



Echallens, le 18 janvier 2016

MUNICIPALITÉ D'ÉCHALLENS

n/réf.: JPN-CPE/ygp/68176
2.89.7800.1566

Au Conseil communal
de et à
1040 Echallens

Préavis municipal n° 02-2016

concernant

L'adoption du plan partiel d'affectation (PPA) « Record-Crépon Est », de son règlement, de la modification du plan général d'affectation (PGA) et de son règlement.

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers communaux,

1 But

En application des articles 56 et ss de la loi du 04.12.1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC), la Municipalité invite le Conseil communal à adopter le plan partiel d'affectation (PPA) « Record-Crépon Est » ; la modification du plan général d'affectation (PGA) ; le règlement du plan partiel d'affectation.

2 Dispositions légales et procédure

L'établissement d'un PPA est régi par les articles 56 et suivants de la LATC. Dans ce contexte une procédure d'examen préalable est nécessaire. Un dossier complet a été soumis au Service du développement territorial (SDT) qui s'est chargé de faire circuler l'ensemble du dossier dans les services cantonaux pour examen. Le dossier d'examen préalable était constitué :

- du rapport d'aménagement selon l'art. 47 de l'ordonnance sur l'aménagement du territoire (OAT) ;
- du règlement du plan partiel d'affectation « Record-Crépon Est » ;
- du plan du PPA « Record-Crépon Est » ;
- de la notice d'impact sur l'environnement ;
- de l'étude trafic et mobilité – notice technique ;
- d'un rapport technique et des plans relatifs à la construction d'un giratoire sur la RC 401b et d'une route d'accès au PPA ;
- de la modification du plan général d'affectation (PGA) ;
- du plan relatif à la modification du PGA ;
- de la modification du règlement du PGA ;
- de la stratégie communale en matière de surface d'assolement.

Le dossier a été transmis au SDT pour examen *préalable le 28 août 2014*. Celui-ci a fait l'objet d'une analyse détaillée des services cantonaux.

Le SDT a rendu un rapport de synthèse, ainsi que l'appréciation détaillée des services cantonaux concernés le *19 décembre 2014*.

Le rapport concluait à la nécessité d'adapter et compléter un certain nombre d'éléments de notre dossier avant que celui-ci puisse être déposé à l'enquête publique.

2.1 Examen préalable complémentaire

Suite aux conclusions du SDT, un certain nombre d'éléments ont été adaptés afin de soumettre le dossier dans le cadre d'un examen préalable complémentaire. Les éléments pour lesquels des modifications étaient demandées concernaient essentiellement des adaptations/corrections formelles ne portant pas atteinte au fond du projet.

Les ajustements ont ainsi pu être réalisés dans un délai relativement court par nos mandataires.

Le dossier pour examen préalable complémentaire a été transmis *le 21 avril 2015* au SDT, lequel a rendu ses déterminations et son accord pour la poursuite de la procédure *le 25 août 2015*.

Le dossier complet a été déposé à l'enquête publique le 31 octobre 2015 durant 30 jours. Durant le délai d'enquête des oppositions ont été adressées par écrit au greffe municipal. Certaines d'entre-elles ont été ensuite retirées, trois seront traitées dans le présent préavis afin d'être levées par le Conseil communal.

En cas d'adoption par le Conseil communal du présent PPA et de la levée des oppositions en cours, le dossier sera transmis ensuite au SDT qui lèvera formellement les oppositions et notifiera à chaque opposant la décision communale avec les voies de recours usuelles.

Enfin le Conseil se déterminera simultanément sur le projet d'accès routier au PPA (se référer au préavis 04-2016), ces deux objets ne pouvant être traités séparément et dissociés lors de la procédure d'enquête et in fine faire l'objet de décisions séparées dans le temps par le Conseil communal.

3 Contexte historique

Le présent préavis est l'aboutissement d'une stratégie de longue date en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisation, qui a été conçue déjà en 1995, lors de l'élaboration de notre PGA.

En effet, à cette époque l'idée de l'utilisation de la zone du Crépon pour développer l'habitat avait été intégrée dans une réflexion générale sur l'évolution du bourg tout en anticipant les impacts sur nos différentes infrastructures (concept de mobilité, infrastructures souterraines, STEP, etc...)

Le PGA de 1995 prévoyait, une fois le potentiel de terrains intégralement réalisés dans le cadre de cette planification, environ 6'000 habitants. Nous n'en sommes plus très loin aujourd'hui et le dynamisme positif qu'a connu Echallens et la région durant ces 20 dernières années est venu quelques peu perturber les prévisions statistiques du service cantonal de recherche statistique du canton de Vaud (SCRIS).

Le projet de PPA a pu se concrétiser suite à diverses opérations préliminaires successives qui ont permis que les conditions cadres nécessaires au démarrage de ce projet se réalisent, dont notamment :

- *En 1991*, Feu Monsieur Pierre Maccaud s'enquerrait de la possibilité de passer en zone constructible tout ou partie de sa parcelle no 271, sise en zone intermédiaire entre les villas du Crépon et les chemins de la Villaire et du Grand-Record. La Municipalité n'avait pas été en mesure de répondre favorablement à cette demande car il restait alors suffisamment de terrains disponibles affectés en zone constructible et elle estimait nécessaire de procéder à la révision du plan directeur avant d'ouvrir de nouveaux secteurs à la construction. Suite à l'adoption du nouveau plan directeur en 1995, l'hoirie Pierre Maccaud réitérait sa requête *en août 1996* et la Municipalité acceptait le principe de la création du PPA Record-Au Crépon (*Préavis 09-2000*).
- L'achat par la commune de la parcelle 1834 en 2009 grâce notamment au prêt du Service de l'Economie, du Logement et du Tourisme (SELT) de 1'880'000.-, *sous réserve de certaines conditions ; en particulier la densification minimum de 0.8 à appliquer au futur PPA et une surface de 5'700 m2 obligatoirement dévolue à des logements à loyers abordables (préavis 13-2009.)*

Enfin en juin 2010 le Conseil communal, sous l'impulsion du conseiller M. Jean-Claude Botteron, acceptait son postulat et validait le principe de la création **d'un écoquartier** dans le cadre du futur PPA Record-Crépon Est.

De nombreuses étapes se sont ensuite succédées entre 2010 et aujourd'hui, date de validation de cet important projet pour la Commune par votre Conseil.

4 Descriptif des éléments formels du PPA et de l'écoquartier

Ce chapitre décrit de manière assez succincte les dossiers remis au SDT dans le cadre de l'examen préalable.

4.1 Le rapport d'aménagement (art. 47 OAT)

Ce rapport détermine dans quelle mesure le futur PPA « Record-Crépon Est » répond aux différents critères imposés dans le cadre de l'art. 47 OAT, notamment en ce qui concerne :

- **La recevabilité du rapport en lui-même** (*personnes qualifiées au sens de l'art. 5a LATC, conditions formelles, etc.*)
- **La justification** (*nécessité de légaliser ; périmètre d'aménagement, etc.*)
- **La conformité** (protection du milieu naturel ; création et maintien du milieu bâti ; etc...)

En préambule aux points énumérés ci-dessus, le rapport fait référence à la planification de rang supérieur au niveau cantonal (*le Plan Directeur Régional n'étant pas actuellement légalisé, il ne figure pas encore comme outil d'orientation à vocation régionale*).

Le canton, par l'intermédiaire de la 3^{ème} révision du Plan Directeur Cantonal (PDCn), a établi un certain nombre de mesures faisant office de références en matière de planification stratégique en termes d'aménagement du territoire. Ainsi les mesures suivantes s'appliquent :

- Mesure A11 - Légalisation des zones à bâtir : la densité humaine prévue est supérieure à 150 habitants-emplois par hectare.
- Mesure A23 - Mobilité douce : Ce projet favorise la continuité des déplacements doux en direction de la gare du LEB et du centre du bourg d'Echallens.
- Mesure B11 - Centres cantonaux et régionaux : Echallens est clairement identifiée comme centre régional dans le PDCn et le quartier projeté se situe dans le périmètre centre.
- Mesure B31 - Habitat collectif : Ce projet constitue un site prioritaire pour le canton en matière d'habitat collectif. Le Canton a par ailleurs soutenu indirectement celui-ci en octroyant un prêt pour l'achat du terrain nécessaire au PPA pour un montant de 1'880'000.- à la condition sine qua non que le CUS soit d'au moins 0.8 et qu'une surface brute de plancher (SbP) de 5'700m² soit dévolue à des logements à loyers abordables.
- Mesures F12 - Surface d'assolement : la zone comprise dans le PPA est incluse dans les surfaces d'assolement (SdA). La commune a par ailleurs établi une stratégie en la matière (cf. *stratégie communale en matière de surface d'assolement*).
- Mesure F51 - Ressources énergétiques et consommation rationnelle de l'énergie : le projet de PPA encourage une utilisation rationnelle et économe des énergies (ce point est également abordé dans la charte de qualité).

Hormis les éléments ci-dessus, le rapport décrit de manière détaillée le contexte dans lequel s'inscrit le PPA sur le plan régional et plus particulièrement dans le cadre d'Echallens. Il est fait évidemment référence au PGA en ce qui concerne la planification à long terme et les impacts en matière d'infrastructures et il décrit les concepts de mobilité et de circulation repris dans l'étude réalisée sur cet objet uniquement (cf. point 4.4).

Le périmètre d'aménagement est analysé et les caractéristiques précises du projet sont énoncées au niveau de l'affectation de moyenne densité et de l'urbanisation. Ce chapitre décrit et précise les axes de conduites qui ont servi à l'élaboration du PPA d'un point de vue urbanistique et fonctionnel. Les différents aires et espaces prévus à l'intérieur du périmètre d'implantation sont décrits et expliqués.

Les éléments en relation avec la protection des milieux naturels sont énoncés et une description détaillée des stratégies en matière d'efficacité énergétique est exposée avec des variantes de réalisation tenant compte des objectifs souhaités en la matière.

Les éléments en relation avec les normes en matière de protection contre le bruit et la protection de l'air sont abordés sous l'angle du respect des normes et de l'étude d'impact du futur PPA dans ces deux domaines.

La notice d'impact sur l'environnement revient de manière plus détaillée sur ces éléments (cf. point 4.3).

4.2 La stratégie de compensation SDA et les impacts de la LAT (avec modification de notre PGA)

Le tableau ci-dessous récapitule l'ensemble des changements d'affectation opérés pour l'ensemble du projet (PPA + accès routier).

N° de parcelle	Affectation existante	Affectation future	Emprise sur les SDA à compenser (m ²)	Surface de reconversion en m ² (mesure F12 PDCn)
de 272	zone intermédiaire	zone d'habitation de moyenne densité	26'560	--
1834	zone intermédiaire	zone d'habitation de moyenne densité	24'080	--
Projet routier	zone intermédiaire / zone agricole	DP	6'661	--
Perte induite par le projet routier	zone agricole	zone agricole	7'094	--
correction du tronçon routier	zone intermédiaire	zone d'installations (para-) publiques	445	--
363	zone d'utilité publique	zone agricole	--	36'332
391	zone d'utilité publique	zone agricole	--	423
1470	zone d'utilité publique	zone agricole	--	14'320
366	zone de verdure	zone agricole	--	6'713
389	zone de verdure	zone agricole	--	2'423
1024	zone de verdure	zone agricole protégée	--	11'980
			64'830	72'191

Récapitulatif de l'emprise et des compensations du projet sur les SDA.

(la différence de 7'321 m² en faveur des terres agricoles résultant de l'opération de reconversion s'explique par le fait que, dans sa stratégie de compensation SDA, la Municipalité a identifié clairement deux étapes de développement ultérieures (la zone intermédiaire de Praz-Palud et le développement de notre zone industrielle), pour lesquelles des surfaces de reconversion seront nécessaires. Ce solde positif sera ainsi attribué en temps opportun à l'une ou l'autre de ces étapes et il n'est donc pas perdu pour la commune).

