

PLAN D'AFFECTATION COMMUNAL | Gimel – La Vernette

PRESENTATION DU PROJET

INFORMATION AU CONSEIL COMMUNAL | 3 novembre 2021



ABA PARTENAIRES SA
AGITATEURS D'ESPACES
BONIFICATEURS DE TERRITOIRES
ACTIVATEURS DE PROJETS

ADRESSE
AVENUE DE RUMINE 20
CH-1005 LAUSANNE
0041 21 721 26 26

PRESENTATION PUBLIQUE

Elodie Dias
Architecte EPFL
ABA PARTENAIRES SA



Léo Vodoz
Urbaniste
ABA PARTENAIRES SA



1. INTRODUCTION
2. CHRONOLOGIE
3. CONTEXTE
4. PRESENTATION DU PROJET
5. ENQUÊTE PUBLIQUE
6. SUITE DE LA PROCEDURE
7. QUESTIONS

INTRODUCTION

La Vernette

Schéma directeur



- Ensemble du territoire
- Intentions
- Stratégie de planification
- Contraignant pour les autorités

Plan d'affectation communal



- Ensemble du territoire
- Mesures de planification
- Contraignant pour les tiers et autorités

Plan d'affectation localisé



- Partie du territoire
- Mesures de planification
- Contraignant pour les tiers et autorités

Permis de construire



- Périmètre d'implantation
- Projet de construction
- Contraignant pour les tiers et autorités

INTRODUCTION



Confédération

- LAT (1^{er} mai 2014)
- OAT
- ...



Canton

- LATC (1^{er} septembre 2018)
- Plan directeur cantonal (A11)
- Fiches d'application



Communes

- Dossier d'affectation
- Autorisation de construire
- ...



Particuliers

- Impact sur possibilités de construire
- ...

