

## **RAPPORT DE LA COMMISSION D'URBANISME ET DES CONSTRUCTIONS PRÉAVIS N° 25/2021 – PLAN D'AFFECTATION « LE CLOSALET »**

Monsieur le Président,  
Mesdames et Messieurs les conseillères et conseillers

La commission était composée de : MME Anne-Marie Fischer, Cosette Perfect, Fabienne Bride, et Julia Margot, et de MM. Nicolas Häusel, Félix Schmidt, Julian Pidoux, Christian Terrier, et Alano Cauderay, Président - rapporteur

Elle s'est réunie à cinq reprises dont trois fois en présence de représentants de la Municipalité et des propriétaires.

Malgré de fortes pressions extérieures, les débats au sein de la commission se sont déroulés dans un climat serein, d'écoute et de partage.

Après le refus du premier plan d'affectation par référendum, les promoteurs ont entendu les opposants et ont retravaillé le projet en tenant compte de la majorité des remarques qui leur ont été faites.

Plusieurs éléments ont ainsi été améliorés, notamment les suivants :

- L'accès unique depuis la route de Berne, qui est un grand succès et qui soulagera durablement le trafic sur nos routes communales.
- La meilleure intégration spatiale des bâtiments, avec notamment une distance accrue aux constructions voisines, de 22 à 25 m, une analyse plus fine et respectueuse des gabarits des immeubles, une réduction de l'effet « barre » des immeubles, et l'introduction d'une zone « village » avec des toitures à deux pans.
- L'intégration de logements d'utilité publique (LUP), de logements et d'infrastructures adaptées pour les aînés à proximité de l'arrêt de la future ligne de bus du Polny.
- L'augmentation des surfaces dédiées aux habitants, pour une surface totale de plancher similaire.
- Une réduction de 30 % des places de parc, privilégiant à long terme la mobilité douce, en lien avec la nouvelle ligne de bus du Polny.
- Un concept énergétique moderne, durable et ambitieux, répondant au label « Cité 2000 Watts ».
- Des circulations publiques piétonnes et cyclistes, une place publique et des espaces de rencontre plus adaptés.
- Une meilleure protection phonique des bâtiments vis-à-vis de la route de Berne.

Enfin suite aux oppositions concernant cette seconde version, deux améliorations complémentaires ont pu encore être obtenues :

- Une précision limitant les altitudes maxima des immeubles les plus sensibles du point de vue du voisinage.
- Une adaptation du tracé du sentier botanique.

Aujourd'hui, le plan d'affectation (PA) tel que présenté ne peut plus guère être amélioré dans le contexte qui est le sien. Nous aimerions remercier le travail important fait par les promoteurs et leurs mandataires pour arriver à cette version optimisée dont la qualité est incontestable.

Il reste néanmoins quelques points, en marge du projet lui-même, que la commission a souhaité aborder avant de se prononcer sur celui-ci.

### **1. Vitesse de densification de la commune : une question de politique qui nécessite une réponse politique**

En préambule, la commission souhaite rappeler que la votation sur le référendum du 19 mai 2019 a mobilisé une partie importante de la population, avec une participation élevée de 57%. Une majorité significative (56%) des habitants a soutenu le référendum.

Ces opposants n'étaient, semble-t-il, pas que des habitants dérangés par les inconvénients des constructions nouvelles dans leur voisinage. En effet, une partie d'entre eux s'est exprimée aussi sur un sujet plus large, soit celui de la vitesse de densification d'Epalinges et la préservation des zones encore vertes et non construites.

A ces gens, nous, le Conseil, devons donner une réponse politique. Nous devrions être en mesure de donner à la population des indications sur les outils que la Municipalité entend instaurer pour gérer le rythme de croissance. Cela devrait faire partie du plan directeur communal (PDcom) et du plan général d'affectation (PAcom). Ce sera l'un des prochains points importants, que nous devons traiter lors de nos discussions sur ce sujet, dans le cadre de la commission d'urbanisme, puis dans le cadre du Conseil.

### **2. Enjeux financiers liés à la convention**

Le projet de PA est accompagné d'une convention passée entre le propriétaire et la Commune. Celle-ci a pour but de régir les rapports entre les parties, lors de la construction des ouvrages prévus, et une fois ceux-ci réalisés. Elle traite notamment de la répartition des responsabilités et des coûts de l'opération et de l'entretien entre les parties.