L'application de l'ordonnance sur l'aménagement du territoire (OAT) du 1^{er} mai 2014 a eu des impacts non négligeables sur les possibilités offertes dans le cadre des stratégies de légalisation des zones à bâtir.

En effet, pour tous les cantons n'ayant pas encore fait adopter leur PDCn auprès de la Confédération, une période moratoire a été instaurée. Celle-ci impose aux cantons concernés de ne pas augmenter leurs zones à bâtir durant cette phase moratoire et ce jusqu'à validation de leur PDCn.

Concrètement durant cette période transitoire : chaque m² légalisé en zone à bâtir doit être compensé simultanément par un m² en zone agricole.

Afin de réaliser cet objectif, une première analyse en profondeur de nos surfaces d'assolement (SDA) a été réalisée.

Pour rappel les surfaces d'assolement se définissent de la manière suivante selon l'art. 26 OAT al. 1 « *Les surfaces d'assolement font partie du territoire qui se prête à l'agriculture (art. 6, al. 2 let. a LAT) ; elles se composent des terres cultivables comprenant avant tout les terres ouvertes, les prairies artificielles intercalaires et les prairies naturelles arables. Elles sont garanties par des mesures d'aménagement du territoire* ».

Le canton via la mesure F12 du PDCn garantit celles-ci de la manière suivante : « *Le Canton et les communes protègent durablement les meilleures terres cultivables afin de les maintenir libres de constructions. Leur protection est assurée par la prise en compte des surfaces d'assolement (SDA) dans les plans d'aménagement du territoire. Toute emprise doit être en principe compensée.*

Des surfaces d'assolement peuvent être utilisées à des fins non agricoles mais seulement en présence d'intérêts prépondérants et sur la base d'une pesée complète des intérêts, et à condition que le contingent minimal de surfaces d'assolement à fournir par le canton reste garanti de façon durable. L'examen par le Canton de tout projet susceptible d'empiéter sur ces surfaces doit permettre de vérifier si des intérêts prépondérants le justifient... ».

L'obligation de compenser mètre pour mètre a nécessité d'évaluer si le recours à une compensation des surfaces nécessaires pouvait se faire uniquement grâce à la compensation par pérennisation et reconversion en affectant des périmètres de notre territoire en SDA (notamment en affectant en SDA des zones de verdure, des zones intermédiaires, et ZUP) ou en prenant les surfaces à compenser dans le cadre de l'enveloppe cantonale.

Ainsi, pour le Crépon, il s'agit de satisfaire à deux règles :

- pour « le moratoire LAT », compensation intégrale de la zone intermédiaire nécessaire au PPA sans l'emprise de la route ; elle est considérée comme zone agricole de non bâtir et sera compensée simultanément par la zone à bâtir ZUP des Trois Sapins ;
- pour la compensation des SDA grevées dans le PPA (zones intermédiaires et emprise de la route) : compensation par le déclassement de zones de verdure qui deviennent des surfaces d'assolement et par la ZUP des Trois Sapins (la ZUP des Trois Sapins permet donc la double compensation).

Toutefois la notion « vaudoise » de pérennisation n'étant pas reconnue par la Confédération et suite aux recours déposés par l'Office fédéral du développement territorial (ARE) dans le cadre de projets impliquant une compensation SDA par pérennisation uniquement, la Municipalité a souhaité minimiser les risques de recours en optant pour une stratégie de réelle compensation mètre pour mètre par reconversion d'un point de vue de la LAT, en utilisant ses réserves de terrains à bâtir en zone ZUP (terrains légalisés) afin de les restituer comme surfaces arables et terres agricoles. Ainsi l'intégralité des surfaces nécessaires au projet est compensée. Cette opération garantit ainsi le respect des principes de la LAT et de son ordonnance (*avec même un solde légèrement positif pour les terres agricoles : 50'630m² à compenser pour le PPA uniquement contre pour 51'075m² de ZUP restituées en terres agricoles*).

Les infographies de la page 7 détaillent les parcelles concernées par la compensation liée au PPA.

surface à compenser :
26'550 m² de la parcelle n°272

surface à compenser :
24'080 m² de la parcelle n°1834



Surface du PPA à compenser

surface de compensation :
7'906 m² de la parcelle n°363

surface de compensation :
14'320 m² de la parcelle n°1470

surface de compensation :
28'426 m² de la parcelle n°363

surface de compensation :
423 m² de la parcelle n°391

surface à compenser :
445 m² de la parcelle n°363



Proposition de compensation et surface à compenser

Cette opération ayant un impact sur notre plan général d'affectation (PGA) en relation avec le changement d'affectation des terrains, une procédure simultanée à l'adoption du PPA, de son règlement et du projet d'accès routier a été lancée pour modifier notre plan général d'affectation (PGA) et adapter un article du règlement (*art. 2.7 bis en relation avec l'ajout d'une zone agricole protégée (ZAP)*). Cette ZAP rendra inconstructible la zone concernée. La modification du PGA porte sur 3 secteurs ;

- Zone de verdure Le Larry qui passe en « zone agricole protégée » (16'734m²) ;
- Zone d'utilité publique (Trois Sapins) qui passe en zone agricole pour une surface totale de 51'075m² (les surfaces restant en ZUP sont suffisantes pour répondre aux besoins futurs communaux des quinze prochaines années) ;
- Zone de verdure (Monfort) passe en zone agricole (9'136 m²).

Les zones de verdure viennent compenser les pertes induites par l'accès routier au PPA.

4.3 L'étude d'impact sur l'environnement

Ce rapport volumineux passe en revue toutes les exigences et normes dans le domaine de la protection de l'environnement pour un projet de cette ampleur. Cette étude d'impact vise à démontrer que les modifications projetées respectent la législation en vigueur et donne des informations sur les résultats potentiellement attendus en termes de durabilité en fonction des scénarios retenus. Il s'agit là de rendre visibles les différentes normes actuelles dans le domaine de :

- La mobilité ;
- L'énergie ;
- La protection contre le bruit ;
- La gestion des eaux ;
- La préservation des sols ;
- Les déchets ;
- La flore, la faune et les biotopes.

Pour chaque domaine le respect des normes en vigueur est précisé ainsi que des variantes/standards de qualité pour les écoquartiers avec une appréciation standard (*ce qui est usuellement attendu*) et une approche à haute valeur ajoutée (*le maximum d'impact en terme de durabilité au regard des techniques actuelles*) et enfin un positionnement de notre projet face à ces deux variantes.

Il est utile de préciser que les projets à haute valeur ajoutée en termes de durabilité et d'efficacité ont aussi un coût de réalisation plus élevé.

Des mesures liées à l'ensoleillement ont également été effectuées afin de simuler les ombres projetées entre les bâtiments du PPA et les bâtiments des riverains afin de se rendre compte de l'impact du projet sur la situation actuelle.

4.4 L'étude de trafic et de mobilité

Ce point est plus largement abordé dans le cadre du préavis 04-2016 « *Accès routier au PPA Record-Crépon Est* ».

Hormis les éléments techniques concernant la route d'accès au PPA et le giratoire sur la RC 401, une étude de trafic et de mobilité a été réalisée afin d'aborder ces éléments d'une manière générale et en dehors de la stricte zone d'accès au PPA.

En effet, il nous est apparu important dès le départ d'aborder la mobilité et le trafic au niveau d'un périmètre plus élargi afin d'anticiper et prendre en considération l'ensemble des éléments entrant en jeu au niveau de la mobilité et du trafic.

4.5 Le règlement du PPA

La rédaction du contenu du règlement du PPA s'est volontairement faite en limitant au maximum les éléments normatifs et prescriptifs et ce afin de préserver une certaine liberté et autonomie ensuite dans la réalisation.

Néanmoins des éléments incontournables à tout règlement de PPA ont été posés. Ceux-ci se subdivisent en 7 domaines :

1. Généralités
2. Zone d'habitation de moyenne densité
3. Mesures de constructions
4. Mesures d'aménagements extérieurs
5. Mesures d'équipement
6. Mesures de protection
7. Economies d'énergies

Pour chaque domaine ci-dessus une série d'articles définit et pose le cadre normatif à respecter que cela soit du point de vue architectural (*nombre de niveaux, implantation, superstructures, limites des constructions, etc...*) ; en lien avec les mesures d'équipement (*accès véhicules, liaisons publiques de mobilité douce, stationnement des véhicules*) ou des économies d'énergies (*promouvoir une utilisation économe et rationnelle de l'énergie ; respects des normes liées à la loi vaudoise sur l'énergie (LVLEne)*). Des normes sont posées et devront être respectées lors de toute réalisation dans le cadre de ce PPA.

La Commune étant propriétaire des terrains elle a ainsi une marge de manœuvre beaucoup plus grande sur la maîtrise future des réalisations. Raison pour laquelle le règlement a été conçu de cette manière.

En dehors de l'adoption du règlement par le Conseil communal, ***la charte de qualité décrite au point 4.6 (non soumise à la validation par le Conseil communal)*** viendra compléter de manière contractuelle et complémentaire au règlement du PPA les contraintes à respecter par les investisseurs lors de la phase de réalisation.

Votre Conseil doit donc adopter uniquement le PPA, son règlement et la modification du PGA et son règlement, mais la charte a été annexée afin d'obtenir une vision complète et concrète des dispositions régissant le cadre des futures réalisations.

4.6 L'écoquartier et la charte de qualité

Ce sous-chapitre décrit la philosophie sous-tendue par la Municipalité concernant la mise en œuvre de l'écoquartier. Au-delà des aspects réglementaires liés à la procédure d'adoption du PPA, une réflexion en profondeur a eu lieu tout au long du processus. Les points suivants décrivent les principales étapes de ce processus.

Les travaux concernant la définition de ce que pouvait constituer un écoquartier ont débuté par la constitution d'un groupe de travail composé des principaux mandataires en charge de l'élaboration des documents nécessaires au dépôt du dossier d'enquête préalable auprès du canton (SDT). Les principaux éléments constitutifs du dossier d'enquête préalable sont résumés ci-dessous.

Parallèlement à ces démarches techniques et une première approche d'implantation, la nécessité de réaliser une analyse qualitative sur la nature même de ce que pourrait être l'écoquartier a été exprimée par plusieurs intervenants extérieurs.

Dans ce contexte, la commission Echallens21 ; la commission d'urbanisme et une délégation des riverains ont été consultées. Rapidement deux groupes de travail se sont créés : un premier concernant la mobilité et l'accès routier et un second concernant l'élaboration d'une

charte de qualité visant à décrire de manière plus précise que le règlement du PPA (*volontairement peu normatif*) le contenu et la nature du futur écoquartier.

La Municipalité a ainsi conduit de très nombreuses séances en compagnie des deux groupes de travail et de nos mandataires pour arriver à la réalisation d'une charte de qualité imposante tant par son volume que par la qualité de son contenu.

