute de plancher réalisable qui semble sous-estimée. De ce fait, en l'état, nous ne pouvons valider les chiffres finaux modifiés et devons prendre en considération, comme point de référence, les chiffres bruts avec population au 31 décembre 2022.

Rapport 47 OAT

Demande :

- Corriger le chapitre 4 en mettant à jour les chiffres sur la base des données au 31.12.2022, en cohérence avec le bilan de surdimensionnement transmis par la commune le 12 novembre 2024.
- Corriger le bilan transmis par la Commune en prenant en compte le potentiel réel des surfaces brute de plancher réalisables.
- Prendre en compte nos demandes ci-dessous relatives au chapitre « Dimensionnement de la zone à bâtir » et mettre à jour le bilan selon ces dernières.

1.3 DIMENSIONNEMENT DE LA ZONE À BÂTIR : NON CONFORME, À TRANSCRIRE

1.3.1 Mesures de redimensionnement / zone de verdure

En raison du surdimensionnement de la zone à bâtir d'habitation et mixte hors périmètre compact du PALM, la Commune doit réduire l'étendue de la zone à bâtir 15 LAT afin de la dimensionner conformément aux besoins définis dans l'art 15 LAT et dans la mesure A11 du plan directeur cantonal (PDCn). A cette fin, elle doit appliquer les cinq principes énoncés dans la fiche d'application



Direction générale du territoire et du logement

« Comment traiter les zones à bâtir d'habitation et mixtes excédant les besoins à 15 ans ou peu adéquates pour le développement ? », disponible sur notre site internet.

Il s'agit notamment de dézoner toutes les franges de la zone à bâtir en zone agricole ainsi que d'affecter en zone agricole les espaces vides de plus de 2'500 m² situés au milieu du bâti. En effet, ces espaces représentent une surface suffisamment grande pour être sujette à une exploitation agricole.

Le projet de PACom prévoit d'affecter en zone de verdure 15 LAT A plusieurs parcelles (voir demande ci-dessous) libres de construction, situées en frange de la zone à bâtir et/ou qui forment des vides de plus de 2'500 m², et dont la couverture du sol est assimilable à du champs, pré, pâturage. Du fait que la zone de verdure relève de la zone à bâtir 15 LAT, cette mesure, si elle limite les droits à bâtir, ne réduit par l'extension de la zone à bâtir 15 LAT. Pour pouvoir confirmer ou créer des réserves en zone de verdure, il est nécessaire que les terrains concernés soient compris dans le territoire urbanisé et qu'ils fassent l'objet d'un projet concret d'aménagement d'un parc de jeu ou d'un espace de délasserement à l'horizon de 15 ans, faute de quoi ils doivent être déclassés en zone agricole.

Plan

Demandes :

- Affecter en zone agricole 16 LAT ou en zone agricole protégée 16 LAT les surfaces en pré, pâturage, champs des parcelles n^{os} 268, 273, 274, 351, 372, 403, 414, 564, 597, 627, 635, 638, 647, 648, 701, 716, 737, 741, 742, 743, 745, 746, 747, 748, 749, 751, 757, 758, 759, 768, 776, 779, 766, 823, 829, 834, 854, 899, 912, 922, 945, 946, 441, 2889, 1054, 1055, 1073, 1088, 1144, 1239, 1275, 1399, 1902, 1537, 1538, 1539, 1554, 1558, 1562, 1997, 2557, 2675, 2824, 2825, 2826, 2827, 2828, 2748, 2749, 2747, 2797, 2798, 2882, 2916.
- La partie sud aménagée en pré des parcelles n^{os} 623, 624, 2179, 2603.
- La partie est aménagée en pré des parcelles n^{os} 629, 726, 911, 2646, 2647, 2648, 2649, 2650.
- La partie ouest de la parcelle n° 634, 2005 aménagé en pré.
- La partie sud-ouest aménagée en pré des parcelles n^{os} 634, 644, 750, 2607, 2653.
- La partie nord-ouest aménagée en pré de la parcelle n°837.

1.3.2 Extension de la zone à bâtir d'habitation et mixte

Le projet du PACom prévoit l'extension de la zone d'habitation de très faible densité 15 LAT A sur une partie des parcelles n° 612 et 610, actuellement affectées entièrement en zone agricole 16 LAT et identifiées dans l'inventaire des surfaces d'assolement (SDA).

Conformément à la mesure A11 du PDCn, une commune peut créer de nouvelles zones à bâtir d'habitation et mixtes uniquement si, après avoir densifié le territoire urbanisé, sa capacité d'accueil demeure insuffisante pour répondre aux besoins de croissance des 15 prochaines années. Comme vu plus haut, la zone à bâtir d'habitation et mixte d'Epalinges demeure surdimensionnée. Pour cette raison, une extension de la zone à bâtir n'est pas admissible.



Direction générale du territoire et du logement

Plan

Demande :

- Maintenir en zone agricole 16 LAT la partie des parcelles n^{os} 610 et 612 qui est affectée en zone de très faible densité 15 LAT A par le projet du PACom.

1.4 AFFECTATION : NON CONFORME À TRANSCRIRE

1.4.1 Zone affectée à des besoins publics 15 LAT A

Parcelles n^{os} 575 et 1147

Le projet du PACom propose la suppression de la zone affectée à des besoins publics 15 LAT sur la parcelle n° 575 en faveur d'une zone d'habitation de moyenne densité 15 LAT B. Le rapport 47 OAT, à la page 17, justifie cette suppression par l'intention de réaliser un projet d'habitation.

En même temps, le projet de PACom affecte la parcelle n°1147, actuellement affectée en zone d'habitation de très faible densité 15 LAT, en zone affectée à des besoins publics 15 LAT, secteur B.7, afin d'y aménager des jardins familiaux.

Etant donné que la parcelle 575 est déjà actuellement affectée en zone affectée à des besoins publics et qu'elle comporte d'importantes réserves, les éventuels aménagements futurs d'utilité publique devraient en principe s'implanter sur cette parcelle, en application de l'art. 3 LAT. Le projet de la Commune de modifier l'affectation de cette dernière en zone d'habitation de très faible densité 15 LAT et de créer une nouvelle zone affectée à des besoins publics sur la parcelle 1147 pour des jardins familiaux doit être justifié. Il y a notamment lieu de démontrer que la Commune n'aura pas besoin d'aménagements publics dans les 15 prochaines années auxquels pourraient répondre la parcelle 575, et pour quelles raisons cette parcelle ne se prête pas à de futurs aménagements d'utilité publique. De même, il y a lieu d'expliquer pourquoi la parcelle 1147 se prête mieux à l'aménagement de jardins familiaux que la parcelle 575.

Plan et Rapport 47 OAT

Demandes :

- Apporter des justifications supplémentaires concernant la suppression de la zone affectée à des besoins publics sur la parcelle n°575. Démontrer que la Commune n'aura pas de besoins d'aménagements publics dans les 15 prochaines années auxquels pourraient répondre la parcelle 575, et pour quelles raisons cette parcelle ne se prête pas à de futurs aménagements d'utilité publique.
- Apporter des justifications supplémentaires concernant le changement d'affectation de la parcelle n°1147. En particulier, indiquer pourquoi les autres réserves existantes en zone affectée à des besoins publics 15 LAT, par exemple la parcelle n°575, ne permettraient pas de répondre à ce besoin. La justification doit porter sur la présentation d'un projet concret de construction/aménagements d'utilité publique prévu pour les 15 prochaines années.



Direction générale du territoire et du logement

Parcelle n° 1626

Le projet de PACom affecte la parcelle n°1626, actuellement affectée en zone de verdure et en aire forestière, en zone affectée à des besoins publics 15 LAT, avec un secteur superposé de protection de la nature et du paysage 17 LAT sur la partie sud, en lien avec le biotope de reproduction des batraciens « Au Grand Chemin », d'importance régionale. Or, au vu de la nature du site et de l'objectif de protection, une affectation de base en zone de verdure 15 LAT avec un secteur superposé de protection de la nature et du paysage 17 LAT serait plus appropriée, ou alors une affectation en zone de protection de la nature et du paysage 17 LAT.

[Plan et Rapport 47 OAT](#)

Demandes :

- Affecter en zone de verdure 15 LAT la partie sud de la parcelle 1626 avec un secteur superposé de protection de la nature et du paysage 17 LAT.

Ou

- l'affecter en zone de protection de la nature et du paysage 17 LAT.

Parcelles n°s 906 et 1934

Le projet de révision du PACom prévoit d'affecter les parcelles n°906 et 1934, actuellement affectées en zone industrielle, en zone affectées à des besoins publics 15 LAT. Ces parcelles, de propriété communale, sont actuellement occupées par des bâtiments techniques communaux. Afin de justifier ce changement d'affectation, il est nécessaire que le rapport 47 OAT apporte des compléments.

[Rapport 47 OAT](#)

Demande :

- Justifier, dans le rapport 47 OAT, le changement d'affectation des parcelles n°s 906, 1934 en zone affectée à des besoins publics 15 LAT.

Parcelle n° 776

Les secteurs B.3 et C.1 de la parcelle n°776, occupés par des constructions et actuellement affectées en zone villa I, de propriété de la commune, sont affectés dans le projet de PACom en zone affectée à des besoins publics. Le projet de révision ne justifie pas ce changement.

[Rapport 47 OAT](#)

Demande :

- Justifier, dans le rapport 47 OAT, le changement d'affectation des secteurs B.3 et C.1 de la parcelle n°776, en zone affectée à des besoins publics 15 LAT.



Direction générale du territoire et du logement

Parcelle n° 273

Le secteur C.3 occupé par la paroisse de l'église d'Epalinges, sur la parcelle n°273, et actuellement affecté en zone de verdure, est réaffecté en zone affectée à des besoins publics 15 LAT dans le projet de révision du PACom. Or le rapport 47 OAT ne justifie pas ce changement.

Rapport 47 OAT

Demande :

- Justifier, dans le rapport 47 OAT, le changement d'affectation de la partie de la parcelle n°273, occupée par le bâtiment de la paroisse de l'église d'Epalinges, en zone affectée à des besoins publics 15 LAT.

Parcelle n° 268, secteur D

Le projet prévoit, sur le secteur D de la parcelle n°268, occupé par l'infrastructure médicale et universitaire de Sylvana, une affectation à la zone affectée à des besoins publics 15 LAT. Actuellement, le secteur concerné par le changement d'affectation est affecté en zone des plans spéciaux (Sylvana) à légaliser et est compris dans l'inventaire cantonal des surfaces d'assolement (SDA) dont une partie est identifiée comme surface imperméable présumée.

La DGTL rappelle que, en cas d'emprise sur les surfaces d'assolement, il est nécessaire de démontrer la conformité légale selon l'article 30 OAT ainsi que l'importance cantonale du projet selon les critères définis dans la mesure F12 du plan directeur cantonal (PDCn).

Afin de démontrer la légalité du projet sous l'angle de l'art. 30 OAT, le dossier doit, en plus de justifier l'importance cantonale du projet, inclure une analyse des variantes de localisation. Cette analyse devra démontrer l'impossibilité de réaliser le projet dans un autre site dans le territoire communal, ainsi que l'utilisation rationnelle du sol (rationalité de l'emprise).

Rapport 47 OAT

Demande :

- Démontrer la conformité légale à l'art. 30 OAT et à la mesure F12 du PDCn de l'affectation à des besoins publics sur le secteur D de la parcelle n°268 en suivant la démarche susmentionnée.
- Le cas échéant, chiffrer l'emprise sur les SDA.

1.4.2 Zone de site construit protégé 17 LAT

Parcelles n°s 268, 273, 274

Le projet de PACom affecte la parcelle n° 320, actuellement affectée en zone de verdure, en zone de site construit protégé 17 LAT. Cette zone est définie au chapitre 19 du règlement et est destinée à la sauvegarde et à la mise en valeur de l'Eglise réformée des Croisettes. Les parcelles n°s 268, 273,



Direction générale du territoire et du logement

274 sont, quant à elles, affectées en zone de verdure avec un contenu superposé du secteur de protection de la nature et du paysage 17 LAT.

Pour les raisons exposées au chapitre 1.2, pour pouvoir confirmer ou créer des réserves en zone de verdure, il est nécessaire que les terrains concernés soient compris dans le territoire urbanisé, qu'ils répondent à un besoin d'espaces verts aménagés ou de jardins ou qu'ils fassent l'objet d'un projet concret d'aménagement d'un parc de jeu ou d'un espace de délasserment à l'horizon de 15 ans, faute de quoi ils doivent être déclassés en zone agricole. Or les parcelles susmentionnées sont sises hors du territoire urbanisé et sont en nature de pré.

Plan et rapport 47 OAT

Demandes :

- Comme demandé au chapitre 1.2 du présent préavis, affecter la surface des parcelles n^{os} 268, 273, 274 aménagée en pré en zone agricole 16 LAT ou en zone agricole protégée 16 LAT afin de préserver les vues.
- Ou
- justifier l'affectation en zone de verdure avec un secteur de protection de la nature et du paysage 17 LAT comme contenu superposé.

1.5 ACTIVITÉS COMMERCIALES : NON CONFORME À TRANSCRIRE

1.5.1 Conformité à la mesure D13 du PDCn

Le règlement autorise, dans la destination de la zone centrale 15 LAT A et B ainsi que de la zone mixte 15 LAT, l'implantation de commerces. Toutefois la surface de vente dédiée aux commerces n'est pas limitée à 2'500 m² dans le règlement. Si la surface de vente n'est pas limitée, le rapport 47 OAT doit démontrer le respect des critères définis dans la mesure D13 du PDCn.

Règlement ou Rapport 47 OAT

Demandes :

- Compléter le règlement pour la zone centrale 15 LAT A et B et la zone mixte 15 LAT dans lesquelles les commerces sont autorisés en mentionnant qu'ils sont autorisés pour une surface de vente maximale de 2'500 m² sur l'entier de la zone.
- Ou démontrer, dans le rapport 47 OAT, que les critères de la mesure D13 du PDCn sont respectés.

1.6 PLUS-VALUE: NON CONFORME À TRANSCRIRE

Les parcelles susceptibles d'être concernées par la plus-value sont listées en annexe du rapport 47 OAT. Nous relevons que les zones de très faible densité A et B reprennent en partie les dispositions réglementaires des zones villas I et II. Toutefois, elles suppriment la surface minimale des parcelles



Direction générale du territoire et du logement

et autorisent des bâtiments à toits plats ainsi que le régime spécifique aux bâtiments de 80m². Etant donné que les combles comptent pour un demi-étage, la possibilité d'ériger des bâtiments à toits plats avec une hauteur de 9 mètres (ce qui correspond grosso modo à 3 niveaux) est susceptible de générer une plus-value, de même que la suppression de la surface minimale des parcelles et les petites parcelles sur lesquelles ne peuvent pas être érigés des bâtiments d'une surface égale ou supérieure à 80m².

Rapport 47 OAT

Demande :

- Compléter la liste des parcelles susceptibles d'être concernées par la plus-value en intégrant les parcelles concernées par les modifications susmentionnées.

1.7 DISPONIBILITE DES TERRAINS : NON CONFORME À TRANSCRIRE

Conformément à l'art. 15 al. 4 let. d et à l'art. 15a LAT ainsi qu'à l'art. 52 LATC, la disponibilité des parcelles non bâties doit être garantie. A cet effet, l'art. 52 al. 2, lettre b doit être appliqué.

L'art. 28.3 « Garantie de la disponibilité des terrains » du règlement ainsi que les parcelles identifiées par un triangle rouge sur le plan assurent la disponibilité des terrains conformément au cadre légal en vigueur. Cependant, pas toutes les parcelles concernées par la disponibilité des terrains ont été identifiées.

Plan

Demande :

- Ajouter le symbole de la garantie de la disponibilité des terrains sur les parcelles n^{os} 182, 1546, 1238.

1.8 INDICE DE VERDURE

Le projet de règlement fixe un indice de verdure pour chaque zone. Si nous saluons cette mesure, il nous paraît que l'indice est, pour de nombreuses zones, passablement élevé (0,8). En application du principe de disponibilité des terrains selon l'art. 15 LAT, l'indice de verdure ne doit pas avoir pour effet d'empêcher la constructibilité des terrains sis en zone à bâtir 15 LAT et la mesure d'utilisation fixée dans le règlement.

Rapport 47 OAT, règlement

Demande :

- Démontrer, dans le rapport 47 OAT, que l'indice de verdure n'a pas pour effet d'empêcher la réalisation des droits à bâtir (ISB, IUS etc.) fixés dans le règlement, même en tenant



Direction générale du territoire et du logement

compte des chemins d'accès. S nécessaire, afin de garantir le principe de disponibilité des terrains, réduire quelque peu cet indice.

1.9 REMARQUES DE FORME ET DE DETAIL

Rapport 47 OAT

La page 20 du rapport 47 OAT présente un tableau des plans d'affectation en vigueur et des plans à légaliser. Ce tableau indique, entre autres, la vétusté des plans. Nous remarquons que, comme indiqué dans le tableau, certains plans ont plus de 15 ans et ont été exclus du périmètre de révision. Conformément à l'art. 27 LATC, les plans sont réexaminés au moins tous les quinze ans. Ils sont révisés lorsque les circonstances ont sensiblement changé. Toutefois, le rapport 47 OAT ne précise pas pourquoi certains plans datant de plus de 15 ans ont été exclus.

Demande :

- Préciser la raison pour laquelle les plans qui ont plus de 15 ans n'ont pas été intégrés dans la révision du PACom.

Le premier tableau de la page 24 du rapport 47 OAT présente, pour chaque type de zone définie dans le PGA, les indices d'occupation, les niveaux maximaux ainsi que les indices d'utilisation du sol. Pour la zone mixte, un nombre maximal de niveaux de 3,75 est indiqué.

Cependant, l'article 34 du règlement actuellement en vigueur limite le nombre de niveaux habitables à 3, y compris le rez-de-chaussée et les combles (les combles sont habitables sur un seul niveau), ce qui correspond à un IUS de 0.6.

Demande :

- A la page 24 du rapport 47 OAT, corriger le nombre de niveaux maximal à 3 et l'IUS à 0.6.

Plan

La base cadastrale du projet de plan d'affectation semble obsolète : par exemple, le rond-point reliant la route de Berne au parking du secteur de la Croix-Blanche et aux équipements sportifs n'y figure pas.

En outre, le règlement fait référence à des secteurs d'interdiction d'infiltration des eaux et de dépôts de neige (article 6.10) figurés sur le plan.

Or, aucune légende, ni a priori de représentation, concernant lesdits secteurs, ne figurent sur le plan.

Demandes :

- Mettre à jour la base cadastrale conformément à ce qui établit à l'art. 15 RLAT.



Direction générale du territoire et du logement

- Représenter les secteurs d'interdiction d'infiltration des eaux et de dépôts de neige comme indiqué à l'art. 6.10 du règlement.

Le règlement prévoit des dispositions spéciales pour certaines parcelles. Afin que les parcelles concernées par ces dispositions spéciales puissent être facilement identifiées visuellement, notamment par les propriétaires, nous demandons d'y superposer un contenu superposé.

Demande

- Délimiter un contenu superposé sur les parcelles concernées par des dispositions spéciales et nommer, dans la légende, ces contenus superposés « Dispositions spéciales ».

2. DGTL - DIRECTION DES PROJETS TERRITORIAUX STRATÉGIQUES (DGTL-DIPS-AR) - AGGLOMÉRATION ET RÉGIONS

Répondante : Cynthia Martignier

T : 21 316 76 32

M : cynthia.martignier@vd.ch

Date du préavis : 23.01.2025

La zone à bâtir du plan pour l'accueil de nouveaux habitants doit répondre aux besoins prévisibles pour les 15 années suivantes tels que définis par la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT ; RS 700) et la mesure A11 du plan directeur cantonal (PDCn).

Dans les agglomérations, le dimensionnement des zones à bâtir est établi et vérifié à l'échelle du périmètre compact de l'agglomération. Pour l'agglomération Lausanne-Morges, la croissance totale maximale allouée entre 2015 et 2040 est de 118'410 habitants. Si au moment de l'approbation, cette enveloppe est atteinte, voire dépassée, la Direction générale du territoire et du logement recommandera à la cheffe du Département des institutions, du territoire et du sport de ne pas approuver le plan.

Le plan soumis à l'examen préalable augmente le potentiel existant des réserves en zone d'habitation et mixte, ainsi que le tiers du potentiel de densification des parcelles concernées (attention, ne s'applique pas aux parcelles vides). Néanmoins, les nouveaux habitants prévus par le plan d'affectation n'engendrent pas de dépassement de la croissance allouée par la mesure A11 PDCn pour l'agglomération.

Le projet de plan modifie plusieurs affectations en zone d'habitations et mixte, conformes aux densités minimales en périmètre d'agglomération.

La commune a programmé un potentiel de 500 nouveaux habitants. La DGTL demande d'informer les instances techniques et politiques de du schéma directeur de l'augmentation du potentiel. Le COPIL PALM sera également informé.



**Direction générale du territoire
et du logement**

3. DGTL – SERVICE JURIDIQUE – AMÉLIORATIONS FONCIÈRES (DGTL-SJ/AF)

Répondant : Denis Leroy
T: 021 316 64 42
M : denis.leroy@vd.ch
Date du préavis : 04.10.2024

N'a pas de remarque à formuler.

4. DGTL - DIRECTION DES PROJETS TERRITORIAUX STRATÉGIQUES (DGTL-DIPS/SPS) ET UNITÉ ÉCONOMIE RÉGIONALE DU SERVICE DE LA PROMOTION DE L'ÉCONOMIE ET DE L'INNOVATION (SPEI-UER)

Répondants DGTL et OFDEV : Jean-Philippe Dind / Sophie Logean
T: 021 316 73 86 / 021 316 62 66
M : jean-philippe.dind@vd.ch / sophie.logean@vd.ch
Date du préavis : 18.09.2024

4.1 SYSTÈME DE GESTION DES ZONES D'ACTIVITÉS : NON CONFORME, À TRANSCRIRE

4.1.1 Reconversion de zones d'activités

Parcelles 906 / 1934 (largement bâties, propriété communale) qui passent de la zone industrielle à la zone affectée à des besoins publics.

Selon la stratégie régionale de gestion des zones d'activités (SRGZA) en cours de validation, l'agglomération Lausanne Morges est sous-dimensionnée en zones d'activités économiques. Ces deux parcelles sont classées dans la SRGZA en unités locales isolées, sans destination définie.

S'agissant d'un projet de reconversion de zone d'activité en zone d'utilité publique dans une région qui sera vraisemblablement en pénurie de zones d'activités à l'horizon 2040, le plan d'affectation péjore la situation actuelle. Cependant, ces parcelles étant déjà occupées par des bâtiments techniques communaux, on considère qu'il s'agit d'une mise en conformité de la situation existante et la reconversion peut être admise.

Reconversion en zone d'activités économiques 15 LAT : parcelles 585 / 587 qui passent de la zone de villas I à la zone d'activités économiques 15 LAT.

Ces parcelles sont occupées par un garage et une entreprise artisanale. S'agissant de la mise en conformité d'une situation existante, la reconversion peut être admise.

Ces reconversions post-SRGZA doivent être annoncées aux instances du PALM (SRGZA-PALM).

Pour rappel, la Commune informera des nouvelles reconversions (parcelles 906, 1934, 585 et 587) le COPIL PALM, ceci par l'intermédiaire du SDCL.



Direction générale du territoire et du logement

Rapport 47 OAT

Demande :

- Chapitre zones d'activités économiques, p. 18 : amener la justification des reconversions des parcelles 906, 1934, 585 et 587 selon les critères de reconversion de la SRGZA PALM

Règlement

Demande :

- Compléter l'art.17.1, al. 1 : « L'habitation en rapport avec l'activité économique n'est admise qu'à titre exceptionnel et uniquement pour répondre à des besoins indispensables de surveillance non-stop des activités de l'entreprise et de gardiennage (la surveillance contre le vol ne justifie pas un logement de gardiennage), à raison d'un logement par entreprise. Celui-ci doit être intégré au bâtiment d'activité, avoir une surface maximale de 100m² et ne peut pas se situer en rez-de-chaussée ».

5. DGTL - DIRECTION DU LOGEMENT (DGTL-DIL)

Répondante : Noemi Redondo

T : 021 316 63 97

M : noemi.redondo@vd.ch

Date du préavis : 08.10.2024

5.1 LOGEMENTS D'UTILITE PUBLIQUE : NON CONFORME, À TRANSCRIRE

5.1.1 Article 23 _ Logement d'utilité publique (LUP), quota LUP.

Règlement

Demandes :

- Article 2.3 du règlement :
Alinéa 2, à modifier :
 - Selon la manière dont sera interprété et appliqué cet alinéa, l'imposition du nombre de LUP et le pourcentage de SPd consacré pourraient aboutir à des unités de logements trop faibles en m². Pour cette raison, cet article doit être revu avec la DIL.
- Alinéa 4, à compléter comme suit :
 - Un programme de LUP doit être soumis à l'approbation de l'autorité communale, avant le dépôt du dossier à l'enquête publique. La Municipalité peut imposer le type de LUP et le type de logement à savoir logements à loyer modéré (LLM), logements protégés (LP), logements pour étudiants (LE), logements à loyer abordable (LLA).
- Alinéa 5, à modifier en vertu de l'article 7 du RE-RF du 2 juillet 2014.



**Direction générale du territoire
et du logement**

DIRECTION GÉNÉRALE DE L'ENVIRONNEMENT (DGE)

6. DGE - DIRECTION DE L'ÉNERGIE (DGE-DIREN)

Répondante : Céline Pahud
T: 021 316 75 55
M : celine.pahud@vd.ch
Date du préavis : 03.10.2024

6.1 PLANIFICATION ÉNERGÉTIQUE : NON CONFORME, À TRANSCRIRE

Une étude de planification énergétique est requise dans le cadre des plans d'affectation situés dans les périmètres de centre (art. 16f LVLÉne). La DIREN considère que la commune remplit cette obligation avec l'étude de planification énergétique réalisée en 2018 sur l'ensemble du territoire communal. Les secteurs énergétiques définis dans le plan des secteurs énergétiques sont en accord avec la planification énergétique communale.

[Règlement](#)

Demande :

- Selon le guide sur la planification énergétique, les dispositions de l'article 5.7 concernant le secteur énergétique 2 ne peuvent s'appliquer qu'aux bâtiments neufs et ceux dont les installations de chauffage subissent des transformations importantes. Cela doit être précisé dans l'article.

7. DGE - DIRECTION DE L'ENVIRONNEMENT INDUSTRIEL, URBAIN ET RURAL (DGE-DIREV) - DIVISION AIR, CLIMAT ET RISQUES TECHNOLOGIQUES (DGE-ARC)

Lutte contre le bruit

Répondant : Bertrand Belly
T: 021 316 43 66
M : bertrand.belly@vd.ch
Date du préavis : 03.10.2024

7.1 DEGRÉS DE SENSIBILITÉ AU BRUIT : NON CONFORME, À ANALYSER

[Règlement Art. 10.1](#)

Demande :

- Modifier l'article 10.1 afin de supprimer le terme « à l'artisanat ».

**Direction générale du territoire
et du logement**

La concordance entre DS et affectation doit être assurée selon les prescriptions de l'art. 43 OPB.

Dans une zone en DSII, seules les activités non gênantes sont autorisées.

Or, les activités artisanales sont considérées comme des activités moyennement gênantes.

L'article 10.7 du règlement attribue un DSII qui implique une exclusion des activités artisanales à l'article 10.1.

Remarque de la DGTL : il existe aussi la possibilité de fixer un DS III, ce qui permettrait d'y autoriser des activités artisanales, en adéquation avec la destination de la zone centrale. En application de la mesure B33 du PDCn, c'est la solution que la DGTL préconise.

Rapport 47OAT

Demande :

- Vérifier pour l'ensemble du territoire que les diminutions de DS n'entraînent pas de dépassement des valeurs limites.

Le dossier soumis à l'EP ne contient pas d'analyse des modifications de DS entre PA existant et projeté.

Selon la fiche d'application DS sur le site internet de la DGTL, cette analyse doit être effectuée. Un plan des modifications de DS sur le territoire communal devrait être fourni. Il devra également renseigner les secteurs de PPA (vérification des DS des PPA /PEP).

Cette analyse permet d'identifier la pertinence des changements de DS, en particulier les diminutions de DS et d'appréhender leur contrainte notamment au voisinage des infrastructures de transport et des industries/artisans (vérification du respect des valeurs limites).