La commission souhaite, en particulier, attirer l'attention du Conseil sur la question de la perception de la taxe pour les équipements communautaires qui est prévue dans cette convention.

Cette taxe est perçue lorsque le bien-fonds a subi une plus-value suite à une adoption de mesures d'aménagement du territoire augmentant sensiblement sa valeur. Dans le cas présent, le statut du sol est passé d'un coefficient d'utilisation minimum de 0.4 (80 hab/ha) à 0.625 (125 hab/ha). Selon le calcul proposé par le règlement de cette taxe, celle-ci s'élève dans ce cas à CHF 1'753'000.-.

La convention prévoit qu'en lieu et place de la perception de cette taxe, le propriétaire prenne en charge et finance la réalisation des travaux suivants pour le compte de la Commune :

- La réalisation de la passerelle
- La moitié de la réalisation des cheminements à mobilité douce
- La moitié de la réalisation du sentier botanique
- La réalisation du belvédère
- La réalisation du trottoir le long du chemin de Montéclard
- Les luminaires et leur câblage
- Les bornes télescopiques
- Les bancs publics
- Les poubelles

De l'avis de la commission cet arrangement pose trois questions.

1. Dans les faits, même si aucun débours de la caisse communale n'est constaté, il s'agit en réalité d'un investissement d'environ CHF 1'753'000.- pour une acquisition de biens, auquel cas cela aurait dû, selon un conseil juridique oral reçu, être soumis au Conseil sous la forme d'un préavis, ce qui n'a pas été le cas. C'est pourquoi la CUCC a décidé de se charger elle-même d'étudier cette question.
2. Le règlement de la taxe fixe clairement les investissements finançables par la taxe, par une liste d'attribution qui se veut exhaustive. Elle stipule clairement qu'elle doit être attribuée au financement des équipements suivants :
  - a. Équipements scolaires
  - b. Équipements d'accueil collectif pré et parascolaire
  - c. Équipements de transports publics
  - d. Équipements de services publics (infrastructures concernant l'administration et les services de voirie et travaux).

Les travaux prévus dans la convention ne font manifestement pas partie de cette liste. La Loi vaudoise du 5 décembre 1956 sur les impôts communaux (modifiée le 11 janvier 2011) dit au contraire (art 4b alinéa 5) à propos de cette taxe : « *La taxe ne concerne pas l'équipement technique d'une parcelle (accès et dévestitures) au sens de la législation fédérale sur l'aménagement du territoire* ». Il s'en suit que ces travaux ne peuvent figurer, selon la commission, dans les comptes du fonds pour des équipements communautaires, comme explication à l'exonération du paiement de la taxe. Ceci étant il faudrait clarifier la légalité du procédé choisi par la Commune.

Néanmoins la commission estime qu'il n'est pas dans l'intérêt d'Epalinges de reporter la décision du Conseil sur le préavis jusqu'à droit connu. Pour l'heure, elle vous propose dans sa conclusion un amendement pour approuver ou non cette particularité afin que le Conseil puisse avancer dans ses décisions. Il appartiendra ensuite à la commission de gestion 2022 de revenir sur ce point pour en tirer les leçons nécessaires à l'avenir.

3. Selon la commission, ces investissements ne devraient en outre pas être

entièrement à charge de la Commune : En effet, s'il s'agit bien d'équipements publics, la passerelle et les cheminements font aussi partie intégrante des équipements nécessaires au projet lui-même. En effet, si la passerelle sert l'ensemble des habitants de la zone, elle est également indispensable et indissociable du quartier qui sera réalisé. Sans elle, il est illusoire de penser que les 450 à 500 nouveaux habitants que le projet va générer pourraient y vivre sans être reliés de manière satisfaisante à la Croix-Blanche par un cheminement de mobilité douce. Aux yeux de la commission, son financement en entier par la commune ne semble donc pas équitable. C'est pourquoi la commission a invité Mme Brigitte Crottaz et M. Yves Piccand, représentant du propriétaire, à une séance le 21 janvier 2022 afin de proposer un partage des coûts de cette infrastructure. La proposition faite fut la suivante :

|                                                           |                    |
|-----------------------------------------------------------|--------------------|
| - Coût des travaux annoncés dans la convention :          | 2'000'935.-        |
| - Moitié des cheminements en mobilité douce non comptée ; | 414'232.-          |
| - Moitié du sentier botanique non comptée :               | 26'631.-           |
| Total des coûts (voir détail estimation en annexe) :      | <b>2'441'798.-</b> |