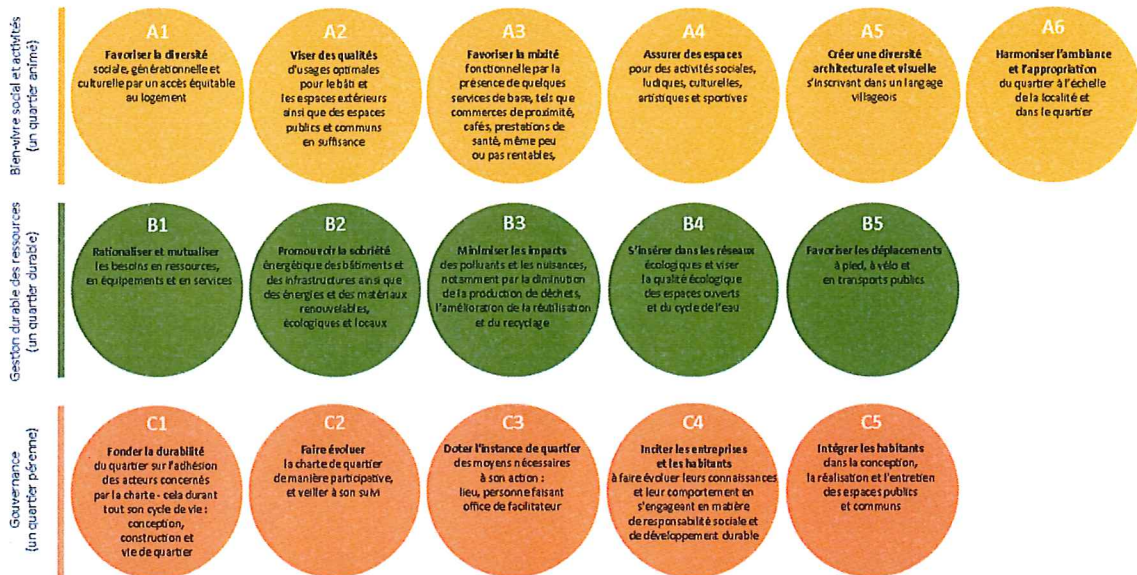
Partie intégrante du futur contrat qui sera passé avec les potentiels investisseurs, cette charte aura un caractère contractuel contraignant garantissant ainsi la stricte réalisation des intentions qui y figurent.

La charte complète est annexée au présent préavis et, bien que votre Conseil ne soit pas appelé à se déterminer sur son contenu, la Municipalité a souhaité vous faire prendre connaissance de celle-ci dans son intégralité.

D'un point de vue fonctionnel, celle-ci s'articule autour de 16 principes, répartis dans trois domaines, eux-mêmes déclinés de manière plus précise intégrant chaque fois des éléments tirés du règlement et des mesures complémentaires à celui-ci afin de permettre d'atteindre les objectifs visés dans les principes.

Les trois domaines principaux sont :

- **Bien-vivre social et activités (un quartier animé) – 6 principes (A1 à A6)**
- **Gestion durable des ressources (un quartier durable) – 5 principes (B1 à B5)**
- **Gouvernance (un quartier pérenne) – 5 principes (C1 à C5)**



Principes à favoriser au travers de la charte de l'écoquartier

Ce document de plus de 60 pages est constitué des éléments descriptifs ci-dessus et est organisé par domaine ; reprenant pour chaque principe les mesures retenues et une description illustrée de ceux-ci afin de se rendre compte de la meilleure façon possible de ce qui est attendu dans le cadre des futures réalisations (bâtiments, aménagement, etc...).

Ce document a par ailleurs été rédigé sur la base des nombreuses expériences existantes en Suisse et ailleurs en Europe. La Municipalité s'est également rendue à Eikenott à Gland pour se forger sa propre opinion de ce que pouvait être un écoquartier finalisé.

Enfin à notre sens cette charte est d'autant plus importante qu'elle est le fruit d'un consensus (*parfois obtenu après de nombreuses négociations/discussions*) entre toutes les parties concernées (*nous reviendrons sur ce point dans le chapitre concernant la gestion de la communication et l'information durant la phase précédant la mise à l'enquête*).

Il s'agit à notre sens d'une des clés de l'adhésion de l'ensemble des parties prenantes concernées, et nous le souhaitons, de la population chalenoise à ce futur écoquartier.

Remarque importante :

Les réponses de la Municipalité ne traitent que des éléments mis à l'enquête. Comme énoncé **au point 4.6 relatif à la charte de qualité**, des éléments de réponses plus contraignants ont été apportés dans le cadre de ce document. La charte de qualité apporte ainsi des **réponses complémentaires plus restrictives que le règlement du PPA sur toute une série de points**. La charte n'étant pas soumise à l'enquête publique elle ne fait donc pas partie du panel de réponses apportées par la Municipalité aux documents mis à l'enquête, mais elle apporte des réponses précises et des garanties supplémentaires.

5 Information et communication durant la phase précédant la mise à l'enquête

Durant la phase préparatoire du dossier de mise à l'enquête publique, la Municipalité a souhaité associer dès que possible les riverains et la population en organisant des séances d'information sur l'avancement du projet. Une stratégie de communication s'est mise en place en ayant pour but d'informer de manière transparente et efficace l'ensemble des parties prenantes concernées, à cet effet plusieurs actions se sont déroulées :

- Une séance d'information aux riverains (en individuel et en groupes) ;
- Une séance d'information à la population ;
- Information au Conseil communal (deux séances d'information, dont une très détaillée) ;
- Création de groupes de travail (GT « charte de qualité » ; GT « mobilité et trafic ») ;
- Articles dans la presse locale et tout ménage de l'Info communale ;
- Nombreuses séances d'information lors de sollicitations individuelles ;
- Création d'un groupe de pilotage dès le début du projet et qui se maintiendra durant toute la phase de réalisation.

La Municipalité est consciente que dans le domaine important lié à l'information et la communication, des efforts soutenus et importants, à l'attention de l'ensemble des parties prenantes, devront être poursuivis dans la durée et particulièrement aux étapes de réalisation pour permettre un niveau d'information satisfaisant à l'égard de tous.

6 Enquête publique

Durant le délai d'enquête neuf oppositions ont été adressées par écrit à la Municipalité. Six d'entre-elles ont été retirées dans l'intervalle et le Conseil communal se prononce aujourd'hui sur trois oppositions encore pendantes.

Les autres oppositions ont été retirées suite à des discussions avec les opposants sur des points pour lesquels les éléments mis à l'enquête (plans et annexes) ne permettaient pas d'obtenir une information suffisante et exhaustive. Dans ce contexte, la Municipalité a reçu tous les opposants individuellement ou en groupe et elle a apporté les compléments d'informations et les réponses aux questions posées à satisfaction des opposants qui ont ensuite, à leur tour, retiré leurs oppositions.

Votre Conseil devra se positionner pour lever ces trois oppositions. Une fois celles-ci levées par le législatif communal, c'est le canton qui, dans le cadre de la procédure (art 58. LATC et ss) lèvera formellement les oppositions et communiquera les voies de recours usuelles. Conformément à l'art. 58 al. 2 de la Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC), la Municipalité résume les oppositions et soumet au Conseil communal des propositions de réponses. Pour prévenir un reproche éventuel selon lequel le résumé de ces oppositions serait trop succinct ou ne reproduirait pas fidèlement les arguments des opposants ou des personnes ayant formulé des remarques, la Municipalité met à la disposition de la Commission du Conseil le texte complet des oppositions.

Par ailleurs, le dossier complet est également disponible au Greffe à la disposition de tous les membres du Conseil communal.

En cas d'amendement par le Conseil communal sur un objet de fond, le dossier sera soumis après corrections au SDT pour examen préalable puis, une fois l'accord obtenu par le SDT, le dossier pourra être déposé à nouveau à une enquête publique complémentaire de 30 jours. Les oppositions ne seront recevables que pour les modifications mises à l'enquête publique.

7 Oppositions

7.1 Opposition de Mme et M. Chantal et Pascal Chatelain

Résumé du contenu de l'opposition :

Il est formé opposition aux trois objets soumis à l'enquête, soit :

- Le PPA Record-Crépon Est ;
- La modification du plan des zones et du règlement sur l'aménagement du territoire et les constructions d'Echallens ;
- La création de la route d'accès au PPA Record-Crépon Est et d'un giratoire sur la RC 401 (route de Lausanne)

Les opposants formulent dans un exposé de 7 pages un certain nombre d'appréciations générales, sur l'opportunité ou non, pour la commune de développer une stratégie de densification en terme d'aménagement du territoire et apporte un certain nombre d'éléments visant à démontrer que le bien-fondé de cette démarche est contraire aux principes même de la LAT concernant le mitage du territoire et la perte de surfaces agricoles de bonne qualité. Il s'oppose également à la nature même du projet au niveau urbanistique tout en soulignant l'absence d'éléments financiers visant à garantir la pérennité de ce projet.

Les principaux axes de l'opposition se focalisent sur :

a) PPA Record – Crépon Est :

1. Un développement en périphérie d'Echallens incompatible avec les principes de la LAT, constituant une verrue urbaine qui ne s'intégrerait pas au bourg ;

2. La densification prévue serait excessive, avec des bâtiments trop hauts et trop longs ;
3. Le PPA nécessiterait d'importants coûts d'équipement ;
4. Il engendrerait une surcharge de trafic ;
5. Le dimensionnement du stationnement ne serait pas adapté, une certaine proportion de places de stationnement devrait être prévue à l'extérieur ;
6. Le titre de « zone d'habitat de moyenne densité » ne correspondrait pas à la réalité ;
7. Le règlement ne serait pas suffisamment précis au sujet des activités professionnelles ;
8. La règlementation ne serait pas suffisamment contraignante s'agissant des aires d'implantation des bâtiments et du nombre de niveaux ;
9. Les opposants s'interrogent sur la portée de certaines dispositions, soit l'art. 3.4 al. 2 1^{er} tiret pour les attiques ; ils s'interrogent également sur la concordance entre les al. 1 et 2 de l'art. 4.5 ;
10. L'urbanisme prévu serait introverti, peu propice à une vie sociale et urbaine ;
11. Les opposants critiquent la formulation de l'art. 4.11 al. 3 qui n'aurait pas sa place dans un règlement d'affectation ;
12. L'art. 7.1 relatif aux économies d'énergie serait inutile compte tenu de la règlementation fédérale et cantonale ;
13. La disposition sur les dérogations ne serait pas assez précise.

b) Modification du plan des zones et du règlement sur l'aménagement du territoire et des constructions d'Echallens :

Les opposants critiquent les compensations prévues pour le classement en zone constructible du PPA Record – Crépon Est, dès lors qu'il s'agit de zones d'utilité publique qui pourraient être nécessaires à la Commune.

c) Route d'accès au PPA Record-Crépon Est et d'un giratoire sur la RC 401 :

Les opposants craignent que la création de cette desserte entraîne un trafic de transit qui n'aurait pas été pris en compte.

Réponses de la Municipalité selon griefs précités par les opposants :

a) PPA Record – Crépon Est :

1. Contrairement à ce que soutiennent les opposants, le périmètre du PPA n'est pas situé dans un secteur périphérique. Ainsi que cela résulte du rapport 47 OAT (p. 7), il est recensé comme site d'importance cantonale pour le logement ; il fait d'autre part partie du périmètre du centre régional d'Echallens en raison de sa proximité immédiate avec le bourg et la gare du LEB. Il s'agit donc d'un secteur destiné à être densifié et urbanisé, pour éviter le mitage du sol et construire des logements à proximité des équipements et transports publics. L'affectation de ce secteur à un développement urbain est donc conforme tant aux principes de la LAT qu'à ceux du Plan directeur cantonal, dont l'objectif est de limiter la densification hors des centres, au contraire de ceux-ci.
2. Avec un IUS de 0.83, le PPA correspond à une densité de 133 habitants/ha (et non 160 hab/ha), ce qui constitue une densité raisonnable pour un périmètre de centre. S'agissant de la longueur et de la hauteur des bâtiments prévus, il faut relever à propos de la première que le règlement du PPA (art. 3.4 al. 2) impose pour les façades d'une longueur supérieure à 50 mètres des décrochements ou césures, permettant d'atténuer l'impact. D'autre part, en ce qui concerne la hauteur, seuls

deux bâtiments comportent quatre niveaux et un attique, ce qui représente moins de 30% de la surface bâtie. Les cauteles ont donc été prévues pour une architecture permettant la construction d'un site urbanisé de qualité.

