



EPALINGES

PREAVIS DE LA MUNICIPALITE AU CONSEIL COMMUNAL N° 18/2016

Concerne : Plan de quartier (PQ) "La Possession / Bois-de-Ban" – Approbation

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

Par le présent préavis, la Municipalité a l'honneur de soumettre, à votre approbation, la création d'un plan de quartier (ci-après PQ) intitulé " La Possession / Bois-de-Ban ".

1. Localisation

Le site du plan de quartier "La Possession/Bois-de-Ban" se situe au Nord de la Commune d'Epalinges, à proximité directe de la zone du village historique d'Epalinges. Il est libre de constructions et entouré dans ses parties Nord, Est et Sud par des villas. Sa partie Ouest est, quant à elle, bordée par une grande propriété largement arborée dans sa partie supérieure, le long du chemin du Bois-de-Ban. Celle-ci participe à la création d'un paysage rural le long du chemin.



Périmètre du plan de quartier « La Possession/Bois-de-Ban »

Le site du plan de quartier à proprement parler est une petite colline depuis laquelle s'ouvrent des vues sur la forêt avoisinante, dont le Bois-de-Ban, et sur le paysage plus lointain. Ce paysage et ces vues sont à préserver et à valoriser.

./.

2. Préambule

Epalinges se distingue d'autres communes de la couronne lausannoise par l'étendue de son urbanisation qui occupe la totalité de son territoire. De plus, et contrairement à la majorité des communes de la périphérie lausannoise, cette urbanisation n'est pas structurée autour d'un centre historique, mais par un développement du bâti dispersé. En effet, la commune d'Epalinges est composée de trois centralités (Croix-Blanche, Croisettes, Village), de deux quartiers d'habitat dense (Croisettes-Tuilleries et Croix-Blanche-Grand-Chemin), de plusieurs quartiers de villas et d'un pôle d'emplois.

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

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

Suite au plan des zones de 1985, Epalinges ne conserve de son caractère agricole d'antan que la zone du Bornalet. Le territoire de la commune est alors presque exclusivement consacré à de l'habitation individuelle ou collective. La légalisation systématique du territoire en zone à bâtir a contribué à disperser l'urbanisation d'Epalinges.

Enfin, et concernant plus particulièrement le plan de quartier « La Possession / Bois-de-Ban », objet du présent rapport, le plan directeur communal (PDCom) adopté en 2000 déclinait les objectifs suivants :

- Organiser les secteurs à développer autour d'éléments structurants (espaces de rencontre, place de jeux, etc.)
- Définir les conditions de densification ou de mixité d'affectation dans certains secteurs à enjeux.

En lien avec ces objectifs, dans le cadre de la dernière planification communale, c'est-à-dire lors de l'entrée en vigueur le 16 novembre 2005 du plan général d'affectation de la commune d'Epalinges (PGA), le secteur concerné (désigné dans le PGA sous l'appellation « La Possession ») est défini comme une zone constructible devant faire l'objet d'un plan spécial à légaliser. L'appellation « La Possession / Bois-de-Ban » a été octroyée à cette zone pour la différencier d'autres zones également désignées dans le PGA sous le nom « La Possession ».

En mars 2010, la société Sodepal SA, propriétaire des parcelles sises à l'intérieur du périmètre du plan de quartier "La Possession/Bois-de-Ban" à Epalinges a mandaté des bureaux d'architectes-urbanistes, d'ingénieurs, de géomètres et d'ingénieurs en environnement, afin d'y développer un programme d'habitations collectives.

Le plan de quartier (PQ) qui doit être établi, règle l'affectation, la mesure de l'utilisation du sol et les conditions de construction dans la zone qu'il délimite. Il comprend le plan proprement dit et les dispositions réglementaires s'y rapportant.