Une vérification devra être faite avec l'assainissement communal du bruit routier. Les parcelles 521, 525, 577, 578, 581, 591, 904, 1032, 1057, 1074, 1916, 1917 2616 et 2832 font partie d'une liste non exhaustive de parcelles pouvant être sujette à un dépassement des valeurs limites. Ces parcelles se trouvent majoritairement le long de la route de Berne.

Accidents majeurs

Répondante : Lise Castella

T: 021 316 43 61

M : lise.castella@vd.ch

Date du préavis : 11.10.2024



**Direction générale du territoire
et du logement**

7.2 COORDINATION AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET PRÉVENTION DES ACCIDENTS MAJEURS : CONFORME

RAYONNEMENT NON IONISANT

Répondant : Bertrand Belly

T: 021 316 43 66

M : bertrand.belly@vd.ch

Date du préavis : 03.10.2024

7.3 SOURCES D'ÉLECTROSMOG : NON CONFORME, À ANALYSER

Règlement

Demande :

- Vérifier la présence de nouvelles zones à bâtir sous les lignes HT et supprimer l'article 6.16 du règlement.

L'article 16 ORNI précise les exigences pour les nouvelles zones à bâtir au sens de l'ORNI.

Rapport 47 OAT

Demande :

- Le rapport 47OAT doit préciser s'il existe de nouvelles zones à bâtir sous des lignes HT et cas échéant préciser les dispositions retenues (affectation non sensible, corridor d'exclusion...).

Pour les zones à bâtir existantes avant l'entrée en vigueur de l'ORNI, les exigences OLEI sont prépondérantes. Dans ce cas seules les exigences de l'OLEI sont à vérifier – voir art 11a OLEI.

L'article 6.16 du règlement n'est pas nécessaire et peut être supprimé ou modifier en faisant référence à l'OLEI.

8. DGE - DIRECTION DE L'ENVIRONNEMENT INDUSTRIEL, URBAIN ET RURAL (DGE-DIREV) - DIVISION PROTECTION DES EAUX – ASSAINISSEMENT URBAIN ET RURAL (DGE-PRE/AUR)

Répondant : Emmanuel Poget

T: 021 316 75 36

M : emmanuel.poget@vd.ch

Date du préavis : 10.10.2024

N'a pas de remarque à formuler.



Direction générale du territoire
et du logement

9. DGE - DIRECTION DE L'ENVIRONNEMENT INDUSTRIEL, URBAIN ET RURAL (DGE-DIREV) – DIVISION ASSAINISSEMENT - ASSAINISSEMENT INDUSTRIEL (DGE-ASS/AI)

Sites pollués et déchets spéciaux

Répondante : Denise Bussien

T: 021 316 00 37

M: denise.bussien-grosjean@vd.ch

Date du préavis : 19.09.2024

9.1 SITES POLLUÉS : NON CONFORME, À ANALYSER

9.1.1 Sites pollués d'aires d'exploitation, buttes de tir et lieux d'accidents

Le rapport ne fait pas état d'une analyse du point de vue des sites pollués afin d'évaluer si les modifications du plan d'affectation ont une incidence sur ces sites.

Rapport 47 OAT

Demande :

- Les exigences minimales détaillées au point 4 de la fiche d'application "Comment établir un projet de planification comprenant des sites répertoriés au cadastre des sites pollués ?" doivent être traitées.

Règlement

Le règlement ne mentionne pas de site pollué qui pourrait, selon l'analyse intégrée au rapport 47 OAT, être impacté par les modifications du plan d'aménagement.

Demande :

- Les exigences minimales détaillées au point 4 de la fiche d'application "Comment établir un projet de planification comprenant des sites répertoriés au cadastre des sites pollués ?" doivent être prises en considération.

Plan

Il est demandé que seuls les sites pollués éventuellement concernés par les modifications du plan d'aménagement soient figurés.

Demande :

- Les sites concernés doivent être identifiés sur le plan conformément au point 4 de la fiche d'application "Comment établir un projet de planification comprenant des sites répertoriés au cadastre des sites pollués ?".



**Direction générale du territoire
et du logement**

La fiche d'application est accessible via le lien internet suivant :

https://www.vd.ch/fileadmin/user_upload/themes/territoire/amenagement/Fiches_application/Protection_homme_et_environment/22.08.12_Fiche_Sites_pollu%C3%A9s.pdf

**10. DGE - DIRECTION DES RESSOURCES ET DU PATRIMOINE NATURELS (DGE-DIRNA) - DIVISION
GÉOLOGIE, SOLS ET DÉCHETS (DGE-GEODES) - DANGERS NATURELS (DGE-GEODES/DN)**

Répondant : Nicolas Gendre
T: +41 21 316 47 94
M : nicolas.gendre@vd.ch
Date du préavis : 07.01.2025

10.1 DANGERS NATURELS : NON CONFORME, À TRANSCRIRE

La problématique des dangers naturels a fait l'objet d'études des bureaux WSP / BG Ingénieurs Conseils et Norbert géologues-conseils (cf. rapports techniques du 11.01.2024 et du 06.06.2024) ainsi que d'une transcription dans le plan et dans le règlement, conformément aux attentes de la DGE.

La DGE émet cependant les quelques remarques suivantes :

ERPP

Demande :

- En page 13, il est noté que les secteurs de restrictions correspondent aux parcelles de la zone à bâtir classées comme peu compatibles ou incompatibles. Or les secteurs de restrictions sont déterminés sur la base des cartes de dangers naturels et non sur la catégorie SOP, à corriger.

Rapport 47 OAT

Demandes :

RAS

Plan d'aménagement

Demandes :

- Parcelles 945 et 372 les secteurs de restrictions CPB sont trop étendus par rapport à la zone de danger. Revoir l'étendue des secteurs de restrictions ;
- Parcelle 934 n'est pas touchée par un danger de GPP par conséquent un secteur de restriction général ne peut pas être inscrit dans le plan ;



Direction générale du territoire et du logement

- Parcelles 1597, 1224, 1073, 375, 372 et 242 ne sont que partiellement exposées à un danger GSS. Revoir l'étendue du secteur de restriction ;

La DGE-EAU rajoute le point suivant :

- La parcelle 372, une partie de la zone verdure (15LAT) est concernée par un danger inondation, les potentielles constructions doivent être concernées par les réserves « inondation », merci d'agrandir la zone de restriction.

Règlement

Demandes :

Art. 6.8 al. 2, rajouter les deux points suivants :

- L'exposition au danger à l'extérieur des bâtiments doit être évaluée et limitée.
- Le choix des mesures de protection ne peut pas engendrer un report de risque sur les parcelles voisines.

La DGE-EAU rajoute le point suivant :

- Il est recommandé d'inscrire un paragraphe spécifique au ruissellement dans le règlement, dont voici un exemple : « La problématique de ruissellement est susceptible de concerner toutes les parcelles du territoire communal. Les propriétaires sont tenus de considérer le danger de ruissellement lors de la conception de tout projet. ».

11. DGE - DIRECTION DES RESSOURCES ET DU PATRIMOINE NATURELS (DGE-DIRNA) - DIVISION GÉOLOGIE, SOLS ET DÉCHETS (DGE-GEODES) - CARRIÈRES ET DÉPÔTS D'EXCAVATION (DGE-GEODES/CADE)

Répondant : Raphaël Yersin
T : 021 316 75 20
M : raphael.yersin@vd.ch
Date du préavis : 25.11.2024

N'a pas de remarque à formuler.

12. DGE - DIRECTION DES RESSOURCES ET DU PATRIMOINE NATURELS (DGE-DIRNA) - DIVISION GÉOLOGIE, SOLS ET DÉCHETS (DGE-GEODES) - GESTION DES DÉCHETS (DGE-GEODES/GD)

Répondant : Philippe Veuve
T : 021 316 75 28
M : philippe.veuve@vd.ch
Date du préavis : 29.11.2024



**Direction générale du territoire
et du logement**

12.1.1 Sites pollués, anciennes décharges :

Nous nous référons au préavis de la "Direction de l'environnement industriel, urbain et rural, Division Assainissement, Section Assainissement industriel (DGE/DIREV/ASS/AI)", applicable par analogie.

13. DGE - DIRECTION DES RESSOURCES ET DU PATRIMOINE NATURELS (DGE-DIRNA) - DIVISION GÉOLOGIE, SOLS ET DÉCHETS (DGE-GEODES) - PROTECTION DES SOLS (DGE-GEODES/SOLS)

Répondante : Alyssa Deluz – François Fullemann
T : +41 21 316 76 40
M : alyssa.deluz@vd.ch – francois.fullemann@vd.ch
Date du préavis : 01.10.2024

13.1 PROTECTION DES SOLS : CONFORME

La DGE/Sols n'a pas de remarque à formuler à ce stade de la procédure de planification.

14. DGE - DIRECTION DES RESSOURCES ET DU PATRIMOINE NATURELS (DGE-DIRNA) - DIVISION GÉOLOGIE, SOLS ET DÉCHETS (DGE-GEODES) – EAUX SOUTERRAINES (DGE-GEODES/HG)

Répondant : Thierry Lavanchy
T : 0213167543
M : thierry.lavanchy@vd.ch
Date du préavis : 30.09.2024

14.1 EAUX SOUTERRAINES : CONFORME

A l'exception d'une frange Nord sis en secteur Au de protection des eaux et en aire forestière, le territoire communal se situe hors des secteurs particulièrement menacés (secteur üB de protection des eaux).

14.2 EAUX MÉTÉORIQUES : NON CONFORME, À TRANSCRIRE

L'infiltration est le mode d'évacuation des eaux non polluées à envisager en priorité (art. 7 LEaux). Le recours à l'infiltration des eaux n'est toutefois pas toujours admissible en fonction de la qualité des eaux à évacuer et de la vulnérabilité des eaux souterraines.

En secteur üB de protection des eaux, le recours à l'infiltration des eaux est en principe admissible sous réserve de la présence de site pollué ou de dangers naturels.

Actuellement systématiquement soumise à une autorisation cantonale au sens de l'article 12a la loi cantonale vaudoise sur la police des eaux dépendant du domaine public (LPDP), l'infiltration des



**Direction générale du territoire
et du logement**

eaux non polluées sera prochainement déléguée aux communes dans des secteurs définis sur une carte d'admissibilité. Cette carte sera établie dans le cadre de l'élaboration des PGEE 2.0.

Règlement

Demande :

- Ajouter un article ou compléter l'article 5.6 en précisant que l'infiltration des eaux météoriques est soumise à une autorisation cantonale au sens de l'article 12a de la loi cantonale vaudoise sur la police des eaux dépendant du domaine public (LPDP).

15. DGE - DIRECTION DES RESSOURCES ET DU PATRIMOINE NATURELS (DGE-DIRNA) - DIVISION RESSOURCES EN EAU ET ÉCONOMIE HYDRAULIQUE (DGE-EAU) - ECONOMIE HYDRAULIQUE (DGE-EAU/EH)

Répondante : Gabrielle Schwab Rouge

T : 021 316 75 16

M : gabrielle.schwab@vd.ch

Date du préavis : 19.12.2024

15.1 EAUX MÉTÉORIQUES : CONFORME

15.2 ESPACE RÉSERVÉ AUX EAUX (ERE) : NON CONFORME, À TRANSCRIRE

Plan

Demandes :

- La largeur de l'espace réservée aux eaux considérée sur le plan n'est pas conforme (systématiquement 11m), et doivent être en cohérence avec la largeur naturelle de chaque tronçon de cours d'eau telle que transmise en parallèle du présent préavis.
- Les axes de cours d'eau doivent également être localement corrigés en tenant compte des axes définis sur la géodonnée TLM de Swisstopo (TLM_FLIESSGEWAESSER), en particulier en tête de bassin de versant.
- La légende des ERE doit être adaptée comme suit sur le plan « Espaces réservés aux eaux (ERE) selon OEaux art. 41a et c ».
- Les affectations en zone à bâtir doivent être modifiées pour tenir compte de l'inconstructibilité de l'espace, selon la nouvelle délimitation telle que décrit ci-dessus.



**Direction générale du territoire
et du logement**

[Rapport 47OAT](#)

Demande :

- La DGE-EAU-EH demande de créer un chapitre relatif à l'ERE avec un rappel des bases légales, une explication de la méthodologie qui a permis de définir l'ERE (tirée des échanges DGE-mandataire), une mention de la Zone Densément Bâtie et le mécanisme d'affectation du sol qui en découle. La « Fiche d'application des ERE dans les projets de planification » donne les principes et propose des textes type.

[Règlement](#)

Demandes :

RAS

15.3 COURS D'EAU, ÉTENDUE D'EAU – DOMAINE PUBLIC : CONFORME

16. DGE - DIRECTION DES RESSOURCES ET DU PATRIMOINE NATURELS (DGE-DIRNA) - DIVISION BIODIVERSITÉ ET PAYSAGE (DGE-BIODIV)

Répondante : Aline Gattolliat

T: 021 316 37 46

M : aline.gattolliat@vd.ch

Date du préavis : 17.09.2024

16.1 PLANIFICATION DIRECTRICE : CONFORME

Conformément à la mesure F11 du PDCn, le PA de la commune d'Epalinges protège des surfaces de sols où la priorité est donnée à la nature. La mesure C12 du PDCn est prise en compte.

16.2 INVENTAIRE NATUREL : NON CONFORME, À TRANSCRIRE

16.2.1 Objets des inventaires du patrimoine naturel et paysager

[Règlement](#)

Demandes :

- La commune prévoit d'affecter les biotopes proposés à l'inventaire cantonal par un secteur de protection PNP 17 LAT. Dans le projet de règlement, les dispositions liées à ce secteur PNP 17 LAT traitent globalement de la sauvegarde des dégagements d'un site et de la protection des biotopes. Concernant les biotopes, les dispositions doivent considérer les objectifs de protection et l'entretien de ces objets conformément à l'art. 27 LPrPNP.



Direction générale du territoire et du logement

- A l'article 27 du projet de règlement, considérer un secteur PNP 17 LAT A pour la sauvegarde des dégagements d'un site.
- Compléter l'article 27 du projet de règlement avec un secteur PNP 17 LAT B pour la protection des biotopes en reprenant les dispositions de la fiche d'application patrimoine naturel : « Le secteur est destiné à assurer la conservation à long terme d'un biotope protégé, notamment sa flore et sa faune indigènes caractéristiques. Aucune atteinte ne doit lui être portée. Seuls les aménagements et les constructions conformes aux buts de protection sont admis. Les modalités d'entretien de ces milieux doivent garantir leur conservation. »

L'affectation des objets de l'inventaire des biotopes est assurée par le plan et le règlement du PACom définissant en particulier le périmètre de l'objet incluant pour les biotopes, les zones tampon suffisantes d'un point de vue écologique (art. 27 al.2 et 24 al.3 pt.a LPrPNP).

Plan

Demandes :

- Figurer sur plan un secteur PNP 17 LAT A (parcelles 274 et 268) et un secteur PNP 17 LAT B.
- Indiquer les périmètres des objets de l'inventaire cantonal des biotopes.

16.2.2 Protection du patrimoine naturel et paysager

L'article 6.6 ne prend pas en considération la nouvelle législation sur la protection du patrimoine naturel et paysager et notamment les articles 8, 12, 14 à 16 et 23 LPrPNP et les modifications de l'art. 8 RLFaune.

L'inventaire des paysages, complémentaire à celui des biotopes, remplacera l'actuel inventaire des monuments naturels et des sites (IMNS). Aucune construction ou installation ne peut être créée ou transformée sans autorisation de l'autorité compétente (LAT 22 al.1). La demande de permis de construire est accompagnée de toutes les indications nécessaires pour se rendre compte de l'importance et de la nature des travaux projetés (art. 69 al.1 RLATC).

Règlement

Demandes :

- Restructurer les articles 6.5 et 6.6 concernant les mesures de protection du patrimoine naturel et paysager comme suit : art. 6.5 *Espèces protégées et biotopes dignes de protection* ; 6.6 *Objets des inventaires du patrimoine naturel et paysager* ; 6.7 *Patrimoine arboré*.
- L'article 6.7 intitulé *Protection de la petite faune* sera renuméroté 6.8.
- Reformuler comme suit :



Direction générale du territoire et du logement

« Espèces protégées et biotopes dignes de protection

Toute atteinte aux espèces protégées et aux biotopes dignes de protection définis par les législations fédérale et cantonale est proscrite.

Des dérogations sont possibles aux conditions des articles 20 al.3 et 14 al.6 OPN. Lors de travaux de construction, rénovation, démolition, aménagements, l'autorité compétente peut exiger les documents et informations nécessaires à l'identification de la nature des milieux et des espèces concernées. En cas d'atteinte admise, la demande d'autorisation contient les éléments exigés à l'article 9 RLFaune et remplit les exigences de l'article 34 RLPrPNP. »

Objets des inventaires du patrimoine naturel et paysager

Toute intervention dans un objet inscrit à un inventaire du patrimoine naturel et paysager et ne relevant pas de l'entretien courant est soumise à autorisation préalable de l'autorité compétente.

La commune effectue la surveillance des objets d'importance locale et s'assure que les mesures d'entretien nécessaires soient entreprises à temps par les propriétaires.

Patrimoine arboré

Le patrimoine arboré non soumis à la législation forestière est conservé. La réalisation de toute nouvelle construction doit s'implanter de manière à préserver les sujets existants. Des dérogations sont possibles aux conditions de la législation cantonale et du règlement communal en la matière.

La commune effectue la surveillance des arbres remarquables et s'assure que les mesures d'entretien nécessaires soient entreprises à temps par les propriétaires ».

16.2.3 Territoire d'intérêt biologique et réseaux écologiques

Le PDCom mentionne des liaisons écologique et paysagère à consolider. Les communes veillent à rétablir les corridors à faune d'importance locale (art. 47 al.3 LPrPNP). Afin de garantir la fonctionnalité de ces liaisons, y compris pour la grande faune, des mesures nécessaires au déplacement des espèces doivent être prises au sens art. 9 al.3 RLPrPNP. Chacun est tenu d'intégrer la protection du patrimoine naturel et paysager dans ses activités (art. 2 al.1 LPrPNP).

Règlement, plan et rapport 47 OAT

Demandes :

- Compléter le chapitre 6 du règlement par un nouvel article sur les liaisons écologiques à consolider du PDCom mentionnant que les constructions et aménagements situés à proximité de ces liaisons tiennent compte du déplacement des espèces en application de l'art. 9 al.3 RLPrPNP. Ou démontrer, dans le rapport 47 OAT, comment et par quelles



Direction générale du territoire et du logement

mesures le PACom concrétise l'objectif de consolidation des liaisons biologiques prévu dans le PDCom.

Des parcelles affectées en zone à bâtir sont situées sur les tracés des liaisons écologique et paysagère à consolider (par exemple la parcelle 1598). Les dispositions de la zone de verdure 15 LAT A ne permettent pas de garantir la fonctionnalité de ces liaisons, notamment pour la grande faune. Les communes veillent à rétablir les corridors à faune d'importance locale perturbés ou interrompus (art. 47 al.3 LPrPNP).

Demandes :

- Prévoir, dans le règlement, un secteur PNP 17 LAT C destiné à consolider les liaisons biologiques identifiées dans le PDCom en indiquant qu'aucun aménagement entravant le déplacement de la faune n'y est autorisé. Le cas échéant, superposer sur les parcelles concernées par les liaisons biologiques identifiées dans le PDCom et colloquées en zone à bâtir en 15 LAT, par exemple la parcelle 1598, un secteur superposé PNP 17 LAT C.
- Ou démontrer, dans le rapport 47 OAT, comment et par quelles mesures le PACom concrétise l'objectif de consolidation des liaisons biologiques prévu dans le PDCom.

17. DGE - DIRECTION DES RESSOURCES ET DU PATRIMOINE NATURELS (DGE-DIRNA) - DIVISION INSPECTION CANTONALE DES FORÊTS (DGE-FORET)

Conservation des forêts

Préavis : Gil Loetscher / Jeremy Zürcher

Répondante : Nathalie Grandjean

T : 021 316 61 54

M : nathalie.grandjean@vd.ch

Date du préavis : 30.09.2024/04.12.2024

17.1 DELIMITATION DE L'AIRE FORESTIÈRE : NON CONFORME, À TRANSCRIRE

[Plan](#)

Demandes :

- La limite de la forêt n'est pas figurée correctement sur le plan d'affectation. Elle doit être figurée sur le plan de constatation et sur le plan d'affectation selon les levés de lisières effectués par l'Inspection des forêts du 18ème arrondissement (DGE-FO18) aux mois de février et mars 2024.
- Le plan d'affectation ne permet pas de distinguer clairement l'aire forestière figurant à titre indicatif, de celle qui confine la zone à bâtir et dont la limite légale est fixée dans le plan au sens de l'art. 13 LFo. Dans la zone à bâtir et dans la bande des 10 mètres qui la confine, le plan doit donc être complété afin de faire ressortir cette distinction (3 légendes) :



**Direction générale du territoire
et du logement**

- Légende 1 (p. ex., fond vert + liseré rouge) : Aire forestière (18 LAT) statique – selon constatation de la nature forestière (art. 24 LVLFO)
- Légende 2 (p. ex., fond vert) : Aire forestière (18 LAT) à titre indicatif (art. 1 RLVLFo)
- Légende 3 (traitillé vert) : Distances par rapport à la forêt – zone inconstructible depuis la limite forestière statique (art. 27 LVLFO).

17.2 AFFECTATIONS : NON CONFORME, À TRANSCRIRE

Demande :

- Faute d'avoir à sa disposition les plans de constatation de nature forestière, DGE-FO18 n'est pas en mesure de se déterminer sur les affectations proposées. Les plans de constatation doivent être joints au dossier de demande préalable.

17.3 PÉRIMÈTRES D'IMPLANTATION : NON CONFORME, À TRANSCRIRE

Demande

- Faute d'avoir à sa disposition les plans de constatation de nature forestière, DGE-FO18 n'est pas en mesure de se déterminer sur les affectations proposées. Les plans de constatation doivent être joints au dossier de demande préalable.

17.4 CONSTATATION DE LA NATURE FORESTIÈRE : NON CONFORME, À TRANSCRIRE

[Plan](#)

Demandes :

- Tel que présenté et joint dans le dossier de consultation préalable, le présent plan d'affectation ne saurait constituer le document formel de constatation de nature forestière et de limite des forêts aux termes de la législation forestière fédérale, dans la zone à bâtir et dans la bande des 10 mètres confinant celle-ci. Les limites de forêts doivent être mises à jour selon les levés de lisières effectués par DGE-FO18 aux mois de février et mars 2024.
- Les plans de constatations de nature forestière manquent au dossier de consultation préalable. Ces derniers doivent être joints au dossier, afin que DGE-FO18 puisse se déterminer. Ces plans ad hoc, établis à une échelle appropriée (échelle cadastrale, 1:1'000, évent. 1:2'000), seront signés par le géomètre et l'inspecteur des forêts. Annexés au document d'affectation, ils font partie intégrante du PACom.
- Une fois le plan d'affectation approuvé par le Département en charge de l'aménagement du territoire, la délimitation de la forêt en rapport avec la zone à bâtir devra être suivie d'une mise à jour des natures au registre foncier pour les parcelles concernées.



Direction générale du territoire et du logement

- A cette fin des plans de mise à jour des natures et les tableaux de mutation correspondants devront être établis par un ingénieur géomètre breveté, inscrit au registre fédéral des ingénieurs géomètres, puis transmis à DGE-FO18 pour approbation. Les frais sont à la charge du requérant.

Règlement

Demande :

- Les dispositions réglementaires relatives à l'aire forestière doivent être partiellement corrigées comme ci-dessous (aire forestière - art. 26.1 du règlement alinéas 2, 4 et 5) :
 - Al. 1 ok
 - Al.2 : Sans autorisation préalable du service forestier, il est notamment interdit de couper des arbres et de faire des dépôts en forêt, de construire, d'ériger des barrières et de faire des feux en forêt et à moins de 10 mètres des lisières.
 - Al. 3 ok
 - Al. 4 : Le présent plan d'affectation constitue le document formel de constatation de la nature forestière et de limite des forêts aux termes de la législation forestière fédérale, dans la zone à bâtir et dans la bande des 10 mètres confinante celle-ci.
 - Annexés au document d'affectation, les plans de constatation de la nature forestière font partie intégrante de ce document formel.
 - Al. 5 : Hors de la zone à bâtir et de la bande des 10 mètres qui la confine, l'aire forestière est figurée sur le plan à titre indicatif. Elle est déterminée par la nature des lieux. Son statut est prépondérant sur celui prévu par le zonage.

Rapport 47 OAT

Demande :

- Chap. 4.4 Caractéristiques des zones d'affectation : La partie relative à l'aire forestière est à remplacer intégralement par le paragraphe suivant : "Cette zone affecte le territoire forestier. Le présent plan d'affectation constitue le document formel de constatation de la nature forestière et de limite des forêts aux termes de la législation forestière fédérale, dans la zone à bâtir (15 LAT) et dans la bande des 10 mètres confinante celle-ci. Annexés au document d'affectation, les plans de constatation de la nature forestière font partie intégrante de ce document formel."

17.5 ENQUÊTE PUBLIQUE

La délimitation de la forêt dans la zone à bâtir et dans la bande des 10 mètres confinante celle-ci devra être mise à l'enquête en même temps que le plan d'affectation et l'avis d'enquête mentionner expressément que l'enquête publique porte également sur :

- la délimitation de l'aire forestière.



Direction générale du territoire et du logement

Le dossier contiendra le plan d'affectation, ainsi que les plans de constatation de la nature forestière ad hoc.

A l'échéance du délai d'enquête, il y aura lieu d'inviter la commune à transmettre pour traitement à la DGE-FORET les éventuelles oppositions relatives à la délimitation de l'aire forestière.

17.6 CONCLUSION

Tel que présenté, le dossier ne peut être déposé à l'enquête publique. Toutefois, sous réserve de la prise en considération des remarques formulées ci-dessus, la DGE-FORET pourrait être en mesure de délivrer un préavis favorable à l'approbation du plan d'affectation par le Département en charge de l'aménagement du territoire

DIRECTION GÉNÉRALE DES IMMEUBLES ET DU PATRIMOINE (DGIP)

18. DGIP - DIVISION MONUMENTS ET SITES (DGIP-MS)

Répondante : Cristina Boo Sedano
T : 021 316 20 54
M : dap-planification@vd.ch
Date du préavis : 18.10.2024

18.1 INVENTAIRE DES SITES CONSTRUITS : CONFORME

18.1.1 Contexte

La localité d'Epalinges figure à l'inventaire des sites construits d'importance locale à protéger en Suisse.

18.2 IVS : NON CONFORME À TRANSCRIRE

Règlement

Demande :

- Article 6.2 : Ajouter deux alinéas avec les dispositions suivantes :
 - Les objets d'importance nationale sont protégés en application de l'OIVS (Ordonnance concernant l'inventaire fédéral des voies de communication historiques de la Suisse).
 - Le cas échéant, la préparation, l'exécution et la remise en état d'éventuels élargissements ou tous autres travaux pouvant avoir un impact sur des voies inscrites à l'IVS doivent être suivis par un expert IVS afin de minimiser d'éventuelles atteintes inévitables.



Direction générale du territoire et du logement

18.3 OBJET CLASSÉS ET OBJET INSCRIT À L'INVENTAIRE : NON CONFORME, À ANALYSER

18.3.1 Contexte

La LPrPCI ne différencie pas les bâtiments des objets. Les mesures de protection au sens de la LPrPCI sont l'inscription à l'inventaire et/ou le classement.

Les objets situés sur la parcelle 188 sont inscrits au recensement architectural et l'un d'entre eux est porté à l'inventaire (INV) mais n'ont pas été reportés sur le plan :

- ECA 2184, maison d'habitation (ancien domaine de Rovéréaz), notée *2* (INV)
- Fontaine, notée *4*
- ECA 2183, maison paysanne (ancien domaine de Rovéréaz), notée *3*

Les objets recensés de type fontaine ne sont également pas reportés sur le plan.

Plan, Règlement & Rapport 47 OAT

Demande :

- Adapter la terminologie à celle de la LPrPCI :
 - Objet noté *x* / objet recensé en note *x*/ objet inscrit au recensement architectural en note *x *
 - Objet inscrit à l'inventaire (INV) / inscription à l'inventaire
 - Objet classé (MH) / classement

Plan

Demandes :

- Ajouter les objets recensés situés sur la parcelle 188.
- Vérifier sur l'ensemble du plan que tous les objets recensés en notes *1* à *4* y sont reportés, y compris les fontaines, et ajouter les objets manquants.