- 3. (et 4)** Selon l'étude de trafic et de mobilité qui a été menée, le PPA engendre quelque 1800 véhicules par jour. Cette charge peut sans difficulté être absorbée pour autant que soient réalisés la route d'accès au PPA et le giratoire sur la RC 401, ouvrages qui ont été mis à l'enquête parallèlement au plan ; ils représentent des frais d'équipement importants, mais qui sont nécessaires précisément pour prévenir le risque de surcharge évoqué par les opposants.
- 5.** Le dimensionnement précis en places de stationnement se fait non pas au stade de plan d'affectation, mais au niveau des demandes de permis de construire, car c'est à ce moment que l'on peut déterminer, en fonction notamment de la répartition entre activités et logement, les besoins précis. Au stade de la planification, le règlement doit ainsi déterminer les bases sur lesquelles le calcul des besoins sera opérés ; l'art. 5.3 al. 1 du règlement prescrit l'application des normes VSS en vigueur, disposition ainsi suffisante qui fondera le calcul précis permettant d'affiner les indications contenues dans le rapport 47 OAT sur le nombre de places qui sera nécessaire. Quant à la règle de l'art. 5.3 al. 2, imposant en principe l'implantation des places en souterrain, elle résulte de la conception de l'écoquartier et de la volonté de privilégier les espaces sans voitures, avec cependant quelques exceptions prévues pour les visiteurs, les livraisons, les clients et les personnes handicapées.
- 6.** Le titre de la zone est attribué en fonction de la directive cantonale pour la structuration et l'échange de données numériques géoréférencées d'affectation du sol (Normat). Selon la directive, la moyenne densité correspond à un IUS situé entre 0,6 et 1. La forte densité correspond à un IUS au-dessus de 1.0.
- 7.** Au stade du plan d'affectation, il n'est pas nécessaire ni opportun d'être plus précis au sujet de la proportion des activités professionnelles autorisées et de leur type ; s'agissant de celui-ci, il est cependant expressément spécifié qu'il doit s'agir d'activités non-gênantes compatibles avec le logement ; cette exigence est suffisante et permet d'éviter une nomenclature forcément incomplète ; elle permet de conserver une certaine souplesse tout en garantissant le caractère non-gênant de ces activités, critère au demeurant connu et explicité par la jurisprudence. Quant à la proportion de ces activités, il faut là aussi garder une certaine souplesse au niveau du plan d'affectation, sous réserve de la précision apportée par l'art. 2.1 al. 2 du règlement.
- 8.** Pour répondre à l'argumentation des opposants, il faut bien comprendre le système instauré par le règlement, qui prévoit à l'art. 3.1 des périmètres d'évolution des constructions et des aires d'implantation des bâtiments. Les premiers sont impératifs ; c'est à l'intérieur de ces périmètres que les bâtiments doivent être implantés, soit dans les aires prévues qui, elles, sont indicatives et qui peuvent être adaptées en fonction des études de détail, mais qui doivent être incluses dans les périmètres d'évolution. Comme cela est opportun et nécessaire au niveau du plan d'affectation, ce système permet une certaine souplesse pour tenir compte du projet concret, tout en assurant un garde-fou par la délimitation du périmètre d'évolution des constructions. Quant à la hauteur des bâtiments, la disposition de l'art. 3.3 est impérative, ce qui répond à la crainte des opposants.
- 9.** Les terrasses dégagées par les attiques ne sont pas visées par l'art. 3.4 al. 2 1^{er} tiret, dès lors qu'il ne s'agit pas de balcons, galeries ou coursives. En ce qui concerne l'art. 4.5 les al. 1 et 2 ne sont pas contradictoires. L'al. 1 stipule une règle générale sous réserve de ce qui est spécifié à l'al. 2. Ainsi il convient de respecter à plus ou moins un mètre les altitudes du terrain aménagées mentionnées sur le plan et, pour le

surplus, de respecter d'une façon générale la configuration du terrain naturel, la hauteur cumulée des déblais et remblais ne pouvant dépasser 1,50 mètre sauf pour les rampes d'accès aux garages enterrés.

10. Il faut distinguer, pour répondre à la critique des opposants, les aires collectives faites pour les habitants de l'écoquartier de la travée centrale et de l'aire d'accueil, destinées à favoriser la transition entre l'écoquartier et le bourg ; ce sont des échelles de la vie sociale et urbaine qui sont ainsi différentes dans le concept de cet écoquartier.
11. Ce type de disposition permet de préciser le traitement de l'aire de parc, même si l'on concède qu'il ne s'agit pas d'une prescription d'affectation.
12. Même s'il y a une certaine redondance avec la réglementation applicable en matière d'énergie, il est opportun de préciser ces points à l'intention des constructeurs, tout en renvoyant pour le surplus à cette réglementation.
13. Le renvoi aux conditions prévues par l'art. 85 LATC pour les dérogations est suffisant, dès lors que cette disposition subordonne clairement l'octroi de dérogations à des conditions strictes.

b) Modification du plan de zones et du règlement sur l'aménagement du territoire et les constructions d'Echallens :

Afin d'éviter tout risque de recours de l'ARE, la commune a préféré user d'une politique précautionneuse en prévoyant la compensation intégrale des surfaces zonées par le PPA. S'il est exact que la compensation se fait par des zones d'utilité publique déclassées, il faut préciser que la réserve ZUP reste suffisante pour les infrastructures à venir, la compensation pouvant ainsi être effectuée sans préjudice.

c) Route d'accès au PPA « Record-Crépon Est » et d'un giratoire sur la RC 401 :

Ainsi que le montre l'étude de trafic et de mobilité, la création de la route d'accès est nécessaire pour permettre une desserte suffisante du quartier ; elle sera aménagée avec suffisamment d'obstacles pour éviter la tentation de l'utiliser comme itinéraire de transit, ce dispositif étant encore complété par des aménagements sur la route de Lausanne.

Par ailleurs, la Municipalité a sollicité la Direction générale de la Mobilité et des Routes pour examiner la proposition formulée par les opposants suite à nos différents échanges. Cette proposition consiste à limiter l'accès aux riverains par la pose d'un panneau « Bordiers autorisés ». La réponse de la DGMR peut se résumer ainsi : *Pour installer un panneau limitant l'accès aux riverains, il faudrait de solides arguments montrant qu'il y a un trafic important basé sur des observations et des comptages, ce qui ne pourra être fait qu'une fois la route réalisée et mise en service. Le domaine public est en principe à disposition de tout le monde et pas uniquement réservé aux riverains. Il y a lieu de préserver l'égalité de traitement. Par exemple dans la jurisprudence, il n'est pas admis de charger d'autres axes uniquement pour préserver une partie des riverains.*

L'opposition formulée ne justifie aucune modification des documents soumis à l'enquête publique.

7.2 Opposition de M. Bernard Chatelan et de Mme Myriam Butty

Contenu de l'opposition :

L'opposition porte sur trois objets. Deux ont pu être retirés suite à un accord négocié avec la Municipalité. La teneur de l'objet contesté est la suivante :

Pour éviter la route de contournement d'Echallens que vous projetez en bordure du collège et à laquelle nous faisons opposition, nous vous proposons plutôt d'interrompre physiquement et de ne pas permettre le transit. Il est toutefois bien clair que 2 sorties doivent permettre aux habitants du nouveau quartier de sortir soit à l'est sur la route de Lausanne soit à l'ouest pour accéder au centre d'Echallens depuis le ou les parkings souterrains prévus sous le nouveau quartier. Ceci permettra à nos 800 futurs voisins d'accéder aux 2 côtés sans privilégier un nouvel axe de contournement pour les personnes ne résidant pas dans la commune.

Réponse de la Municipalité :

Ainsi que le montre l'étude de trafic et de mobilité, la création de la route d'accès est nécessaire pour permettre une desserte suffisante du quartier ; elle sera aménagée avec suffisamment d'obstacles pour éviter la tentation de l'utiliser comme itinéraire de transit, ce dispositif étant encore complété par des aménagements sur la route de Lausanne.

Par ailleurs, la Municipalité a sollicité la Direction générale de la Mobilité et des Routes pour examiner la proposition formulée par les opposants suite à nos différents échanges. Cette proposition consiste à limiter l'accès aux riverains par la pose d'un panneau « Bordiers autorisés ». La réponse de la DGMR peut se résumer ainsi : *Pour installer un panneau limitant l'accès aux riverains, il faudrait de solides arguments montrant qu'il y a un trafic important basé sur des observations et des comptages, ce qui ne pourra être fait qu'une fois la route réalisée et mise en service. Le domaine public est en principe à disposition de tout le monde et pas uniquement réservé aux riverains. Il y a lieu de préserver l'égalité de traitement. Par exemple dans la jurisprudence, il n'est pas admis de charger d'autres axes uniquement pour préserver une partie des riverains.*

L'opposition formulée ne justifie aucune modification des documents soumis à l'enquête publique.

7.3 Opposition de M. Pierre-Yves Mivelaz

Contenu de l'opposition :

L'opposant a formulé quelques observations concernant les surfaces d'assolément. La Municipalité a rencontré M. Mivelaz et lui a apporté les réponses nécessaires. Par contre en qualité de propriétaire de la parcelle cadastrée No 1470 il s'oppose au changement d'affectation lié à la compensation de nouvelles zones à bâtir. Son opposition a la teneur suivante :

Opposition au changement d'affectation lié à la compensation de nouvelles zones à bâtir : A la lecture du rapport 47 OAT du PGA, je constate que ma parcelle no 1470, d'une superficie de 14'320 m², sera déclassée de zone d'utilité publique en zone agricole.

Ma propriété perd donc de la valeur par ce déclassement et je souhaite en être indemnisé. A défaut, je m'oppose à cette modification.

A ce propos, je considère que les garanties fournies par la municipalité d'Echallens, dans sa lettre du 12 novembre 2015, ne sont pas claires et requièrent des précisions.

Réponse de la Municipalité :

Concernant le déclassement du terrain de M. Mivelaz de la zone ZUP à une zone agricole, aucune compensation financière de quelque nature que cela soit n'est à espérer. En effet le Service du développement territorial (SDT) a confirmé ces éléments. L'argument principal se fonde sur le principe qu'il n'y a aucune perte de droit à construire sur cette parcelle ZUP dès l'instant où la légalisation d'un projet de construction pour son propre compte est impossible.

L'opposition formulée ne justifie aucune modification des documents soumis à l'enquête publique.

- le PPA Crépon est un projet stratégique pour la Commune et le Canton ce qui justifie le déclassement de terrains en ZUP,
- le solde des terrains classés en ZUP répond aux besoins pour les 15 prochaines années,
- l'autorité communale est seule bénéficiaire d'une telle zone.

8 Incidences financières et stratégie de valorisation

Le préavis 03-2016 « *Stratégie de valorisation du PPA Record – Crépon Est* » énumère les variantes de valorisation étudiées et la stratégie de la Municipalité en la matière. Nous n'aborderons dès lors pas dans le détail le contenu de cette stratégie dans le cadre de ce préavis. Nous attirons toutefois l'attention sur les éléments financiers impératifs en relation avec le prêt SELT de CHF 1'880'000.- qui nous a été accordé par le Canton pour l'acquisition complémentaire de la parcelle 1834 en novembre 2009.

Le prêt a été conditionné à la nécessité d'avoir un minimum de 7'200m² avec un CUS minimum à 0,8 dédié à la mise à disposition de logements à loyers abordables. Cela correspond à 5'700m² SbP (surfaces bruts de plancher).

Cette donnée a été intégrée dans la stratégie de valorisation (*préavis 03-2016*) comme étant un élément impératif et non-négociable.

9 Développement durable

- *Aspect économique*

Ce projet aura des impacts économiques importants pour la commune que cela soit par l'intermédiaire de notre stratégie de valorisation foncière et indirectement aux impacts financiers à court terme réalisables, ou par l'arrivée progressive de nouveaux habitants qui viendront diversifier l'assiette fiscale de l'ensemble des contribuables challenois ; avec comme corollaire un effet péréquatif positif pour la commune. Bien entendu l'augmentation progressive de la population aura un impact sur nos structures scolaires et parascolaires, et sur les prestations à fournir par notre administration communale. L'impact final sera positif pour Echallens, selon la planification financière 2016 – 2026 qui est intégrée dans le préavis 03 – 2016 « Adoption de la stratégie de valorisation » avec notamment à terme une réduction de notre endettement et l'augmentation progressive de notre marge d'autofinancement.