La commission a fait une proposition de partager ce coût en deux parts égales de CHF 1'220'000.- ce qui aurait occasionné une soulte à régler pour le propriétaire de CHF 533'000.-. Il a refusé d'entrer en matière. Pour justifier sa position il s'appuie sur deux arguments. D'une part, il offre les frais d'études, et d'autre part les servitudes (1618 m2), qui pourraient se chiffrer à CHF 300'000.-, et le terrain pour le trottoir (329 m2) qu'il évalue à CHF 263 200.- (voir tableau en annexe). Selon lui, il faut donc ajouter ces deux montants aux CHF 1'220'000.- qui lui reviennent, ce qui ferait finalement un total de CHF 1'783'000.- En outre, il faut ajouter les frais d'études et l'augmentation du coût des travaux, ces derniers ayant fortement augmenté.

Il s'en suit que les montants à charge du propriétaire, même dans ce cas de figure, dépassent le montant de la taxe.

De l'avis de la commission, les prestations de cession de terrain et de servitude invoquées par le propriétaire sont largement surévaluées.

Nous reviendrons sur ce point dans le cadre des amendements que la Commission proposera.

### **3. Précisons que nous avons eu de la part du propriétaire et vœux qui en ont découlé.**

#### Accès en surface par les véhicules motorisés

- Le règlement du plan d'affectation prévoit que pour le transport des seniors par les particuliers, l'accès se fera uniquement par le parking souterrain. Il y aura un interphone qui permettra d'appeler le répondant pour personnes âgées.
- La commission pense qu'il n'est pas admissible d'exiger que des personnes âgées, souvent à mobilité réduite, doivent traverser presque l'entier du complexe à pied pour rejoindre leurs proches qui les attendent près de l'entrée du parking. Elle demande, par conséquent, que soit organisé une prise en charge possible à proximité du bâtiment H1 sur l'une ou l'autre des deux

places prévues pour le CMS et le répondant (concierge), ce dernier pouvant très bien avoir une place dans le parking souterrain. Nous reviendrons dans les conclusions sur un amendement au PA pour régler cet aspect.

- Seule deux places de parc en surface sont prévues le long du ch. de Montéclard près du bâtiment H1.
- Concernant le parking sauvage aux abords du site M.B. Mischler précise que cela sera contrôlé par le vigile.
- Afin de limiter au maximum le trafic sur le site il est prévu des bornes rétractables à l'entrée des cheminements et des 2 places parc en surface situées sur le Chemin de Montéclard,
- Des boxes de grande taille pour accueillir les colis, lesquels seront accessibles par les destinataires au moyen d'un code envoyé par sms par le livreur. Ces armoires seront situées d'une part dans le bâtiment H2 accessibles en utilisant une des places de parc du chemin de Montéclard, et d'autre part, dans le parking à proximité de son entrée. Les livraisons diverses (Pizzas, taccos, etc.) se feront uniquement par cet endroit. Un exemple de ces boxes est annexé au présent rapport. Pour information, pour 200 logements, il est prévu une quarantaine de boxes.
- Concernant la livraison du courrier des discussions sont en cours avec la Poste jusqu'au 15 février. Toutefois il est probable que celui-ci se fasse par triporteurs comme cela se fait ailleurs.

#### Mobilité douce

- Le propriétaire souhaite tout mettre en œuvre pour empêcher que les vélos ne puissent emprunter la sortie du parking souterrain sur la route de Berne. Pour ceci, les places de stationnement pour vélos seront réalisées en surface.

#### **Vœux :**

- Pour améliorer l'accès piétons et vélos vers les Croisettes, la commission constatant qu'une portion du cheminement interne au complexe immobilier n'est pas prévue pour les vélos, elle émet le vœu que l'entier des servitudes de passage soit des passages publics à mobilité douce. A étudier lors du dépôt des plans de mise à l'enquête.
- La commission émet le vœu que les aménagements nécessaires pour mieux définir le parcours mobilité douce depuis la passerelle jusqu'à la Croix-Blanche soient présentés en annexe du projet de mise à l'enquête. Leur réalisation doit être coordonnée avec la mise en service de la passerelle.