Plan & Règlement

Demandes :

- Garantir la protection des abords des objets inscrits à l'inventaire et/ou classés au sens de l'article 20 LPrPCI ainsi que celle du jardin historique attenant par exemple en superposant un Secteur de protection du site bâti 17 LAT sur les parcelles 188 et 322 ou en colloquant ces parcelles en Zone de verdure 15 LAT A.
- Fixer des dispositions ad-hoc dans le règlement.

Rapport 47 OAT



Direction générale du territoire et du logement

Demande :

- Mentionner les objets classés ou inscrits à l'inventaire sis dans le périmètre de la planification.

18.4 OBJETS AU RECENSEMENT ARCHITECTURAL : NON CONFORME, À ANALYSER

18.4.1 Contexte

La révision du recensement architectural des bâtiments du XXème siècle est en cours. La commune d'Ecublens en comporte un certain nombre et sont en attente d'évaluation (inscrit en note *0* sur le guichet cartographique du recensement architectural :

<https://www.recensementarchitectural.vd.ch/territoire/recensementarchitectural/>)

Des objets recensés ont été démolis dans l'intervalle de la révision du PACom, tel que par exemple ECA 46 sur la parcelle 780 qui a cependant été reporté sur le plan en note *4*.

Plan

Demande :

- Supprimer les objets recensés ayant été démolis. Vérifier sur l'ensemble du territoire du PACom.

Règlement

Demandes :

- Article 6.4 alinea 3. Supprimer « en principe ».
- Article 6.4 alinea 4. Préciser ce qui justifierait la démolition-reconstruction d'un objet noté *4*

18.5 JARDIN AU RECENSEMENT DES PARCS ET JARDINS HISTORIQUES DE SUISSE (ICOMOS) : CONFORME

19. DGIP - DIVISION ARCHÉOLOGIE CANTONALE (DGIP-ARCHE)

Répondante : Susan Ebbutt

T : 021 316 73 32

M : susan.ebbutt@vd.ch

Date du préavis : 17.09.2024

N'a pas de remarque à formuler.



**Direction générale du territoire
et du logement**

**ETABLISSEMENT CANTONAL D'ASSURANCE CONTRE L'INCENDIE ET LES ÉLÉMENTS NATURELS
(ECA)**

20. ECA - PRÉVENTION DES INCENDIES ET DES ÉLÉMENTS NATURELS

Répondant : Luca Vialatte - Référence : Référence : 2024/D/0820/PST/RCT/lcv

T : 058 721 22 47

M : prevention@eca-vd.ch

Date du préavis : 23.09.2024

N'a pas de remarque à formuler.

**DIRECTION GÉNÉRALE DE L'AGRICULTURE, DE LA VITICULTURE ET DES AFFAIRES VÉTÉRINAIRES
(DGAV)**

**21. DGAV - DIRECTION DE L'AGRICULTURE, DE LA VITICULTURE ET DES AMÉLIORATIONS
FONCIÈRES (DGAV/DAGRI)**

Répondant : Constant Pasquier

T: 021 557 92 75

M : constant.pasquier@vd.ch

Date du préavis : 17.09.2024

21.1 SURFACES D'ASSOLEMENT : NON CONFORME, À ANALYSER

[Rapport 47 OAT](#)

La DGAV-DAGRI prend note du bilan négatif de SdA, non quantifié, sur le périmètre concerné par le PACom, notamment les parcelles 610, 612 et 268.

Le rapport ne détaille pas la nécessité de recourir aux SdA, en partie situées sur de la surface agricole utile.

Demande :

- Détailler la nécessité de recourir aux SdA et quantifier les surfaces concernées, conformément à la mesure F12 du PDCn et à l'art. 30 OAT.

En conclusion, la DGAV-DAGRI préavise défavorablement le présent projet compte tenu des remarques ci-dessus.



**Direction générale du territoire
et du logement**

DIRECTION GÉNÉRALE DE LA MOBILITÉ ET DES ROUTES (DGMR)

22. DGMR - DIVISION ADMINISTRATION MOBILITÉ (DGMR/ADM)

23. DGMR - DIVISIONS PLANIFICATION (DGMR-P) ET MANAGEMENT DES TRANSPORTS (DGMR-MT)

Répondante : Deborah Fabbo
T: 021 316 71 01
M : deborah.fabbo@vd.ch
Date du préavis : 01.10.2024

23.1 STATIONNEMENT : NON CONFORME, À TRANSCRIRE

23.1.1 Stationnement des automobiles

Sur la base de l'article 40a du Règlement d'application de la Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (RLATC; RS 700.11.1), le Règlement de la planification doit se référer aux normes correspondantes en vigueur de l'Association suisse des professionnels de la route et des transports (actuellement VSS 40281 pour les voitures) pour fixer le besoin en places de stationnement pour les voitures.

En complément le projet se situe dans le périmètre de l'agglomération Lausanne-Morges et est donc soumis au Plan des mesures de l'Ordonnance sur la protection de l'air (OPAir ; RS 814.318.142.1). Ce dernier prévoit pour les parkings liés à des activités un dimensionnement de l'offre en stationnement des voitures de tourisme au minimum des valeurs indicatives de la norme VSS (cf. Plan OPAir, mesure MO-3 Stationnement privé).

Conformément au cadre légal en vigueur, l'article 5.3 du RPA stipule à l'alinéa 1 que « le nombre de places de stationnement pour voitures est établi sur la base des normes en vigueur de l'Association suisse des professionnels de la route et des transports (VSS) ».

Ce même article indique à l'alinéa 2 que « le nombre de places de stationnement admissible pour l'habitation correspond aux besoins réduits obtenus en multipliant les besoins types par un pourcentage de places admissibles fixé par la Municipalité. Elle effectue périodiquement des mises à jour en fonction de l'évolution du contexte ».

Le rapport 47 OAT identifie quant à lui au chapitre 4.5, page 25, les taux de satisfaction à appliquer sur un plan. Il lie également, page 33, la réduction du nombre de places de stationnement pour les logements aux « secteurs bien desservis par les transports publics ».

En application de la fiche A25 du plan directeur cantonale « politique de stationnement et plans de mobilité », les communes doivent lier leurs politiques de stationnement à la qualité de desserte TP. La DGMR-P ne constate pas de lien entre les taux de satisfaction proposés dans la carte page 25 du rapport 47 OAT, et la qualité de desserte (selon qualité de desserte établie par le canton de Vaud,



Direction générale du territoire et du logement

par exemple). Elle constate également que la carte illustrant les taux de satisfaction est peu lisible (choix de couleurs très proches ne permettant pas la différenciation des différents périmètres). Afin d'être applicable, le RPA doit indiquer clairement les taux appliqués, et les périmètres concernés doivent pouvoir être identifiés.

Par conséquent, afin d'éviter toute ambiguïté sur les taux à appliquer et les zones concernées et permettre à l'application spatiale de ces taux d'évoluer en lien avec la qualité de desserte en transports publics, la DGMR-P demande que :

- les taux de satisfaction mentionnés dans le rapport 47 OAT soient reportés dans l'article 5.3 al.2 du RPA, par exemple au moyen d'un tableau indiquant le taux de satisfaction pour chaque typologie de qualité de desserte (Excellente à très bonne (A-B)- taux de satisfaction de 60% ; qualité de desserte Bonne – 70% ; etc);
- les périmètre concernés par ces différents taux soient reportés sur le plan, et identifiés en lien avec la qualité de desserte TP actuelle. La mise à jour des périmètres devra alors être effectuée en cas de modification de la qualité de desserte ;
- le RPA mentionne, le cas échéant, et si le plan n'est pas modifié, que ces périmètres sont liés à la qualité de desserte telle que définie par l'Etat de Vaud, information mise à jour régulièrement et qui peut être trouvée sur le guichet cartographique. ;
- le règlement spécifie également dans quel(s) cas les périmètres et les taux sont ré-évalués, soit à minima en cas d'évolution de la qualité de desserte.

Règlement

Demande :

- Modifier l'article 5.3 du RPA comme mentionné ci-dessus.

Rapport 47 OAT

Demandes :

- Modifier le plan page 25 afin de le rendre plus lisible.
- Indiquer à la page 25 que les taux de satisfaction doivent être liés à la qualité de desserte TP.

Plan

Demande :

- Faire figurer le cas échéant les périmètres concernés par les différents taux de satisfaction.



Direction générale du territoire et du logement

23.2 STATIONNEMENT : NON CONFORME, À ANALYSER

23.2.1 Stationnement deux-roues motorisés

En référence à l'article 3 al.3 de la LAT (LAT ; RS 200) et en cohérence avec la fiche A25 du plan directeur cantonal « Politique de stationnement et plans de mobilité », les communes sont tenues de mettre en œuvre dans leurs planifications une politique de stationnement coordonnée avec la qualité de desserte par les transports publics.

Cette politique doit permettre de contribuer aux enjeux de report modal.

Le rapport 47 OAT mentionne page 25 que « le nombre de places de stationnement [deux-roues motorisés] correspond au moins aux 20% du besoin en places de stationnement pour véhicules automobiles.

Si aucune norme ne définit clairement la manière de calculer le stationnement deux-roues motorisés admissible, il est communément admis de considérer un taux de 15% du stationnement automobile autorisé.

La DGMR-P estime également que le terme « au moins », repris également à l'article 5.3 al.3 du RPA, laisse une trop grande marge de manœuvre quant au nombre de places qui pourraient être autorisées. En effet, dans le cadre d'une politique communale de stationnement efficace, il convient de veiller à ce que les deux-roues motorisés ne se substituent pas au trafic automobile. Dans le cas d'espèce, et au vu des ambitions de réduction du stationnement lié aux logements de la commune d'Epalinges ainsi qu'à l'application du minimum de la norme pour les activités, le risque d'augmenter le trafic deux-roues motorisé est important.

Rapport 47 OAT

Demandes :

- Modifier le paragraphe relatif au stationnement deux-roues motorisés afin qu'il n'indique pas un minimum, mais un maximum ou une fourchette de stationnement admissible
- Diminuer le taux de deux-roues motorisé admissible, ou, justifier le choix de 20%.

Règlement

Demande :

- Modifier l'article 5.3 al.3 en conséquence.

23.3 MOBILITÉ ACTIVE QUOTIDIENNE : NON CONFORME, À TRANSCRIRE

23.3.1 Cheminements de mobilité active

En application des principes inscrits dans le PDCom relatifs à la mobilité douce (liaison à créer etc.), et sur la base de l'article 3 al. 3c de la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT; RS 700),



Direction générale du territoire et du logement

des articles 2 al.3 et 6 de la Loi fédérale sur les chemins pour piétons et les chemins de randonnée pédestre (LCPR; RS 704), des articles 3 al. 3, 6 et 8 de la Loi fédérale sur les voies cyclables (LFVC; RS 706), du Plan directeur cantonal (Mesures A23 « Mobilité douce ») et de la Stratégie cantonale de promotion du vélo à l'horizon 2035, la DGMR-P considère que le règlement du PACom doit être complété par un article visant à favoriser la circulation des piétons et des vélos par l'aménagement de réseaux de chemins pour piétons et de réseaux de voies cyclables pour la vie quotidienne.

L'introduction d'un tel article donnerait latitude à la Municipalité, en présence de besoins identifiés, de négocier, voire d'exiger, des servitudes de passage public ou des cessions au domaine public de surfaces nécessaires à la réalisation des réseaux répondant à ces besoins.

En effet, si le PDCom identifie différents enjeux en lien avec le développement du maillage de mobilité active, ceux-ci ne sont pas concrétisés dans le RPA.

Règlement

Demande :

- Compléter le règlement du PACom par un article visant à favoriser les liaisons de mobilité douce, et donnant latitude à la Municipalité, lorsque des besoins sont identifiés, de conditionner l'octroi d'un permis de construire à la cession de surfaces nécessaires à la réalisation de ces liaisons.

La DGMR-P propose la formulation suivante pour cet article : « Dans l'application du plan d'affectation communal et de son règlement, la Municipalité favorise la circulation des piétons et des vélos. Pour ce faire, elle veille à l'aménagement d'un réseau piétonnier et d'un réseau cyclable sûrs et continus. »

23.4 CONSULTATION DE L'ENTREPRISE DE TRANSPORT : NON CONFORME, À ANALYSER

23.4.1 Préavis des TL

Le périmètre du dossier de planification est concerné par le tracé de la ligne de métro m2.

Conformément à l'art. 18m de la Loi sur les chemins de fer (LCdF; RS 742.101), l'entreprise de transport doit être consultée par l'Autorité communale et le préavis de l'entreprise joint au dossier soumis à l'examen préalable.

L'avis de l'entreprise de transport public doit être pris en considération, notamment dans le cas où celle-ci formule des remarques ou un avis négatif. L'objectif est d'obtenir une prise de position positive de l'entreprise, si nécessaire en modifiant les dispositions du dossier de planification. Dans le cas où aucun accord ne serait trouvé entre les parties, l'autorité cantonale soumet le dossier à l'office fédéral compétent (art.18m al.2 let.a LCdF).

La DGMR rappelle le droit de recours conféré à l'office fédéral compétent contre toute décision des autorités cantonales allant à l'encontre des intérêts de l'entreprise de transport public (art. 18m al.3 LCdF).



**Direction générale du territoire
et du logement**

Demande :

- Demander le préavis de l'entreprise de transports publics.

24. DGMR - DIVISION FINANCES ET SUPPORT – ROUTES (DGMR/FS)

Répondante : Isabelle Buchs

T : 021 316 70 46

M : dp-preavis.dgmr@vd.ch

Date du préavis : 12.12.2024

24.1 ACCES : NON CONFORME, À TRANSCRIRE

[Règlement](#)

Demandes :

A l'article 5.2 qui traite des accès, la DGMR demande de compléter ce chapitre avec les dispositions suivantes au sujet des murs et clôtures :

- Tous les murs, haies, clôtures, implantés en limite de propriété, ainsi que leurs teintes, leurs perméabilités visuelles et les matériaux utilisés pour leur construction, doivent être préalablement autorisés par la Municipalité.
- La Municipalité peut imposer, en bordure des voies publiques, l'implantation, l'aspect et les dimensions de ces aménagements dans le respect du droit cantonal supérieur, notamment la loi sur les routes du 10 décembre 1991 (LRou ; BLV 725.01) et le règlement d'application du 19 janvier 1994 de la LRou (RLRou ; BLV 725.01.1).
- Ainsi qu'à l'al. 1 du point 5.2 par la disposition suivante :

Tout propriétaire qui possède un accès est tenu de le raccorder à la chaussée selon les prescriptions des normes VSS en vigueur, d'appliquer la loi sur les routes du 10 décembre 1991 (LRou ; BLV 725.01) et le règlement d'application du 19 janvier 1994 de la LRou (RLRou ; BLV 725.01.1).

24.2 LIMITES DES CONSTRUCTIONS : NON CONFORME, À TRANSCRIRE

En ce qui concerne les limites des constructions, avec la révision du plan d'affectation communal, il aurait été souhaitable de réviser les limites des constructions routières (LCR). Des LCR adaptées et passant par les façades de bâtiments classés et inscrits à l'inventaire au sens de la loi sur la protection du patrimoine culturel immobilier (LPrPCI ; BLV 451.15) permettent de protéger ces bâtiments. Cette mesure permettrait aussi d'éviter l'inscription d'une mention de précarité lors de la transformation des bâtiments (parcelles 330, 338, 102, ...).



Direction générale du territoire et du logement

Il y a aussi quelques petites incohérences qui pourraient être corrigées. Par exemple sur les parcelles 312, 102, 2666, DP 142, ... (liste non exhaustive).

A plusieurs reprises, dans le règlement du PACom, les distances à la limite sont mentionnées à 1,00 mètre pour ce qui concerne les constructions souterraines et celles de peu d'importance (ch. 3.12, 3.13, 3.14). Or la loi sur les routes du 10 décembre 1991 (LRou ; BLV 725.01) stipule que lorsque le fonds est riverain de la route la distance pour ce type de construction est de 3,00 mètres du bord de la chaussée.

Règlement

Demandes :

- Il y a donc lieu de corriger le règlement du PACom par ces dispositions de la loi sur les routes du 10 décembre 1991 (LRou ; BLV 725.01).
- D'autre part, il a y lieu d'ajouter à ces trois chapitres (3.12, 3.13 et 3.14), soit dans les dispositions finales :

Droit supérieur : les dispositions du droit supérieur, notamment la loi sur les routes du 10 décembre 1991 (LRou ; BLV 725.01) et le règlement d'application du 19 janvier 1994 de la LRou (RLRou ; BLV 725.01.1), s'appliquent.

Enfin, en cas de modification ou de création de nouvelles LCR, il y a lieu d'envoyer à la DGMR les géodonnées pour mettre à jour la base de données sur les LCR.

24.3 PRISE DE POSITION DE L'OFFICE FEDERAL DES ROUTES (OFROU) : POSITIF AVEC CONDITIONS

Sur la base des plans et des documents figurant dans le présent dossier, l'OFROU a examiné ce projet au sein de son Office, conformément à la loi du 8 mars 1960 sur les routes nationales (LRN ; RS 725.11) et à l'ordonnance du 7 novembre 2007 sur les routes nationales (ORN ; RS 725.111), et vous fait part des conditions et des remarques suivantes :

I En fait

La commune d'Epalinges soumet, pour examen préalable, la présente révision de son plan d'affectation communal PACom.

2 Bases juridiques

2.1 A teneur de l'article 23 LRN, il est interdit d'élever, sans autorisation, de nouvelles constructions entre les alignements et d'y transformer des immeubles existants, même s'ils ne débordent que partiellement sur les alignements. Les travaux nécessaires à l'entretien d'un immeuble ne sont pas considérés comme des transformations au sens de la présente disposition. Les cantons peuvent prendre, aux frais du contrevenant, les mesures nécessaires au rétablissement de l'état antérieur conforme au droit, indépendamment des poursuites pénales qui pourraient être dirigées contre lui.

2.2 En vertu de l'article 24 al. 1 et 2 LRN, des travaux de constructions situés à l'intérieur des alignements doivent être autorisés par les autorités désignées par les cantons. L'autorité cantonale



Direction générale du territoire et du logement

entend l'OFROU avant de délivrer l'autorisation. Ce dernier est habilité à user de toutes les voies de recours prévues par le droit fédéral et le droit cantonal contre les décisions rendues par les autorités cantonales en application de la présente loi ou de ses dispositions.

2.3 Selon l'article 44 LRN, une autorisation est nécessaire pour exécuter des travaux touchant les routes nationales tels que la construction, la modification et le déplacement de croisements d'autres voies de communication, cours d'eau, de téléphériques, conduites et autres ouvrages analogues, ainsi que d'accès de routes et de chemins aux routes nationales.

Ils ne doivent porter atteinte ni à la route, ni à son aménagement futur éventuel. Les autorités compétentes peuvent prendre, aux frais du contrevenant, les mesures nécessaires au rétablissement de l'état antérieur conforme au droit, indépendamment des poursuites pénales qui pourraient être dirigées contre lui.

2.4 A teneur de l'article 29 ORN, l'utilisation par des tiers du domaine appartenant aux routes nationales est soumise à l'autorisation de l'OFROU. L'utilisation est soumise à rémunération.

Elle doit correspondre en règle générale au prix du marché. L'utilisation par un canton pour ses propres besoins est gratuite, pour autant qu'il applique la réciprocité. Les coûts supplémentaires d'entretien et d'exploitation de la route résultant d'une utilisation multiple sont à la charge du tiers. L'OFROU peut prendre, aux frais du contrevenant, les mesures nécessaires au rétablissement de l'état antérieur, conforme au droit, indépendamment des poursuites pénales qui pourraient être dirigées contre lui.

2.5 En vertu de l'article 30 ORN, l'OFROU délivre les autorisations pour les projets de construction fondés sur l'art. 44 LRN lorsque les biens-fonds concernés se situent entre les alignements. Les projets de construction ne doivent pas porter atteinte à la sécurité du trafic, à l'affectation de l'ouvrage et à un éventuel élargissement futur de la route. L'OFROU fixe les mesures nécessaires pour garantir la sécurité de la circulation sur la route nationale et écarter tout danger pour les personnes et les biens. Les frais sont à la charge du requérant.

3 Appréciation du projet

L'OFROU constate que le périmètre de la commune d'Epalinges est situé en-dehors du domaine appartenant aux routes nationales, mais pour une infime partie (bien-fonds DP 40 du registre foncier de la commune d'Epalinges) à l'intérieur des alignements de la route nationale N09. A ce titre, l'OFROU rend attentif le Requérent aux dispositions décrites sous les articles 23 et 24 LRN.

Voies de communication historiques de la Suisse inscrites à l'inventaire fédéral IVS :

L'OFROU prend bonne note que des chemins inscrits à l'inventaire fédéral des voies de communication historiques de la Suisse (IVS) ont été identifiés et que cette thématique a bien été traitée dans le cadre de la présente révision.

Néanmoins, l'OFROU rappelle que tout projet de construction ou d'aménagement susceptible d'impacter ces voies de communication inscrites à l'IVS doit faire l'objet d'un examen par le domaine concerné (Mobilité douce et voies de communication historiques, Division réseaux routiers) au sein de son Office



Direction générale du territoire et du logement

Protection contre le bruit :

Il est rappelé que tout projet de construction ou de modification notable de bâtiments contenant des locaux à usage sensible au bruit (LUSB) et situé à proximité d'une route nationale doit faire l'objet d'une étude acoustique lors de l'établissement de la demande de permis de construire afin de vérifier sa conformité à l'OPB. Il appartient exclusivement à l'autorité cantonale compétente de veiller à l'application des dispositions prévues dans les bases légales précitées lors des demandes de permis de construire

A toutes fins utiles, il est également stipulé que la délimitation de nouvelles zones à bâtir est régie par l'article 29 OPB, celle-ci n'étant possible que si le respect des valeurs de planification est démontré.

De même et en référence à l'article 30 OPB, les zones à bâtir destinées à des bâtiments comprenant des LUSB, qui ne sont pas encore équipées au moment de l'entrée en vigueur de la loi, ne pourront être équipées que dans la mesure où les valeurs de planification sont respectées ou peuvent l'être par un changement du mode d'affectation ou par des mesures de planification d'aménagement ou de construction. L'autorité d'exécution peut accorder des exceptions pour de petites parties de zones à bâtir.

Impact sur les ouvrages et infrastructures appartenant aux routes nationales :

Tout projet de tiers ayant un impact sur les ouvrages et sur les infrastructures appartenant aux routes nationales doit être soumis à l'OFROU, Filiale d'Estavayer-le-Lac, pour examen et validation lors des demandes de permis de construire

Les ouvrages appartenant aux routes nationales sont référencés sur le lien suivant :

<https://fedro.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=025d948c068a4bffa0566928f3a2cd1d7>.

Compte tenu de ce qui précède, l'OFROU formule un préavis positif sur le dossier cité en titre, sous réserve de la prise en considération des conditions et des remarques décrites ci-dessus et de l'examen final de ce dossier auprès de son Office.

Une copie du préavis de synthèse et de la décision d'approbation délivrée par l'autorité compétente devra être envoyée par e-mail (pcf1@astra.admin.ch) à l'Office fédéral des routes (OFROU), Filiale 1, Place de la Gare 7, 1470 Estavayer-le-Lac, avec l'indication des voies de recours.

25. DGMR - DIVISION ENTRETIEN - VOYER D'ARRONDISSEMENT (VA)

Répondante : Céline Baumgartner
T : 021 316 76 36
M : celine.baumgartner@vd.ch
Date du préavis : 10.12.2024

Répondu via DGMR-préavis



**Direction générale du territoire
et du logement**

SERVICE DE LA PROMOTION DE L'ÉCONOMIE ET DE L'INNOVATION (SPEI)

26. SPEI - OFFICE DE LA CONSOMMATION – INSPECTION DES DENRÉES ALIMENTAIRES ET DES EAUX- DISTRIBUTION DE L'EAU (SPEI-OFCO/DE)

Répondant : Christophe Schwaar
T : 021 316 43 18
M : christophe.schwaar@vd.ch
Date du préavis : 01.10.2024

26.1 DISTRIBUTION DE L'EAU : CONFORME

La distribution d'eau potable sur le territoire de la commune d'Epalinges est assurée en intégralité sous le régime de la concession par le Service de l'eau de Lausanne. Le service de l'eau de Lausanne dispose d'un plan directeur de la distribution de l'eau potable récent.

La vision de développement et maintenance de l'approvisionnement en eau du secteur est donc existante et la révision du plan d'affectation communal n'amène pas de remarque particulière.

27. SERVICE DE LA PROMOTION DE L'ÉCONOMIE ET DE L'INNOVATION, UNITÉ ÉCONOMIE RÉGIONALE (SPEI/UER)

Répondante : Sophie Logean
T : 021 316 62 66
M : sophie.logean@vd.ch
Date du préavis : 08.10.2024

Le SPEI s'est coordonné avec la DGTL-DIP dans le cadre du préavis SGZA.

DIRECTION GÉNÉRALE DE L'ENSEIGNEMENT OBLIGATOIRE (DGEO)

28. DGEO - DIRECTION ORGANISATION ET PLANIFICATION, CONSTRUCTIONS SCOLAIRES (DGEO-DOP/CS)

Répondant : Kilian Winz
T : 021 316 31 45
M : kilian.winz@vd.ch
Date du préavis : 07.10.2024



**Direction générale du territoire
et du logement**

28.1 DEVELOPPEMENT DES CONSTRUCTIONS SCOLAIRES : NON CONFORME, À ANALYSER

Conformément à l'article 4 du règlement sur les constructions scolaires primaires et secondaires (RCSPS ; BLV 400.01.3) du 29 avril 2020, les autorités (inter-)communales doivent adopter un plan de développement à l'échelle des aires de recrutement des établissements concernés au sens de l'article 18 de la loi sur l'enseignement obligatoire (LEO ; BLV 400.02) du 7 juin 2011, par lequel elles planifient à moyen et à long terme les sites scolaires et les locaux et installations scolaires tels que définis à l'article 2 RCSPS.

Le plan de développement étant à notre connaissance inexistant, la DGEO ne peut pas en l'état se déterminer sur d'éventuels besoins scolaires à indiquer dans le rapport 47 OAT.

Demande :

- Etablir un plan de développement.

DIRECTION GÉNÉRALE DE LA COHESION SOCIALE (DGCS)

29. DGCS – DIRECTION DE L'ACCOMPAGNEMENT ET DE L'HÉBERGEMENT

Répondant : Daniel Piolino
T : 021 316 41 93
M : daniel.piolino@vd.ch
Date du préavis : 16.10.2024

29.1 AFFECTATION : CONFORME

29.1.1 Zone affectée à des besoins public (art. 15 LAT)

Un projet d'agrandissement de l'EMS La Girarde pour 74 nouveaux lits a été retenu prioritaire et inclus dans le programme d'investissement de modernisation des EMS et EPSM 22-27 (PIMEMS).

A ce stade de la planification Communale, aucune parcelle communale ne semble affectable à court terme pour cette réalisation.

La DGCS précise encore qu'aucun autre projet d'EPSM n'a été inclus dans le programme d'investissement de modernisation des EMS et EPSM 22-27 (PIMEMS) sur le territoire de la commune d'Epalinges.

Selon la loi sur la planification et le financement des établissements sanitaires d'intérêt public (LPFES), l'Etat doit planifier et financer les établissements sanitaires d'intérêt public et des réseaux de soins.



Direction générale du territoire et du logement

29.1.2 Zone d'assolement

Une partie de la parcelle n° 268, clinique Sylvana propriété du CHUV, est nouvellement proposée en zone affectée à des besoins publics. Cette nouvelle surface est actuellement inventoriée en SDA. Elle est déjà partiellement bâtie ou aménagée et ne permet pas d'exploitation de terre agricole en cas de crise.

Rapport 4 OAT

Demande :

- Le point 5.11 du rapport OAT pourrait être précisé afin de pouvoir garantir la constructibilité d'infrastructures publiques hospitalières ou médico-sociale d'importances Cantonales (CHUV, EMS).

SERVICE DE L'ÉDUCATION PHYSIQUE ET DU SPORT (SEPS)

30. SEPS – EQUIPEMENTS SPORTIFS

Répondant : Olivier Swysen
T : 0213163947
M : olivier.swysen@vd.ch
Date du préavis : 28.01.2025

30.1.1 Enseignement obligatoire – infrastructures sportives scolaires

Le SEPS se rallie au préavis de la DGEO/UOP concernant les besoins scolaires.

Il est rappelé que le sport est directement lié à ceux-ci, les infrastructures sportives sont indissociables des infrastructures scolaires.

A cela s'ajoute le fait que les infrastructures sportives sont également indispensables pour le sport associatif.