- *Aspect social*

Les différents aspects énoncés dans la charte dans ce domaine visent à favoriser une diversité et mixité sociale et intergénérationnelle. Les aménagements permettront également de favoriser les contacts à l'intérieur comme à l'extérieur de l'écoquartier.

- *Aspect environnemental*

Ce projet permettra d'avoir une approche exemplaire à tous les niveaux du développement durable. A ce stade déjà la charte de qualité en est la démonstration car elle a permis en termes de gouvernance d'impliquer l'ensemble des parties prenantes à ce projet et elle constituera un guide incontournable lors de la phase de réalisation.

Au vu de ce qui précède, la Municipalité vous demande, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers communaux, de bien vouloir voter les

conclusions

suivantes :

- **vu** le préavis municipal n° 02-2016 du 18 janvier 2016 ;
- **ouï** le rapport à la commission désignée pour cet objet ;
- **considérant** que celui-ci a été porté à l'ordre du jour ;

décide

1. **d'adopter** le plan partiel d'affectation (PPA) « Record-Crépon Est », et son règlement, sous réserve de l'adoption du préavis 04-2016 relatif au projet routier;
2. **d'adopter** la modification du PGA et son règlement, sous réserve de l'adoption du préavis 04-2016 relatif au projet routier;
3. **d'adopter** les propositions de réponses contenues dans le présent préavis et de lever les oppositions formulées à l'encontre des projets ci-dessus,
4. **d'autoriser** la Municipalité à entreprendre toute démarche pour mener ces projets à terme et, le cas échéant, à plaider devant toute instance dans cette affaire.

Au nom de la Municipalité

Le Syndic : 
J.-P. Nicoulin



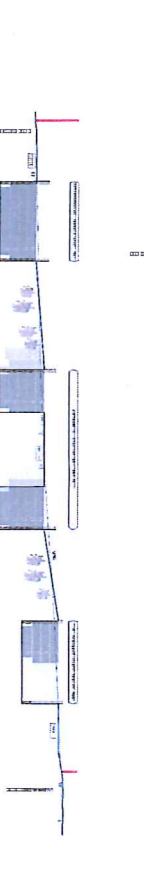
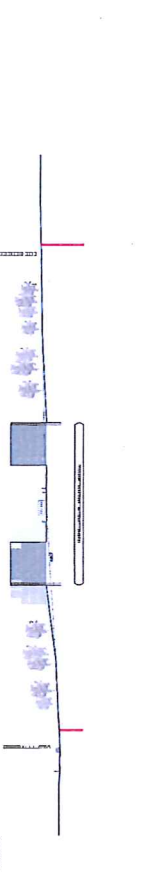
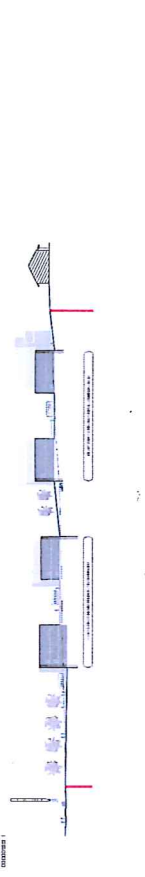
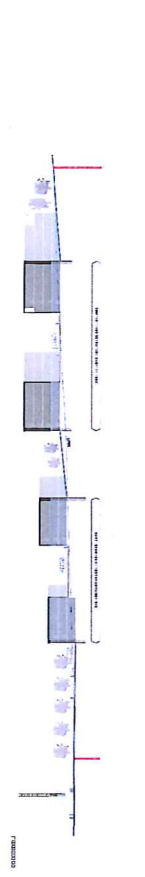
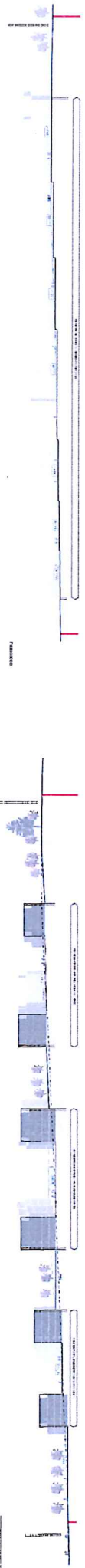
Le Secrétaire : 
C. Petermann

NB – La charte de qualité peut être consultée auprès du greffe municipal ou sur le site Echallens.ch

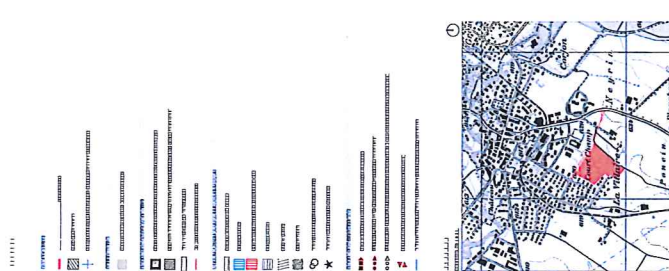
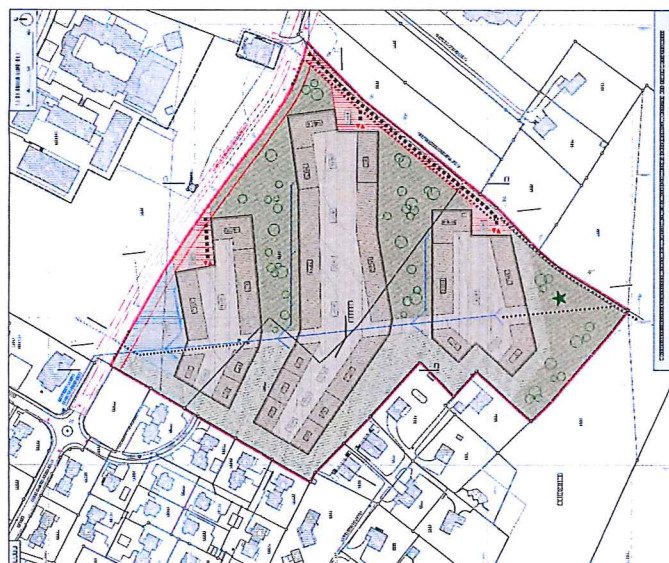
Délégué municipal : - M. Jean-Paul Nicoulin, Syndic

Annexes :

- PPA Record – Crépon Est (Plan)
- Règlement du PPA Record – Crépon Est
- Modification du plan des zones adopté par le Conseil d'Etat le 23.09.1977 (Plans)
- Modification du règlement sur l'aménagement du territoire et les constructions adopté par le Conseil d'Etat le 23.09.1977



Architectural elevation drawings showing various views of the building facade, including sections and elevations.



NO.	DESCRIPTION	UNIT	QTY
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50

Architectural drawing showing various views of the building facade, including sections and elevations.

COMMUNE D'ECHALLENS

PLAN PARTIEL D'AFFECTATION « RECORD – AU CREPON EST »

Déposé à l'enquête
du 31.10.2015 au 29.11.2015
N° 5518-2015-66

Camac:

STI SERVICE TECHNIQUE INTERCOMMUNAL
DU GROS DE VAUD 1040 ECHALLENS

REGLEMENT

Dossier n° 1413

Version du (enquête publique) 02.10.2014

PLAREL

Lausanne

Approuvé par la Municipalité
Echallens, le

Syndic

Secrétaire

Soumis à l'enquête publique
du

Au nom de la Municipalité

Syndic

Secrétaire

Adopté par le Conseil communal

Echallens, le

Président

Secrétaire

Approuvé préalablement par le Département
compétent du Canton de Vaud

Lausanne, le

La Cheffe du Département

Mis en vigueur le

ABREVIATIONS

DP	Domaine public
DS	Degré de sensibilité au bruit
ECO-BAU	Plate-forme commune des offices et services de construction de la Confédération, des Cantons et des villes (www.eco-bau.ch)
KBOB	Conférence de coordination des services de la construction et des immeubles des maîtres d'ouvrage publics
LATC	Loi (cantonale) sur l'aménagement du territoire et les constructions
LPE	Loi (fédérale) sur la protection de l'environnement
LVLEne	Loi (cantonale) sur l'énergie
OPB	Ordonnance (fédérale) sur la protection contre le bruit
PPA	Plan partiel d'affectation
SBd	Surface bâtie déterminante
SIA	Société suisse des ingénieurs et des architectes
SN	Normes suisses
SPd	Surface de plancher déterminante
VSA	Association suisse des professionnels de la protection des eaux
VP	Valeur de planification
VSS	Union des professionnels suisses de la route

1. GENERALITES

BUTS	1.1	al. 1	Le PPA « Record – Au Crépon Est », dit ci-après PPA, est conçu pour : <ul style="list-style-type: none">- affecter les terrains à la zone à bâtir en vue de la réalisation d'un quartier d'habitation situé dans le prolongement sud de la localité,- définir les règles à l'utilisation du sol en matière d'urbanisme, de paysage, d'espaces publics et de mobilité,- édicter des mesures de valorisation écologique et d'économie d'énergies.
REFERENCES	1.2	al. 1	Le PPA est établi conformément aux dispositions de la LATC.
		al. 2	Pour tout ce qui n'est pas prévu dans le présent règlement, les autres dispositions communales et cantonales demeurent applicables.
CAPACITE CONSTRUCTIVE	1.3	al. 1	La capacité constructive est limitée, pour les bâtiments principaux, au moyen d'une SPd et, pour les dépendances, au moyen d'une SBd. Ces capacités sont calculées conformément à la norme suisse applicable (SIA 421 : 2004, SN 504.421).
DISTANCES	1.4	al. 1	En cas de fractionnement des parcelles, les bâtiments ou parties de bâtiments non mitoyens doivent être implantés au moins à une distance de 5 m des limites du bien-fonds. Cette distance se mesure perpendiculairement à la limite jusqu'à la partie du bâtiment la plus proche de la limite.
		al. 2	Les prescriptions de protection contre l'incendie demeurent applicables.

2. ZONE D'HABITATION DE MOYENNE DENSITE

AFFECTATION	2.1	al. 1	Surface affectée à l'habitation et aux activités professionnelles non gênantes compatibles avec le logement.						
		al. 2	Les rez-de-chaussée des bâtiments situés à l'intérieur du périmètre d'évolution des constructions n° 1 et en lien avec l'aire d'accueil doivent être destinés à d'autres activités que l'habitation afin de favoriser la vie de quartier.						
CAPACITE CONSTRUCTIVE	2.2	al. 1	La SPd maximum est fixée, pour chacun des périmètres d'évolution des constructions mentionnés sur le plan, de la manière suivante : <table><tr><td>périmètre 1</td><td>9'450 m²</td></tr><tr><td>périmètre 2</td><td>24'550 m²</td></tr><tr><td>périmètre 3</td><td>8'200 m²</td></tr></table>	périmètre 1	9'450 m ²	périmètre 2	24'550 m ²	périmètre 3	8'200 m ²
périmètre 1	9'450 m ²								
périmètre 2	24'550 m ²								
périmètre 3	8'200 m ²								
DEGRE DE SENSIBILITE AU BRUIT	2.3	al. 1	Conformément aux dispositions de la LPE, un DS II est attribué à la zone d'habitation de moyenne densité.						