3. Statut du sol

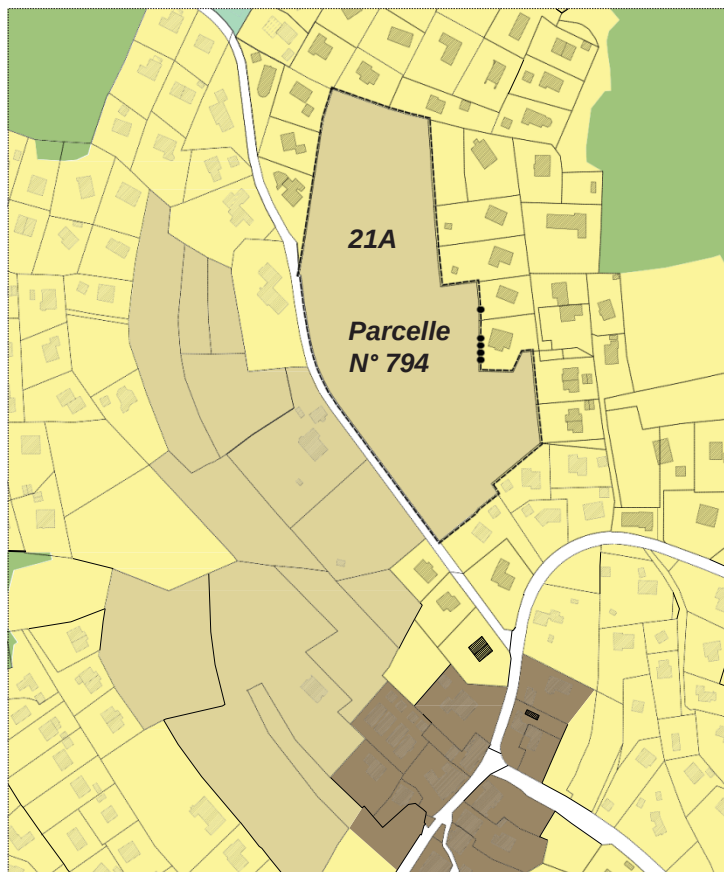
Le secteur du plan de quartier « La Possession/Bois-de-Ban » est actuellement régi par le plan général d'affectation (PGA) et son dispositif réglementaire, entrés en vigueur le 16 novembre 2005.

Il est colloqué en zone de plan spécial "A". Le RPGA y détermine l'affectation et un coefficient d'utilisation du sol (CUS) de 0.4. Ainsi, ce secteur est une zone déjà affectée au sens de la Loi sur l'aménagement du territoire. Dans cette zone, tout projet de construction ou d'aménagement est subordonné à l'adoption préalable d'un plan directeur localisé (PDL), voire d'un plan de quartier (PQ) de compétence municipale ou d'un plan partiel d'affectation (PPA). Conformément aux dispositions de l'article 66, al. 1 LATC, c'est dans le cadre de l'une ou l'autre de ces planifications qu'il est possible de s'écarter des normes du Plan d'affectation (PGA) et d'abroger, pour le périmètre concerné, les règles du plan d'affectation (RPGA) qui lui sont contraires. Ce sont donc ces dispositions qui ont permis de déroger au RPGA lors de l'élaboration de ce plan de quartier, notamment concernant le coefficient d'utilisation du sol.

La société Sodepal SA, dont le siège est à Aubonne, est l'unique propriétaire de l'entier du secteur compris à l'intérieur du plan de quartier « La Possession/Bois-de-Ban ». Sodepal SA est propriétaire de la parcelle n°794 depuis le 16 janvier 2012.

Extrait du PGA du 16 novembre 2005

- | | | | |
|---|------------------|---|--|
|  | zone du village |  | zone de plans directeurs localisés ou plans spéciaux à légaliser |
|  | zone de villas I |  | domaine public (sans affectation) |
|  | zone de verdure |  | périmètre du PQ (secteur 21A "La Possession/Bois-de-Ban") |
|  | aire forestière | | |



échelle 1:5'000

4. Objectifs et concept du plan de quartier

Le plan de quartier « La Possession/Bois-de-Ban » a pour buts :