#### Nuisances environnementales dues au chantier

- Notons que le propriétaire fera un constat de l'état des bâtiments voisins avant le début des travaux, afin de pouvoir par la suite vérifier l'apparition des éventuelles détériorations que le chantier pourrait produire.
- Le propriétaire prévoit de faire le chantier en une fois. Il pense que sa durée sera raccourcie d'environ 1 année grâce à l'utilisation de la préfabrication. Cela permettra de le ramener à une durée estimée entre 18 à 26 mois. En outre, il

commencera par le haut, H1 et H2, et l'espace en travaux sera fermé le plus rapidement possible par la réalisation de P5 et P6.

- Le propriétaire s'engage à ce que l'accès au chantier, que ce soit pour la livraison de matériaux et des machines, comme pour les véhicules privés du personnel des entreprises chargées des travaux, se fasse uniquement par la route de Berne selon le plan annexé au présent rapport. La seule exception sera liée aux travaux concernant le réaménagement du chemin de Montéclard (trottoir).
- Pour ce qui est des nuisances, le propriétaire cite un projet qu'il a réalisé à Nyon à proximité d'un hôpital, lequel s'est très bien déroulé. Il s'inspirera de cette expérience pour réaliser ce chantier.
- Concernant la liaison piétonne entre le chemin de la Biolleyre et celui de Montéclard, le propriétaire a confirmé qu'elle serait maintenue pendant toute la durée du chantier avec une modification du tracé. Un plan du tracé dévié est annexé au présent rapport.
- La valorisation des sources sur site sera également conforme au plan 2000 Watts. L'eau pourra être récupérée pour l'arrosage, et les nettoyages.

#### Aménagements extérieurs

- Il est à mentionner que les plans détaillés des aménagements extérieurs seront présentés lors de la mise à l'enquête du projet de construction.
- Le promoteur est conscient que l'entrée du parking souterrain et ses abords doivent présenter un aspect paysager de qualité.
- Selon les dires du promoteur, ce dernier souhaite donner une réelle valeur paysagère et écologique au projet d'aménagements extérieurs du site.
- Les luminaires des chemins piétonniers seront adaptés à la philosophie du site 2000 Watts avec des cônes d'éclairage permettant un éclairage au sol court.

#### **Vœux :**

- La commission émet le vœu que l'étude de l'aménagement paysager du talus/butte antibruit et des infrastructures de l'entrée du parking souterrain (accès, eco-point, emplacement containers, ouvrage de soutènement...) soient particulièrement aboutie lors du projet de mise à l'enquête.
- La commission émet le vœu que le projet de bassin de rétention en aval du vallon, s'il est retenu, soit présenté lors de la mise à l'enquête comme apportant une réelle plus-value écologique et didactique. Une attention particulière doit être faite pour préserver le rideau d'arbres le long de la route de Berne.

#### **4. Entretien à charge de la Commune**

- Selon les informations recueillies, l'entretien de la passerelle, des cheminements à mobilité douce, et de la butte anti-bruit peut être évalués entre CHF 30'000.- et 50'000.-.

#### **5. Accès cyclistes au quartier et sur la route de Berne**

Le plan de quartier prévoit la réalisation d'environ 560 places de stationnement pour

les vélos, dont 390 de longue durée et 170 de courte durée ce qui est beaucoup. Cela est aussi nécessaire du fait de la limitation du nombre des places de stationnement pour voitures, et c'est tant mieux pour la mobilité douce. Comme mentionné plus haut, le propriétaire souhaite tout mettre en œuvre pour empêcher que les vélos n'empruntent la sortie du parking souterrain sur la route de Berne. Pour ceci, les places de stationnement pour vélos seront réalisées en surface. Remarquons qu'il y aura certainement beaucoup de mineurs parmi ces cyclistes et aussi de plus en plus de vélos électriques.

La partie la plus importante des trajets de cyclistes reliera le quartier à l'arrêt des Croisettes du M2, au Biopôle, à Bois-Murat ou à la ville de Lausanne.

Pour ces trajets, il n'y a pas de bonne solution :

- a. La solution actuelle la plus courte passe par le chemin de l'Arzillier, de pente très importante, dangereux en automne avec les feuilles ou en hiver. Très peu de cyclistes l'empruntent actuellement de ce fait.
- b. L'alternative est le Polny, plus long donc moins intéressant, très raide et dangereux aussi. Ce sera encore pire avec la perspective de croiser un bus.

