

COMMUNE D'EPALINGES

PLAN DE QUARTIER ■ "LA POSSESSION/BOIS DE BAN"

rapport justificatif selon l'article 47 oat



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

SCEAUX ET SIGNATURES

Approuvé par la Municipalité d'Epalinges dans sa séance du

Le Syndic : Maurice MISCHLER

Le Secrétaire : Alexandre GOOD

Mis en consultation lors de l'enquête publique du au

SOMMAIRE

1	INTRODUCTION ET RECEVABILITÉ	1
1.1	Le cadre de l'étude.....	1
1.2	Objectifs du PQ	1
1.3	Structure du rapport justificatif selon l'article 47OAT.....	1
2	LE CADRE GÉNÉRAL	3
2.1	Situation géographique et historique.....	3
2.2	Caractéristiques du site.....	3
2.3	Affectation	4
2.4	Etat foncier	5
2.5	Servitudes	6
2.6	Archéologie et patrimoine	7
2.7	Sites pollués.....	7
2.8	Protection des eaux	7
2.9	Dangers naturels.....	7
2.10	Accessibilité-circulation-stationnement	7
3	PLANIFICATIONS DE RANGS SUPÉRIEURS ET PLANIFICATIONS COMMUNALES EN VIGUEUR	9
3.1	Plan directeur cantonal (PDCn), approuvé par le Conseil fédéral le 1 ^{er} août 2008.....	9
	Les 3 enjeux du PDCn 2008	9
	Les 6 stratégies définies par le PDCn.....	9
	Les lignes d'action du PQ	9
	Aspects démographiques - Evaluation des besoins	10
3.2	Projet d'agglomération Lausanne-Morges (PALM 2012)	10
3.3	Plan directeur communal (PDCom) du 10 juillet 2000	10
	Sites et paysages.....	11
	Urbanisation et équipements publics	11
	Circulation	11
4	PROJET	13
4.1	Objectifs du plan de quartier "La Possession/Bois de Ban"	13
4.2	Principes urbanistiques et mesures d'aménagement	14
	Constructions	14
	Accès et stationnement.....	16
	Aménagements extérieurs	17
	Mobilité douce	18

4.3	Programme	19
4.4	Besoins en stationnement.....	20
4.5	Convention Commune-Propriétaire.....	20
5	CONFORMITÉ DU PROJET AVEC LES OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE	21

5.1	Équipement	21
5.2	Génération de trafic.....	21
5.3	Protection contre le bruit	21
5.4	Protection de l'air.....	21
5.5	Information	21
6	ANNEXES	23

	Annexe 1 : Concept d'évacuation des eaux, BBHN SA	
	Annexe 2 : Note technique "Trafic-accès-nuisances", ECOSCAN SA.....	

Périmètre du plan de quartier "La Possession/Bois de Ban"



Source: orthophoto sur www.geoplanet.vd.ch

Périmètres des secteurs "La Possession/Bois de Ban" (21A), "Les Orchez" (25B) et "La Possession" (26B)



Source: orthophoto sur www.geoplanet.vd.ch

1 INTRODUCTION ET RECEVABILITÉ

1.1 Le cadre de l'étude

Les bureaux GEA Vallotton et Chanard SA (architectes-urbanistes FSU), BBHN SA (ingénieurs EPF-SIA, géomètres brevetés) et Ecoscan SA (ingénieurs en environnement) ont été mandatés en mars 2010 par la société Sodepal SA, propriétaire des parcelles sises à l'intérieur du périmètre du plan de quartier "La Possession/Bois de Ban" à Epalinges, afin d'y développer **un programme d'habitations collectives**.

La concrétisation du projet a pris forme en collaboration avec la Commune d'Epalinges, par le biais d'une démarche de planification, l'outil technique et juridique du plan de quartier (PQ) ayant été choisi.

D'une surface de 25'375 m², le secteur est colloqué depuis 2005, selon le plan général d'affectation (PGA), en zone de plan spécial A. Le développement de ce secteur répond à l'objectif du plan directeur communal (PDCom) du 10 juillet 2000 de définir les conditions cadres permettant de mettre en oeuvre facilement des constructions dans la zone de plans spéciaux.

1.2 Objectifs du PQ

Le plan de quartier "La Possession/Bois de Ban" a pour but d'offrir de nouvelles possibilités d'habitation à Epalinges, à proximité du cœur de l'agglomération lausannoise, tout en assurant l'insertion des nouvelles constructions dans l'environnement immédiat et en requalifiant le chemin du Bois de Ban, afin d'en faire un lieu de promenade agréable et sécurisé.

1.3 Structure du rapport justificatif selon l'article 47OAT

Le présent rapport se compose de la manière suivante :

- les chapitres 1 et 2 introduisent le contexte dans lequel s'inscrit le développement futur du secteur "La Possession/Bois de Ban". Ils concernent les composantes du site étudié, mettent en évidence ses potentialités et ses contraintes, ses relations avec l'environnement immédiat,
- le chapitre 3 expose le cadre du projet défini par les planifications supérieures,
- le chapitre 4 présente les principes du plan de quartier "La Possession/Bois de Ban" et le projet d'aménagement,
- le chapitre 5 vérifie la conformité du projet avec les objectifs d'aménagement du territoire.

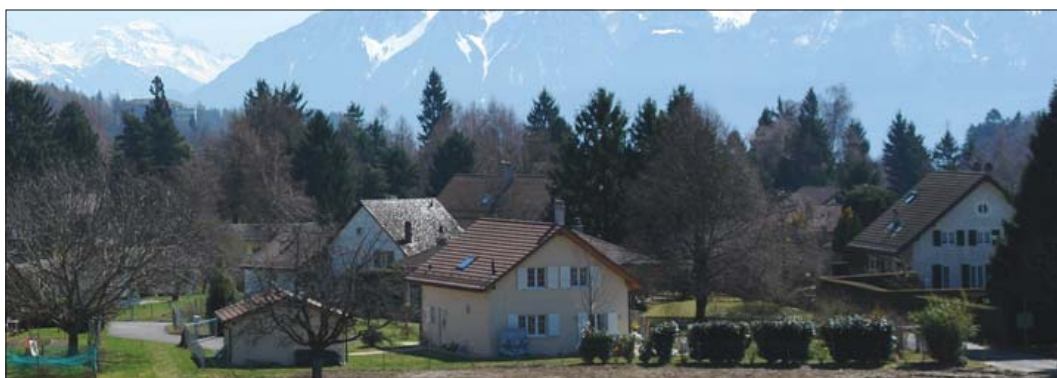
Vues du site



vue de la partie Nord du site



vue de la partie Ouest du site (à 3 m. de hauteur par rapport au TN)



vue des constructions au Sud du site (à 6 m. de hauteur par rapport au TN)



vue de la partie Ouest du site (à 6 m. de hauteur par rapport au TN)

2.1 Situation géographique et historique

Le site du plan de quartier "La Possession/Bois de Ban" se situe au Nord de la Commune d'Epalinges, à proximité directe du noyau villageois historique du Polny.

Jusqu'au milieu du XX^e siècle, ce noyau villageois constitue, avec les exploitations agricoles dispersées sur le territoire communal, le seul territoire urbanisé d'Epalinges.