3. MESURES DE CONSTRUCTION

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	3.1	<i>al. 1</i>	Les bâtiments principaux, leurs avant-corps ainsi que les bâtiments enterrés doivent être implantés à l'intérieur des périmètres d'évolution des constructions mentionnés sur le plan et les coupes.
		<i>al. 2</i>	Les bâtiments principaux doivent être implantés à l'intérieur des aires d'implantation mentionnées sur le plan. Ils doivent être accolés sur au minimum le premier niveau situé au-dessus du terrain aménagé. La délimitation des aires d'implantation est indicative et peut s'adapter aux études de détail.
ETAPES DE REALISATION	3.2	<i>al. 1</i>	Chaque étape de réalisation doit constituer une entité cohérente sur le plan architectural et urbanistique. A ce titre, la construction d'un bâtiment ne doit pas compromettre une utilisation complète du périmètre d'évolution des constructions à l'intérieur duquel il est situé.
HAUTEURS ET NOMBRE DE NIVEAUX	3.3	<i>al. 1</i>	Hors-sol, la hauteur des bâtiments est limitée par le nombre de niveaux indiqué sur le plan et les coupes.
		<i>al. 2</i>	En sous-sol, le nombre de niveaux n'est pas limité.
		<i>al. 3</i>	Le dernier niveau des bâtiments identifié sur le plan et les coupes par un « A » (attique) doit être réalisé conformément aux indications suivantes : <ul style="list-style-type: none">- sa superficie bâtie ne dépasse pas 70% de la surface du niveau inférieur,- il est implanté à une distance d'au moins 1.50 m en retrait de la façade,
ARCHITECTURE	3.4	<i>al. 1</i>	Les bâtiments doivent être conçus de manière à former une entité architecturale de qualité. La Municipalité est compétente pour prendre toute mesure propre à atteindre cet objectif. Elle peut, au besoin, s'appuyer sur l'avis d'une commission consultative composée d'une majorité de professionnels dans les domaines de l'architecture et du paysage.
		<i>al. 2</i>	Les règles architecturales suivantes sont applicables : <ul style="list-style-type: none">- Les balcons, galeries ou coursives doivent être couverts.- Les façades d'une longueur supérieure à 50 m ne doivent pas être linéaires. Elles doivent être pourvues, par exemple, de décrochements ou de césures.- Les teintes des matériaux apparents doivent être choisies parmi des nuances de couleurs qui se fondent dans le paysage naturel.- Sous réserve des dépendances dont la forme des toits n'est pas fixée, les toitures doivent être plates. Les parties de toiture qui ne sont pas aménagées en terrasse accessible doivent être pourvues d'un revêtement végétal extensif.- Les garde-corps des attiques doivent être situés en retrait de la façade ou traités de manière transparente ou légère de façon à ne pas accroître visuellement la hauteur de la corniche.
SUPERSTRUCTURES	3.5	<i>al. 1</i>	Les superstructures à fonction technique, par exemple, cage d'ascenseur, bloc de ventilation, panneaux solaires, cheminées, antennes, etc., doivent être réduites au minimum nécessaire et traitées de manière à être intégrées à l'architecture du bâtiment.

LIMITE DES CONSTRUCTIONS EN BORDURE DU DP	3.6	<i>al. 1</i>	Seuls les murs, le mobilier urbain et les places de parc à ciel ouvert peuvent empiéter sur la limite des constructions nouvelle située en bordure du DP communal pour autant que l'usage de cette surface n'en soit pas réduit.
---	-----	--------------	--

4. MESURES D'AMENAGEMENTS EXTERIEURS

PRINCIPE	4.1	<i>al. 1</i>	Les aménagements extérieurs doivent faire l'objet d'un projet d'ensemble détaillé de mise en valeur écologique et paysagère par un architecte-paysagiste. Le plan du projet doit notamment indiquer la situation des arbres nouveaux et du mobilier urbain, les essences des plantations ainsi que la nature des revêtements de sol et les aménagements des bassins de rétention.
PLANTATIONS	4.2	<i>al. 1</i>	Les arbres nouveaux doivent être choisis parmi des essences fruitières à haute tige ou des essences indigènes en station, par exemple, tilleul, noyer, frêne, chêne, etc.
		<i>al. 2</i>	Les haies nouvelles doivent être composées d'un mélange d'essences arbustives indigènes. Les haies opaques composées exclusivement de lauriers sont interdites.
		<i>al. 3</i>	Les dispositions du règlement communal sur la protection des arbres demeurent applicables.
CLOTURES	4.3	<i>al. 1</i>	Les clôtures doivent être réalisées, en priorité, sous la forme de murets ou de palissades ajourées en bois. Lorsqu'elles sont réalisées sous la forme de treillis métalliques, elles doivent être doublées d'une haie vive.
SURFACES ETANCHES	4.4	<i>al. 1</i>	Les surfaces étanches aux eaux de pluie doivent être réduites au minimum nécessaire. L'infiltration des eaux superficielles doit être assurée partout où cela est possible. A ce titre, les places de stationnement à ciel ouvert doivent être pourvues d'un revêtement de sol perméable.
MOUVEMENTS DE TERRE	4.5	<i>al. 1</i>	D'une manière générale, la configuration du terrain naturel doit être respectée.
		<i>al. 2</i>	Les altitudes du terrain aménagé mentionnées sur le plan et les coupes doivent être respectées à +/- 1.00 m. Ailleurs et sous réserve des mouvements de terre nécessaires à l'aménagement des rampes d'accès véhicules aux garages enterrés, la hauteur cumulée des déblais et des remblais est limitée à 1.50 m. Cette hauteur est mesurée à partir du terrain naturel.
ECLAIRAGE PUBLIC	4.6	<i>al. 1</i>	L'éclairage public doit être réduit aux nécessités sécuritaires. Les faisceaux doivent être orientés en direction du sol de façon à réduire la pollution lumineuse.
AIRE D'ACCUEIL	4.7	<i>al. 1</i>	Cette surface, à caractère public, est réservée en priorité à la circulation des usagers non motorisés. Cette aire doit être carrossable pour permettre l'accès en toutes circonstances des véhicules d'urgence et de service à l'intérieur du quartier. L'aire d'accueil doit être aménagée de manière qualitative et conviviale sous la forme d'une place d'entrée. A ce titre, elle doit être éclairée en suffisance pour garantir la sécurité de ses usagers et doit comporter de petites aires ou éléments de verdure. Elle ne peut pas être fractionnée par des clôtures.

- al. 2* Les constructions et aménagements qui peuvent être autorisés sont :
- des voies de circulation pour les piétons, les vélos, les véhicules de service et d'urgence,
 - des places de stationnement à ciel ouvert, avec revêtement perméable, destinées exclusivement aux visiteurs et aux activités professionnelles dont le nombre n'excèdera pas 8 places,
 - des cages de circulation verticale (couvertes ou non) donnant accès aux niveaux enterrés,
 - des plantations et des aménagements de surface y compris des fontaines et du mobilier urbain,
 - des dépendances non habitables telles que, par exemple, couverts à vélos ou à ordures ménagères, etc. d'une SBd limitée à 30.00 m² et d'une hauteur maximum de 3.0 m à la corniche.

AIRE DE
CIRCULATION ET DE
STATIONNEMENT

4.8 *al. 1* Cette surface, à prédominance minérale, est dévolue en priorité à la circulation ainsi qu'au stationnement des véhicules motorisés. Elle doit être aménagée de manière à assurer en toute sécurité la connexion avec les voiries publiques adjacentes et ne peut pas être fractionnée par des clôtures.

- al. 2* Les constructions et aménagements qui peuvent être autorisés sont :
- des voies de circulation et des places de stationnement à ciel ouvert avec un revêtement perméable,
 - des rampes d'accès aux garages enterrés,
 - des cages de circulation verticale (couvertes ou non) donnant accès aux niveaux enterrés,
 - des aménagements de surface y compris du mobilier urbain,
 - des dépendances non habitables telles que, par exemple, couverts à voitures, à vélos ou à ordures ménagères, etc. d'une SBd limitée à 40.00 m² et d'une hauteur maximum de 3.5 m.

AIRE COLLECTIVE

4.9 *al. 1* Cette surface est dévolue en priorité à la distribution et au prolongement extérieur des bâtiments principaux. Elle remplit une fonction déterminante pour la qualité spatiale et sociale du nouveau quartier. La travée centrale doit être aménagée sous la forme d'une rue au caractère urbain. La continuité de son aménagement doit être garantie par un traitement unitaire des revêtements de sol, du mobilier urbain et de l'éclairage public. Les cœurs d'îlots doivent, quant à eux, prendre la forme de cours, de places et de jardinets. L'aire collective doit être carrossable pour permettre l'accès en toutes circonstances des véhicules d'urgence et de service à l'intérieur du quartier. Elle doit être éclairée en suffisance pour garantir la sécurité de ses usagers.

- al. 2* Les constructions et aménagements qui peuvent être autorisés sont :
- des voies de circulation, des cours, des rues et des places,
 - des jardinets situés dans le prolongement des logements du rez-de-chaussée,
 - des constructions enterrées,
 - des cages de circulation verticale (couvertes ou non) donnant accès aux niveaux enterrés,
 - des plantations et des aménagements de surface y compris du mobilier urbain,
 - des dépendances non habitables telles que, par exemple, couverts à vélos ou à ordures ménagères, etc. d'une SBd limitée à 20.00 m² et d'une hauteur maximum de 3.0 m à la corniche.

- AIRE DE JARDIN 4.10 *al. 1* Cette surface, à prédominance végétale, est dévolue au dégagement privatif des logements situés au rez-de-chaussée des bâtiments. A ce titre, elle doit être aménagée sous la forme de jardins et ponctuée de quelques arbres.
- al. 2* Les constructions et aménagements qui peuvent être autorisés sont :
- des liaisons publiques de mobilité douce situées aux emplacements mentionnés sur le plan,
 - des plantations et des aménagements paysagers, par exemple, terrasses, murets, clôtures, etc.,
 - des bassins de rétention des eaux météoriques (enterrés ou à ciel ouvert),
 - des aménagements de surface à usage privé, conformes à la destination de cette aire,
 - des dépendances non habitables telles que, par exemple, cabanes de jardins, pergolas, etc. d'une SBd limitée à 15.00 m² et d'une hauteur maximum de 3 m.
- AIRE DE PARC 4.11 *al. 1* Cette surface, à prédominance végétale, est dévolue au dégagement collectif des bâtiments. Elle doit être entretenue, sur sa plus grande partie, en nature de parc arboré ou de prairie fleurie ponctuée de bouquets d'arbres. Elle doit être pourvue, à son extrémité sud, d'un élément paysager remarquable façonné, par exemple, par une concentration d'arbres, un biotope, etc. qui marque un point de repère dans le site.
- al. 2* Les constructions et aménagements qui peuvent être autorisés sont :
- des liaisons publiques de mobilité douce situées aux emplacements mentionnés sur le plan,
 - des chemins piétons perméables aux eaux météoriques,
 - des plantations et des aménagements paysagers naturels favorisant la biodiversité, par exemple, murets en pierres sèches, étangs, murgiers, tas d'épierreage, etc.,
 - des bassins de rétention des eaux météoriques aménagés sous la forme de biotopes à ciel ouvert.
- al. 3* L'entretien de plus de 50% de cette surface doit être extensif. Ainsi, l'utilisation de fumure ou de produits phytosanitaires est interdite. La fauche doit être effectuée après le 15 juin de chaque année.

5. MESURES D'EQUIPEMENT

- ACCES VEHICULES 5.1 *al. 1* Le principe d'accès véhicules mentionné sur le plan est impératif. Cependant, la situation exacte des voies d'accès et des accès aux garages enterrés peut s'adapter aux études de détail.
- LIAISONS PUBLIQUES DE MOBILITE DOUCE 5.2 *al. 1* Les liaisons publiques de mobilité douce mentionnées sur le plan sont obligatoires. Ces liaisons doivent être aménagées pour permettre la circulation des cycles et des piétons. Elles doivent être éclairées en suffisance et leur continuité doit être garantie. Toutefois, leur tracé exact peut s'adapter aux études de détail.
- STATIONNEMENT DES VEHICULES AUTOMOBILES 5.3 *al. 1* Toute construction générant du trafic automobile doit être pourvue de places de stationnement pour véhicules réservées à ses usagers. Le nombre de cases de stationnement est calculé conformément aux normes VSS en vigueur.