- d'offrir de nouvelles possibilités d'habitation à Epalinges, proches de l'agglomération lausannoise et d'augmenter la densité par rapport aux zones villas avoisinantes
- d'assurer une insertion harmonieuse des nouvelles constructions dans leur environnement, notamment grâce à la définition d'espaces de transition avec les zones de villas et en limitant la hauteur des bâtiments
- de maintenir la relation au grand paysage, depuis le chemin du Bois de Ban, en garantissant des percées visuelles et des vues lointaines
- de requalifier le chemin du Bois-de-Ban afin de sécuriser le cheminement piétonnier et d'en faire un lieu de promenade agréable
- de maintenir la qualité du cadre de vie pour les habitants riverains du projet
- de créer des espaces collectifs (cours, rue, ...) qui favorisent la vie et l'animation dans le quartier
- d'assurer la mise en œuvre des objectifs du développement durable, notamment en matière de construction et d'utilisation des énergies renouvelables.

Selon le règlement du plan général d'affectation (RPGA), ce secteur doit être consacré à l'habitation de faible densité et aux activités non gênantes. Le degré de sensibilité au bruit (DS) II lui est attribué.

Le coefficient d'utilisation du sol (CUS), intitulé maintenant indice d'utilisation du sol (IUS), est de 0,48 (voir sous chapitre 8 – Procédure d'approbation du plan de quartier). Compte tenu d'une surface de terrain de 25'375 m², la surface brute de plancher déterminante (SPd) totale est donc de 12'200 m². La surface de plancher déterminante étant d'environ 50 m² par habitant, selon les valeurs cantonales à prendre en compte dans la planification, le potentiel du quartier serait d'environ 245 habitants.

Afin d'intégrer de la meilleure façon possible le nouveau quartier dans son environnement, les bâtiments des aires B et C présentent un troisième niveau sous forme d'attique ou de semi-attique dont le(s) retrait(s) permet(tent) d'assurer une transition visuelle douce avec les constructions avoisinantes. Les bâtiments de l'aire d'évolution des constructions A, quant à eux, présentent des toits à deux pans.

Les aires A, B et C sont destinées à de petits bâtiments collectifs (6 à 8 appartements par bâtiment) présentant 2,5 niveaux (R+1+attiques) ou (R+1+combles)

Les trois parkings souterrains situés sous chacune des entités bâties répondent aux besoins en stationnement des habitants. Le stationnement « visiteurs » prend place à l'entrée de chaque entité bâtie.

Les constructions, regroupées en trois entités bâties reliées par deux espaces verts majeurs, offrent de belles percées visuelles sur le paysage environnant et créent des espaces de respiration et des séquences variées le long du chemin du Bois-de-Ban.

Ces césures vertes sont arborées de manière à laisser des transparences possibles depuis le chemin du Bois-de-Ban vers la forêt à l'Est, tout en offrant des qualités spatiales propres à l'appropriation de ces espaces par les habitants : espaces de détente pour les adultes, espaces de jeux pour les enfants, etc. Cette végétation joue aussi le rôle de filtre visuel pour limiter les vis-à-vis entre les bâtiments.

La frange Est du site, qui borde de grandes parcelles plantées d'arbres hautes tiges, est traitée de manière à prolonger le caractère arboré des parcelles avoisinantes tout en évitant le recours à des haies continues et uniformes.

Les espaces extérieurs sont destinés à la fois aux jardins communs et aux jardins privatifs qui prennent place au pied des bâtiments. Les haies uniformes taillées formant des murs végétaux sont interdites au sein du plan de quartier, au profit de plantations de buissons, vivaces ou de haies libres.

Le chemin du Bois-de-Ban est élargi à la hauteur du plan de quartier afin d'intégrer une liaison piétonne en site propre ainsi qu'une rangée d'arbres à laquelle est couplé un espace pour déposer la neige l'hiver. Une fois aménagé, le terrain sera cédé à la Commune, qui aura la charge de son entretien.

Des chemins piétonniers à l'intérieur du quartier permettent de relier les différentes entités bâties entre elles et avec le chemin du Ruisseau-Martin.



plan masse échelle 1:2'000