Le SEPS salue la volonté de la commune d'Epalinges d'améliorer l'offre (en matière d'infrastructures sportives) présente sur le plat de la Croix-Blanche et se tient à disposition pour l'accompagner dans sa réflexion.

SERVICE DE LA SÉCURITÉ CIVILE ET MILITAIRE (SSCM)

31. SSCM - PROTECTION CIVILE (SSCM-PCI)

Répondante : Pamela Nunez
T : 021 316 51 36
M : pamelanunez@vd.ch



**Direction générale du territoire
et du logement**

Date du préavis : 07.10.2024

31.1 PROTECTION DE L'HOMME ET DE L'ENVIRONNEMENT : CONFORME

31.1.1 Places protégées à prévoir pour la population

La Commune d'Epalinges bénéficiant d'un taux de couverture confortable en matière de places protégées, la dérogation à l'obligation de construire pourra être envisagée lors de l'examen du dossier pour la délivrance du permis de construire.



**Direction générale du territoire
et du logement**

Avenue de l'Université 5
1014 Lausanne
www.vd.ch/dgtl

**NOTE DE SÉANCE – PLAN D’AFFECTATION COMMUNAL (PACOM) – COMMUNE D’EPALINGES -
SÉANCE POST EXAMEN PREALABLE**

Ce document est une note relative à la séance post examen préalable suite à l'examen préalable du 21 mars 2025.

27 MAI 2025

Présents Mme Crottaz (Municipale Epalinges)
M. Benitez (Service technique Epalinges)
M. Ciceri (Plarel SA)
M. Bressoud (DGTL-DAM)
Mme Maccioni (DGTL-DAM)

Rédigé par Mme Maccioni (DGTL-DAM)

1 Dimensionnement de la zone à bâtir d'habitation et mixte 15 LAT

1.1 Affectation - Zone de verdure 15 LAT

La commune exprime des interrogations au sujet de la demande de dézonage formulée par la DGTL à la page 9 de l'examen préalable et sollicite une réévaluation de cette proposition. Elle motive sa demande par le fait que les parcelles concernées, bien que situées hors centre, sont situées en contiguïté de la zone à bâtir existante, par endroits enclavées dans cette dernière, et à proximité de l'agglomération lausannoise.

Tout en prenant acte de l'analyse communale, la DGTL réitère la position exprimée dans le cadre de l'examen préalable. Elle estime toutefois que les petits secteurs occupés par des prés qui sont entièrement enclavés dans la zone à bâtir pourraient, en raison de leur situation enclavée et de leur faible étendue, être affectés à la zone de verdure 15 LAT. La justification de ce changement d'affectation sera apportée dans le rapport 47 OAT.

1.2 Extension de la zone à bâtir d'habitation et mixte 15 LAT

La commune expose les raisons pour lesquelles elle projette l'affectation des parcelles n^{os} 610 et 612, actuellement en zone agricole 16 LAT, en zone à bâtir 15 LAT.

La DGTL, pour sa part, réitère la position formulée à la page 9 de l'examen préalable.

2 Activités commerciales

La DGTL confirme que la limitation de la surface de vente à 2'500 m² doit être fixée par zone d'affectation.



**Direction générale du territoire et
du logement**

3 Plus-value

La Commune a demandé des précisions à propos de la demande d'examen préalable, notamment à la page 14, en ce qui concerne l'évaluation de la plus-value générée par des bâtiments d'une hauteur de 9 mètres, ainsi que la suppression de la surface minimale des parcelles.

Après examen, la DGTL renonce à demander la liste des parcelles susceptibles d'être concernées par la plus-value résultant du critère relatif aux toits plats, tel qu'indiqué à la page 14. En revanche, demeure uniquement le critère concernant la suppression de la surface minimale des parcelles, ainsi que celui portant sur les petites parcelles ne permettant pas l'édification de bâtiments d'une surface égale ou supérieure à 80 m² est maintenu.

Ainsi, la DGTL demande de compléter la liste des parcelles susceptibles d'être concernées par la plus-value en intégrant les parcelles concernées par les deux critères susmentionnés.

4 Plan de développement des constructions scolaires

La commune prendra contact avec la Direction générale de l'enseignement obligatoire (DGEO) afin de définir les modalités de poursuite de l'élaboration du plan de développement communal et d'obtenir son préavis, au plus tard avant la transmission du PACom à la DGTL en vue de son approbation.

5 Suite à donner

Courriel avec prises de position de la DGTL concernant la surface minimale à prendre en compte dans le calcul de la plus-value.

Numéro ACTIS :184634



Direction générale du territoire
et du logement

NOTE DE SÉANCE – PLAN D’AFFECTATION COMMUNAL – COMMUNE D’EPALINGES - SÉANCE D’ARBITRAGE AVEC LA CHEFFE DU DEPARTEMENT (CDFTS), À LA SUITE DE L’EXAMEN PREALABLE ET DE LA SÉANCE POST-EXAMEN PREALABLE

Ce document est une note relative à la séance d’arbitrage post examen préalable. Elle fait suite à l’examen préalable du 21 mars 2025 et à la séance post-examen préalable du 27 mai 2025.

20 NOVEMBRE 2025

Présents Mme Luisier (CDFTS)
M. Bornick (DFTS)
M. Turatti (DGTL)
Mme Maccioni (DGTL)
M. Monod (Syndic)
Mme Crottaz (Municipale)
M. Benitez (Service Technique)
M. Ciceri (mandataire - bureau Plarel)

Rédigé par Mme Maccioni (DGTL)

1 Dimensionnement de la zone à bâtir d’habitation et mixte 15 LAT hors centre

1.1 Affectation – Zone de verdure 15 LAT

Le projet de PACom prévoit d’affecter en zone de verdure 15 LAT A plusieurs parcelles libres de construction, situées en frange de la zone à bâtir et/ou qui forment des vides de plus de 2'500 m², et dont la couverture du sol est assimilable à du champs, pré, pâturage.

La commune exprime des interrogations au sujet de la demande de dézonage formulée par la DGTL et sollicite une réévaluation de cette proposition. Elle motive sa demande par le fait que les parcelles concernées, bien que situées hors centre, sont situées en contiguïté de la zone à bâtir existante, par endroits enclavées dans cette dernière, et à proximité de l’agglomération lausannoise.

La DGTL rappelle que du fait que la zone de verdure relève de la zone à bâtir 15 LAT, l’affectation en zone de verdure, si elle limite les droits à bâtir, ne participe pas à redimensionner la zone à bâtir 15 LAT. En outre, pour pouvoir affecter des terrains en zones de verdure, il est nécessaire que les terrains concernés soient compris dans le territoire urbanisé ou qu’ils soient occupés par des jardins existants ou qu’ils fassent l’objet d’un projet concret d’aménagement d’un parc de jeu ou d’un espace de délasserement à l’horizon de 15 ans, ce qui n’est pas le cas des terrains concernés.

Par exemple, la DGTL fait remarquer que l’affectation en zone de verdure sur les deux grands secteurs à nord-ouest du Village et à nord-ouest du Chemin du Praz-Buchilly, occupés par des surfaces libres de construction, n’est pas justifiée.



Direction générale du territoire et du logement

Par ailleurs, la CDFTS souligne les implications liées au principe d'égalité de traitement par rapport à d'autres communes qui ont dû procéder à des dézonages afin de redimensionner leur zone à bâtir et de se conformer au cadre légal en vigueur. Toutefois, la CDFTS et la DGTL estiment que les secteurs occupés par des prés qui sont entièrement enclavés dans la zone à bâtir pourraient, en raison de leur situation enclavée et de leur faible étendue, être affectés à la zone de verdure 15 LAT. La justification de ce changement d'affectation sera apportée dans le rapport 47 OAT.

La Commune doit définir une vision à long terme pour identifier les terrains prioritaires en vue d'un projet d'aménagement, par exemple l'aménagement d'un parc public ou la création des logements d'utilité publique (LADA). Elle doit donc ainsi déterminer quels terrains peuvent être classés en zone de verdure ou en zone affectée à des besoins publics selon l'article 15 LAT. Il convient de rappeler que, conformément à l'art. 15, al. 1 LAT, les zones à bâtir doivent être dimensionnées de manière à répondre aux besoins prévisibles pour les quinze années à venir.

1.2

Création de la zone à bâtir sur les parcelles n° 610 et 612

Le projet du PACom propose de créer une zone de très faible densité 15 LAT sur les parcelles 610 et 612 actuellement en zone agricole 16 LAT et appartenant à l'inventaire cantonal des surfaces d'assolement. Le but est de permettre la création de deux logements supplémentaires sur des surfaces occupées par des fermes.

La DGTL rappelle le cadre légal et notamment la mesure A11 du PDCn et l'art. 15 LAT qui stipulent que les zones à bâtir surdimensionnées doivent être réduites. La commune d'Epalinges présente un surdimensionnement de presque 2'000 habitants et elle doit donc procéder à un redimensionnement de sa zone à bâtir avant de créer de nouvelles zones à bâtir.

Par ailleurs, la demande de la Commune n'a pas fait l'objet d'une analyse au regard de la loi fédérale sur le droit foncier rural (LDFR).

Quant à la présence des SDA, la DGTL rappelle que les Communes peuvent effectuer un contrôle incident de l'inventaire cantonal des SDA mais uniquement dans le cadre d'un projet de planification sur les secteurs dont la nouvelle affectation impliquerait une emprise (donc pas sur des secteurs qui ne seraient pas concernés par une nouvelle affectation avec emprise).

Pour les parcelles susmentionnées, une extension de la zone à bâtir ne serait, à l'heure actuelle, pas conforme à l'art. 15 LAT en raison du surdimensionnement hors centre de la commune. En général, pour réaliser ce contrôle incident, il est demandé de démontrer dans le rapport 47 OAT que les surfaces concernées ne pouvaient pas lors du relevé initial, établi en 1992, être considérées comme SDA.

Aussi, il s'agit de:

- Définir le ou les secteurs qui ne répondent plus aux critères des SDA et qui seront corrigés dans le cadre de la planification ;



**Direction générale du territoire
et du logement**

- Documenter les constructions situées sur ces secteurs, notamment au moyen de photos ou cartes permettant de renseigner les années de construction ;
- Produire les autorisations de construire pour les constructions érigées après le 1^{er} juillet 1972.

2 Suite à donner

- Transmission du dossier adapté par la Municipalité (rapport 47 OAT, plan, règlement) à la DGTL.

Numéro ACTIS : 184634



Municipalité d'Épalinges
Service de l'urbanisme, architecture et énergie

COMMUNE D'ÉPALINGES RÉVISION DU PLAN D'AFFECTATION COMMUNAL

ÉVALUATION DE RISQUE DANS LES
PROCÉDURES DE PLANIFICATION
D'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE
(ERPP)

RAPPORT GÉOLOGIQUE
TRANSCRIPTION DES DANGERS
NATURELS

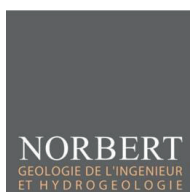
NORBERT SA
GÉOLOGUES – CONSEILS
6, RUE ENNING
CH-1003 LAUSANNE

+41 21 323 05 35
geol-lsne@norbert-sa.ch
www.norbert-sa.ch

ISO 9001/14001/45001
CERTIFICAT SQS H15677

1398-R1001B

LAUSANNE, LE 30 AVRIL 2026



AUTEUR

Ch. Jossevel
Géologue MSc.

**COLLABORATION**

E. Marclay
Géologue MSc.



Version	Date	Modifications/Remarques
	15.01.2024	Version initiale
A	06.06.2024	Adaptation des niveaux d'action SOP suite changements affectation
B	30.04.2026	Intégration des remarques suite à l'examen préalable et aux adaptations du plan d'affectation

MENTION/DROIT D'AUTEUR

La reproduction, l'adaptation, la modification, la traduction, la circulation, la transmission, la publication, l'affichage ou toute autre utilisation de tout ou partie du présent document sous quelque forme et par quelque moyen que ce soit est interdite sans autorisation.

TABLE DES MATIÈRES

1	INTRODUCTION	3
2	PRESTATIONS EFFECTUÉES	3
3	PROJET DE PLANIFICATION	4
3.1	PLAN FAISANT L'OBJET DE LA DEMANDE	4
3.2	CADRE RÉGLEMENTAIRE ET AFFECTATION	4
4	SITUATION DE DANGER DANS LE PÉRIMÈTRE DU PLAN	5
4.1	INFORMATIONS EXISTANTES	5
4.2	NATURE ET NIVEAU DE DANGER	6
4.2.1	Chute de pierre et blocs CPB	6
4.2.2	Glissements permanents GPP	7
4.2.3	Glissements spontanés GSS	9
5	EXPOSITION DU PLAN AUX DANGERS NATURELS	10
5.1	STANDARDS ET OBJECTIFS DE PROTECTION	10
5.2	VULNÉRABILITÉ ET DÉFICIT DE PROTECTION DU PROJET	12
6	MESURES DE PROTECTION ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES	13
6.1	PRINCIPES DE MESURES DE PROTECTION ENVISAGEABLES	13
6.2	PRINCIPES POUR LE CHOIX DU TYPE DE MESURES	13
6.3	MESURES DE PROTECTION RETENUES	14
6.4	DONNÉES COMPLÉMENTAIRES	15
6.5	RECOMMANDATIONS POUR L'EXÉCUTION	15
6.6	ENTRETIEN ET SURVEILLANCE	15
6.7	EFFICACITÉ DES MESURES ET RISQUE RESTANT	15
7	CONCLUSIONS	16
8	REFERENCES	16

TABLEAUX

- Tableau 1 : Résumé des niveaux SOP pour l'aléa CPB dans les zones constructibles du PACom. Intensités : n = nulle, f = faible, m = moyenne, e = élevée (forte).
- Tableau 2 : Résumé des niveaux SOP pour l'aléa GPP dans les zones constructibles du PACom. Intensités : n = nulle, f = faible, m = moyenne, e = élevée (forte).
- Tableau 3 : Résumé des niveaux SOP pour l'aléa GSS dans les zones constructibles du PACom. Intensités : n = nulle, f = faible, m = moyenne, e = élevée (forte).
- Tableau 4 : Résumé du type de mesures (selon Ann. 6) approprié en fonction de l'aléa.

FIGURES

- Figure 1: Carte des secteurs en conflits face à l'aléa CPB.
- Figure 2: Carte des secteurs en conflits face à l'aléa GPP.
- Figure 3: Carte des secteurs en conflits face à l'aléa GSS.
- Figure 4: Matrice SOP pour les catégories d'occupation du sol concernées par le PACom.

ANNEXES

- Ann. 1 Liste des parcelles touchées par les aléas CPB, GPP et GSS
- Ann. 2 Niveaux d'action SOP pour l'aléa CPB 1 :5'000
- Ann. 3 Niveaux d'action SOP pour l'aléa GPP 1 :5'000
- Ann. 4 Niveaux d'action SOP pour l'aléa GSS 1 :5'000
- Ann. 5 Carte des secteurs de restriction (yc infiltration des eaux) – aléas CPB, GPP, GSS 1 :5'000
- Ann. 6 Tableau des types de mesures de protections

1 INTRODUCTION

Dans le cadre de la révision du Plan d'affectation Communal (PACom) d'Épalinges, le bureau Norbert SA a été mandaté comme spécialiste en dangers naturel pour l'analyse des aléas géologiques.

Les prestations réalisées ont permis d'évaluer la situation en termes de dangers naturels sur le territoire de la commune d'Épalinges et ainsi de déterminer l'exposition aux dangers des parcelles. Les aléas géologiques évalués sont les chutes de pierres et blocs (CPB), les glissements de terrain permanents (GPP) et les glissements de terrain superficiels spontanés (GSS).

Cette analyse des dangers naturels figure dans le présent rapport sous la forme d'une Evaluation de Risque dans les Procédures de Planification d'aménagement du territoire (ERPP), selon le Guide pratique du Canton de Vaud pour l'élaboration du rapport de l'ERPP. Elle permet d'analyser les périmètres du plan d'affectation exposés aux dangers naturels et ainsi, d'évaluer les risques et de préconiser des mesures de protection. Dans cette optique, la transcription des dangers naturels se concentre essentiellement sur les zones constructibles (15 LAT) et exclu le domaine public.

Notons que l'aléa inondation est traité par WSP Ingénieurs Conseils SA et fait l'objet d'un rapport distinct.

2 PRESTATIONS EFFECTUÉES

En lien avec notre offre du 15 septembre 2023, ainsi qu'avec votre accord par email (17.03.2026) concernant les prestations complémentaires, voici la liste des prestations effectuées :

- Compilation de l'information géologique existante : cartes des dangers et rapport explicatif, rapports sur les mesures de protection existantes, cadastre géologique vaudois, Atlas géologique Suisse 1:25'000, cartes cantonales des déficits de protection, archives et documentation Norbert SA.
- Prise de connaissance du projet de nouveau plan d'affectation et délimitation des secteurs touchés par les aléas géologiques.
- Relevés de terrain le 24 novembre 2023 pour valider les informations géologiques récoltées et vérifier les cartes des dangers existantes (aléas CPB, GPP et GSS).
- Analyses et synthèse des données.
- Description du contexte géologique ainsi que de la situation locale de danger des parcelles en zone à bâtir.
- Examen des standards et objectifs cantonaux de protection (SOP).
- Définition des secteurs de restriction ainsi que des mesures et dispositions constructives propres à réduire le danger.
- Etablissement d'une note technique y compris annexes (ERPP).
- Participation à la rédaction du chapitre sur les dangers naturels du rapport 47 OAT.
- Adaptation des articles sur les dangers naturels du règlement PACom.
- Transcription sur plan de la situation de danger (CPB, GPP et GSS).
- Mise à jour le 6.06.2024 de notre rapport ERPP du 15 janvier 2024 et de ses annexes à la suite de modifications au PACom.
- Mise à jour de notre rapport ERPP du 6 juin 2024 et de ses annexes à la suite du retour d'examen préalable et des adaptations au PACom.
- Coordination avec la commune et l'urbaniste, gestion du mandat.
- Coordination avec WSP Ingénieurs Conseils SA.

3 **PROJET DE PLANIFICATION**

3.1 **PLAN FAISANT L'OBJET DE LA DEMANDE**

Dans le cadre de l'examen préalable du projet de révision du PACom de la Commune d'Épalinges, le spécialiste des dangers naturels doit évaluer les dangers et les risques liés aux aléas en présence et proposer les mesures adéquates.

3.2 **CADRE RÉGLEMENTAIRE ET AFFECTATION**

Les bases légales suivantes sont à prendre en compte dans le cadre de ce projet :

- Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT).
- Loi fédérale sur les forêts (LFo).
- Loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC).

Les directives d'application, établies par les offices fédéraux ou cantonaux compétents, régissent en outre les détails de mise en œuvre. Ce sont principalement :

- Transcription des données relatives aux dangers naturels dans l'aménagement du territoire. Directives cantonales (juin 2014).
- Prise en compte des dangers naturels dans l'aménagement du territoire et les permis de construire. Guide pratique. DGE-VD (novembre 2014).

Par ailleurs, le cadre réglementaire est complété notamment par les recommandations ou aides à l'exécution suivantes :

- Protection contre les dangers dus aux mouvements de terrain. OFEV (2016).
- Aménagement du territoire et dangers naturels. Recommandation ARE-OFEG-OFEFP (2005).
- Guide pratique pour l'élaboration du rapport de l'ERPP (juillet 2017).
- Standards & objectifs cantonaux de protection (SOP) (octobre 2019).

Pour ce qui est des contraintes (environnementales, urbanistiques, ...) liées au recensement architectural ou aux différents inventaires fédéraux, nous nous référons au plan directeur communal et au règlement du PACom.

Quant aux dangers naturels, la présente ERPP fixe les restrictions y relatives qui sont retranscrites dans le plan et le règlement du PACom, ainsi que dans le rapport 47 OAT.

Notons encore qu'à notre connaissance, aucune restriction liée aux dangers naturels n'existe actuellement dans le règlement des constructions, ni dans tout autre règlement ou directive communaux.

En termes d'affectation du sol, le périmètre du PACom comprend les zones suivantes, (avec la catégorie d'utilisation du sol correspondante des SOP) :

Constructible :

- Zone centrale 15 LAT A / B et C – catégorie F.
- Zone d'habitation de moyenne densité 15 LAT A et B - catégorie F.
- Zone d'habitation de faible densité 15 LAT - catégorie F.
- Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT A et B - catégorie F.
- Zone mixte 15 LAT - catégorie F.
- Zones affectées à des besoins publics 15 LAT - catégorie F.
- Zone de verdure 15 LAT A et B - catégorie B.
- Zones de desserte 15 LAT - catégorie D.

Non constructible :

- Zone des eaux 17 LAT – catégorie D.
- Zones de desserte 18 LAT - catégorie D.
- Zone agricole 16 LAT - catégorie B.
- Aire forestière 18 LAT - catégorie A.

Conformément au cadre légal ci-avant, les secteurs de restrictions liés aux dangers naturels géologiques ont été définis uniquement à l'intérieur du périmètre du PACom, dans les zones constructibles, excepté le domaine public (DP). Les objets dits spéciaux (catégorie SOP S), sont également pris en compte, qu'ils se trouvent ou non en zone constructible, et analysés au cas par cas. Ceux-ci, sont les objets particulièrement vulnérables et doivent respecter les niveaux d'action de la catégorie SOP F au minimum. La liste des objets spéciaux situés sur la commune d'Épalinges (transmise par le bureau Parel et validée par le service de l'urbanisme) est la suivante :

- Collège de Bois-Murat
- Collège de la Croix-Blanche
- Collège de l'Ofréquaz
- Collège du Village
- Pavillon scolaire du Chaugand
- Pavillon scolaire du Grand-Chemin
- Résidence La Girarde
- Projet EMS – Route de Berne
- Logements adaptés avec accompagnement (LADA), Croix-Blanche 35 et Girarde 4
- Bâtiments UNIL (Metio, CLE, Leucine, Proline)
- Centre universitaire de traitement et réadaptation (CUTR Sylvana)
- Centre d'urgences médico-chirurgicales d'Épalinges
- Centre médico-social (CMS)

4 SITUATION DE DANGER DANS LE PÉRIMÈTRE DU PLAN

4.1 INFORMATIONS EXISTANTES

La carte des phénomènes (CPH), les fiches de scénarios, la carte des intensités (CIN) et la carte de dangers naturels existantes (CDN), fournies par le Canton constituent les données de bases sur lesquelles la présente analyse est fondée. Les nouveaux produits cartographiques de l'UDN disponibles sur le guichet cartographique professionnel sont également pris en compte. Il s'agit des cartes suivantes :

- Cartes d'intensités pour le risque (CIR) pour les phénomènes continus (GPP et GSS). Ces cartes attribuent des intensités au phénomène pour chaque temps de retour (30, 100, 300 ans) afin de pouvoir appliquer les matrices SOP.
- Cartes de déficit de protection (CDP) ; elles croisent les CIR avec les affectations du sol et donnent ainsi les niveaux SOP. Ces cartes sont cependant basées sur le plan d'affectation en vigueur à ce jour et ne tiennent pas compte des mises à jour en cours du PACom.

Un examen des autres documents géologiques existants (Atlas géologique de la Suisse – feuille Lausanne), des archives et documentation de Norbert SA, ainsi que des contrôles de terrain, nous ont permis de vérifier les données du Canton relatives aux aléas géologiques, aussi bien en ce qui concerne l'étendue des phénomènes et leurs zones sources, que leur traduction en intensité et en degré de danger.

Le cadastre des événements (CEV) a également été consulté afin de confronter les événements, récents et anciens, avec la carte de dangers. Cette analyse permet notamment d'identifier des zones affectées par des dangers naturels en dehors des périmètres de dangers (PDN) actuellement définis.

À la suite des fortes précipitations survenues à la fin de l'année 2023, plusieurs événements ont été recensés sur la commune d'Épalinges. Dans ce contexte, l'UDN a mandaté une étude préliminaire de danger dans le secteur de la Pierraz [1], où un glissement de terrain s'est produit en dehors des zones cartographiées jusqu'alors. Cette étude n'est pas encore achevée au moment de la rédaction du présent rapport.

Les parties finalisées de cette étude, ont été prises en compte dans notre analyse, en particulier pour les secteurs situés en dehors des périmètres de dangers naturels (PDN), où aucune carte de dangers n'existe donc à ce jour. C'est le cas à l'emplacement de l'événement de 2023, reporté en Ann. 4 (voir chapitre 4.2.3).

Dans les secteurs où l'étude en question demeure incomplète, les cartes de dangers existantes font foi.

4.2 NATURE ET NIVEAU DE DANGER

La commune d'Épalinges se situe dans une zone géologique globalement peu accidentée, mais n'est toutefois pas épargnée par les dangers naturels. Le territoire communal repose sur des terrains molassiques caractérisés par des grès plus ou moins grossiers accompagnés de niveaux silteux plus fins. Au Sud de la commune, la Molasse grise de Lausanne (Acquitanien) domine, alors qu'au Nord, elle est recouverte par la Molasse marine supérieure (Burdigalien). Ces couches sont généralement peu inclinées et les pendages mesurés n'excèdent pas les 10°.

Les grès molassiques sont relativement durs et l'alternance avec des niveaux silteux plus tendre permet par endroit la formation de petites parois rocheuses qui génèrent sur la commune d'Épalinges quelques chutes de pierre et de blocs.

La Molasse est fréquemment recouverte par une couverture meuble de nature diverse. Cette couverture tient généralement son origine dans les dépôts morainiques laissés par le glacier du Rhône, mais on retrouve aussi localement des limons de pente dont l'origine provient directement de l'érosion des terrains de surface.

La couverture meuble et argileuse est fréquemment à l'origine des glissements de terrains que l'on observe dans la région Lausannoise.

4.2.1 Chute de pierre et blocs CPB

Sur la commune d'Épalinges, les niveaux gréseux de la molasse sont la source de chutes de pierres, mais seules quelques rares parois rocheuses sont d'une hauteur suffisante pour produire un danger significatif. Dans ces conditions, les facteurs déclenchants la chute des pierres sont généralement la présence de discontinuités dans le massif rocheux et la mise en charge de celles-ci par l'eau et l'action du gel-dégel.

La Figure 1, qui confronte le PACom avec la carte de danger CPB, indique la localisation des secteurs où l'aléa chute de blocs impacte l'affectation du territoire. Deux secteurs sont concernés par cet aléa, dont voici les caractéristiques :

- **A – Les Dailles** : Paroi rocheuse, verticale, d'une hauteur de 3 à 5 mètres et d'environ 45 mètres de long. Cette zone est en degré de danger moyen (classe 3) et le mécanisme de rupture principal est le basculement. Elle domine un chemin d'accès et un bâtiment locatif.
- **B – Les Moulins d'Épalinges** : Parois rocheuses non verticales dans une zone forestière. D'une hauteur variant de 15 à 30 mètres, cette zone en degré de danger moyen (classe 3) génère des chutes de blocs par mécanisme de rupture de type glissement plan. Selon la carte de danger et le plan d'affectation, seules les régions au Nord de cette zone sont affectées par l'aléa CPB dans les zones constructibles.

- **B – Les Moulins d'Épalinges** : Une grande zone en glissement affecte toute la région des Moulins d'Épalinges en rive gauche du Flon. Les extrémités Nord et Sud sont cartographiées en danger moyen (classe 5) alors que la partie centrale est exposée à un danger faible (classe 2). Ces phénomènes, qui affectent la couverture morainique meuble, mais également localement le soubassement molassique, sont aggravés par la présence de zones humides et de sources dans les masses en glissement.
- **D – Guébey** : Un glissement de terrain affecte les parcelles en amont et en aval du chemin de Florimont. Il est de danger faible (classe 2) et affecte la couverture morainique.
- **E – La Dattaz et la Griottière** : Ce secteur comprend deux zones en glissement, une première qui expose le quartier à l'Ouest du chemin de Vauguény à un danger faible (classe 2). Ce glissement se trouve en rive droite du ruisseau de Vauguény dont l'érosion des berges affecte le pied du glissement et entraîne probablement une aggravation du phénomène. Une deuxième zone se trouve au carrefour du Flon et du ruisseau de Vauguény, en rive droite de ce dernier, à la Griottière, exposant la parcelle à cet endroit à un danger faible (classe 2).
- **F – Rte de Montblesson** : Glissement de terrain situé en rive droite du Flon Morand, de part et d'autre de la route de Montblesson. Ce secteur est exposé à un danger faible (classe 2), par un glissement affectant la couverture morainique.