À noter encore que les vélos et trottinettes électriques étant considérés comme des véhicules automobiles, ils ne sont en principe pas autorisés à circuler sur les cheminements à mobilité douce. Devant trouver un autre chemin que la passerelle et les cheminements des servitudes ils seront donc d'autant plus tentés de trouver une solution routière directe pour se rendre à leur destination.

Il s'en suit un risque important que, malgré les dispositions prises, un bon nombre de cyclistes empruntent le chemin le plus direct, à savoir le parking et la route de Berne, qui est une artère très fréquentée et à hauts risques, pour accéder aux Croisettes ou à l'entrée du garage depuis la ville. En particulier, pour ceux qui cherchent à rejoindre le garage depuis la piste de montée, il est probable que certains rechignent à monter jusqu'au rond-point afin de prendre la bretelle à la descente et préfèrent traverser la chaussée en face de l'entrée ou remontent à contrecourant à gauche.

Dès lors, la commission attire l'attention de la Municipalité sur les risques d'accidents qui pourraient en résulter. En conséquence, elle lui demande de se pencher sur une solution pour y parer.

#### Vœux

- La commission émet le vœu que la Municipalité poursuive l'étude du postulat Erich Dürst à ce sujet.
- La commission émet le vœu que la Municipalité étudie la faisabilité d'une piste cyclable à deux sens le long de la route de Berne jusqu'aux Croisettes, à droite en descendant ou toutes autres solutions d'accessibilité cycliste au quartier depuis les Croisettes.

## 6. Conclusion

La commission propose, comme évoqué plus haut, d'adjoindre aux conclusions du préavis les deux amendements suivants :

1. De modifier l'art 34 du règlement du plan d'affectation alinéa 4 qui prévoit 2 places de parc aménagées en surface au sein de la zone de rencontre A, en remplaçant l'usage de la place destinée au gestionnaire (concierge) par un usage destiné « ... *à la pose et la dépose de personnes âgées par des proches...* »
2. *D'approuver l'aspect financier de la convention qui prévoit l'acquisition d'une infrastructure publique en rapport avec le plan d'affectation pour un montant CHF 1'753'000.-, financés par l'exonération de la taxe pour des équipements communautaires, mais sans rapport avec ces derniers.*

La commission s'est prononcée à l'unanimité en faveur des conclusions du préavis moyennant l'acceptation de ces deux amendements.

**Ceci étant, le soussigné vous recommande vivement :**

- D'accepter l'amendement n°1 « Pour la pose et dépose de personnes âgées »
- D'accepter l'amendement n°2 « Aspect financier de la convention »
- D'accepter en bloc les conclusions du préavis 25/2021 « Le Closalet »

En outre, il souhaite que la Municipalité, lors du développement du projet et de sa réalisation avec le propriétaire, tienne compte des vœux qui ont été émis par la commission.

Le Président rapporteur

Alano Cauderay

Annexes : Une estimation sans date des coûts des équipements communautaires.  
Un plan indicatif du tracé du cheminements piétonnier entre le ch. de la Biolleyre et ch. de Montéclard.  
La gestion du trafic de chantier.  
Le parking avec ses accès.  
Les emplacements pour les casiers à colis.  
Une image des casiers à colis.