		<i>al. 2</i>	Toutes les places de stationnement doivent être réalisées dans des garages enterrés. Seules quelques places nécessaires aux visiteurs, aux livraisons, aux clients et aux personnes handicapées peuvent être implantées à ciel ouvert en périphérie du quartier dans les aires prévues à cet effet.
STATIONNEMENT DES DEUX-ROUES LEGERS	5.4	<i>al. 1</i>	Les besoins en places de stationnement pour les véhicules deux-roues légers sont calculés conformément aux normes VSS en vigueur.
		<i>al. 2</i>	Les places de stationnement des deux-roues légers situées en surface doivent être aisément accessibles. Elles doivent être couvertes et munies de dispositifs permettant la pose d'un antiviol.
EQUIPEMENT DE SERVICE PUBLIC	5.5	<i>al. 1</i>	Les petites constructions ou installations nécessaires à un service public peuvent être autorisées sur l'ensemble des terrains compris à l'intérieur du périmètre du PPA lorsque leur emplacement est imposé par leur destination.
EVACUATION DES EAUX	5.6	<i>al. 1</i>	Les eaux usées et les eaux météoriques sont évacuées séparément. Les eaux usées sont récoltées et raccordées au réseau public d'évacuation.
		<i>al. 2</i>	Les bâtiments, installations et aménagements nouveaux doivent être conçus de manière à limiter au maximum le débit des eaux météoriques rejeté à l'exutoire. A ce titre, des solutions de rétention et/ou d'infiltration doivent être mises en place parallèlement à la construction des nouveaux bâtiments. Le débit maximum des eaux météoriques rejeté à l'exutoire est limité à 20 litres/seconde/hectare. L'utilisation des eaux météoriques contenues dans les bassins de rétention peut, au besoin, être utilisée pour l'arrosage.
		<i>al. 3</i>	Les directives VSA sont applicables.

6. MESURES DE PROTECTION

PROTECTION CONTRE LE BRUIT	6.1	<i>al. 1</i>	En respect des exigences fixées par l'OPB, les bâtiments doivent être conçus de manière à ce que les niveaux d'évaluation Lr ne dépassent pas les VP fixées pour les locaux d'activités (le jour) et les locaux d'habitation (le jour et la nuit).
		<i>al. 2</i>	Les rampes d'accès aux parkings souterrains doivent être implantées de manière à minimiser les nuisances pour les habitants riverains et à respecter les exigences de l'article 7 OPB.

7. ECONOMIES D'ENERGIES

PRINCIPE	7.1	<i>al. 1</i>	Les bâtiments doivent être conçus de manière à promouvoir une utilisation économe et rationnelle de l'énergie et à encourager le recours aux énergies renouvelables à faibles émissions polluantes.
		<i>al. 2</i>	Les bâtiments doivent être conçus de manière à approcher les objectifs de développement durable tels que définis dans les normes, recommandations, cahiers techniques et documentation de la SIA, KBOB et d'ECO-BAU.
		<i>al. 3</i>	Les dispositions de la LVLene sont applicables.

8. DISPOSITIONS FINALES

- DEROGATIONS 8.1 *al. 1* A titre exceptionnel, la Municipalité peut admettre des dérogations aux dispositions du présent document dans les limites prévues par la LATC (art. 85).
- MISE EN VIGUEUR 8.2 *al. 1* Le présent PPA avec le règlement qui lui est attaché est mis en vigueur par décision du Département compétent du canton de Vaud. A l'intérieur de son périmètre, il abroge toutes les dispositions antérieures qui lui sont contraires.

COMMUNE D'ECHALLENS



**MODIFICATION DU PLAN DES ZONES
ADOPTÉ PAR LE CONSEIL D'ETAT LE
23.09.1977**

PLANS

Le plan général d'affectation d'Echallens, mis en vigueur le 23 septembre 1977, est modifié, à l'intérieur du périmètre de la modification du PGA, conformément au présent plan.

La présente modification du PGA, avec le règlement qui lui est attaché, est mise en vigueur par décision du Département compétent du Canton de Vaud. A l'intérieur de son périmètre, elle abroge toutes les dispositions antérieures qui lui sont contraires.

Approuvé par la Municipalité
Echallens, le
Syndic





Soumis à l'enquête publique
du

au
Au nom de la Municipalité
Syndic





Adopté par le Conseil communal

Echallens, le
Président

Secrétaire

Déposé à l'enquête

du **31.10.2015** au **29.11.2015**
N° 5518-2015-66

Camac:

STI SERVICE TECHNIQUE INTERCOMMUNAL
DU GROS DE VAUD 1040 ECHALLENS

Dossier n°

1413

Version du (enquête publique)

02.10.2015

PLAREL

Lausanne






Approuvé préalablement par le Département
compétent du Canton de Vaud

Lausanne, le

La Cheffe du Département

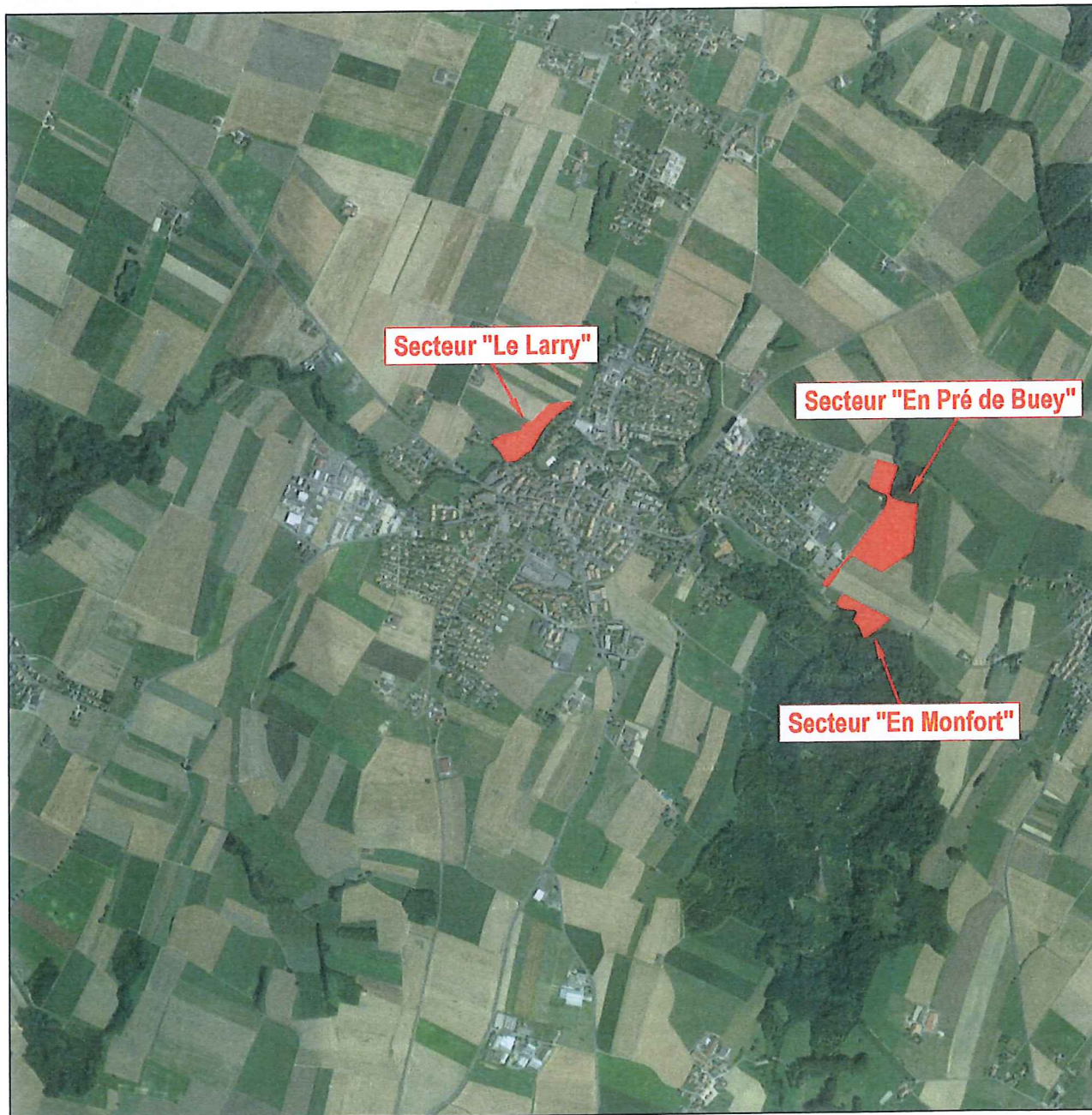
Mis en vigueur le

LEGENDE

-  périmètre de la modification du PGA
-  parcellaire / borne
-  zone d'utilité publique
-  zone agricole
-  zone agricole protégée

SITUATION

Echelle : 1/25'000

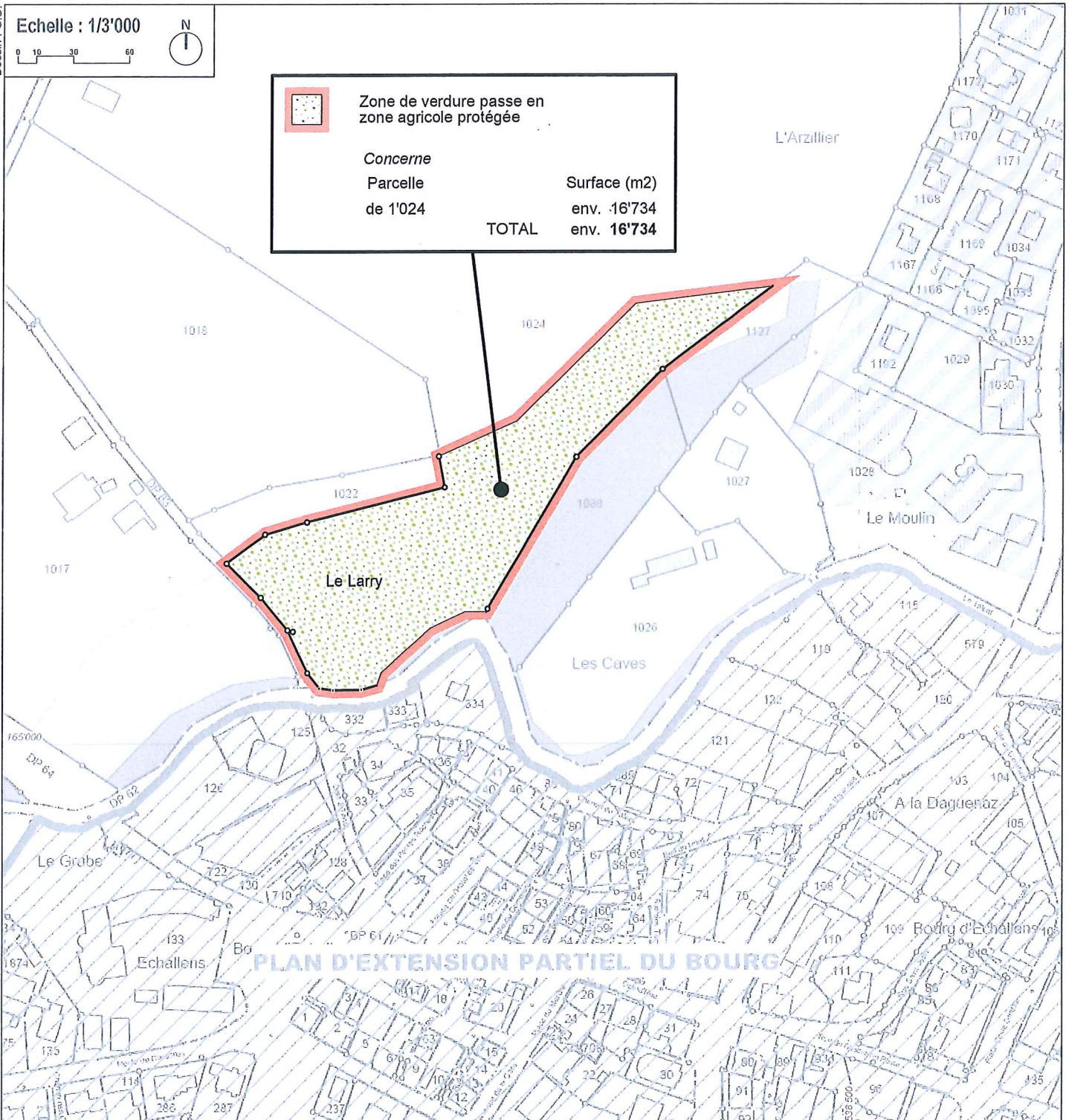


SECTEUR "Le Larry"

PROPRIETAIRES

Parcelle n°	Propriétaire	Surface (m2) totale	Surface (m2) concernée
de 1024	Panchaud Michel	168'362	env. 16'734
TOTAL		168'362	env. 16'734

Dessin : C.D.