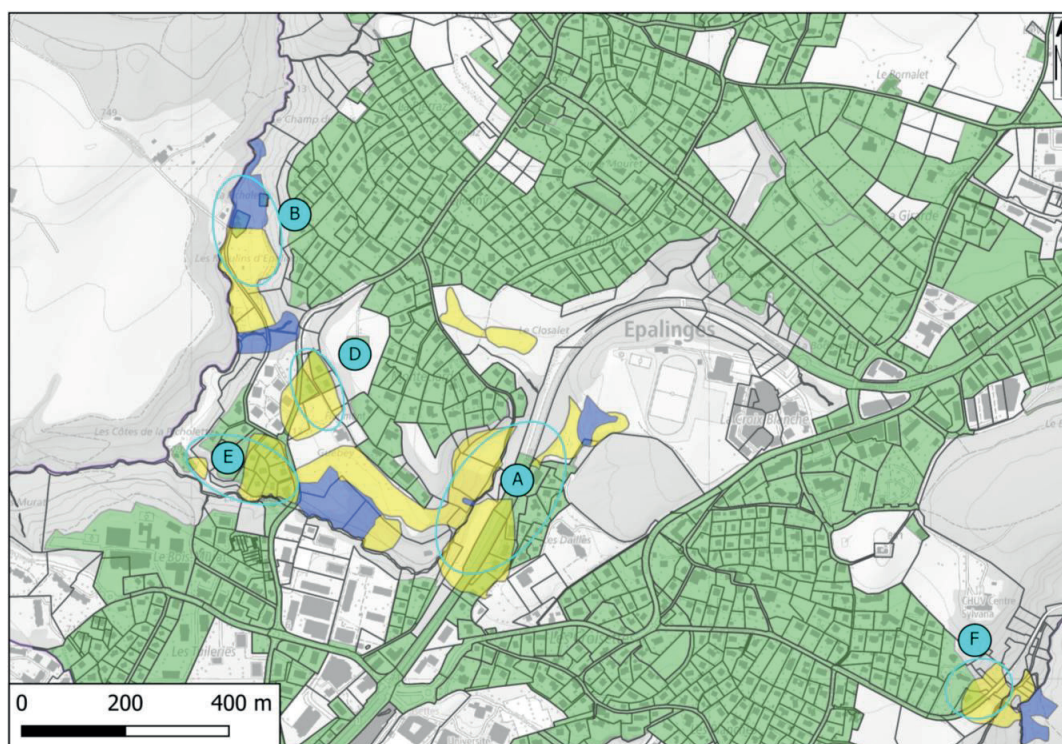


Figure 2: Carte des secteurs en conflits face à l'aléa GPP.

Zones constructibles (vert), carte de danger CPB (bleu – moyen, jaune – faible) et secteurs en conflit (turquoise).

4.2.3 Glissements spontanés GSS

Les glissements spontanés sont des mouvements de terrain se déclenchant de façon subite avec des vitesses instantanées généralement rapides. Le degré de danger est défini en évaluant la prédisposition des terrains au déclenchement et l'intensité du GSS. La prédisposition dépend des paramètres géologiques et hydrogéologiques suivants : indice de stabilité, événements historiques, rocher subaffleurant, dip-slope, GPP avéré, zone humide ou sourcière et concentration des eaux de ruissellement. L'intensité dépend de l'épaisseur de la couche mobilisable et/ou l'épaisseur de la couche de dépôt.

Sur la Commune d'Épalinges, neuf événements GSS sont recensés dans le cadastre des événements, dont deux concernant le périmètre constructible du PACom. Ces derniers, liés aux fortes précipitations de 2023, ont concerné les secteurs de la Dattaz et de la Pierraz. Ils ont été recensés après la publication de notre rapport de l'ERPP de janvier 2024 (v. R1001). Si le premier est conforme à la situation de danger connue et se trouve dans une zone de danger faible, le deuxième s'est déclaré en dehors des périmètres de danger naturel (PDN).

Par ailleurs, plusieurs secteurs sont indiqués en danger de glissement spontané selon la cartographie des dangers naturels et apparaissent sur la Figure 3. Il s'agit des secteurs suivants :

- A – Les Dailles et Montéclard : Talus raides en forêt sur la rive droite du ruisseau de Vauguény dominant un glissement permanent peu actif, en danger faible (classe 1). La limite supérieure se propage au-delà de la cassure de pente et affecte la zone constructible du PACom.
- B – Les Moulins d'Épalinges, La Crausaz, les Planchamps et l'Epenaz : Les talus raides en forêt dominant le Flon sont sujets aux GSS et affectent la bordure du plateau de La Crausaz et des Planchamps (zone source), tout comme les Moulins d'Épalinges (zone d'atterrissement). Cette région est affectée par un danger faible à moyen (classe 1 à 5) selon la carte de dangers existante.
- B1 – La Pierraz : Ce secteur hors PDN correspond à celui de l'évènement de 2023 précité. Il a eu lieu sur les parcelles 2128 et 905 au chemin de la Pierraz, et s'est déclaré dans une zone constructible de très faible densité LAT 15. Selon [1], un danger moyen (classe 6a) affecte la zone constructible (prédisposition élevée et intensité moyenne (couche mobilisable de 0.5 à 2m)).
- D – Guébey et Montéclard : Talus raides herbeux au-dessus et sur toute la longueur du chemin de Florimont. La limite supérieure se propage au-delà de la cassure de pente en et affecte la zone constructible du PACom. La zone d'atterrissement affecte également des zones constructibles en aval du chemin de Florimont.
- E – La Dattaz, Guébey et la Griottière : Talus raides en forêt dominant le Flon, en danger faible (classe 2a). La limite supérieure se propage au-delà de la cassure de pente et affecte le domaine constructible du PACom.
- G – Le Bois Murat : Talus raides en forêt en rive gauche du ruisseau de Vauguény. La limite supérieure des zones touchées par l'aléa GSS se propage au-delà de la cassure de pente en amont et affecte le domaine constructible du PACom.
- H – La Biolleyre, En Praz Bin et La Bodévenaz : Talus raides en forêt sur la rive droite du ruisseau de Vauguény aujourd'hui mis sous conduite et comblé. Néanmoins, un danger faible (classe 1) demeure. La limite supérieure se propage au-delà de la cassure de pente et affecte la zone constructible du PACom.

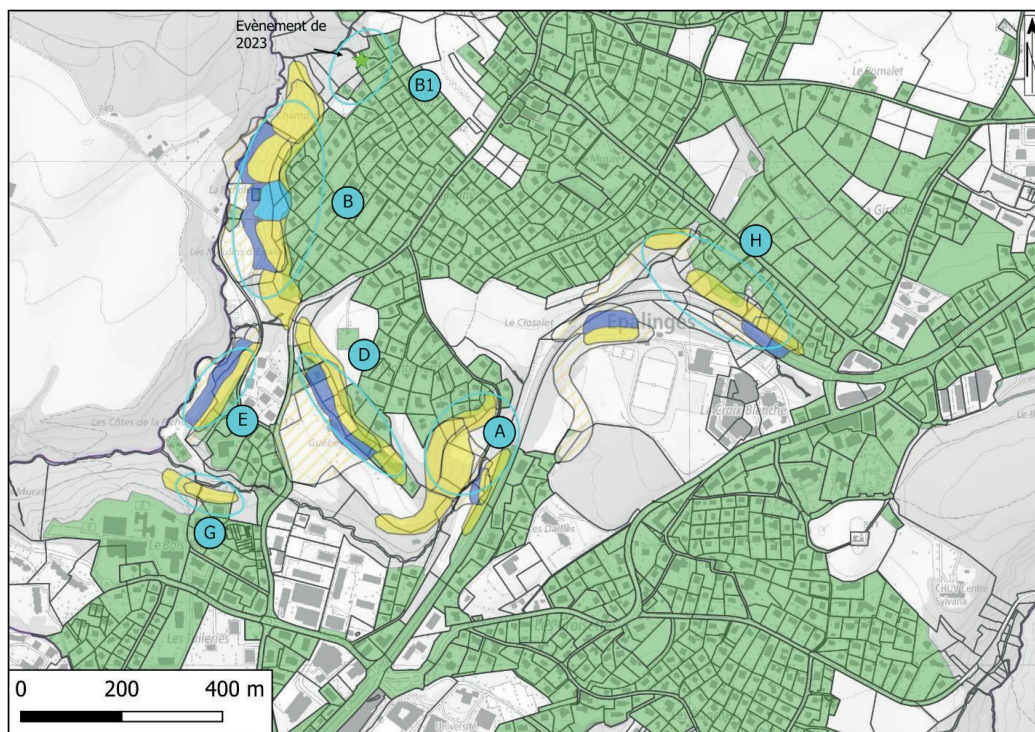


Figure 3: Carte des secteurs en conflits face à l'aléa GSS.

Zones constructibles (vert), carte de danger CPB (bleu – moyen, jaune – faible, hachuré jaune – résiduel ou imprévisible) et secteurs en conflit (turquoise).

5 EXPOSITION DU PLAN AUX DANGERS NATURELS

L'Ann. 1 liste les parcelles dans le périmètre du PACom situées en zone constructible et exposées aux aléas CPB, GPP et GSS. Le degré de danger selon la CDN, les intensités, l'affectation du sol, la catégorie SOP et le niveau d'action SOP sont précisés pour chaque parcelle. Notons qu'aucune mesure de protection contre les dangers naturels n'est cartographiée sur le territoire du PACom.

Signalons encore qu'un objet sensible (catégorie SOP S) est touché par un danger naturel à l'extérieur du PACom. Il s'agit du centre universitaire de traitement et réadaptation (CUTR) Sylvana, ayant déjà fait l'objet d'une étude géologique dans le cadre d'un plan de quartier (2016). Cette étude réalisée par notre bureau (mandaté par les bureaux Fischer Montavon + Associés architectes urbanistes SA et 2b architectes sarl), analyse à l'échelle de la parcelle, les dangers naturels affectant le quartier de Sylvana et définit une série de mesure concernant les futurs développements urbains dans ce secteur, ainsi que des restrictions et interdictions d'infiltration pour les eaux claires.

5.1 STANDARDS ET OBJECTIFS DE PROTECTION

Selon l'aide à l'exécution de l'OFEV (2016), les objectifs de protection expriment en termes quantitatifs la contribution d'une entité assumant une responsabilité en vue d'atteindre le niveau de sécurité visé... On parle de « déficit de protection » lorsque les objectifs ne sont pas atteints.

Conformément à la Directive cantonale du 30 octobre 2019, nous appliquons les matrices SOP. Les dangers présents en zones constructibles sur le PACom d'Épalinges se situent en catégories d'utilisation du sol F, B et S. Les objets en catégories S doivent être traités avec une tolérance au risque au moins aussi stricte que les objets de la catégorie F. Ils ont donc été évalués de la même manière que ces derniers. Les matrices correspondantes tirées des SOP sont présentées dans la Figure 4.

Selon la matrice SOP, la couleur attribuée à chaque champ indique la compatibilité de l'occupation du sol avec la situation de danger. Elle se décline en 3 niveaux d'action.

- **Niveau 3** : Incompatible – Action indispensable.
- **Niveau 2** : Zones non construites : Incompatible – Action indispensable.
Zones déjà construites : Peu compatible – Action à évaluer systématiquement.
- **Niveau 1** : Compatible – Action à évaluer au cas par cas.

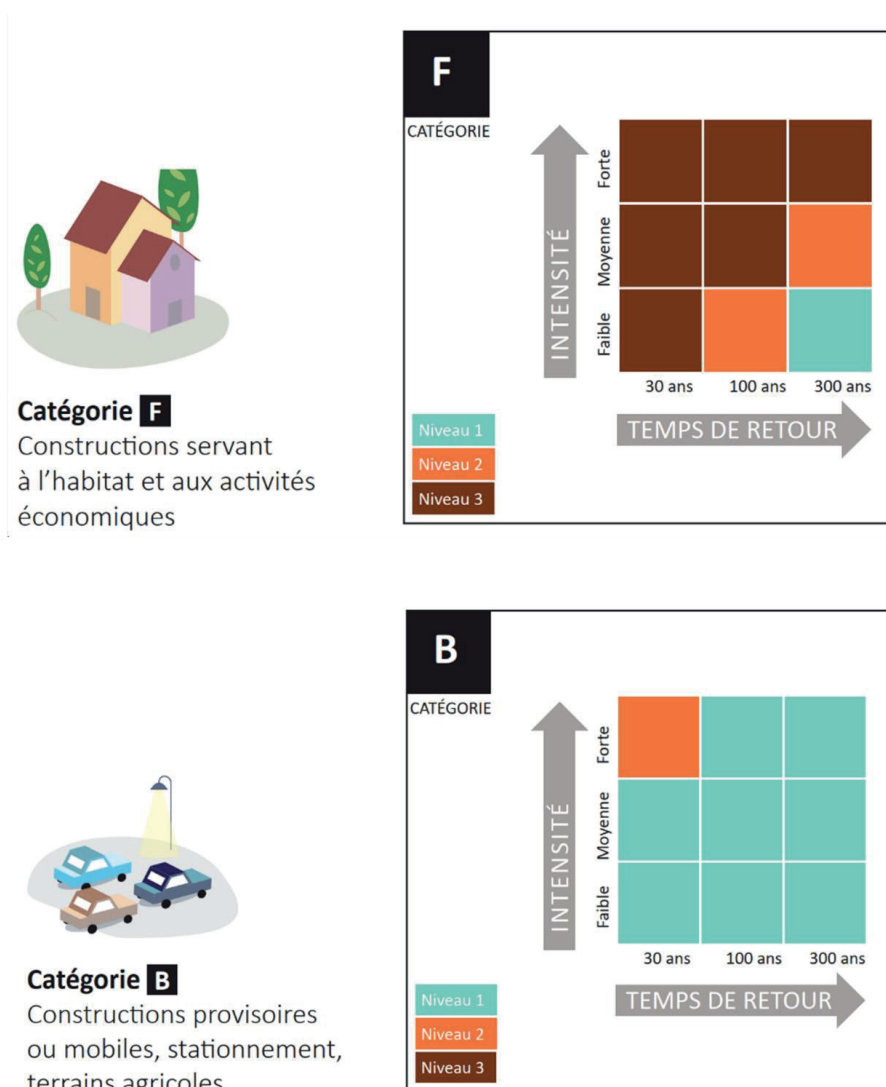


Figure 4: Matrice SOP pour les catégories d'occupation du sol concernées par le PACom.

Comme dit précédemment, pour les phénomènes continus (GPP et GSS), les CIR ont été utilisées pour déterminer les niveaux SOP, alors que les CIN ont été utilisées pour les autres phénomènes (CPB).

5.2 VULNÉRABILITÉ ET DÉFICIT DE PROTECTION DU PROJET

Selon les objectifs définis, un déficit de protection lié aux dangers CPB, GPP et GSS est à signaler sur des parcelles avec constructions existantes et pour les constructions futures.

Les annexes 2,3 et 4 présentent en détail et sur plan, la situation en termes de déficit de protection selon l'affectation du sol et l'intensité des phénomènes pour les aléas CPB, GPP et GSS respectivement. Les trois tableaux ci-dessous résument les situations rencontrées pour chaque aléa (CPB, tableau 1, GPP, tableau 2 et GSS, tableau 3) :

Affectation (catégorie SOP)	Intensité T30 / T100 / T300			Niveau d'action SOP	Objectif de protection	Standard minimum de protection	Compatibilité de l'occupation du sol avec le danger
	f	f	f				
Catégorie F	f	f	f	3	Non atteint	Non atteint	Incompatible

Tableau 1 : Résumé des niveaux SOP pour l'aléa CPB dans les zones constructibles du PACom. Intensités : n = nulle, f = faible, m = moyenne, e = élevée (forte).

Affectation (catégorie SOP)	Intensité T30 / T100 / T300			Niveau d'action SOP	Objectif de protection	Standard minimum de protection	Compatibilité de l'occupation du sol avec le danger
	f	m	m				
Catégorie F	f	m	m	3	Non atteint	Non atteint	Incompatible
Catégorie F	f	f	f	3	Non atteint	Non atteint	Incompatible
Catégorie F	n	f	f	2	Non atteint	Atteint	Incompatible*
							Peu Compatible**
Catégorie B	m	m	m	1	Atteint	Atteint	Compatible
Catégorie B	f	m	m	1	Atteint	Atteint	Compatible
Catégorie B	n	f	f	1	Atteint	Atteint	Compatible
Catégorie B	n	n	m	1	Atteint	Atteint	Compatible

Tableau 2 : Résumé des niveaux SOP pour l'aléa GPP dans les zones constructibles du PACom. Intensités : n = nulle, f = faible, m = moyenne, e = élevée (forte).

* Pour les nouvelles constructions, les transformations lourdes et les zones non construites.

** Pour les constructions existantes et les zones construites.

Affectation (catégorie SOP)	Intensité T30 / T100 / T300			Niveau d'action SOP	Objectif de protection	Standard minimum de protection	Compatibilité de l'occupation du sol avec le danger
	m	m	m				
Catégorie F	m	m	m	3	Non atteint	Non atteint	Incompatible
Catégorie F	n	m	m	3	Non atteint	Non atteint	Incompatible
Catégorie S	f	f	f	3	Non atteint	Non atteint	Incompatible
Catégorie F	n	f	f	2	Non atteint	Atteint	Incompatible* Peu Compatible**
Catégorie B	n	m	m	1	Atteint	Atteint	Compatible
Catégorie B	n	n	m	1	Atteint	Atteint	Compatible
Catégorie F	n	n	f	1	Atteint	Atteint	Compatible

Tableau 3 : Résumé des niveaux SOP pour l'aléa GSS dans les zones constructibles du PACom. Intensités : n = nulle, f = faible, m = moyenne, e = élevée (forte).

Toute parcelle touchée significativement (en termes de surface) par un danger CPB, GPP et/ou GSS induit un niveau d'action SOP et la définition d'un secteur de restriction basé sur les cartes de dangers naturels et calé en principe au parcellaire ou aux limites des zones d'affectation (Ann. 5).

6 MESURES DE PROTECTION ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

6.1 PRINCIPES DE MESURES DE PROTECTION ENVISAGEABLES

Nous ne parlerons ici que de principes de mesure de protection (auxquels sont associés des types de mesure) et non de variantes de mesure, qui seraient directement liées à des projets de construction.

Les mesures proposées doivent permettre d'atteindre les objectifs de protection fixés. Les risques restants sont donc acceptables. Ils le seront à long terme pour autant que l'entretien des mesures soit garanti.

L'Ann. 6 présente les différents principes de mesures de protection proposés pour les aléas CPB, GSS et GPP.

6.2 PRINCIPES POUR LE CHOIX DU TYPE DE MESURES

Mesures passives (Ann. 6, type I)

Dans la mesure du possible, ce type de mesures individuelles à l'objet est préféré, pour des questions d'efficacité (grande) et de coût (faible). Elles visent à limiter l'exposition au danger et peuvent se décliner comme suit :

- Au niveau de chaque parcelle (positionnement judicieux du bâtiment, ...).
- Au niveau des types de construction (concept d'utilisation des espaces, positionnement des ouvertures, ...).
- Au niveau organisationnel (surveillance, ...).

* Pour les nouvelles constructions, les transformations lourdes et les zones non construites.

** Pour les constructions existantes et les zones construites.

Mesures actives (Ann. 6, type II à VII)

- Ce genre de mesure est destiné à protéger l'objet (ou la parcelle) lui-même du danger qui le menace, sans report du danger sur les objets environnants (renforcement des ouvertures, concept statique, ouvrages de soutènement, gestion des eaux, ...).

6.3 MESURES DE PROTECTION RETENUES

Le tableau ci-dessous synthétise les types de mesures de protection retenus pour les différents cas de figure, dans les secteurs de restrictions CPB, GPP et GSS (annexe 5).

Tableau 4 : Résumé du type de mesures (selon Ann. 6) approprié en fonction de l'aléa.

Alea	Type de mesures retenues (par ordre de priorité)		Coût	Pérennité
CPB	I	Systématiquement	Faible	-
	VI	Au cas par cas	Moyen	Bonne (si entretien)
	III, IV, V	Choix d'un ou plusieurs types de mesures, au cas par cas	Elevé	Bonne (si surveillance et entretien)
GPP	I	Systématiquement Eviter le placement de construction sur une bordure de zone d'arrachement ou de masse glissée (éventuels mouvements différentiels)	Faible	-
	VII	Systématiquement	Faible à moyen	Bonne (si entretien)
	VI	Choix d'un ou plusieurs types de mesures, au cas par cas	Faible à moyen	Bonne (si entretien)
	II, III, V	Au cas par cas	Elevé	Bonne (si surveillance et entretien)
GSS	I	Systématiquement Eviter le placement de construction à la bordure de rupture de pente propice aux déclenchements de GSS	Faible	-
	VII	Systématiquement	Faible à moyen	Bonne (si entretien)
	II, III, IV, V	Au cas par cas	Elevé	Bonne (si surveillance et entretien)

Notons que des synergies entre mesures sont possibles, certaines agissant sur la situation de risque de plusieurs aléas. Par exemple, un système de drainage du terrain, améliore la situation pour les aléas GPP et GSS.

De plus, toute infiltration des EC et des eaux de drainage, ainsi que les dépôts de neige importants sont à proscrire dans les secteurs désignés (annexe 5), quelle que soit l'affectation du sol. Cette mesure englobe tous les secteurs affectés par des glissements, spontanés ou permanents, ainsi que les secteurs en amont de ceux-ci (dans les limites du PACom). Elle vise à empêcher tout apport concentré d'eau au niveau des plans de glissement, afin de limiter leur fonctionnement ou leur réactivation.

Pour chacun des aléas, une mesure unique ou une combinaison de mesures peuvent être envisagées. Ces dispositions sont à fixer au moment de nouvelles constructions ou transformations, par le biais d'une analyse pouvant conduire à une évaluation locale de risque (ELR) dans le cadre de la demande de permis de construire.

6.4 _____ DONNÉES COMPLÉMENTAIRES

En cas de projet d'envergure (grand immeuble par exemple), dans les zones de GPP, la mise en place de piézomètres et d'inclinomètres au pourtour des fouilles avant travaux permettra une surveillance pendant le chantier, ainsi qu'à plus long terme.

6.5 _____ RECOMMANDATIONS POUR L'EXÉCUTION

En phase d'élaboration d'un projet de construction, selon les caractéristiques de ce dernier, un ingénieur spécialisé en géotechnique et un ingénieur civil devront définir et dimensionner les mesures appropriées pour lutter contre les mouvements de terrain.

Des investigations ciblées, par forages carottés pourraient s'avérer nécessaires. Un suivi des travaux par un spécialiste est nécessaire.

Par précaution, en phase de réalisation, la mise en place d'écran provisoire à l'amont des zones de fouilles concernées et la sécurisation des parois ou talus instables devront être faites, de même qu'une sensibilisation du personnel travaillant sur le chantier.

6.6 _____ ENTRETIEN ET SURVEILLANCE

Notons que la surveillance et l'entretien des mesures sont indispensables à leur bon fonctionnement et leur efficacité sur le long terme. Ce sont notamment :

- Le contrôle visuel des ouvrages et les éventuelles réparations.
- Le contrôle périodique des conduites, en particulier leur point d'introduction dans les bâtiments.
- Le curage des ouvrages de drainage.
- Le contrôle des ancrages, actifs ou passifs, dans les ouvrages de soutènement.

Ces tâches devront en principe être assurées par les bénéficiaires de l'effet des mesures.

6.7 _____ EFFICACITÉ DES MESURES ET RISQUE RESTANT

Pour l'ensemble des aléas CPB, GPP et GSS, les objectifs de protection (selon SOP) pourront être atteints en suivant les principes de mesures proposés, aussi bien pour les constructions existantes que futures. Les risques restants seraient ainsi considérés comme acceptables. Pour que ceux-ci le restent, l'entretien des mesures de protection doit être garanti.

De même, pour autant que les principes de mesures soient respectés, aucun report de risque n'est attendu, ni sur les parcelles voisines, ni à l'extérieur du périmètre du PACom.

7 _____ CONCLUSIONS

Plusieurs secteurs en zones constructibles (construit ou non) dans le périmètre du PACom de la commune d'Épalinges sont concernés par le danger de chutes de pierres et blocs, de glissements permanents et de glissements spontanés.

Pour lutter efficacement contre ces phénomènes et réduire le risque, des mesures individuelles à l'objet ont été proposées (Ann. 6). Il s'agit principalement d'agir sur la gestion des eaux (collecte et évacuation, drainage, ...), ainsi que sur l'exposition de l'objet au danger (positionnement de l'objet, utilisation des espaces, positionnement et taille des ouvertures,...).