COMPOSITION DU DOSSIER



Plan

- Affectation 1:1'000
- Détail 1:500
- Limites constructions



Règlement

- RPA



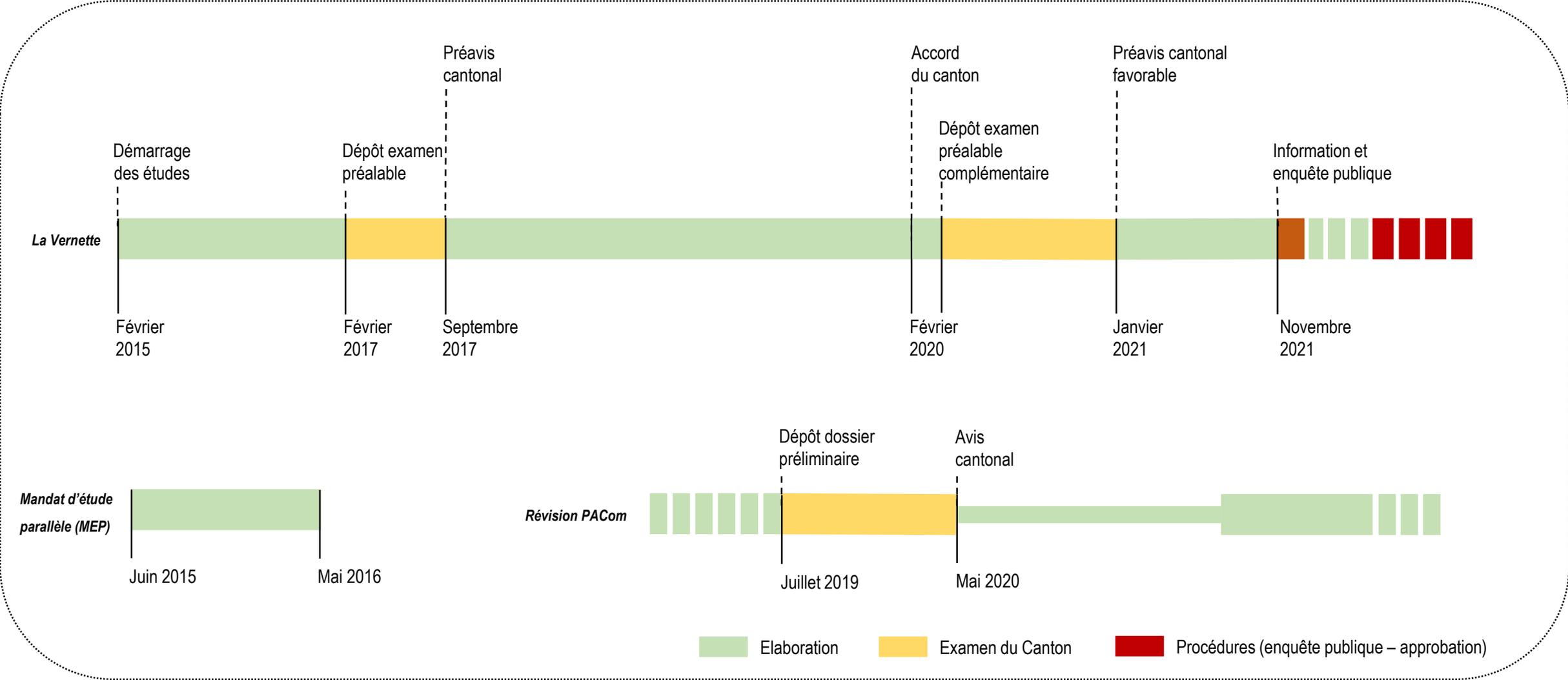
Rapport 47 OAT

- Rapport
- Annexes

Documents liants pour les propriétaires

Documents non liants

DÉROULEMENT DE LA PROCÉDURE



ETUDES REALISEES

- Mandat d'étude parallèle (2015-2016)
- Etudes hydrogéologiques préliminaires (2015) – Impact Concept SA
- Etudes circulation et stationnement (2020) – Christe & Gygax SA
- Etudes urbanistiques GEA Vallotton & Chanard SA (2015-2021)
- Etude acoustique (2020) – CSD Ingénieurs SA