PA Le Closalet, Epalinges

| ESTIMATION DES COÛTS D'EQUIPEMENTS ET INFRASTRUCTURES COMMUNAUTAIRES                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                    |                                                                              |                                                                                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Surface SPD max. selon Plan d'affectation : 20'375 m2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                    |                                                                              |                                                                                     |
| COÛTS DE RÉALISATION D'INFRASTRUCTURES COMMUNAUTAIRES                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | CONVENTION<br>(Tableau<br>Préavis) | COUT REEL TOTAL 1<br>(Infrastructures<br>Communautaires et parts<br>privées) | COUT REEL TOTAL 2<br>(Infrastructures<br>Communautaires, parts<br>privées&terrains) |
| CHF TTC (Devisé avant COVID19 et sans honoraire)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | CHF TTC                            | CHF TTC                                                                      | CHF TTC                                                                             |
| Détail des infrastructures                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | A charge Propriétaire              | A charge Propriétaire                                                        | A charge Propriétaire                                                               |
| Financement de la passerelle                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 1 465 000.00                       |                                                                              |                                                                                     |
| Estimée par les mandataires à CHF 1 465 000.- (base rapport technique)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                    |                                                                              |                                                                                     |
| Subvention fédérale maximale estimée à CHF 422'000.-                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 422 000.00                         |                                                                              |                                                                                     |
| Cout passerelle, subvention déduite                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 1 043 000.00                       | 1 043 000.00                                                                 | 1 043 000.00                                                                        |
| Cheminements mobilité douce pour 1/2 (carrossable) selon plan ANNEXE N° 8 & chiffrage                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 414 232.51                         | 828 465.00                                                                   | 828 465.00                                                                          |
| Sentier botanique pédagogique pour 1/2 selon plan ANNEXE N° 8 & chiffrage                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 26 631.14                          | 53 262.30                                                                    | 53 262.30                                                                           |
| Belvédère selon plan ANNEXE N° 8 & chiffrage                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 81 744.30                          | 81 744.30                                                                    | 81 744.30                                                                           |
| Trottoir chemin de Montéclard selon plan ANNEXE N° 8 & chiffrage                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 140 493.03                         | 140 493.03                                                                   | 140 493.03                                                                          |
| Luminaires & câblage selon plan ANNEXE N° 8 & chiffrage                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 194 775.64                         | 194 775.64                                                                   | 194 775.64                                                                          |
| Bornes télescopiques selon plan ANNEXE N° 8 & chiffrage                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 68 152.56                          | 68 152.56                                                                    | 68 152.56                                                                           |
| Bancs publics selon plan ANNEXE N° 8 & chiffrage                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 23 263.20                          | 23 263.20                                                                    | 23 263.20                                                                           |
| Poubelles publiques selon plan ANNEXE N° 8 & chiffrage                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 8 642.93                           | 8 642.93                                                                     | 8 642.93                                                                            |
| Terrain pour le trottoir (329m2)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | -                                  | -                                                                            | 263 200.00                                                                          |
| Terrain pour les cheminements (1618 m2)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | -                                  | -                                                                            | 300 000.00                                                                          |
| Fondation et bute pour reception de la passerelle, (estimation)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | -                                  | -                                                                            | -                                                                                   |
| TOTAL DES RÉALISATIONS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 2 000 935.31                       | 2 441 798.96                                                                 | 3 004 998.96                                                                        |
| TAXE EQUIPEMENTS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | -                                  | -                                                                            | -                                                                                   |
| A charge du propriétaire                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 2 000 935.31                       | 2 441 798.96                                                                 | 3 004 998.96                                                                        |
| Solde en faveur commune, * ("hypothétique")                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | *(CHF 247'486,46.-)                | *(CHF 688'350,11.-)                                                          | *(CHF 1'251'550,11.-)                                                               |
| <div>Sans risque entrepreneur pour la Commune</div> <div> <p>1. Le propriétaire paie l'entier des travaux</p> <p>2. Le propriétaire assume le risque des surcoûts</p> <p>3. Le propriétaire endosse le risque "travaux".</p> <p>4. Si le montant total des travaux est inférieur, la commune perçoit de toute façon la différence entre les travaux et le montant de la taxe aux équipements communautaires.</p> </div> |                                    |                                                                              |                                                                                     |

# Servitude de passage public: Déviation durant le chantier

Liaison Chemin de Montéclard - Chemin de la Biolleyre



- Passage public avec palissade de chantier des deux côtés (distance aux limites de parcelles de 2 mètres)
- Emprise parking
- Servitude existante

# Plan de principe de gestion du trafic véhicules: Accès et sortie uniques du chantier

Accès Route de Berne



- 1

Point d'entrée et sortie
- 2

Route d'accès au chantier
- 3

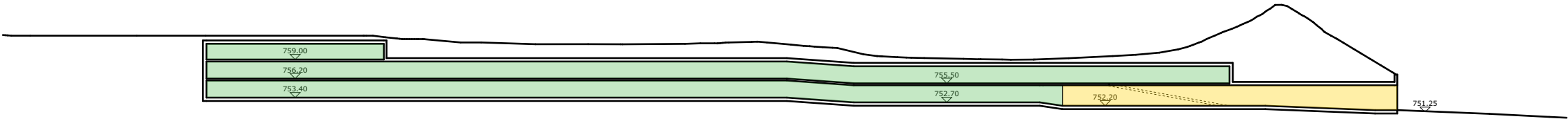
Installations de chantier et place de rebroussement
- Emprise parking
- Servitude de passage public
- Zone réservée aux eaux

**Note 1:** La configuration du tracé de l'accès au chantier est en relation avec les courbes de niveaux.

**Note 2:** Les travaux de réaménagement du Chemin de Montclard nécessiteront une circulation partielle de véhicules de chantier pour cet ouvrage.