8 _____ REFERENCES

- [1] Karakas et Français. (En cours d'établissement). Commune d'Epalinges – Quartier Polny et Pierraz – Etude préliminaire de danger en cours (Etat au 29.10.2025)

Exposition du PACom aux dangers naturels, Chute de pierres et blocs CPB

Parcelle N°	Lieu-dit	Classe DN	Intensité T30	Intensité T100	Intensité T300	Affectation	Catégorie SOP	Niveau d'action SOP
438	Les Moulins d'Epalinges	3	f	f	m	Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT	F	3
1619	Les Dailles	3	f	f	f	Zone mixe 15 LAT	F	3

f = intensité faible

m = intensité moyenne

Exposition du PACom aux dangers naturels, Glissement permanent GPP

Parcelle N°	Lieu-dit	Classe DN	Intensité T30	Intensité T100	Intensité T300	Affectation	Catégorie SOP	Niveau d'action SOP
6	La Dattaz	2	f	f	f	Zone verdure B 15 LAT	B	1
242	Rte de Montblesson	2	f	f	f	Zone d'habitation de très faible densité A 15 LAT	F	3
243	Rte de Montblesson	2	f	f	f	Zone d'habitation de très faible densité A 15 LAT	F	3
343	Les Dailles	5	m	m	m	Zone verdure A 15 LAT	B	1
350	Les Dailles	2	n	f	f	Zone mixe 15 LAT	F	2
372	La Griottière	2	f	f	f	Zone d'habitation de très faible densité A 15 LAT	F	3
375	La Dattaz	2	f	f	f	Zone mixte 15 LAT	F	3
377	La Dattaz	2	f	f	f	Zone verdure A 15 LAT	F	3
378	La Dattaz	2	f	f	f	Zone d'habitation de faible densité 15 LAT	F	3
378	La Dattaz	2	f	f	f	Zone verdure B 15 LAT	B	1
380	La Dattaz	2	f	f	f	Zone d'habitation de faible densité 15 LAT	F	3
380	La Dattaz	2	f	f	f	Zone verdure B 15 LAT	B	1
381	La Dattaz	2	f	f	f	Zone d'habitation de faible densité 15 LAT	F	3
386	Guébey	2	f	f	f	Zone d'habitation de très faible densité A 15 LAT	F	3
387	Guébey	2	f	f	f	Zone d'habitation de très faible densité A 15 LAT	F	3
433	Les Moulins d'Epalinges	5	f	m	m	Zone d'habitation de très faible densité A 15 LAT	F	3
433	Les Moulins d'Epalinges	5	f	m	m	Zone verdure B 15 LAT	B	1
438	Les Moulins d'Epalinges	5	f	m	m	Zone d'habitation de très faible densité A 15 LAT	F	3
923	Les Dailles	2	n	f	f	Zone mixe 15 LAT	F	2
930	Guébey	2	f	f	f	Zone d'habitation de faible densité 15 LAT	F	3
934	Les Dailles	2	n	f	f	Zone d'habitation de faible densité 15 LAT	F	2
1601	La Dattaz	2	f	f	f	Zone d'habitation de faible densité 15 LAT	F	3
1602	La Dattaz	2	f	f	f	Zone d'habitation de faible densité 15 LAT	F	3

Exposition du PACom aux dangers naturels, Glissement permanent GPP

Parcelle N°	Lieu-dit	Classe DN	Intensité T30	Intensité T100	Intensité T300	Affectation	Catégorie SOP	Niveau d'action SOP
1619	Les Dailles	2	n	f	f	Zone mixe 15 LAT	F	2
1620	Les Dailles	2	n	f	f	Zone mixe 15 LAT	F	2
2558	La Dattaz	2	f	f	f	Zone d'habitation de faible densité 15 LAT	F	3
2558	La Dattaz	2	f	f	f	Zone verdure B 15 LAT	B	1
2559	La Dattaz	2	f	f	f	Zone d'habitation de faible densité 15 LAT	F	3
2899	La Dattaz	2	f	f	f	Zone d'habitation de faible densité 15 LAT	F	3

n = intensité nulle

f = intensité faible

m = intensité moyenne

Exposition du PACom aux dangers naturels, Glissement spontané GSS

Parcelle N°	Lieu-dit	Classe DN	Intensité T30	Intensité T100	Intensité T300	Affectation	Catégorie SOP	Niveau d'action SOP
4	Les Tuileries	1	n	n	f	Zone d'habitation moyenne densité B 15 LAT	F	1
373	Guébey	2a	n	f	f	Zone d'habitation de faible densité 15 LAT	F	2
374	La Dattaz	2a	n	f	f	Zone d'habitation de faible densité 15 LAT	F	2
386	Guébey	5	n	m	m	Zone d'habitation de très faible densité A 15 LAT	F	3
387	Guébey	5	n	n	f	Zone d'habitation de très faible densité A 15 LAT	F	1
392	Guébey	5	n	m	m	Zone d'habitation de très faible densité A 15 LAT	F	3
393	Guébey	1	n	n	f	Zone d'habitation de très faible densité A 15 LAT	F	1
405	Montéclard	1	n	n	f	Zone d'habitation de très faible densité A 15 LAT	F	1
408	La Bodévenaz	1	n	n	f	Zone d'habitation de très faible densité A 15 LAT	F	1
417	Les Planchamps	1	n	n	f	Zone d'habitation de très faible densité A 15 LAT	F	1
423	La Crausaz	2a	n	f	f	Zone d'habitation de très faible densité A 15 LAT	F	2
438	Les Moulins d'Epalinges	5	n	m	m	Zone d'habitation de très faible densité A 15 LAT	F	3
443	La Crausaz	1	n	n	f	Zone d'habitation de très faible densité A 15 LAT	F	1
485	En Praz Bin	1	n	n	f	Zone d'habitation de très faible densité A 15 LAT	F	1
486	En Praz Bin	1	n	n	f	Zone d'habitation de très faible densité A 15 LAT	F	1
492	La Bodévenaz	1	n	n	f	Zone d'habitation de très faible densité A 15 LAT	F	1
495	La Pierraz	1	n	n	f	Zone d'habitation de très faible densité A 15 LAT	F	1
496	La Bodévenaz	1	n	n	f	Zone d'habitation de très faible densité A 15 LAT	F	1
775	En Praz Bin	1	n	n	f	Zone d'habitation de très faible densité A 15 LAT	F	1
891	Guébey	1	n	n	f	Zone d'habitation de très faible densité A 15 LAT	F	1
905	La Pierraz	6a	m	m	m	Zone d'habitation de très faible densité A 15 LAT	F	3
914	Les Planchamps	1	n	n	f	Zone d'habitation de très faible densité A 15 LAT	F	1
921	Guébey	5	n	m	m	Zone d'habitation de très faible densité A 15 LAT	F	3
931	La Crausaz	2a	n	f	f	Zone d'habitation de très faible densité A 15 LAT	F	2
941	La Crausaz	2b	n	f	f	Zone d'habitation de très faible densité A 15 LAT	F	2

Exposition du PACom aux dangers naturels, Glissement spontané GSS

Parcelle N°	Lieu-dit	Classe DN	Intensité T30	Intensité T100	Intensité T300	Affectation	Catégorie SOP	Niveau d'action SOP
950	La Crausaz	2b	n	f	f	Zone d'habitation de très faible densité A 15 LAT	F	2
955	En Praz Bin	1	n	n	f	Zone d'habitation de très faible densité A 15 LAT	F	1
1027	Montéclard	2a	n	f	f	Zone d'habitation de très faible densité A 15 LAT	F	2
1080	Montéclard	2a	n	f	f	Zone d'habitation de très faible densité A 15 LAT	F	2
1081	Montéclard	2a	n	f	f	Zone d'habitation de très faible densité A 15 LAT	F	2
1114	Montéclard	1	n	n	f	Zone d'habitation de très faible densité A 15 LAT	F	1
1223	Montéclard	1	n	n	f	Zone d'habitation de très faible densité A 15 LAT	F	1
1224	Montéclard	1	n	n	f	Zone d'habitation de très faible densité A 15 LAT	F	1
1585	La Crausaz	2a	n	f	f	Zone d'habitation de très faible densité A 15 LAT	F	2
1595	La Biolleyre	1	n	n	f	Zone d'habitation de très faible densité A 15 LAT	F	1
1597	La Biolleyre	1	n	n	f	Zone d'habitation de très faible densité A 15 LAT	F	1
1598	La Biolleyre	1	n	n	f	Zone d'habitation de très faible densité A 15 LAT	F	1
1915	La Bodévenaz	1	n	n	f	Zone d'habitation de très faible densité A 15 LAT	F	1
2128	La Pierraz	6a	m	m	m	Zone d'habitation de très faible densité A 15 LAT	F	3
2584	La Crausaz	2b	n	f	f	Zone d'habitation de très faible densité A 15 LAT	F	2

n = intensité nulle

f = intensité faible

m = intensité moyenne

Commune d'Epalinges - Révision du Plan d'affectation (PACom)
Evaluation de risque dans les procédures de planification d'aménagement du territoire (ERPP)

Aléa chute de pierres et blocs CPB

Carte des niveaux d'action SOP

1:5'000

NORBERT SA
GEOLOGUES-CONSEILS

1398-S1b

Lausanne, le 15 janvier 2024
Dernière mise à jour le 15.04.2026

LEGENDE

Affectation du sol selon PACom*

- Zone centrale 15 LAT A Croisettes
- Zone centrale 15 LAT B Croix blanche
- Zone centrale 15 LAT C Village
- Zone d'habitation de moyenne densité 15 LAT A
- Zone d'habitation de moyenne densité 15 LAT B
- Zone d'habitation de faible densité 15 LAT
- Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT A
- Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT B
- Zone mixte 15 LAT
- Zone d'activités économiques 15 LAT
- Zone affectée à des besoins publics 15 LAT
- Zone de site construit protégé 17 LAT
- Zone de verdure 15 LAT A
- Zone de verdure 15 LAT B
- Zone agricole 16 LAT
- Zone de desserte 15 LAT
- Zone de desserte 18 LAT
- Zone des eaux 17 LAT (DP des eaux)
- Aire forestière 18 LAT à titre indicatif (art. 1 RLVLFo)

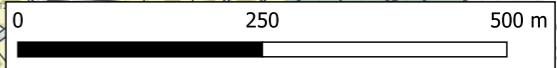
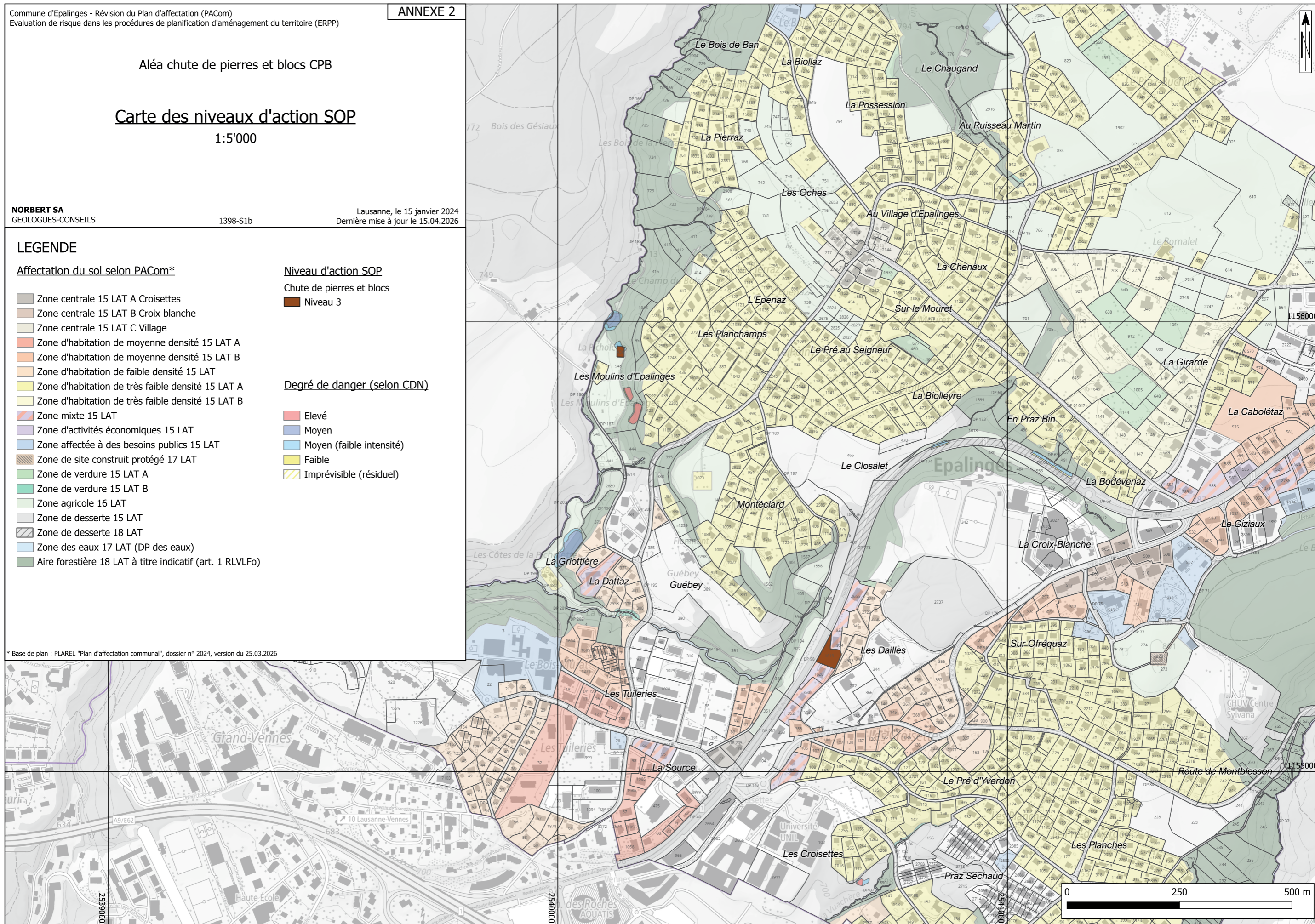
Niveau d'action SOP

- Chute de pierres et blocs
- Niveau 3

Degré de danger (selon CDN)

- Elevé
- Moyen
- Moyen (faible intensité)
- Faible
- Imprévisible (résiduel)

* Base de plan : PLAREL "Plan d'affectation communal", dossier n° 2024, version du 25.03.2026



Commune d'Epalinges - Révision du Plan d'affectation (PACom)
Evaluation de risque dans les procédures de planification d'aménagement du territoire (ERPP)

Aléa glissement permanent GPP

Carte des niveaux d'action SOP

1:5'000

NORBERT SA
GEOLOGUES-CONSEILS

1398-S2b

Lausanne, le 15 janvier 2024
Dernière mise à jour le 30.04.2026

LEGENDE

Affectation du sol selon PACom*

- Zone centrale 15 LAT A Croisettes
- Zone centrale 15 LAT B Croix blanche
- Zone centrale 15 LAT C Village
- Zone d'habitation de moyenne densité 15 LAT A
- Zone d'habitation de moyenne densité 15 LAT B
- Zone d'habitation de faible densité 15 LAT
- Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT A
- Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT B
- Zone mixte 15 LAT
- Zone d'activités économiques 15 LAT
- Zone affectée à des besoins publics 15 LAT
- Zone de site construit protégé 17 LAT
- Zone de verdure 15 LAT A
- Zone de verdure 15 LAT B
- Zone agricole 16 LAT
- Zone de desserte 15 LAT
- Zone de desserte 18 LAT
- Zone des eaux 17 LAT (DP des eaux)
- Aire forestière 18 LAT à titre indicatif (art. 1 RLVLo)

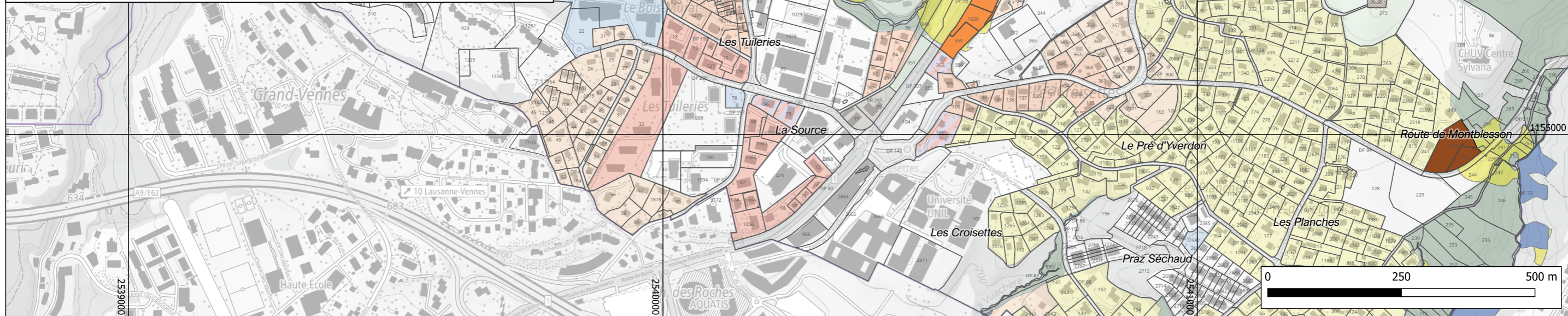
Niveau d'action SOP

- Glissement permanent
- Niveau 1
- Niveau 2
- Niveau 3

Degré de danger (selon CDN)

- Moyen
- Faible

* Base de plan : PLAREL "Plan d'affectation communal", dossier n° 2024, version du 25.03.2026



Commune d'Epalinges - Révision du Plan d'affectation (PACom)
Evaluation de risque dans les procédures de planification d'aménagement du territoire (ERPP)

Aléa glissement spontané GSS

Carte des niveaux d'action SOP

1:5'000

NORBERT SA
GEOLOGUES-CONSEILS

1398-S3b

Lausanne, le 15 janvier 2024
Dernière mise à jour le 30.04.2026

LEGENDE

Affectation du sol selon PACom*

- Zone centrale 15 LAT A Croisettes
- Zone centrale 15 LAT B Croix blanche
- Zone centrale 15 LAT C Village
- Zone d'habitation de moyenne densité 15 LAT A
- Zone d'habitation de moyenne densité 15 LAT B
- Zone d'habitation de faible densité 15 LAT
- Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT A
- Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT B
- Zone mixte 15 LAT
- Zone d'activités économiques 15 LAT
- Zone affectée à des besoins publics 15 LAT
- Zone de site construit protégé 17 LAT
- Zone de verdure 15 LAT A
- Zone de verdure 15 LAT B
- Zone agricole 16 LAT
- Zone de desserte 15 LAT
- Zone de desserte 18 LAT
- Zone des eaux 17 LAT (DP des eaux)
- Aire forestière 18 LAT à titre indicatif (art. 1 RLVLFo)

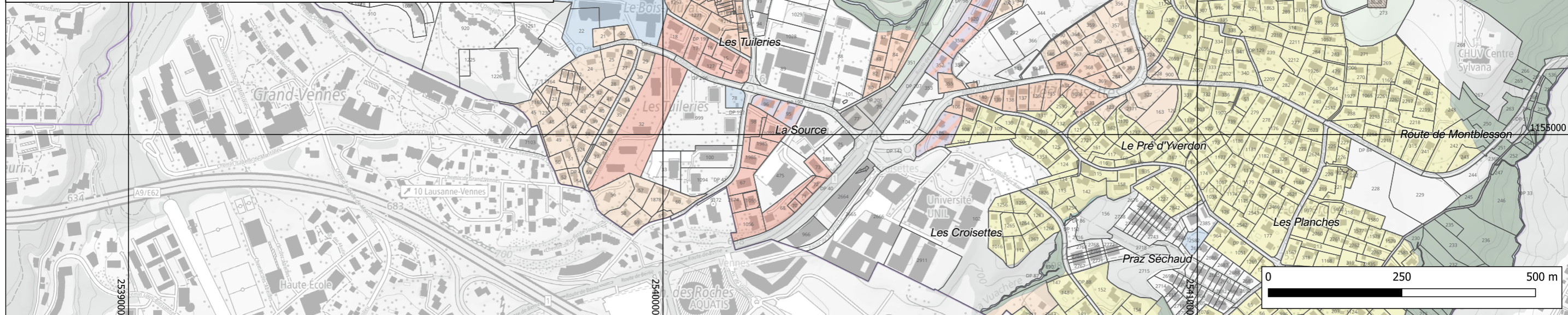
Niveau d'action SOP

- Glissement spontané
- Niveau 1
- Niveau 2
- Niveau 3

Degré de danger (selon CDN)

- Moyen
- Moyen (faible intensité)
- Faible
- Imprévisible (résiduel)
- Evènement GSS de 2023

* Base de plan : PLAREL "Plan d'affectation communal", dossier n° 2024, version du 25.03.2026



Commune d'Epalinges - Révision du Plan d'affectation (PACom)
Evaluation de risque dans les procédures de planification d'aménagement du territoire (ERPP)

Aléas CPB, GPP, GSS

Carte des secteurs de restriction

1:5'000

NORBERT SA
GEOLOGUES-CONSEILS

1398-S4b

Lausanne, le 15 janvier 2024
Dernière mise à jour le 30.04.2026

LEGENDE

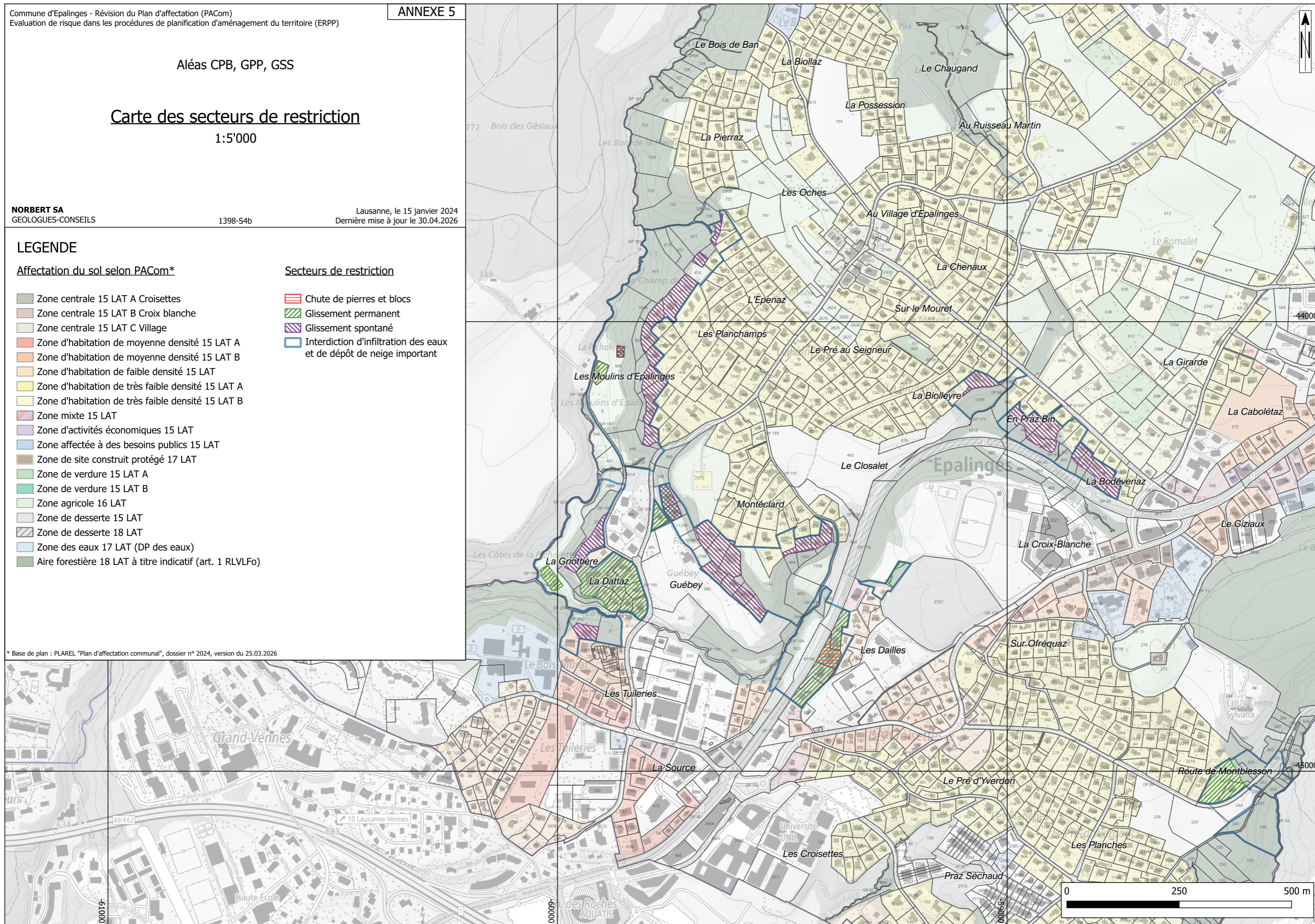
Affectation du sol selon PACom*

- Zone centrale 15 LAT A Croisettes
- Zone centrale 15 LAT B Croix blanche
- Zone centrale 15 LAT C Village
- Zone d'habitation de moyenne densité 15 LAT A
- Zone d'habitation de moyenne densité 15 LAT B
- Zone d'habitation de faible densité 15 LAT
- Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT A
- Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT B
- Zone mixte 15 LAT
- Zone d'activités économiques 15 LAT
- Zone affectée à des besoins publics 15 LAT
- Zone de site construit protégé 17 LAT
- Zone de verdure 15 LAT A
- Zone de verdure 15 LAT B
- Zone agricole 16 LAT
- Zone de desserte 15 LAT
- Zone de desserte 18 LAT
- Zone des eaux 17 LAT (DP des eaux)
- Aire forestière 18 LAT à titre indicatif (art. 1 RLVFo)

Secteurs de restriction

- Chute de pierres et blocs
- Glissement permanent
- Glissement spontané
- Interdiction d'infiltration des eaux et de dépôt de neige important

* Base de plan : PLAREL "Plan d'affectation communal", dossier n° 2024, version du 25.03.2026



Commune d'Épalinges - Révision du Plan d'affectation (PACom)

Aléa chutes de pierres et blocs (CPB) - glissements de terrain permanent (GPP) et spontané (GSS)

Evaluation de risque dans les procédures de planification d'aménagement du territoire (ERPP) et transcription des dangers naturels

Type de mesures de protection individuelles à l'objet

Agit sur...	par ...	Type de mesures	CPB	GPP	GSS			
Objets	Utilisation	I	Limiter l'exposition au danger				↑ Atteinte du phénomène	
			Positionnement judicieux de la construction sur la parcelle concernée.					
			Concept d'utilisation des espaces (intérieurs et/ou extérieurs)					
			Réduire ou repositionner les ouvertures dans les façades exposées au danger (portes, fenêtres,...).					
			Surveillance - plan d'alarme					
	Renforcement	II	Concept statique/fondations					↑ Propagation du phénomène
			-	Report des charges sous le plan de glissement avéré ou potentiel (pieux, micropieux,...).				
		III	Renforcement des éléments exposés du bâtiments afin de résister à la contrainte dynamique					
			Renforcement des parois extérieures (façades)					
			Renforcement des ouvertures (portes, fenêtres, etc)	-	Renforcement des ouvertures (portes, fenêtres, etc)			
	Renforcement du toit	-	-					
Phénomène	Limitation	IV	Ouvrages d'entrave à la propagation				↑ Déclenchement du phénomène	
			Etraves, murs, digues, fossés, dissipateurs d'énergie, filets pare-pierres, etc	-	Etraves, murs, digues, fossés, bassins de rétention, etc			
	Stabilisation	V	Ouvrages de soutènement / stabilisation					
			-	Paroi de soutènement pour stabiliser les masses en glissement (murs, paroi berlinoise, pieux, micropieux, palplanches, longrines,...)				
			-	Limitation de l'érosion du pied par un cours d'eau (enrochement, mise sous tuyau, etc)		-		
			Ancrage actif (tirants) ou passif (clous), longrines, paroi gunitée			-		
			Treillis plaqués, treillis suspendu, sous-murages, ceinturages, etc	-	-			
			Entretien de la végétation dans les parois rocheuses	-	Entretien de la végétation ou végétalisation des zones sources et ruptures de pentes			
		VI	Modification des terrains instables / terrassement					
			Purge des masses instables (blocs rocheux, masse en glissement, etc)			-		
			-	Substitution partielle des matériaux: apport de matériau de meilleure résistance.		-		
			-	Reprofilage des masses en glissement: adoucissement de la pente.		-		
	-		Allègement en tête des masses en glissement: décharge des masses par déblayage.		-			
	VII	Gestion des eaux (de surface et souterraines)						
		-	Collecte et évacuation des eaux de surface (cunettes, canalisations pour EC, etc)					
		-	Collecte et évacuation des eaux souterraines (captages des sources, drainage périphérique, drainage en radier,...).					
		-	Drainage des masses instables pour réduire la pression interstitielle (tranchée drainante, drains subhorizontaux,...).					
-		Interdiction d'infiltration des EC et des eaux de drainages						
-		Interdiction des dépôts de neige importants						
-		Contrôles périodiques de l'état des canalisations et entretien, en particulier leur point d'introduction dans les bâtiments.						



100505.02-RN001
11 janvier 2024

Plarel Architectes Associés

RÉVISION DU PLAN GÉNÉRAL AFFECTATION -
COMMUNE D'EPALINGES

EVALUATION DU RISQUE INONDATION



BG Ingénieurs Conseils SA
Avenue de Cour 61 - Case postale 241 - CH-1001 Lausanne (Suisse)
T +41 58 424 11 11 – lausanne@bg-21.com – www.bg-21.com
CHE-116.329.587 TVA

■ INGENIOUS SOLUTIONS



RÉVISION DU PLAN GÉNÉRAL AFFECTATION - COMMUNE D'EPALINGES
EVALUATION DU RISQUE INONDATION

VERSION - _____ a _____ b _____
DOCUMENT 100505.02-RN001 _____
DATE 11 janvier 2024 _____ 06 mai 2026 _____

ELABORATION Marine MOREAU _____

VISA Irene SAMORA _____
COLLABORATION _____
DISTRIBUTION _____



RÉVISION DU PLAN GÉNÉRAL AFFECTATION - COMMUNE D'EPALINGES - VOLET INONDATION

TABLE DES MATIÈRES

	Page
1. Introduction	1
2. Données de base	2
3. Objectifs de protection	2
4. Le Vauguény et le Pra-bin– secteur Route de Berne (05-INO-5021 et 05-INO-5020)	3
4.1 Le processus de danger	3
4.2 Déficit de mesures et concept envisagé	5
5. Le Vauguény – secteur chemin du Vauguény (05-INO-5021)	7
5.1 Le processus de danger	7
5.2 Déficit de mesures et concept envisagé	8
6. Le Flon – secteur secteur Pichollette (05-INO-5022)	9
6.1 Le processus de danger	9
6.2 Déficit de mesures et concept envisagé	10
7. La Vuachère - Secteur Boveresse (05-INO-5131)	11
7.1 Le processus de danger	11
7.2 Déficit de mesures et concept envisagé	12

ANNEXES

1. PG001 - Niveau d'adéquation avec l'occupation du sol
2. PG002 - Déficit de mesures



RÉVISION DU PLAN GÉNÉRAL AFFECTATION - COMMUNE D'EPALINGES - VOLET INONDATION

1

1. Introduction

Le présent rapport concerne l'évaluation du risque inondation pour la retranscription du danger dans la révision du Plan Général d'Affectation de la commune de Epalinges.

Le périmètre concerné par cette révision est présenté dans la figure 1.