La légalisation du plan des zones de 1956 lance le processus de résidentialisation de la Commune. En effet, celui-ci colloque une grande partie du territoire communal en zones de villas, y compris le secteur situé à l'Ouest du village qui englobe aujourd'hui le site du plan de quartier "La Possession/Bois de Ban".

Le plan des zones de 1985 colloque, quant à lui, ledit secteur (secteur "La Possession/Bois de Ban") en zone de plans spéciaux. Il est le seul à être resté libre de constructions jusqu'à aujourd'hui, tandis que les zones de villas se sont développées progressivement.

Le secteur "La Possession/Bois de Ban" est ainsi devenu une "dent creuse" au sein de la zone de villas.

Bien qu'il constitue une respiration dans le tissu uniformément aménagé des zones de villas, il ne présente toutefois pas de grandes qualités paysagères intrinsèques.

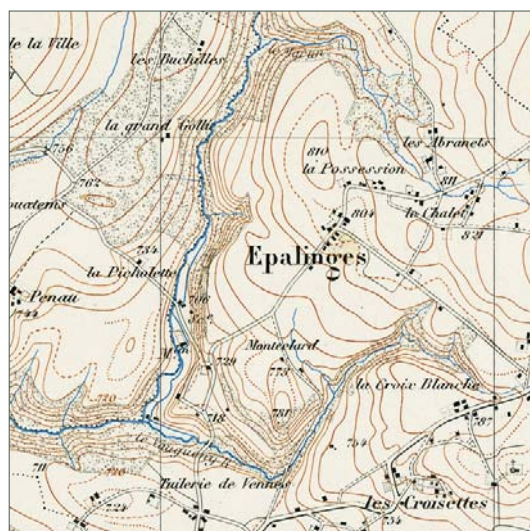
Le projet d'aménagement du site "La Possession/Bois de Ban" vise à compléter l'offre d'habitation sur le territoire communal en la diversifiant, tout en veillant à créer un paysage de qualité profitable aux quartiers déjà constitués.

2.2 Caractéristiques du site

Le site du plan de quartier "La Possession/Bois de Ban" est libre de constructions. Il est 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.

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 le paysage plus lointain. Ce paysage et ces vues sont à préserver et à valoriser.



carte Siegfried 1873



carte Siegfried 1945

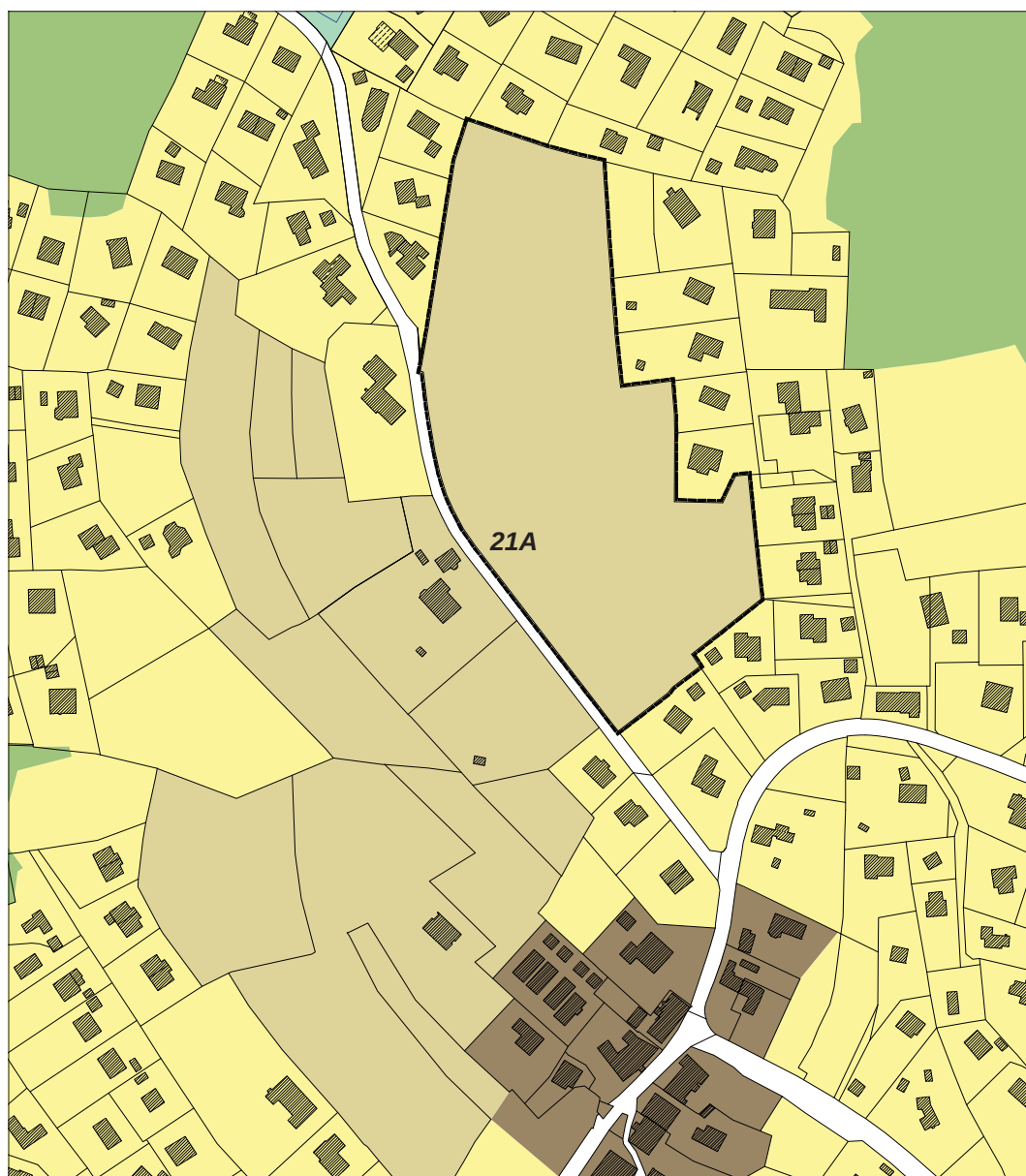
2.3 Affectation

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, voire d'un plan de quartier de compétence municipale ou d'un plan partiel d'affectation.