LOCALISATION DU PROJET

Parcelle 93:
propriété communale

Affectation initiale:
zone d'utilité publique



MANDAT D'ETUDE PARALLELE (MEP)

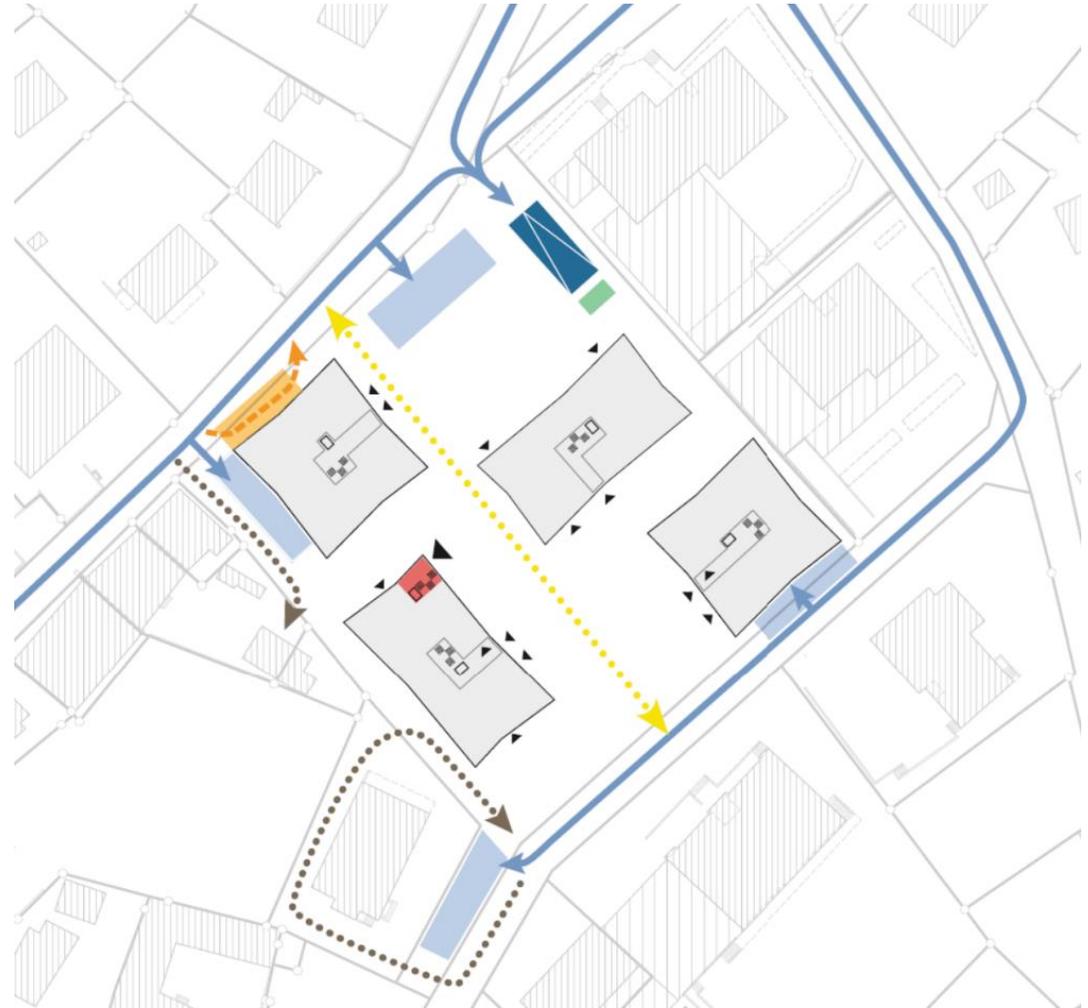
- Participation de 4 bureaux d'architecture et d'urbanisme
- Deux secteurs considérés: périmètre restreint et contexte environnant
- Evaluation des projets par un collège d'experts:
 - Municipalité, Conseil communal, architectes, ingénieurs, (économiste et ingénieur civil)
- A l'issue des trois ateliers, le collège recommande à l'unanimité le projet « Saison 3 » et émet des recommandations