Les secteurs touchés par des dangers hydrologiques sur ce périmètre d'amont en aval concernent les cours d'eau suivants :

- Le ruisseau de Vauguény et ses affluents en amont de leur canalisation sous la Route de Berne et au niveau de son passage sous le Chemin de Vauguény
- Le Flon au niveau de l'intersection entre le Chemin de Moulins et le Chemin de la Picholette
- La Vuachère au niveau de la traversée du Chemin des Boveresses

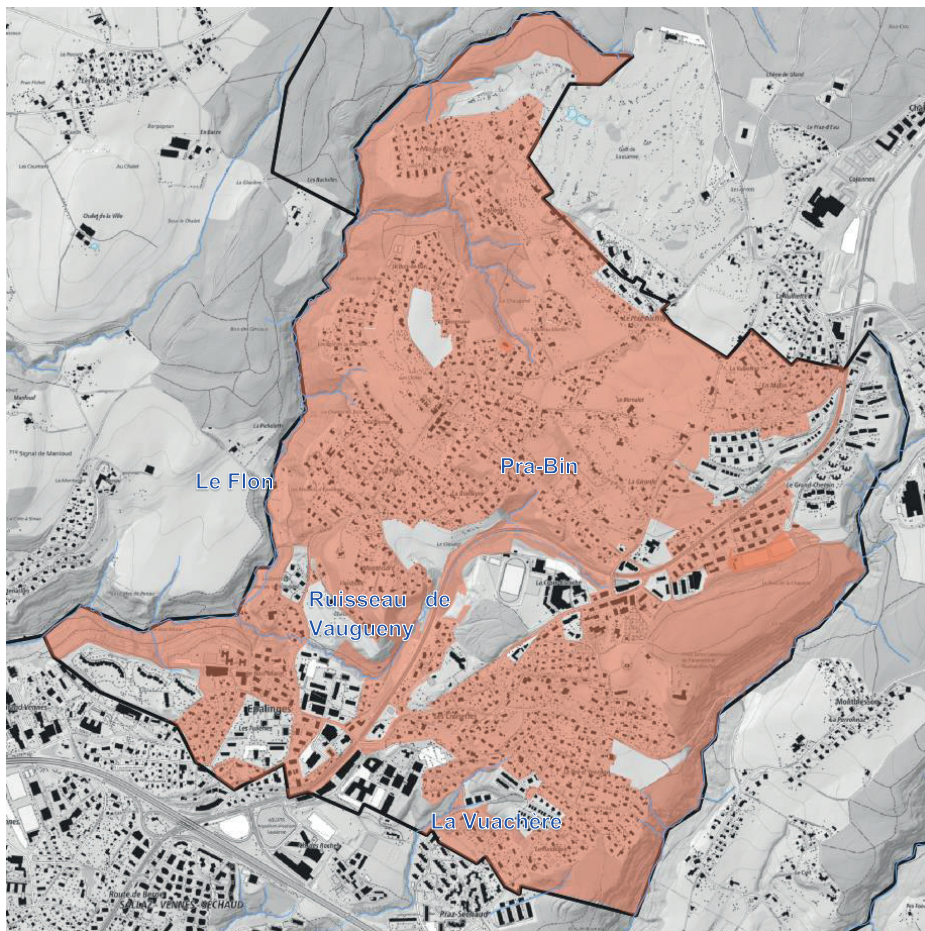


Figure 1 – Périmètre de la révision du PGA.



RÉVISION DU PLAN GÉNÉRAL AFFECTATION - COMMUNE D'EPALINGES - VOLET INONDATION

2

2. Données de base

La liste ci-dessous contient les principales études et documents de base utilisés pour l'élaboration de la présente étude :

- [1] Carte des dangers naturels Canton de Vaud, Lot 5b Lausanne - Scénarios inondations. B+C Ingénieurs SA, 27.05.2015. INO-5020, INO-5021 et INO-5022
- [2] Plan d'exécution Pont Croix-Blanche Route de Berne - AF Toscano – Mai 2020

3. Objectifs de protection

Les objectifs de protection sont définis sur la base des matrices destinées à la prévention du risque par la gestion du territoire, selon la caractérisation des objets à protéger par catégorie. Cette démarche est basée sur la Directive cantonale de mai 2019 de Standards & Objectifs cantonaux de Protection (SOP).

Pour rappel, les niveaux de danger d'inondation dans le canton de Vaud se catégorisent comme présenté dans la Figure 2 :

- Danger élevé (rouge) : intensité élevée dès la fréquence élevée (T=30 ans)
- Danger moyen (bleu) : intensité moyenne dès la fréquence élevée (T=30 ans)
- Zone de danger moyen de faible intensité (bleu clair) : intensité faible dès la fréquence élevée (T=30 ans)
- Zone de danger faible (jaune) : intensité faible dès la fréquence moyenne (T=100 ans)
- Zone de danger résiduel (jaune hachuré) : touché dès la fréquence extrême (T>300 ans)

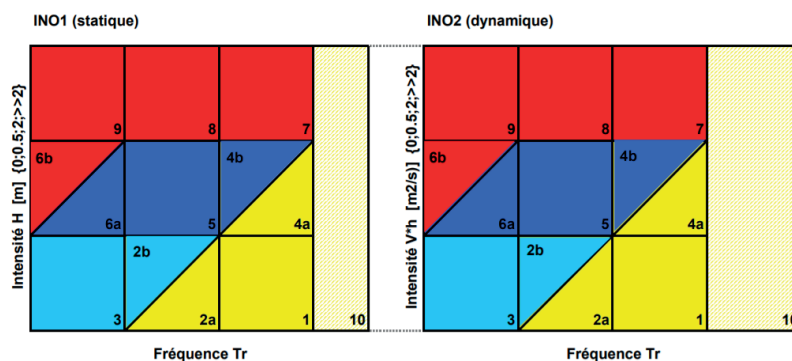


Figure 2 – Matrices CDN-VD des dangers d'inondation.

Dans le périmètre concerné, les catégories d'objet présentes sont résumées dans le Tableau 1. Selon la catégorie d'objet et le niveau de danger, un niveau d'adéquation de ce danger à l'occupation du sol est associé selon des matrices SOP vaudoises.

Niveau 1 – Compatible, action en principe pas nécessaire

Niveau 2 – Peu compatible, action à évaluer

Niveau 3 – Incompatible, action indispensable



RÉVISION DU PLAN GÉNÉRAL AFFECTATION - COMMUNE D'EPALINGES - VOLET INONDATION

3

Tableau 1 – Catégories d'objets selon la Directive cantonale SOP.

Catégorie	Description générale
A	Milieux naturels, forêts.
F	Constructions servant à l'habitat et aux activités économiques
VoCo2	Voies de communication restreintes
VoCo3	Voies de communication moyennes

L'Annexe 1 présente tous les objets identifiés en zone de danger d'inondation dans le périmètre du PGA de Epalinges ainsi que sa catégorie selon le Tableau 1 et le niveau d'adéquation respectif avec l'occupation du sol. La définition des objets prend comme base les limites parcellaires ou les zones du plan d'affectation quand ses unités sont plus petites.

L'Annexe 2 présente les secteurs en zone à bâtir en déficit de protection avant mesures.

Les chapitres suivants précisent l'analyse de risque d'inondation par secteur et préconisent des mesures de protection lorsqu'il y a un déficit.

4. Le Vauguey et le Pra-bin– secteur Route de Berne (05-INO-5021 et 05-INO-5020)

4.1 Le processus de danger

La carte ci-après présente le processus de crue.

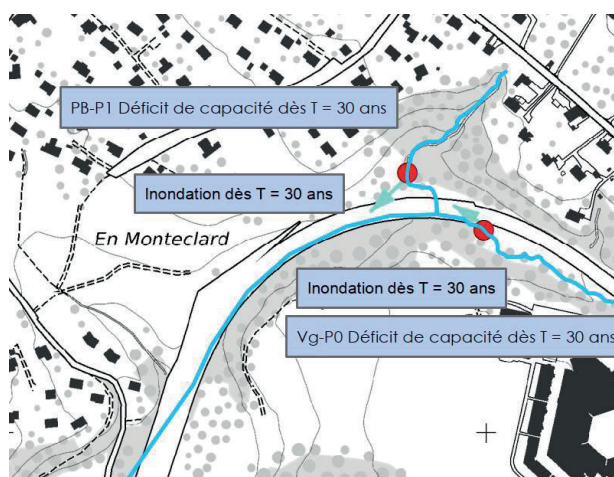


Figure 3 - Extrait Fiche 05-INO-5020 et 5021



RÉVISION DU PLAN GÉNÉRAL AFFECTATION - COMMUNE D'EPALINGES - VOLET INONDATION

4

➤ L'ouvrage Vg-P0

Le ruisseau de Vaugueny est canalisé pour passer sous la Route de Berne (ouvrage Vg-P0, Figure 4). Ce collecteur présente un déficit de capacité pour des événements fréquents (temps de retour $\leq T 30$ ans) et ce quel que soit le scénario d'encombrement par les embâcles. Cela provoque des débordements sur la route à partir d'une période de retour 300 ans. Il est admis que la totalité du débit retourne au cours d'eau à l'aval.

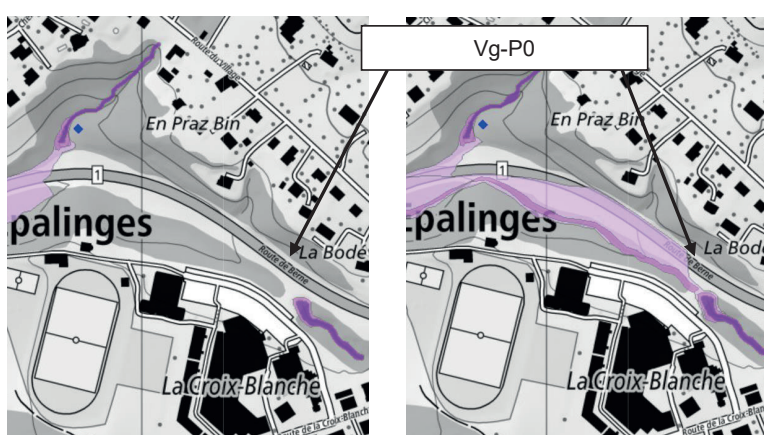
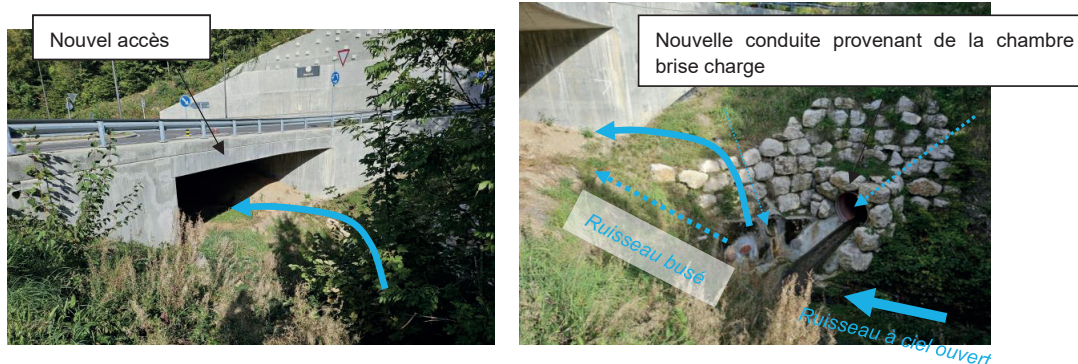


Figure 4 - Carte des intensités 100 ans (gauche) et 300 ans (droite)

À noter : Des travaux récents ont été réalisés dans le cadre de la requalification de la RC 601 qui ne sont pas pris en compte dans la carte de danger.

- Création d'un nouveau collecteur DN600 + chambre brise charge dans le cadre de la mise en séparatif du secteur Giziaux.
- Création d'un nouvel accès vers la zone commerciale

Ce nouvel accès se situant en zone inondable a été créé comme un pont pour conserver la zone d'expansion de crue.





RÉVISION DU PLAN GÉNÉRAL AFFECTATION - COMMUNE D'EPALINGES - VOLET INONDATION

5



Figure 5 - Reportage photos Vg-P0

La carte de danger actuelle ne prend pas en compte cet aménagement. La nouvelle canalisation en DN600 ramène des eaux supplémentaires vers un collecteur déjà insuffisant pour des événements fréquents. L'accès créé a été conçu de sorte à être transparent d'un point de vue hydraulique laissant penser que son impact sur la zone inondable est faible.

➤ L'ouvrage Vg-P0

Le Pra-bin est un affluent du Vaugueny et la confluence se trouve en conduite sous la Route de Berne. Il est accessible depuis la Route de Berne seulement (accès trop difficile compte tenu de la circulation lors de notre visite de terrain).

Selon le scénario 0.5-INO-5020, si le tronçon amont à une capacité hydraulique suffisante pour tous les temps de retour, la capacité de mise en conduite PB-P1 est insuffisante pour des événements fréquents et ce quelle que soit l'hypothèse d'encombrement de l'ouvrage par des embâcles. Les eaux débordées s'étalent sur la Route de Berne. L'entrée de la conduite n'est pas protégée et peut-être obstruée par les matériaux transportés. Le scénario de la carte de danger a donc retenu l'hypothèse d'une obstruction totale dès les événements fréquents.

4.2 Déficit de mesures et concept envisagé

Comme indiqué en annexe 2, les débordements provoqués par l'ouvrage VG-P0 à partir d'une Q300 sont compatibles avec une route de classe V0C03 telle que l'est la Route de Berne : il n'y a donc pas de déficit de mesure sur ce secteur.

En aval, les débordements sur la route provoqués par l'ouvrage PB-P1 dès Q30 sont, eux, considérés comme peu compatibles.

Deux types de mesures pourraient être envisagés (Figure 6) :

- L'aménagement d'une herse correctement dimensionnée en amont de l'ouvrage pour limiter l'impact des embâcles
- L'aménagement d'une zone tampon au droit de l'ouvrage pour lamener les débits de pointe.



RÉVISION DU PLAN GÉNÉRAL AFFECTATION - COMMUNE D'EPALINGES - VOLET INONDATION

6

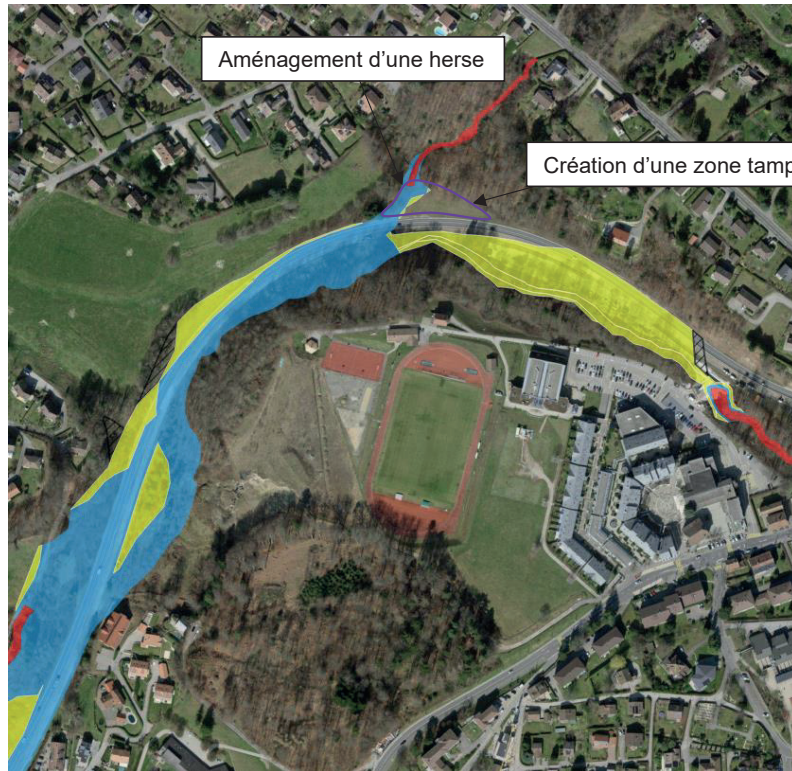


Figure 6 – Extrait carte de danger et localisation mesure secteur Pra-Bin

Enfin, une parcelle d'habitation dense est touchée en bordure (parcelle 2655 – Figure 8). L'adéquation avec l'affectation est considérée comme peu compatible mais il n'y a pas de déficit de mesures compte tenu que la zone inondable ne touche pas le bâti.



Figure 7 – Extrait carte de danger et localisation du bâtiment à la parcelle 2655.



RÉVISION DU PLAN GÉNÉRAL AFFECTATION - COMMUNE D'EPALINGES - VOLET INONDATION

7

5. Le Vauguény – secteur chemin du Vauguény (05-INO-5021)

5.1 Le processus de danger

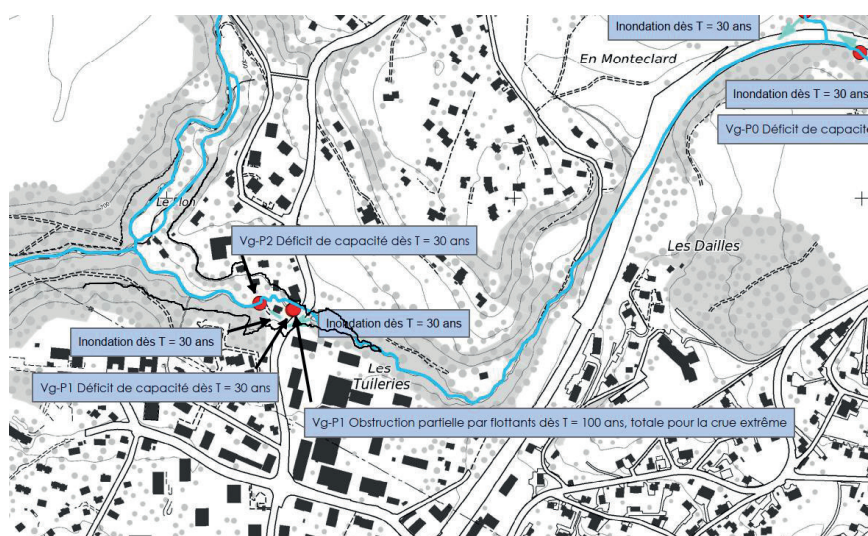


Figure 8 - Processus de danger 05-INO-5021 secteur chemin de Vauguény

En aval de la Route de Berne, le Vauguény est de nouveau à ciel ouvert, son lit majeur est large et présente une capacité hydraulique suffisante pour toutes les périodes de retour.

En revanche, la traversée sous le Chemin de Vauguény (ouvrage VgP1 – Figure 9) présente une limite de capacité hydraulique pour des événements fréquents. Une herse est située en amont mais compte tenu de la configuration des berges à cet endroit, il semblerait que son efficacité soit partielle (le lit majeur est plus large que la herse laissant un passage pour les flottants). Ainsi pour les crues T100 et T300 ans, l'hypothèse retenue pour la réalisation de la carte de danger est une obstruction à 60%.



Figure 9 - Reportage photos ouvrage Vg-P1



RÉVISION DU PLAN GÉNÉRAL AFFECTATION - COMMUNE D'EPALINGES - VOLET INONDATION

8

Le débit sortant de l'ouvrage Vg-P1 rejoint ensuite un canal qui longe un immeuble et une maison avant de traverser le chemin adjacent via l'ouvrage Vg-P2 (Figure 10) dont la capacité est de 2.5 m³/s, contre 5.6 m³/s pour l'ouvrage Vg-P1.



Figure 10 - Reportage photo Ouvrage Vg-P2

Le débit débordant de l'ouvrage Vg-P1, quant à lui, inonde le chemin en rive droite du cours d'eau puis traverse le chemin de Vauguény – voir Figure 11. Il longe ensuite le chemin adjacent du même nom inondant la parcelle 6 et rejoint le cours d'eau qu'en aval de Vg-P2.

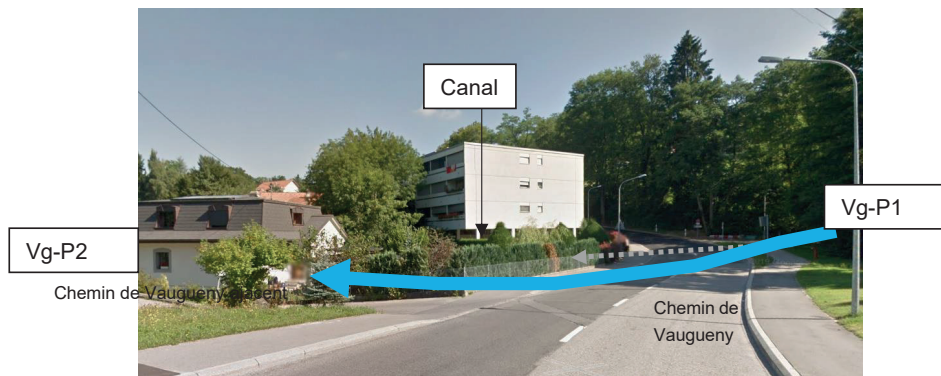


Figure 11 – Schéma explicatif - secteur chemin Vauguény

5.2 Déficit de mesures et concept envisagé

L'annexe 1, nous montre que 5 objets se situent dans la zone inondable.

Pour les deux maisons hachurées en orange, compte tenu de la configuration des parcelles et des surfaces touchées par la zone inondable, l'usage existant (habitation) est considéré peu compatible mais aucun déficit de mesure n'a été identifié.

Pour le Chemin de Vauguény principal, classé V0C02, l'usage est considéré comme peu compatible avec une fréquence d'inondation inférieure à T30 : des mesures de protections peuvent être mises en place



RÉVISION DU PLAN GÉNÉRAL AFFECTATION - COMMUNE D'EPALINGES - VOLET INONDATION

9

Pour la parcelle située en contrebas du Chemin de Vauguény dont le bâtiment est totalement dans la zone inondable, l'usage de cette parcelle pour une habitation est jugé incompatible ; des mesures de protection sont à prévoir. Trois variantes de mesures peuvent être proposées :

1. Une protection à l'objet par la création d'un muret de protection en lieu et place de la clôture (Figure 12)

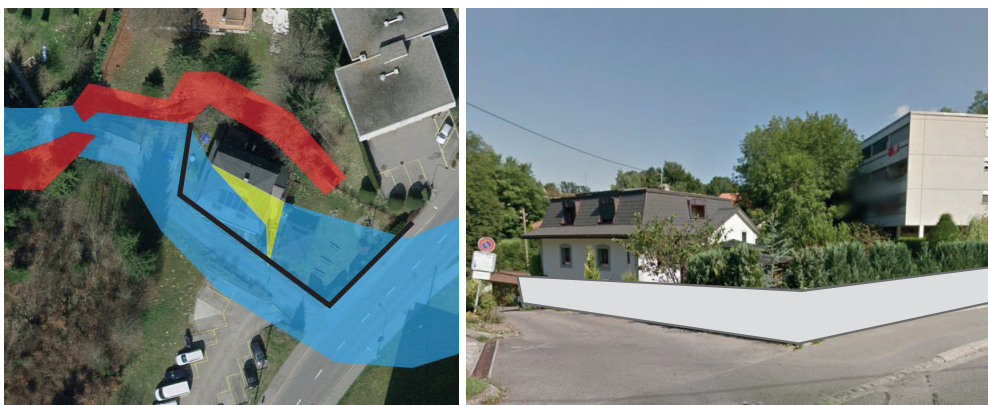


Figure 12 - Schéma Concept mesure individuelle - secteur Vauguény

La carte d'intensité T100 montre que l'intensité est faible, le muret devra donc être de l'ordre de 50 cm de hauteur.

2. Une protection commune visant aussi à protéger le chemin de Vauguény par la création d'un by-pass des ouvrages limitants

L'ouvrage Vg-P2 est le plus limitant (capacité hydraulique de 2.5 m³/s). Le débit centennal est estimé à 13.56 m³/s, le by-pass devra donc être dimensionné de sorte à faire transiter les 11m³/s restant.

3. Aménager une herse plus efficace en amont de Vg-P1 en combinaison éventuelle avec une des autres variantes.

6. Le Flon – secteur secteur Pichollette (05-INO-5022)

6.1 Le processus de danger

Au niveau du tronçon FT0, le Flon s'écoule dans une vallée profonde et boisée, le seul ouvrage sensible sur le territoire d'Epalinges est l'ouvrage FP0. Sa capacité hydraulique est inférieure au débit trentennal entrainant, en amont sur la parcelle 433 et sur le chemin au droit de l'ouvrage, un risque d'inondation (danger moyen).



RÉVISION DU PLAN GÉNÉRAL AFFECTATION - COMMUNE D'EPALINGES - VOLET
INONDATION

10



Figure 13 - Processus de danger 05-INO-5022 secteur Pichollette

6.2 Déficit de mesures et concept envisagé

Le chemin classé VoCo1 est compatible avec un danger de crue moyen.

La zone classée en zone d'habitation à faible densité (approximativement la parcelle construite 433) est, elle, incompatible – Figure 14.

Deux variantes de mesures peuvent être proposées :

1. Une protection à l'objet par le remplacement des ouvertures par des éléments étanches



RÉVISION DU PLAN GÉNÉRAL AFFECTATION - COMMUNE D'EPALINGES - VOLET
INONDATION

11



Figure 14 – Niveau de danger à la parcelle 433

Cette solution semble néanmoins complexe à mettre en place compte tenu de l'intensité de l'aléa (intensité moyenne pour Q100 soit des hauteurs d'eau supérieures à 50 cm).

2. Une mesure collective visant à reprendre l'ouvrage FP0 d'une capacité hydraulique de 11 m³/s pour l'augmenter à 15.5 m³/s le débit estimé de la crue 100 ans.

7. La Vuachère - Secteur Boveresse (05-INO-5131)

7.1 Le processus de danger

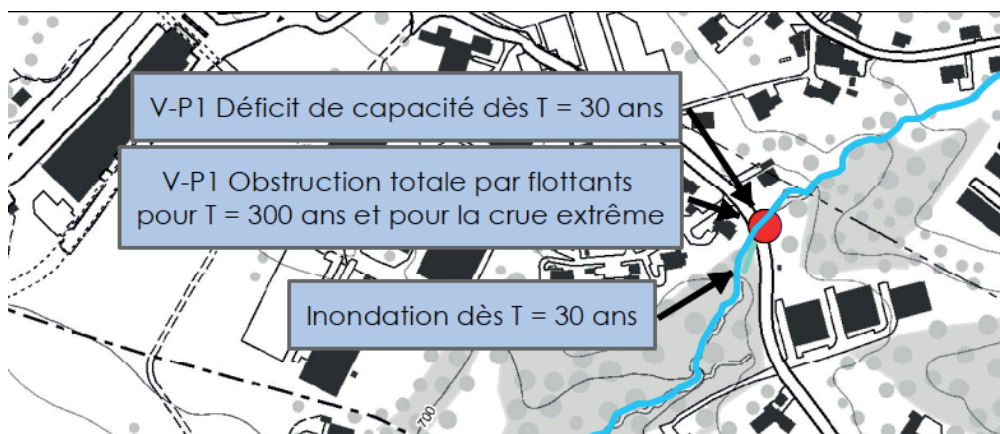


Figure 15 - Processus de danger - INO5131 - secteur Boveresse

**RÉVISION DU PLAN GÉNÉRAL AFFECTATION - COMMUNE D'EPALINGES - VOLET
INONDATION**

12

La capacité hydraulique du lit majeur de la Vuachère en amont du voutage de Chailly est suffisante. L'ouvrage qui traverse le Chemin de Boveresses (Vp1 – Figure 16) est lui insuffisant dès la crue trentennale.



Figure 16 - Reportage photographique ouvrage VP1

7.2 Déficit de mesures et concept envisagé

La zone de danger générée par l'ouvrage V P1 concerne des aires forestières, le Chemin de Boveresse classé VoCo2 et des zones d'habitation à faible densité.

Concernant les deux premières affectations, elles sont compatibles avec une zone de danger moyen.