Extrait du PGA du 16 novembre 2005

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

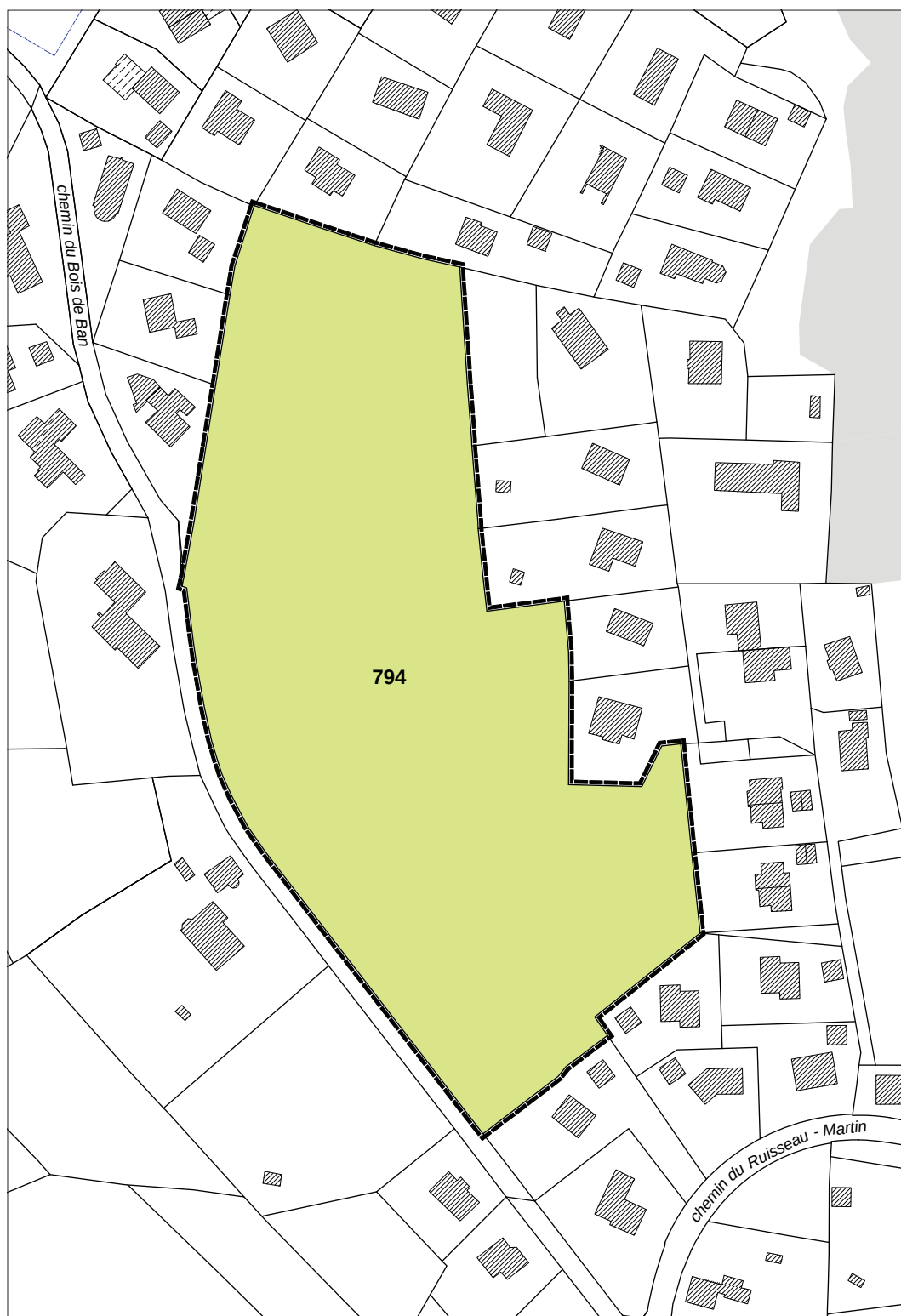


échelle 1:5'000

2.4 Etat foncier

n° parcelle	propriétaire	surface parcelle
794	SODEPAL SA	25'375 m ²

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.

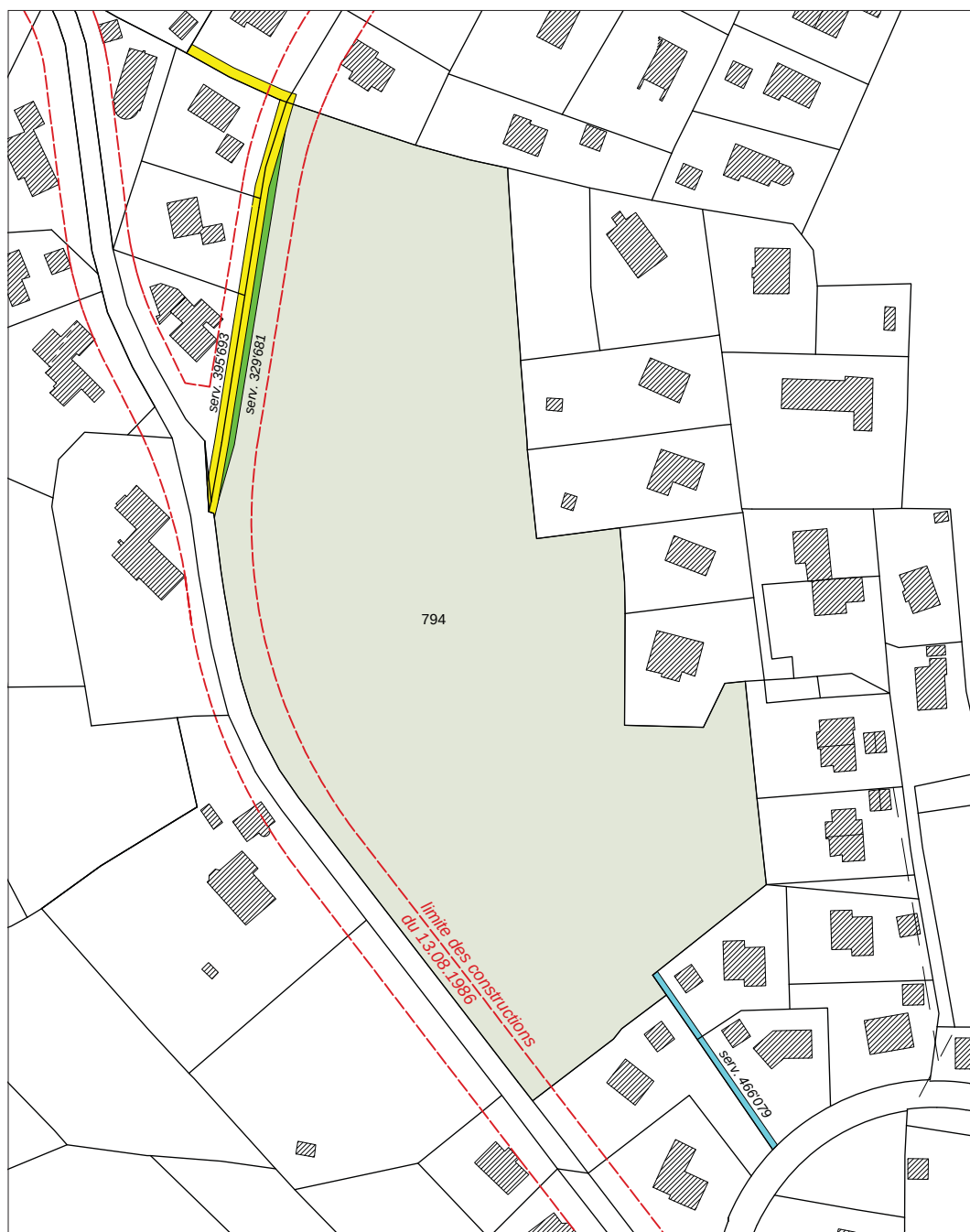


2.5 Servitudes

Le Registre foncier fait état de l'inscription de quatre servitudes qui ont un impact sur l'aménagement du secteur "La Possession/Bois de Ban". Il s'agit de deux servitudes de passage à pied, pour tous véhicules et canalisations ; d'une servitude de passage à pied et pour tous véhicules ainsi que d'une servitude de canalisation(s), installations :

- 20.05.1904 329'681 passage à pied et pour tous véhicules
- 22.06.1978 395'693 passage à pied, pour véhicules et canalisations
- 13.07.1978 396'073 canalisation(s), installations
- 26.10.1978 466'079 passage à pied

La limite de constructions du 13 août 1986 s'étend le long du chemin du Bois de Ban. Elle est maintenue par le présent plan de quartier.