# Parking

Niveau -3: Accès Route de Berne



Coupe A



- ▲ Accès Route de Berne
- Parking visiteurs  
Hauteur libre: 3m selon VSS niveau C (voitures de livraison)
- 1 place livraisons & 3 places car sharing
- Accès public (escaliers et ascenseurs)
- Accès contrôlé barrière  
Uniquement aux résidents du quartier
- Parking résidents du quartier
- Accès résidents du quartier (escaliers et ascenseurs)

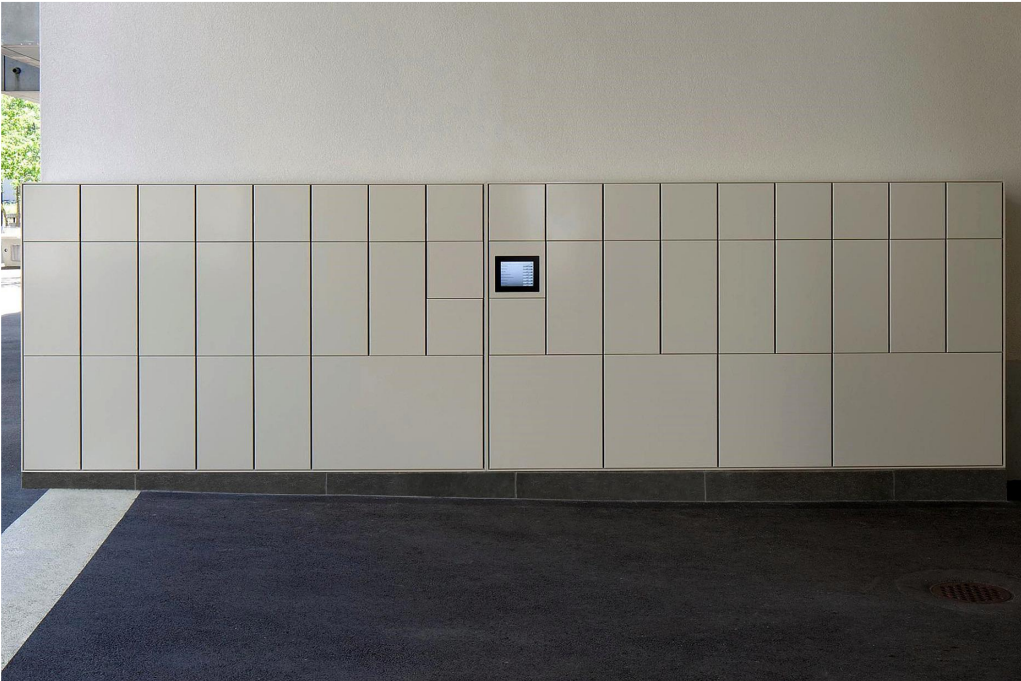
# Local casiers à colis

Plan de situation



# Local casiers à colis

Casiers Schweizer



Référence: Heerenschürlistrasse (installation construite par Schweizer)

|                    |    |   |  |    |  |
|--------------------|----|---|--|----|--|
| 1 casier<br>Module |    |   |  |    |  |
| ½ casier           | XS |   |  |    |  |
| ½ casier           | XS |   |  |    |  |
| 1 casier large     | S  |   |  |    |  |
|                    |    |   |  |    |  |
| 2 casiers          | M  | L |  | XL |  |
|                    |    |   |  |    |  |

Dimension des casiers: Système modulaire Schweizer



Référence: Osterwalder Tower (installation construite par Schweizer)

| DIMENSIONS                                                                  |                 | QUANTITÉS |
|-----------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------|
| - Casiers à colis S                                                         | 22 x 24 x 35 cm | 11x       |
| - Casiers à colis M                                                         | 22 x 54 x 35 cm | 21x       |
| - Casiers à colis L                                                         | 52 x 54 x 35 cm | 6x        |
| - Casiers à colis XL                                                        | 83 x 54 x 35 cm | 2x        |
|                                                                             |                 |           |
| NOMBRE DE CASIERS À COLIS (RECOMMANDATION SCHWEIZER + PROJECTION QUARTIER): |                 |           |
| - Ratio: 20% du nombre total de logements                                   |                 |           |
| - Pour 200 logements (Le Cloalet): 40 casiers à colis                       |                 |           |