ETUDE HYDROGEOLOGIQUE

- Vérification de la nature des sols et de la possibilité de prévoir des infrastructures souterraines
 - Pas de nappe d'eaux souterraines établie mais existence d'écoulements
- La faisabilité d'ouvrages en sous-sol sur un voire deux niveaux est assurée
 - Le règlement précise les exigences particulières en matière d'évacuation des eaux
 - Le service cantonal compétent sera consulté lors de la demande de permis de construire

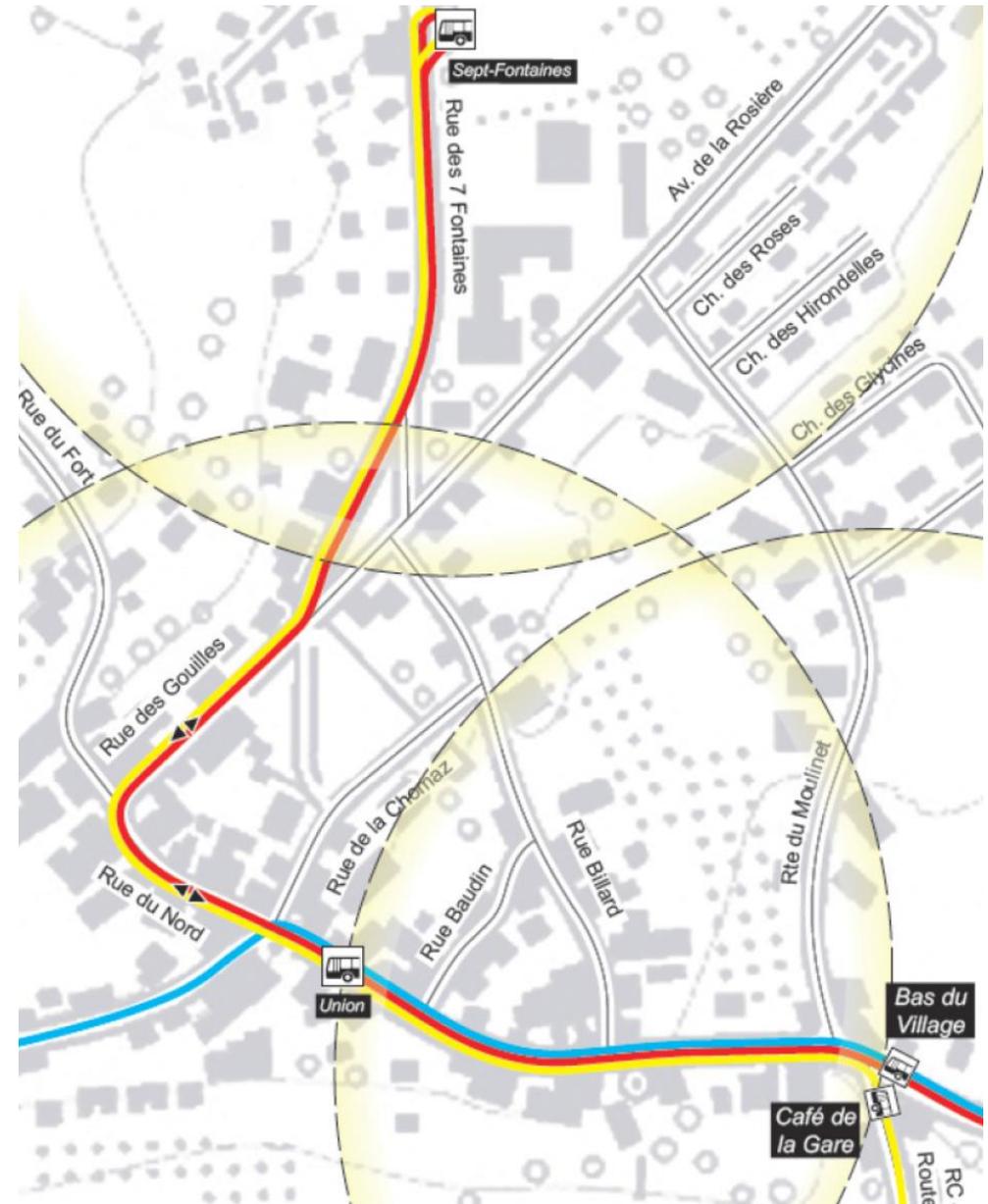
ETUDE CIRCULATION ET STATIONNEMENT

- Reconduire les places existantes et assurer les besoins engendrés par *La Vernette*
- Espace public réservé aux piétons
- Des espaces deux roues à 70% en intérieur
- *Rue de la Chomaz* réservée aux modes de transport doux



ETUDE CIRCULATION ET STATIONNEMENT

- Déplacement des arrêts de bus
 - Arrêt Union
 - Sept-Fontaines à proximité du collège du Marais et des installations sportives existantes



OBJECTIFS DU PROJET



1. Développer un programme mixte (habitation, activités, services publics)
2. Aménager une place du village et créer des espaces collectifs
3. Garantir l'intégration dans l'environnement urbain
4. Assurer la perméabilité piétonne du site
5. Permettre la création d'un parking souterrain

DETAIL DU PROJET



Plan d'affectation (PA) & plan de détail

1. AFFECTATION

Zone centrale
Surface constructible

2. PRINCIPES D'IMPLANTATION

Périmètres et limites
Altitude maximale

3. PRINCIPES D'ACCESSIBILITE

Parking
Accès riverains
Mobilité douce



4. PRESENTATION DU PROJET

REGLEMENT (RPA)

Périmètre d'implantation des constructions 5

Les périmètres d'implantation des constructions A, B, C et D sont destinés à la réalisation de logements et de locaux dédiés aux activités moyennement gênantes compatibles avec l'habitation



REGLEMENT (RPA)

Mesure 8
d'utilisation du sol

La capacité constructible maximale des aires d'évolution des constructions est fixée à 6'400 m² de SPd, répartis comme suit :

- aire A : 1'200 m² ;*
- aire B : 1'800 m² ;*
- aire C : 1'700 m² ;*
- aire D : 1'700 m².*