échelle 1:2'000

2.6 Archéologie et patrimoine

Le secteur ne comprend ni élément archéologique, ni patrimoine bâti recensé selon le plan directeur cantonal.

2.7 Sites pollués

Aucun site pollué sur ou à proximité du site du plan de quartier n'est recensé dans le cadastre cantonal.

2.8 Protection des eaux

Le site du plan de quartier est situé intégralement en secteur üB de protection des eaux souterraines, soit dans une zone peu vulnérable où les ressources en eau souterraine présentent peu d'intérêt. Cet aspect ne pose par conséquent pas de problèmes pour le développement du site.

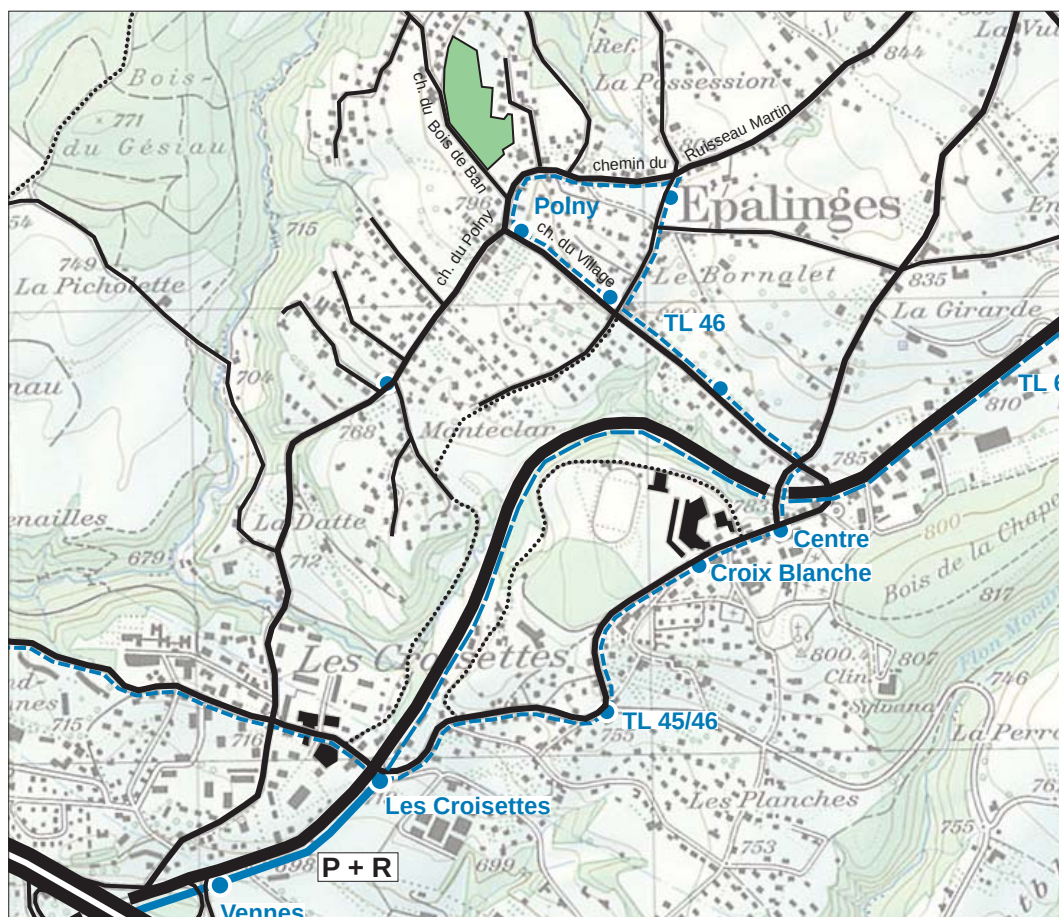
2.9 Dangers naturels

Le site du plan de quartier n'est soumis à aucun danger naturel selon le cadastre cantonal.

2.10 Accessibilité-circulation-stationnement

Transports collectifs

Le site "La Possession/Bois de Ban" se situe à proximité immédiate de l'arrêt de bus "Polny" desservi par la ligne **TL 46** qui vient des Croisettes (terminus actuel du métro m2), en 6 minutes. Pour rejoindre les Croisettes, il faut compter environ 15 minutes, le bus s'arrêtant au terminus de Ballègue (attente 8 minutes en moyenne). Aux heures de pointe du matin et du soir, la fréquence des bus est comprise entre **15 et 20 minutes**.



Carte de l'accessibilité (TI, TC et piétons)

Transports individuels motorisés

Le site du plan de quartier "La Possession/Bois de Ban" bénéficie d'une bonne accessibilité directe depuis la route de Berne via la route du Village, le chemin du Ruisseau Martin puis le chemin du Bois de Ban.

Mobilité douce

Le quartier de villas, dans lequel s'insère le site du plan de quartier "La Possession/Bois de Ban", se caractérise par une très mauvaise perméabilité piétonne liée à l'absence d'un réseau maillé de rues. En effet, la majorité des villas est desservie par des chemins liés à des servitudes de passage privées et qui, par conséquent, sont souvent des culs-de-sac.

Le chemin du Bois de Ban est le seul chemin public du quartier. Il joue le rôle de véritable colonne vertébrale de ce secteur d'Epalinges.

Le plan de quartier "La Possession/Bois de Ban" vise à requalifier le chemin du Bois de Ban et à offrir un quartier où les différentes entités bâties et les bâtiments eux-mêmes soient connectés grâce à différents chemins piétonniers.



échelle 1:5'000

3 PLANIFICATIONS DE RANGS SUPÉRIEURS ET PLANIFICATIONS COMMUNALES EN VIGUEUR

3.1 Plan directeur cantonal (PDCn), approuvé par le Conseil fédéral le 1^{er} août 2008

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

Le PDCn 2008 identifie (mesure B11) la ville de Lausanne comme étant un centre cantonal avec agglomération. Une partie du territoire palinzard est située à l'intérieur du périmètre compact de l'agglomération lausannoise. Bien que le plan de quartier "La Possession/Bois de Ban" soit situé en dehors du périmètre compact (selon PALM 2012), il concerne une poche non bâtie située à l'intérieur d'un tissu bâti peu dense (zones Villas 1 et Village). Ainsi, l'urbanisation de ce secteur permet la réalisation de nouveaux logements à proximité du centre-ville de Lausanne, générateurs d'emplois, et à proximité des transports publics (bus + m2).

Les 3 enjeux du PDCn 2008

Le PDCn 2008 fixe 3 enjeux à prendre en compte pour le développement du territoire cantonal :

- soutenir l'attractivité du Canton,
- préserver la qualité du cadre de vie,
- maintenir la cohésion cantonale : miser sur un réseau équilibré de centres.