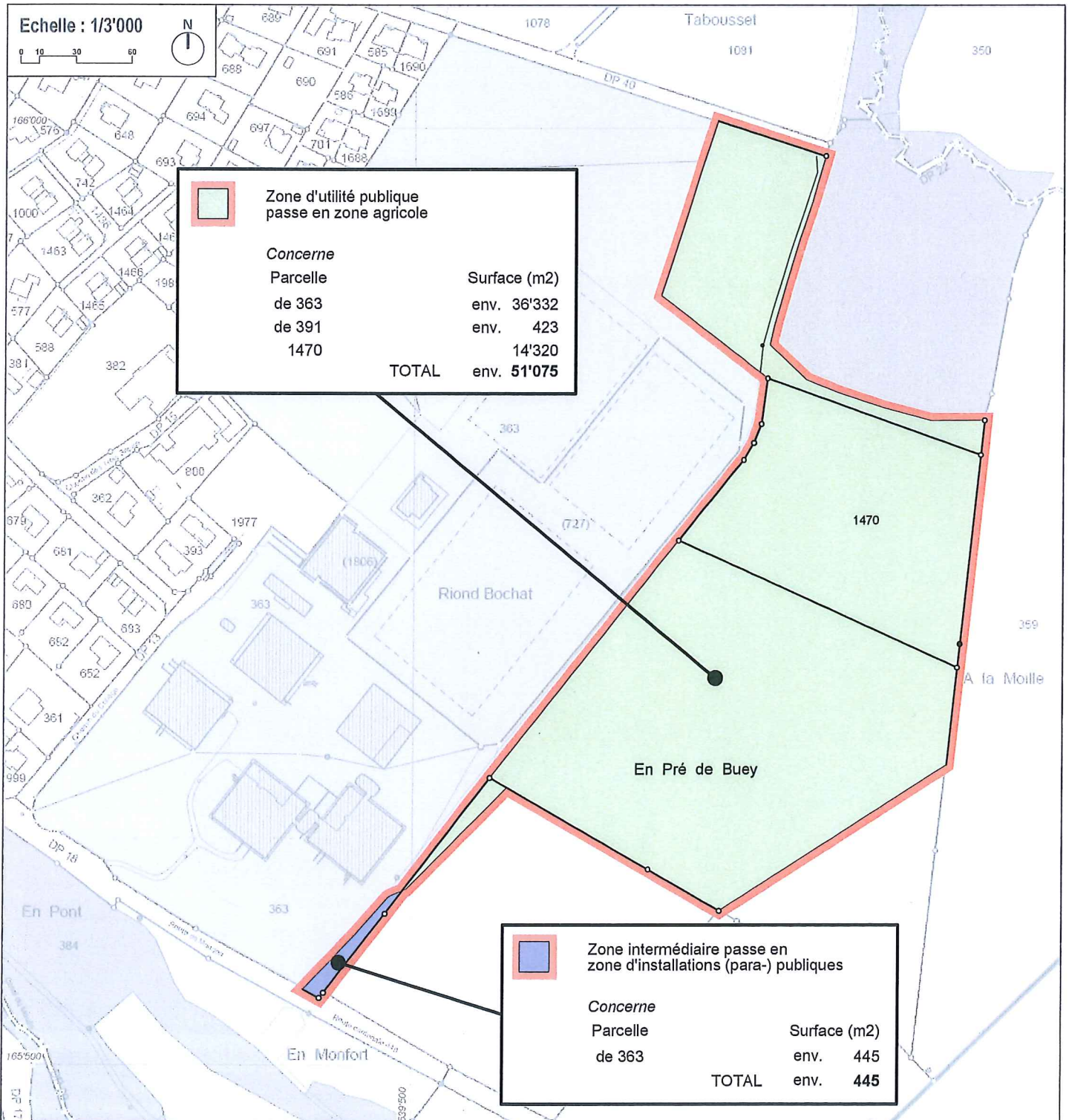
Plan de base établi à partir des données cadastrales fournies par le bureau Courdesse & Associés - Ingénieurs et Géomètres SA, à Echallens.

Plan cadastral certifié conforme selon l'art. 12 RLATC par le géomètre breveté le, 23 octobre 2015 Signature : [Signature]

SECTEUR "En Pré de Buey"

PROPRIETAIRES

Parcelle n°	Propriétaire	Surface (m2) totale	Surface (m2) concernée
de 363	Echallens la Commune	160'535	env. 36'777
de 391	Favre Thérèse	20'415	env. 423
1470	Mivelaz Pierre-Yves	14'320	14'320
		TOTAL 195'270	TOTAL env. 51'520



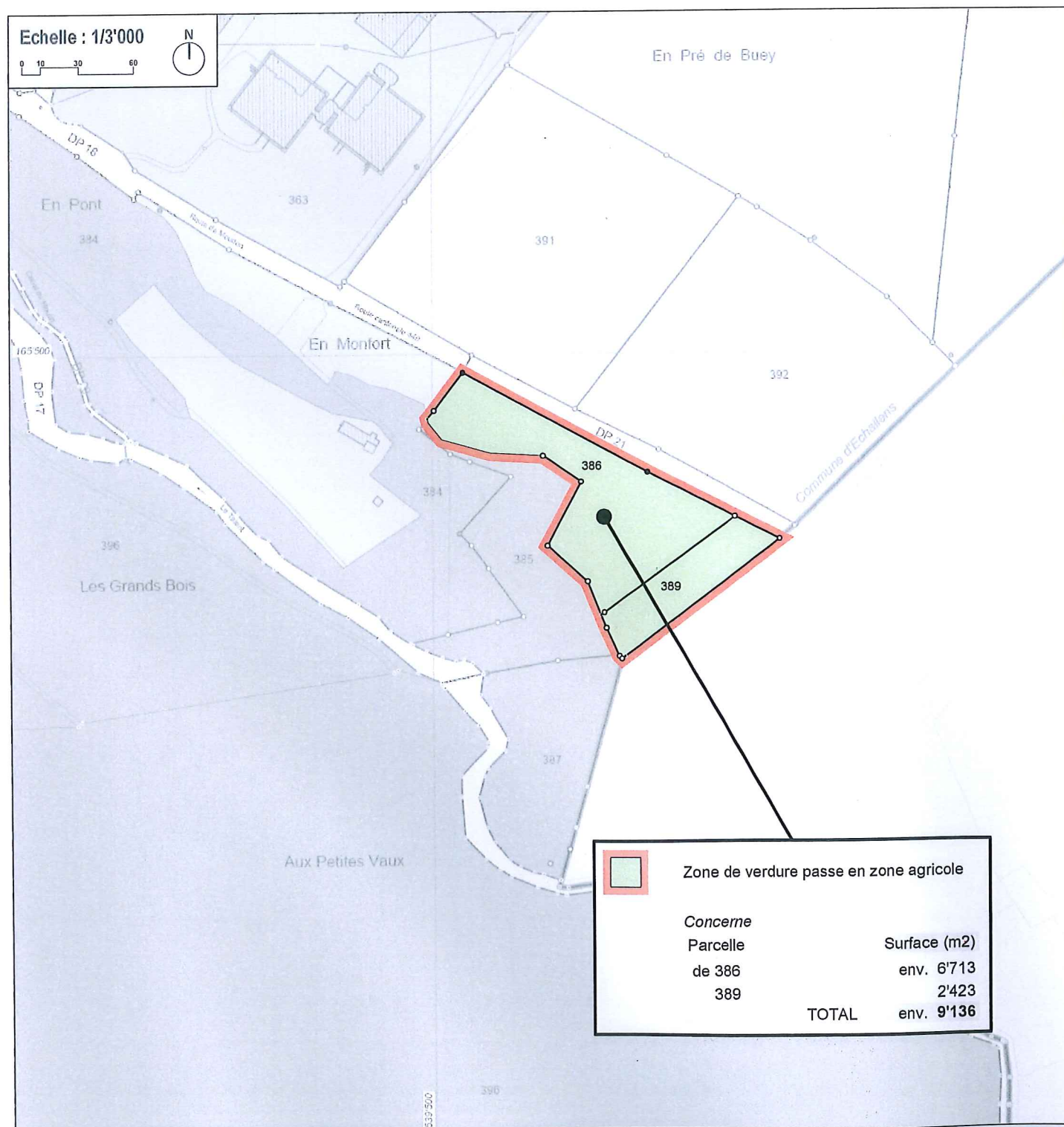
Plan de base établi à partir des données cadastrales fournies par le bureau Courdesse & Associés - Ingénieurs et Géomètres SA, à Echallens.

Plan cadastral certifié conforme selon l'art. 12 RLATC par le géomètre breveté le, 23 octobre 2015 Signature : I. Sauter

SECTEUR "En Monfort"

PROPRIETAIRES

Parcelle n°	Propriétaire	Surface (m2) totale	Surface (m2) concernée
de 386	Panchaud Francois, Panchaud Jacques, Panchaud Jean-Marc	6'873	env. 6'713
389	Panchaud Albert	2'423	2'423
TOTAL		9'296	TOTAL env. 9'136



Plan de base établi à partir des données cadastrales fournies par le bureau Courdesse & Associés - Ingénieurs et Géomètres SA, à Echallens.

Plan cadastral certifié conforme selon l'art. 12 RLATC par le géomètre breveté le, 23 octobre 2015 Signature : [Signature]

COMMUNE D'ECHALLENS



**MODIFICATION DU REGLEMENT SUR
L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE ET LES
CONSTRUCTIONS ADOPTE PAR LE
CONSEIL D'ETAT LE 23.09.1977**

Approuvé par la Municipalité

Echallens, le

Syndic

Secrétaire

M. B.  *J. S.*

Soumis à l'enquête publique

du

Au nom de la Municipalité

Syndic

Secrétaire

M. B.  *J. S.*

Adopté par le Conseil communal

Echallens, le

Président

Secrétaire

Approuvé préalablement par le Département
compétent du Canton de Vaud

Lausanne, le

La Cheffe du Département

Mis en vigueur le

Déposé à l'enquête

du **31.10.2015** au **29.11.2015**

N° 5518-2015-66

Camac:

STI SERVICE TECHNIQUE INTERCOMMUNAL
DU GROS DE VAUD 1040 ECHALLENS

Dossier n°

1413

Version du (enquête publique)

02.10.2015

PLAREL

Lausanne

Nouvel article ajouté au règlement sur l'aménagement du territoire et les constructions du 23.09.1977

2.7 bis La zone agricole protégée (ZAP) est inconstructible, elle est destinée :

- aux activités agricoles au sens de la législation fédérale et cantonale (LAT et LATC)
- à la préservation et à la valorisation des berges du Talent