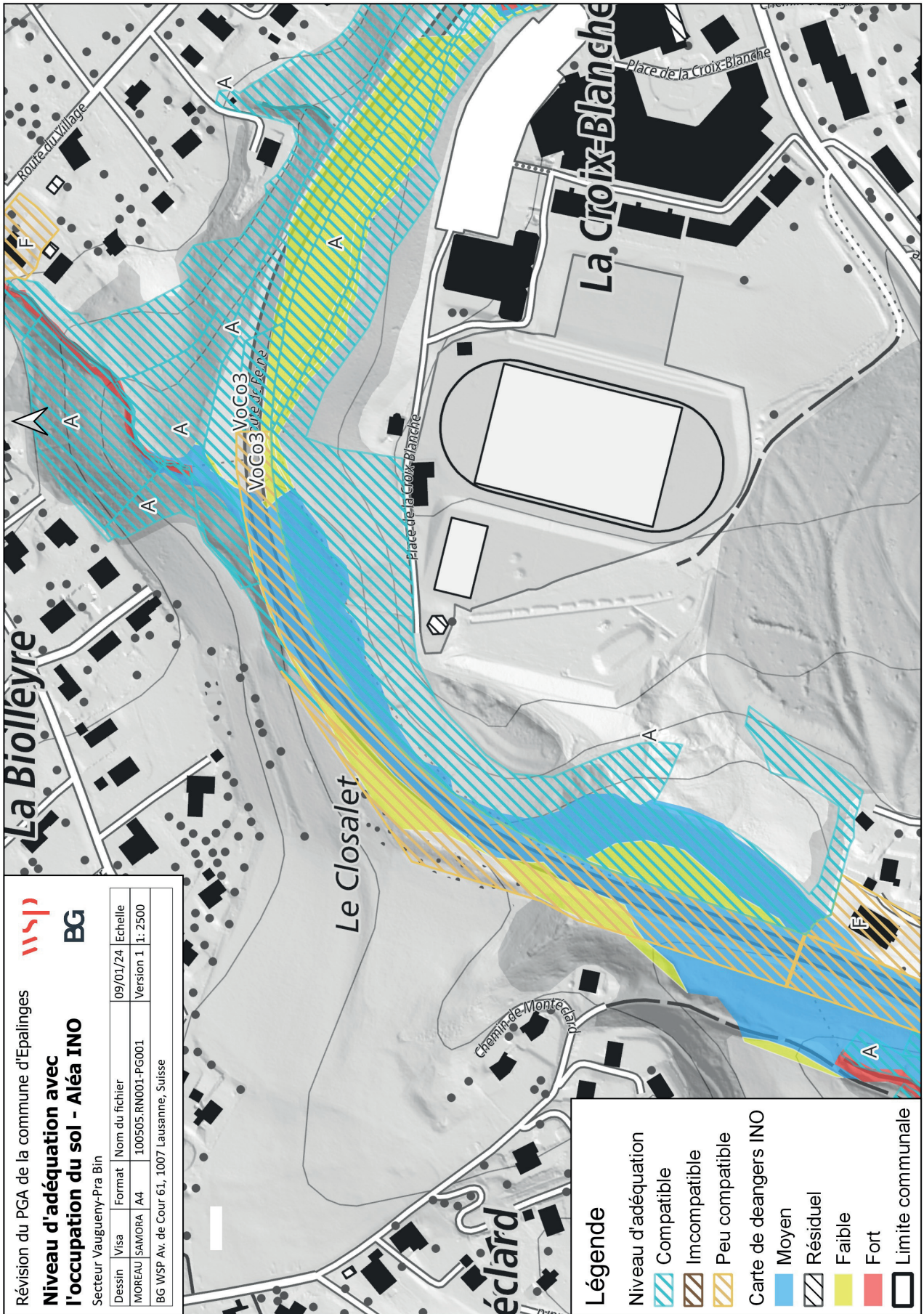
Concernant les trois parcelles construites, elles sont classées dans la catégorie F, ce qui ne tolère aucune zone de danger.

Néanmoins, s'agissant de parcelles déjà construites avec une zone de danger de surface limitée ne touchant pas le patrimoine bâti, on peut considérer l'usage peu compatible et le déficit de mesures nul.

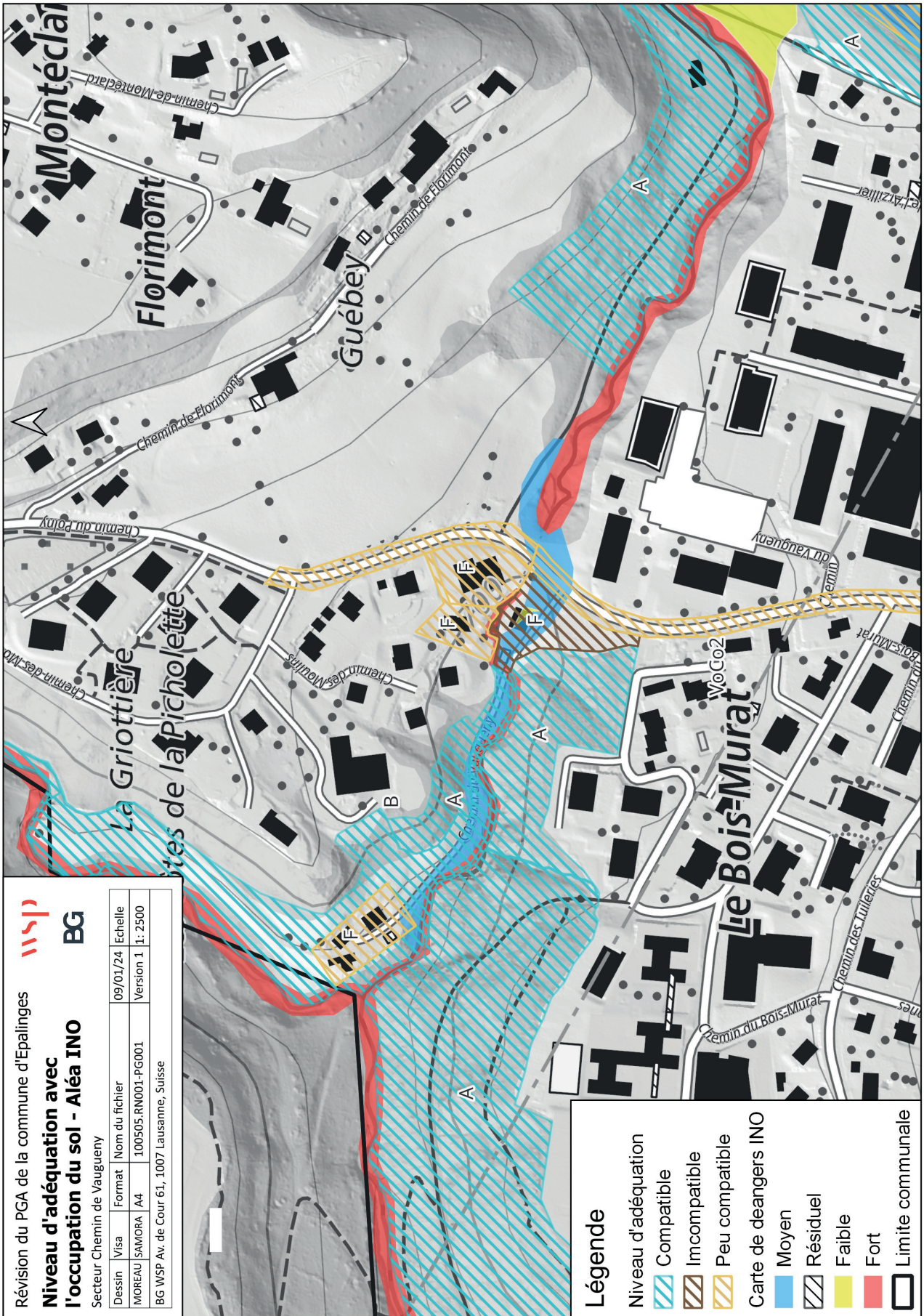
**ANNEXE 1 :
NIVEAU D'ADEQUATION AVEC L'OCCUPATION
DU SOL**

Les secteurs identifiés comme incompatibles ou peu compatibles
sont des secteurs de restrictions INO

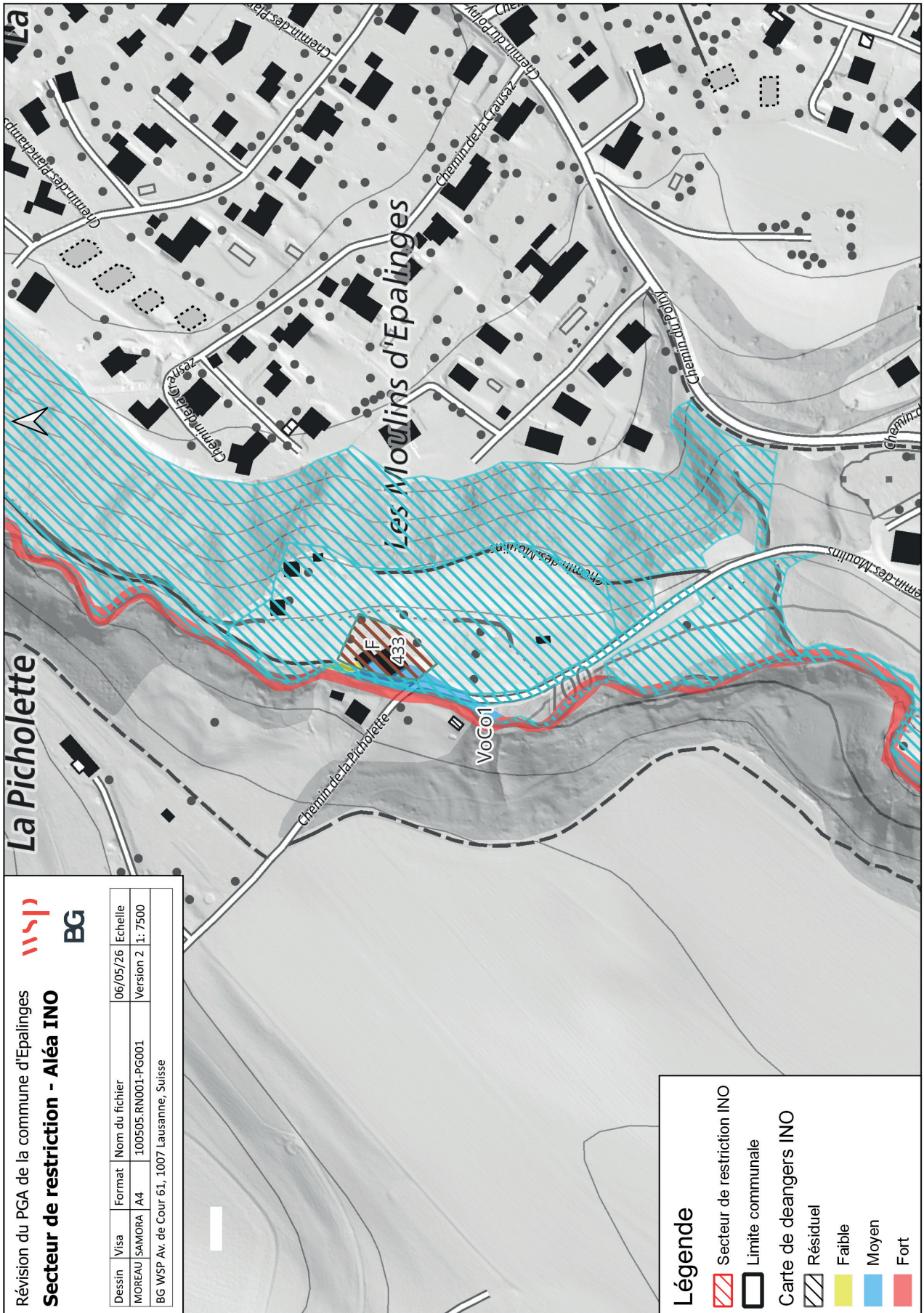
Échelle non respectée



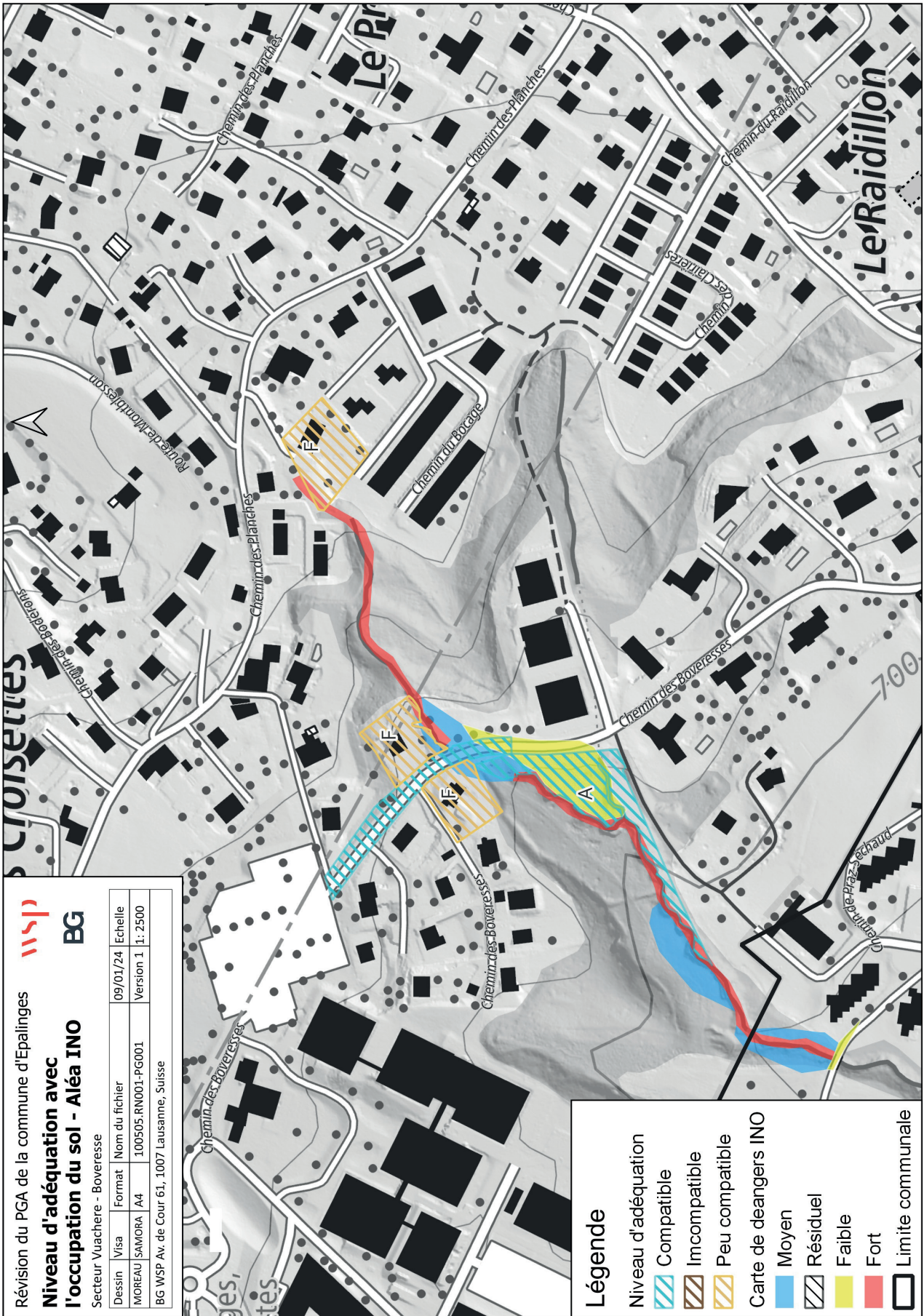
Échelle non respectée



Échelle non respectée



Échelle non respectée



Révision du PGA de la commune d'Epalinges

Niveau d'adéquation avec l'occupation du sol - Aléa INO

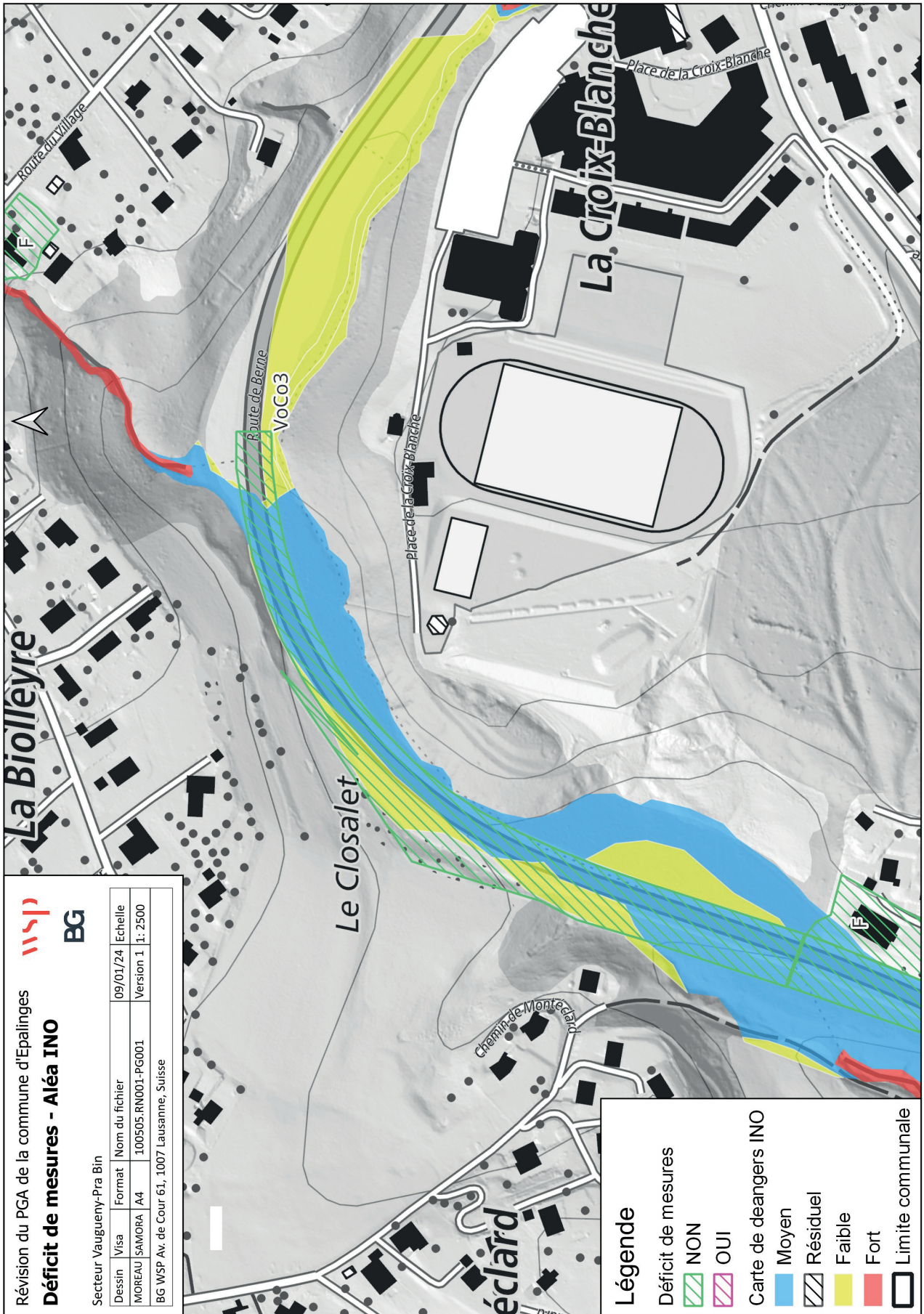
Secteur Vuachère - Boveresse

wsp **BG**

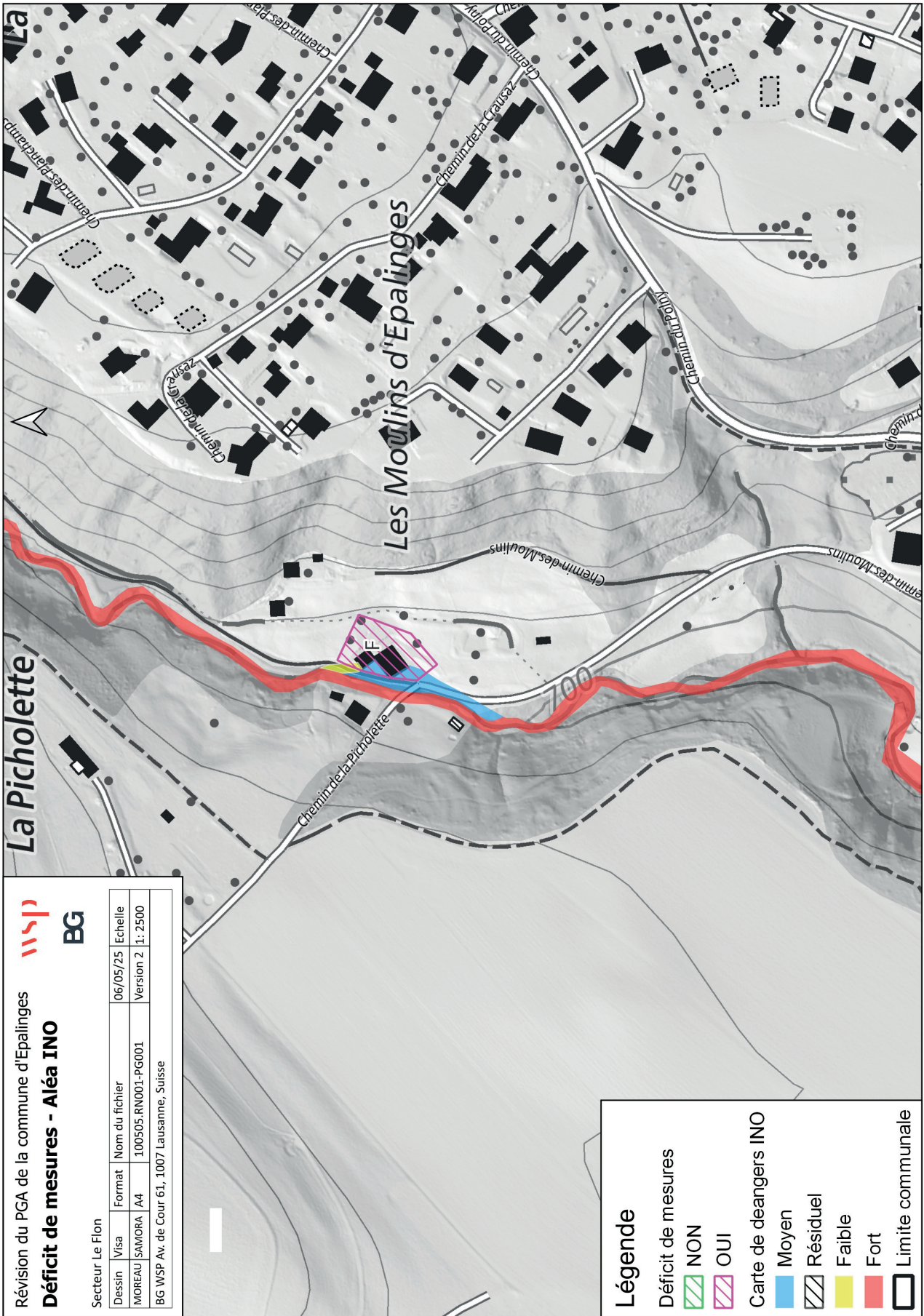
Dessin	Visa	Format	Nom du fichier	09/01/24	Echelle
MOREAU SAMORA	A4	A4	100505.RN001-PG001		Version 1 1: 2500
BG WSP Av. de Cour 61, 1007 Lausanne, Suisse					

ANNEXE 2 :
DEFICIT DE MESURES

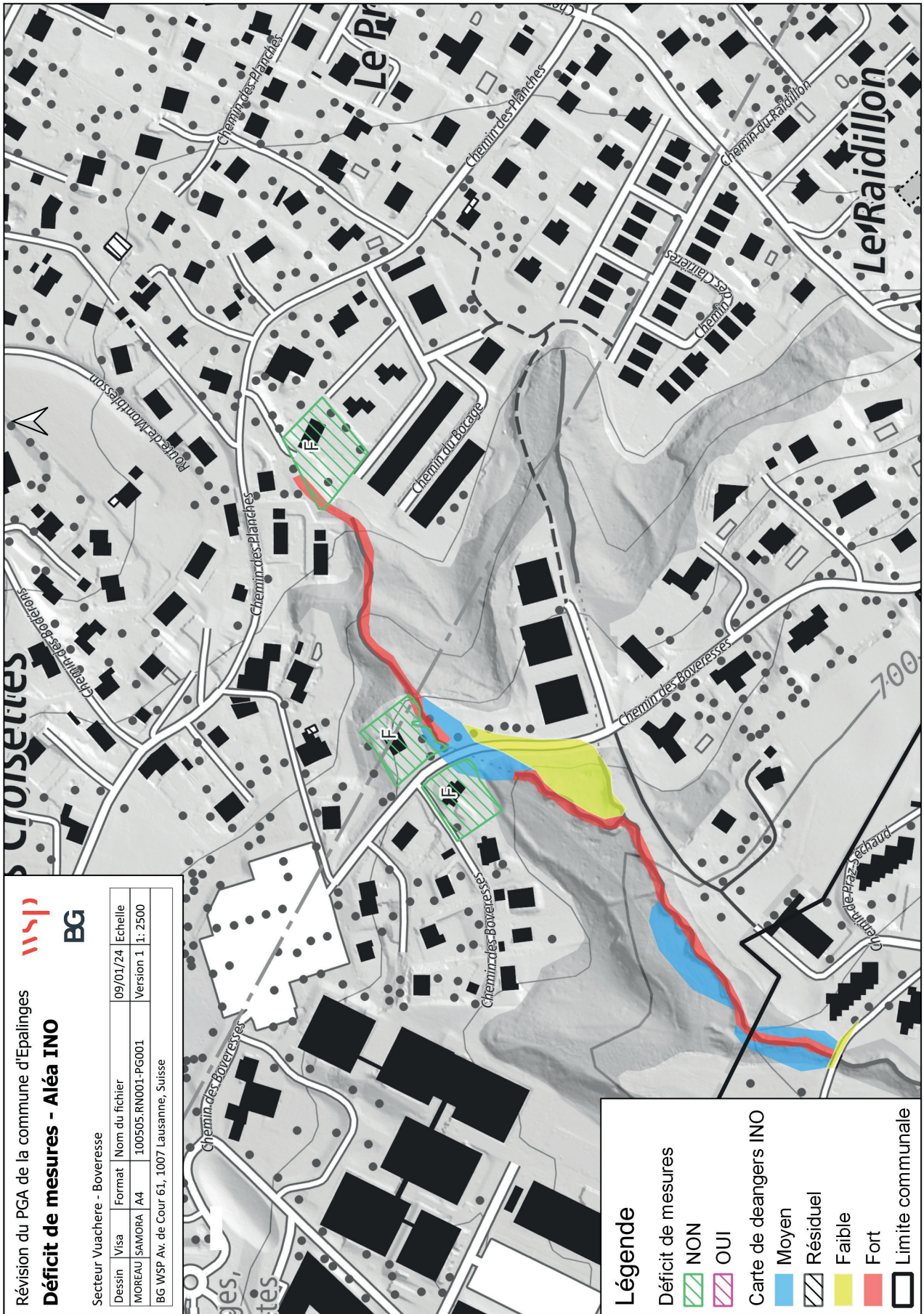
Échelle non respectée

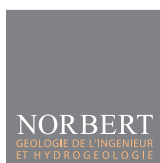


Échelle non respectée



Échelle non respectée





1398

Norbert SA
Géologues - Conseils
6, rue Enning
CH-1003 Lausanne
Tél: +41(0)21 323 05 35
geol-lsne@norbert-sa.ch
www.norbert-sa.ch

Municipalité d'Epalinges
Route de la Croix-Blanche 25
Case postale 187
1066 Epalinges

Lausanne, le 4 mai 2026

COMMUNE D'EPALINGES

RÉVISION DU PLAN D'AFFECTATION COMMUNAL (PACOM)
TRANSCRIPTION DES DANGERS NATURELS

Mesdames et Messieurs,

Par la présente, nous confirmons que nous avons collaboré avec le bureau PLAREL SA pour la transcription des dangers naturels dans le PACom (plan, règlement et rapport selon l'article 47OAT) de la commune d'Epalinges.

Cette collaboration, basée sur le guide pratique cantonal en la matière (Evaluation de Risque dans les Procédures de Planification d'aménagement du territoire – ERPP), a permis de délimiter les secteurs de restrictions propres à chaque aléa et de définir le dispositif réglementaire ad hoc.

Bureau

NORBERT SA Géologues-conseils
Rue Enning 6
1003 Lausanne

Aléa(s) considéré(s)

Chutes de pierres et blocs (CPB)
Glissements permanents (GPP)
Glissements spontanés (GSS)

C. Jossevel, Géologue de projet

E. Marclay, Géologue-Chef de projet



Municipalité d'Epalinges
Route de la Croix Blanche 25
Case postale 187
1066 Epalinges

Lausanne, le 06 mai 2026

COMMUNE D'EPALINGES

REVISION DU PLAN D'AFFECTATION COMMUNAL (PACOM)
TRANSCRIPTION DES DANGERS NATURELS

Mesdames et Messieurs,

Par la présente, nous confirmons que nous avons collaboré avec le bureau PLAREL SA pour la retranscription des dangers naturels dans le PACom (plan, règlement et rapport selon l'article 47OAT) de la commune d'Epalinges.

Cette collaboration, basée sur le guide pratique cantonal en la matière (Évaluation de Risque dans les Procédures de Planification d'aménagement du territoire – ERPP), a permis de délimiter les secteurs de restrictions propres à chaque aléa et de définir le dispositif réglementaire ad hoc.

Bureau

BG WSP ingénieurs conseils

Avenue de Cour, 61

1001 Lausanne

Aléa(s) considéré(s)

Inondations (INO)

Signature

Marine MOREAU, ingénieur de projet

Irene SAMORA, ingénieur – chef de projet