Les 6 stratégies définies par le PDCn

Le PDCn définit, entre autres, 6 stratégies à mettre en oeuvre par le biais de différentes lignes d'action et de mesures. Ces stratégies sont les suivantes :

- A Coordonner mobilité, urbanisation et environnement,
- B Renforcer la vitalité des centres,
- C Encourager une vision dynamique du patrimoine culturel,
- D Valoriser le tissu économique,
- E Concilier nature, loisirs et sécurité,
- F Assurer à long terme la valorisation des ressources.

Les lignes d'action du PQ

Le plan de quartier "La Possession/Bois de Ban" concrétise notamment les lignes d'action suivantes :

A1 Localiser l'urbanisation dans les centres

Le plan de quartier complète le tissu bâti et l'offre en logements dans l'agglomération lausannoise.

A2 Développer une mobilité multimodale

Le plan de quartier prévoit l'aménagement d'un chemin piétonnier public le long du chemin du Bois de Ban afin de faciliter l'accès à l'arrêt de transports publics le plus proche.

En outre, le projet prévoit divers chemins piétonniers créant une bonne perméabilité piétonne et reliant les différentes entités bâties.

B3 Stimuler la construction de quartiers attractifs

Le plan de quartier "La Possession/Bois de Ban" permet la création de nouveaux ensembles d'habitation attractifs, grâce à sa localisation à proximité directe de vastes espaces de délasserement, tout en offrant une proximité avec le coeur de l'agglomération lausannoise, accessible facilement en transports publics (bus + m2).

F4 Assurer une exploitation durable des ressources

Le plan de quartier exige des mesures de gestion et de rétention des eaux pluviales.

F5 Favoriser une utilisation économe de l'énergie et le recours aux énergies renouvelables

Le plan de quartier met en oeuvre des mesures favorisant une utilisation économe de l'énergie ainsi que le recours aux énergies renouvelables.

Par ces différentes mesures, le plan de quartier "La Possession/Bois de Ban" est conforme au PDCn 2008.

Aspects démographiques - Evaluation des besoins

Située en partie à l'intérieur du périmètre compact de l'agglomération lausannoise, la Commune d'Epalinges est aujourd'hui une commune périurbaine. Ce profil a été acquis progressivement à partir des années 1970 ; il reflète le processus rapide de transformation d'un territoire à dominance rurale vers un caractère plus urbain.

L'évolution démographique de la Commune d'Epalinges traduit logiquement ce fort développement urbanistique. La population a plus que décuplé entre 1950 et 2009. Pour la période 1960-1970, on observe presque un triplement de la population. Au regard des 15 dernières années, la croissance s'approche de celle du Canton avec un peu plus de 15%.

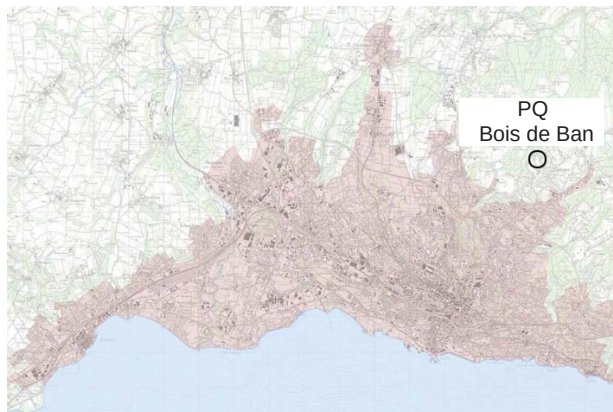
Etant donné la forte croissance de la Commune et son besoin de développement, le site du plan de quartier "La Possession/Bois de Ban" constitue une réelle opportunité pour répondre à cette nécessité, en adéquation avec les recommandations du PDCn en matière de densification de centres.

En effet, le site du plan de quartier "La Possession/Bois de Ban" constitue l'une des dernières réserves de terrain à bâtir d'Epalinges dont le développement est soumis à l'étude de plans directeurs localisés ou plans spéciaux légalisés. Cette réserve est desservie par les transports publics, ce qui lui confère un atout évident.

Pour les communes hors agglomération compacte, le PDCn prévoit notamment l'incitation à une densification des zones urbaines existantes adaptée aux conditions locales et à une utilisation rationnelle du sol. La densité ne devrait pas être inférieure à un CUS de 0.4.

Par conséquent, en raison de la localisation du site relativement proche du périmètre compact d'agglomération (environ 600 mètres), une urbanisation maîtrisée et intégrée du site "La Possession/Bois de Ban" constitue une réelle opportunité de développement pour la Commune d'Epalinges.

3.2 Projet d'agglomération Lausanne-Morges (PALM 2012)



Le site du PQ "La Possession/Bois de Ban" n'est pas directement concerné par les directives du PALM. Il n'est pas désigné comme lieu stratégique dans le développement futur de l'agglomération et reste en dehors du périmètre compact de l'agglomération selon le PALM 2012 (projet de 2^e génération: période 2015 à 2018).

3.3 Plan directeur communal (PDCom) du 10 juillet 2000

Le plan directeur communal d'Epalinges (PDCom) a été approuvé par le Conseil d'Etat le 10 juillet 2000.

Il décline des objectifs et des mesures selon trois thèmes principaux, soit "sites et paysages", "urbanisation et équipements publics" et "circulation".

Concernant le site du plan de quartier "La Possession/Bois de Ban", le PDCom fixe les principaux objectifs suivants :

Sites et paysages

Le site du plan de quartier "La Possession/Bois de Ban" est défini par le PDCom comme étant un *secteur constructible à traiter avec attention sur le plan de l'aménagement paysager*.

Afin d'offrir de belles percées visuelles sur le paysage environnant, le plan de quartier prévoit le regroupement des constructions en trois entités. Celles-ci sont reliées par deux espaces verts majeurs, qui créent des zones de respiration et des séquences variées le long du chemin du Bois de Ban.

En outre, 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 avec la création d'une zone paysagée.

Urbanisation et équipements publics

Le site du plan de quartier "La Possession/Bois de Ban" est défini par le PDCom comme étant une *réserve de développement à coordonner*.

Le plan de quartier "La Possession/Bois de Ban" se situe dans l'espace délimité par le PDCom pour le développement de l'urbanisation. L'étude du plan de quartier a été réalisée en suivant les recommandations de la Municipalité d'Epalinges et de la Commission consultative d'urbanisme.

Le PDCom prévoit que *l'organisation des secteurs à développer s'effectue autour d'éléments structurants (espaces de rencontres, places de jeux, etc.)*.

Le plan de quartier prévoit l'aménagement du secteur "La Possession/Bois de Ban" sous la forme de trois entités bâties reliées par des espaces arborés, offrant un dégagement visuel sur le paysage forestier et des aires de jeux informelles pour les enfants du quartier. Les trois entités bâties donnant directement sur le chemin du Bois de Ban sont structurées autour d'une cour commune offrant un espace de rencontre et de jeux pour les habitants.

Par ailleurs, le PDCom prévoit, en bordure Sud du site, *la préservation de la silhouette villageoise*.

Aujourd'hui, la limite Sud du site est bordée par deux villas sises le long du chemin du Bois de Ban et de quatre maisons mitoyennes. Ainsi, cet objectif du PDCom est devenu obsolète sur cette partie du territoire palinzard.

Circulation

Le site du plan de quartier "La Possession/Bois de Ban" ne fait pas l'objet de mesures particulières en matière de circulation dans le PDCom.

Toutefois, le PDCom stipule d'une manière générale que *l'environnement naturel de la commune est propice aux promenades et que les nombreux chemins pédestres et forestiers pourraient cependant être mieux reliés et le réseau de cheminements et de trottoirs en milieu urbain complété*.

L'ensemble du secteur d'Epalinges, situé au Nord du chemin du Polny et du chemin du Ruisseau Martin, auquel appartient le site du plan de quartier, est adossé à une zone boisée irriguée par le Flon. Ce bois est au contact d'un massif boisé de plus grande importance, traversé par des chemins de randonnée pédestre. Il constitue ainsi un vaste espace de délasserement de proximité pour les habitants d'Epalinges. Le chemin du Bois de Ban est l'un des trois accès à cette zone boisée (le chemin de Ballègue plus au Nord et celui des Moulins plus au Sud constituant les 2 autres).

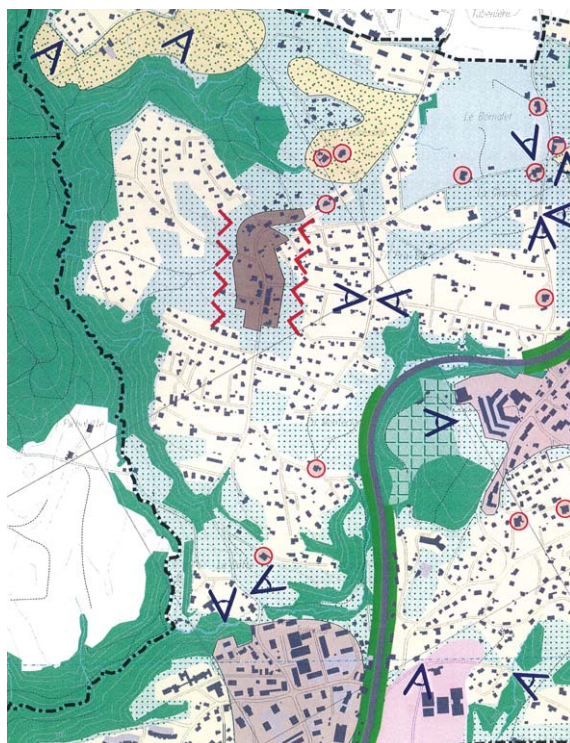
Il permet également d'accéder à la zone des courts de tennis.

Par ailleurs, ce secteur d'Epalinges est marqué par une forte présence de culs-de-sac et de chemins privés.

Dans ce contexte, le chemin du Bois de Ban, situé sur le domaine public, joue le rôle important de colonne vertébrale du quartier.

Aujourd'hui ce chemin est peu large. Le plan de quartier prévoit son réaménagement afin d'en faire un lieu de promenade agréable. Ainsi, un chemin piétonnier public est créé. Il est agrémenté d'un alignement d'arbres.

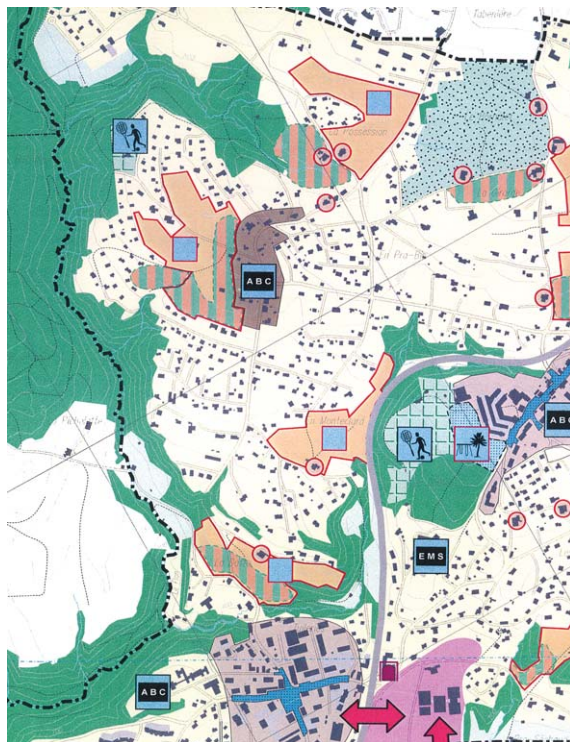
Sites et paysages



Source : extrait du PDCom d'Epalinges du 10.07.2000

- entité village
- centre urbain
- urbanisation en tapis
- secteurs constructibles à traiter avec attention sur le plan de l'aménagement paysager
- terrain de sport (tennis, athlétisme, golf...)
- pôle de développement
- route de Berne
- forêt
- limite communale
- cours d'eau
- ligne à haute tension
- silhouette villageoise à préserver
- secteur paysager sensible (aménagements extérieurs à coordonner)
- entité spatiale de qualité à protéger
- patrimoine agricole (bâtiment) à valoriser
- point de vue remarquable à préserver
- renforcer l'arborisation le long de la RC 601a et la protection phonique des bâtiments existants

Urbanisation et équipements publics



Source : extrait du PDCom d'Epalinges du 10.07.2000

- village
- centre urbain
- tissu de villas
- aire agricole
- terrain de sport (tennis, athlétisme, golf...)
- pôle de développement économique
- route de Berne
- forêt
- limite communale
- cours d'eau
- ligne à haute tension
- patrimoine agricole (bâtiment) à valoriser
- porte d'entrée à aménager
- réserve de développement à coordonner
- espace de transition constructible, aspect végétal à entretenir ou à renforcer
- renforcer et améliorer l'animation et les aménagements des espaces publics à fonction centrale
- réserve de développement à conserver à long terme (utilité publique)
- liaison à renforcer
- place de jeux à créer
- équipement public (place, jeux, etc.) de quartier à créer
- église des Croisettes
- établissement scolaire
- terrain de sport / activité sportive
- établissement médico-social



sans échelle

4.1 Objectifs du plan de quartier "La Possession/Bois de Ban"

Le plan de quartier "La Possession/Bois de Ban" a pour buts de :

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

4.2 Principes urbanistiques et mesures d'aménagement

Constructions

Implantation

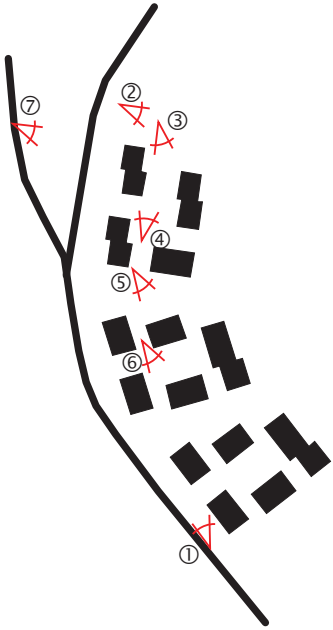
Le site est bordé sur les deux-tiers de sa frange Est par le chemin du Bois de Ban (DP) qui s'écarte ensuite du site du plan de quartier pour aller plus à l'Ouest. Le reste du site s'accroche au Nord-Ouest, à une branche secondaire du chemin du Bois de Ban.

Les trois entités bâties sont organisées autour d'une cour commune. Les bâtiments marquant l'entrée de la cour ponctuent le chemin du Bois de Ban sans le surcharger. Le stationnement s'effectue dans les parkings souterrains implantés sous chacune des cours.

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, peuvent présenter des toits soit à deux pans, soit des attiques.



échelle 1:2'000



Typologie

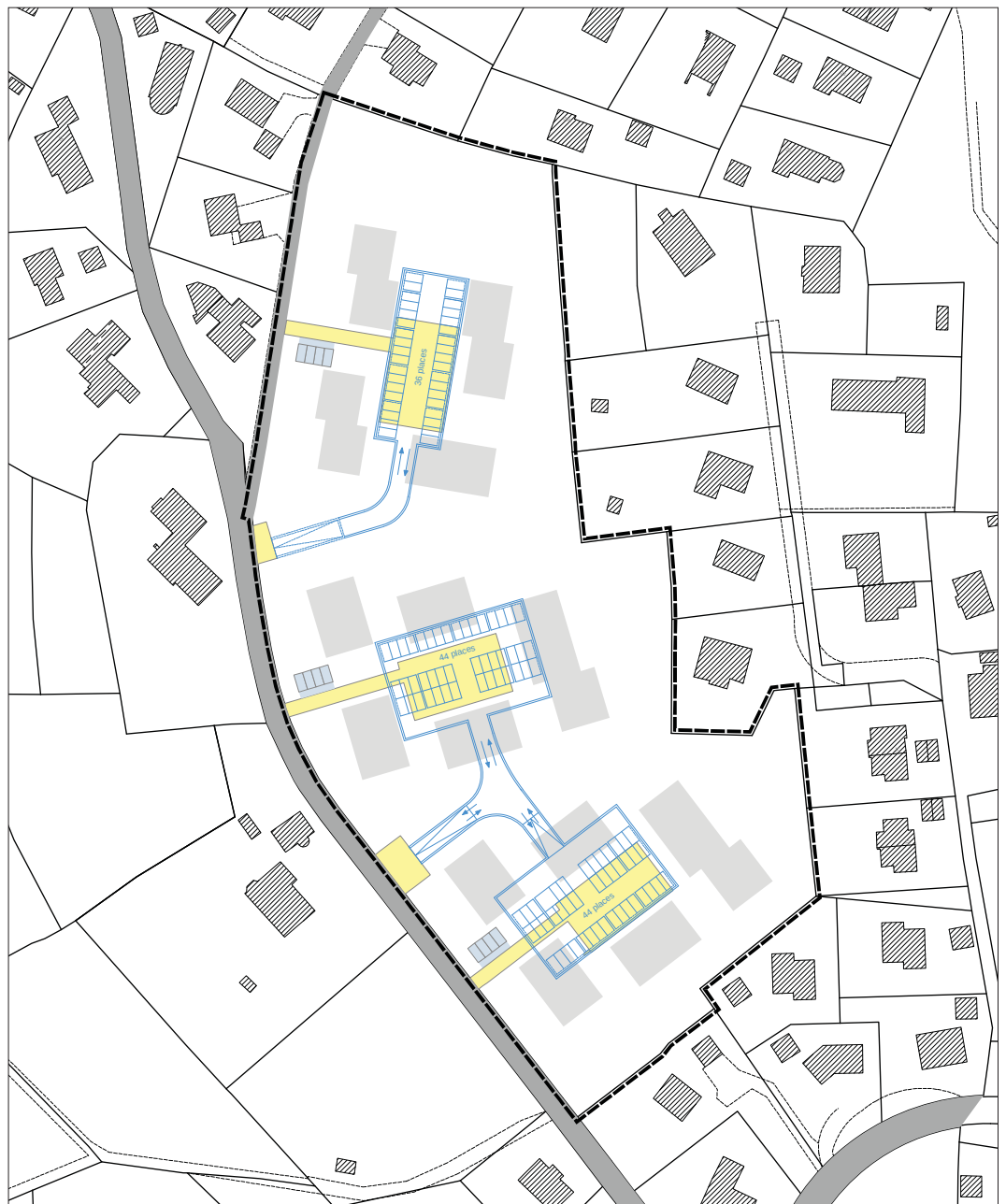
Le projet offre une mixité de logements et d'appartements allant **de 2 à 5 pièces** :

- 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/attiques)**

Accès et stationnement

Secteurs de bâtiments collectifs (aires A, B et C)

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.



échelle 1:2'000

Aménagements extérieurs

L'intégration du grand paysage dans la composition

Afin d'offrir de belles percées visuelles sur le paysage environnant, les constructions sont regroupées en trois entités bâties reliées par deux espaces verts majeurs, qui 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.



échelle 1:2'000

Le filtre paysager

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. En effet, le recours à la fois à des plantations basses et plus hautes permet de créer un **filtre visuel** entre les constructions existantes situées sur le pourtour du plan de quartier et les constructions futures du plan de quartier "La Possession/Bois de Ban". Ce filtre permet de créer différents plans qui relèguent les nouvelles constructions en fond de tableau.

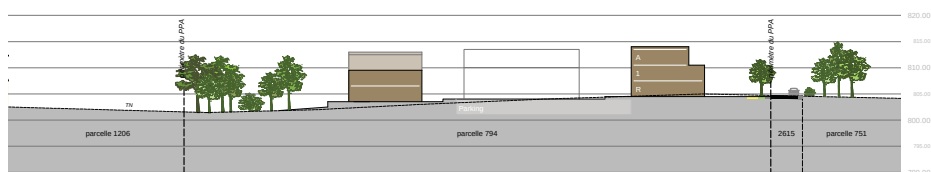
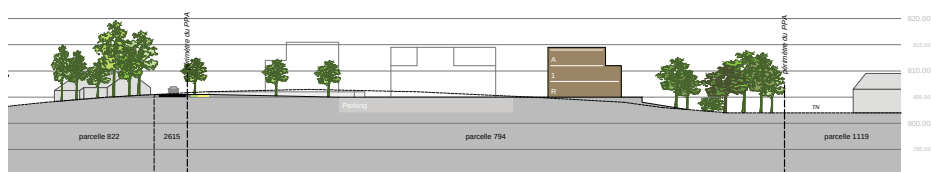
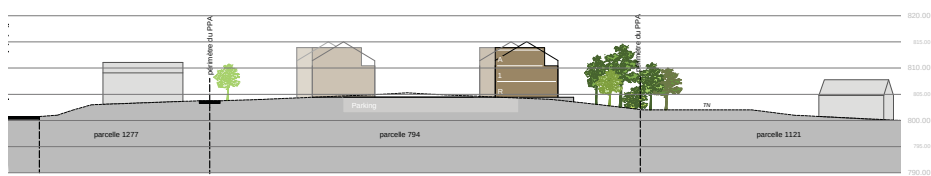
Les jardins privatifs

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.

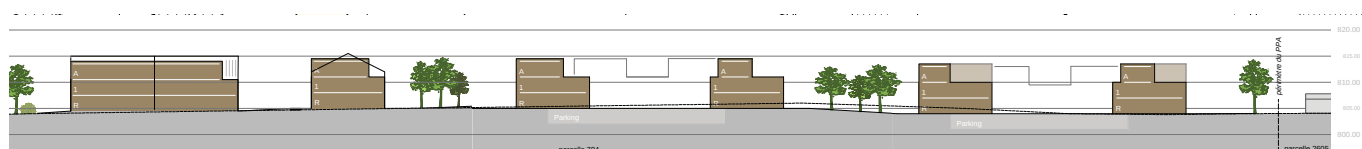
Mobilité douce

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. Un projet de convention de la cession est en cours d'élaboration avec la Commune d'Epalinges.

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

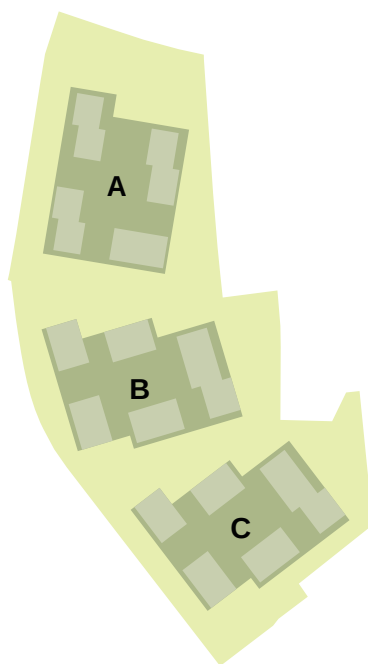


échelle 1:1'500



4.3 Programme

Le plan de quartier "La Possession/Bois de Ban" prévoit, dans les aires d'évolution des constructions A, B et C, la création d'environ **12'200 m²** de surface de plancher brute, correspondant à environ **120 logements**, dont une douzaine seront développés selon les normes des logements adaptés aux handicapés.



Aire A

<i>SPd totale</i>	3'500 m²
<i>Nombre de niveaux indicatif</i>	2 + combles habitables ou attique

Aire B

<i>SPd totale</i>	4'350 m²
<i>Nombre de niveaux indicatif</i>	2 + attique

Aire C

<i>SPd totale</i>	4'350 m²
<i>Nombre de niveaux indicatif</i>	2 + attique

Total des trois aires

<i>Surface du terrain</i>	25'375 m²
<i>Surface de plancher déterminante maximale</i>	12'200 m²
<i>Indice d'utilisation du sol</i>	0.48
<i>Nombre de logements indicatif</i>	120
<i>Nombre d'habitants indicatif</i>	245

Hypothèses prises en compte :

une moyenne de 100 m² de surface brute de plancher par logement ;

surface brute de plancher par habitant de 50 m² (selon la valeur de référence cantonale utilisée pour calculer le potentiel d'habitants, conformément à la mesure A11 du Plan directeur cantonal).

4.4 Besoins en stationnement

Selon la démarche simplifiée de calcul de l'offre en stationnement de la norme VSS 640.281, il est recommandé d'offrir **une case de stationnement par 100 m² de SPd ou une case par logement**. A ces cases de stationnement pour les résidents, il est nécessaire d'ajouter 10% de cases en plus pour les visiteurs.

Selon les chiffres du tableau figurant au paragraphe 4.3, si l'on compte une place pour 100m² de SPd, il est nécessaire d'offrir :

- **35 places** résidents et 3 à 4 places visiteurs dans l'aire A ;
- **44 places** résidents et 4 places visiteurs dans l'aire B ;
- **44 places** résidents et 4 places visiteurs dans l'aire C.

Conformément à la norme VSS 640.065, le nombre de places pour les vélos à prévoir dans le cadre du présent plan de quartier peut être estimé à 350. Elles devront être abritées, dans la mesure du possible sécurisées, et environ un tiers de ces places (~120) devront être facilement accessibles et proches des entrées principales des bâtiments.

4.5 Convention Commune-Propriétaire

La convention Commune-Propriétaire a été ratifiée par la Municipalité.

Elle traite notamment des aspects suivants :

- voies d'accès véhicules,
- voie d'accès piétonne (trottoir),
- voie de mobilité douce à l'intérieur du quartier,
- collecteurs,
- stationnement,
- conteneurs à déchets,
- éco-point,
- cession immobilière au domaine public.

5 CONFORMITÉ DU PROJET AVEC LES OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

5.1 Équipement

Les terrains sont équipés conformément à l'article 19 LAT. Un rapport préliminaire pour le concept d'évacuation des eaux a été établi par le bureau BBHN SA. Il figure dans son intégralité en annexe 2.

Les conclusions principales de cette étude sont les suivantes :

- La possibilité d'infiltrer les eaux claires dans ce secteur est réduite, seule l'infiltration diffuse par des revêtements perméables paraît envisageable. Les eaux météoriques des aires imperméabilisées seront évacuées par le réseau des canalisations.
- Le PGEE et la législation en vigueur prévoient la rétention des eaux pluviales pour les nouvelles zones à développer par plans spéciaux. Deux bassins de rétention seraient envisagés.
- Deux nouveaux collecteurs séparatifs EU/EC seraient construits pour raccorder les aires A et B du plan de quartier (tronçon de 150 m.).
- Les collecteurs communaux d'eaux usées du Bois de Ban sont nettement suffisants pour évacuer les eaux usées générées par le plan de quartier.
- Deux variantes sont envisagées pour le principe de raccordement (cf. annexe 2). Celles-ci se distinguent principalement sur les principes d'implantation des ouvrages de rétention. Une étude plus approfondie et la connaissance du projet architectural permettront de déterminer la variante la plus avantageuse.

5.2 Génération de trafic

Une étude relative au trafic et au bruit a été réalisée par le bureau ECOSCAN SA. Elle figure dans son intégralité en annexe 3. Les conclusions principales de cette étude sont les suivantes :

- le trafic journalier moyen (TJM) sur le début du chemin du Bois de Ban est estimé à environ 1'200 véhicules/jour après la réalisation du plan de quartier "La Possession/Bois de Ban" (le TJM actuel est estimé à 550 véhicules),
- en ce qui concerne le carrefour chemin du Bois de Ban/chemin du Ruisseau Martin, le niveau de service A, soit un temps d'attente moyen inférieur à 10 secondes, sera maintenu après la réalisation du plan de quartier.

5.3 Protection contre le bruit

Le trafic supplémentaire induit par le plan de quartier sur le chemin du Bois de Ban provoque une augmentation des niveaux sonores en façades des bâtiments existants qui reste nettement inférieure, d'au moins 3 dB(A), aux valeurs limites d'immission du DS II. Le projet respecte donc les exigences de l'article 9 OPB. Pour ce qui concerne les bâtiments projetés, les niveaux sonores seront également nettement inférieurs aux valeurs limites d'immission du DS II, les exigences de l'article 31 OPB sont donc également respectées (voir en annexe 3 la note technique "Trafic-accès-nuisances" élaborée par le bureau ECOSCAN).

5.4 Protection de l'air

L'augmentation des émissions polluantes dues au projet est peu élevée et l'impact est par conséquent relativement faible vis-à-vis de la problématique de l'air.

5.5 Information

Une information publique aura lieu avant la mise à l'enquête publique du plan de quartier. Une maquette informatique 3D permettra de visualiser précisément les impacts du projet sur le site (vues, dégagements, intégration, etc.).

Annexe 1 : Concept d'évacuation des eaux, BBHN SA

Annexe 2 : Note technique "Trafic-accès-nuisances", ECOSCAN SA

Annexe 1 : Concept d'évacuation des eaux, BBHN SA

Annexe 2 : Note technique "Trafic-accès-nuisances", ECOSCAN SA