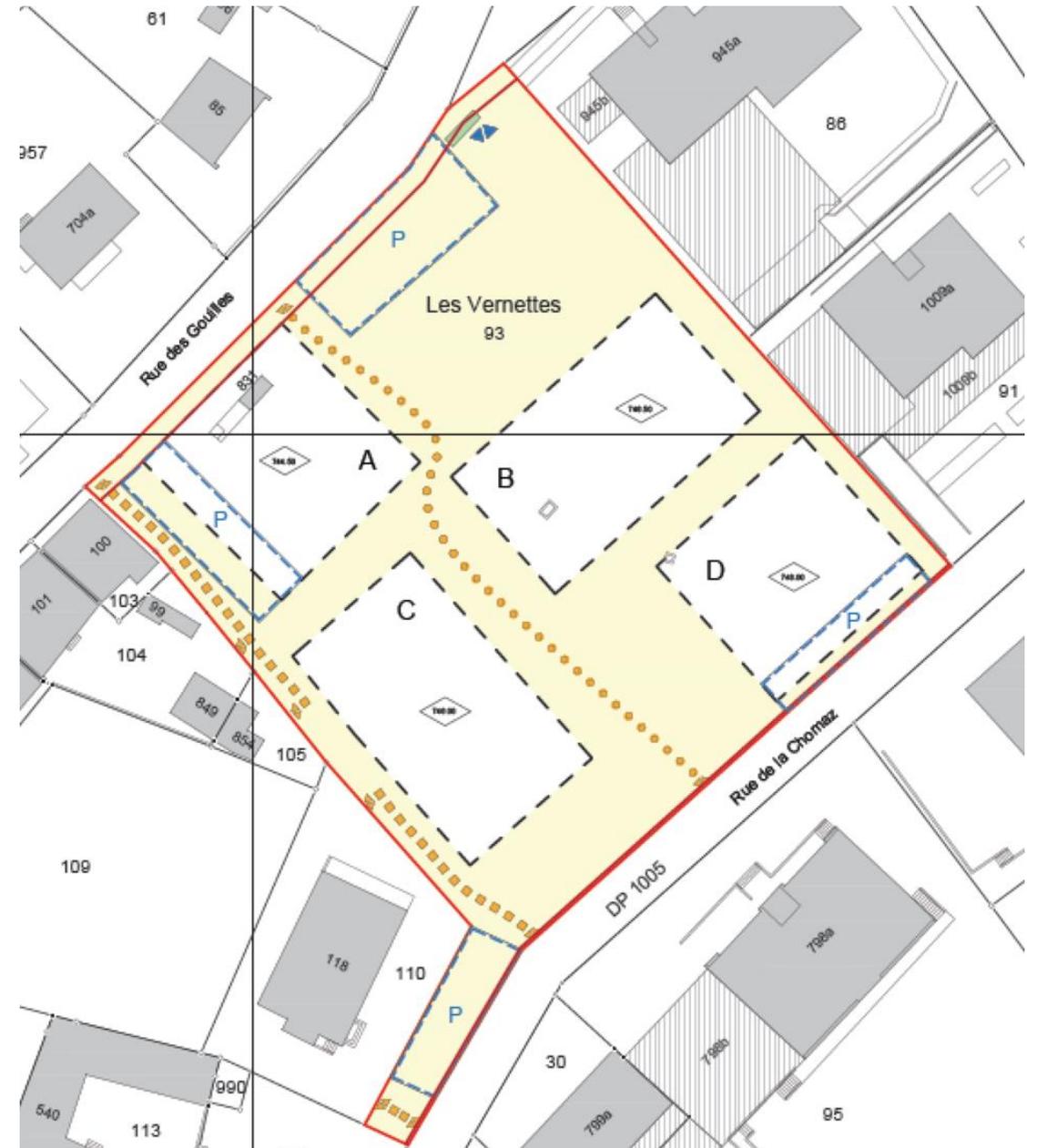
La surface minimale dédiée aux activités publiques ou communautaires (garderie, bibliothèque, administration communale, etc.) est fixée à 1'500 m² de SPd.

REGLEMENT (RPA)

Niveaux 12

Le nombre maximal de niveaux habitables des constructions est fixé comme suit :

- *aire d'évolution des constructions A :*
3 niveaux ($R + 1 + A/C$) ;
- *aire d'évolution des constructions B, C et D :*
4 niveaux ($R + 2 + A/C$).



REGLEMENT (RPA)

Degré de
sensibilité au bruit 22

- 1) *Les locaux possédant des ouvrants donnant sur la façade nord-ouest de l'aire d'évolution des constructions A ne peuvent être destinés à l'habitation. Ils seront affectés aux activités administratives, commerciales ou publiques.*
- 2) *La rampe d'accès au parking souterrain doit être couverte et aménagée d'un revêtement phono-absorbant.*



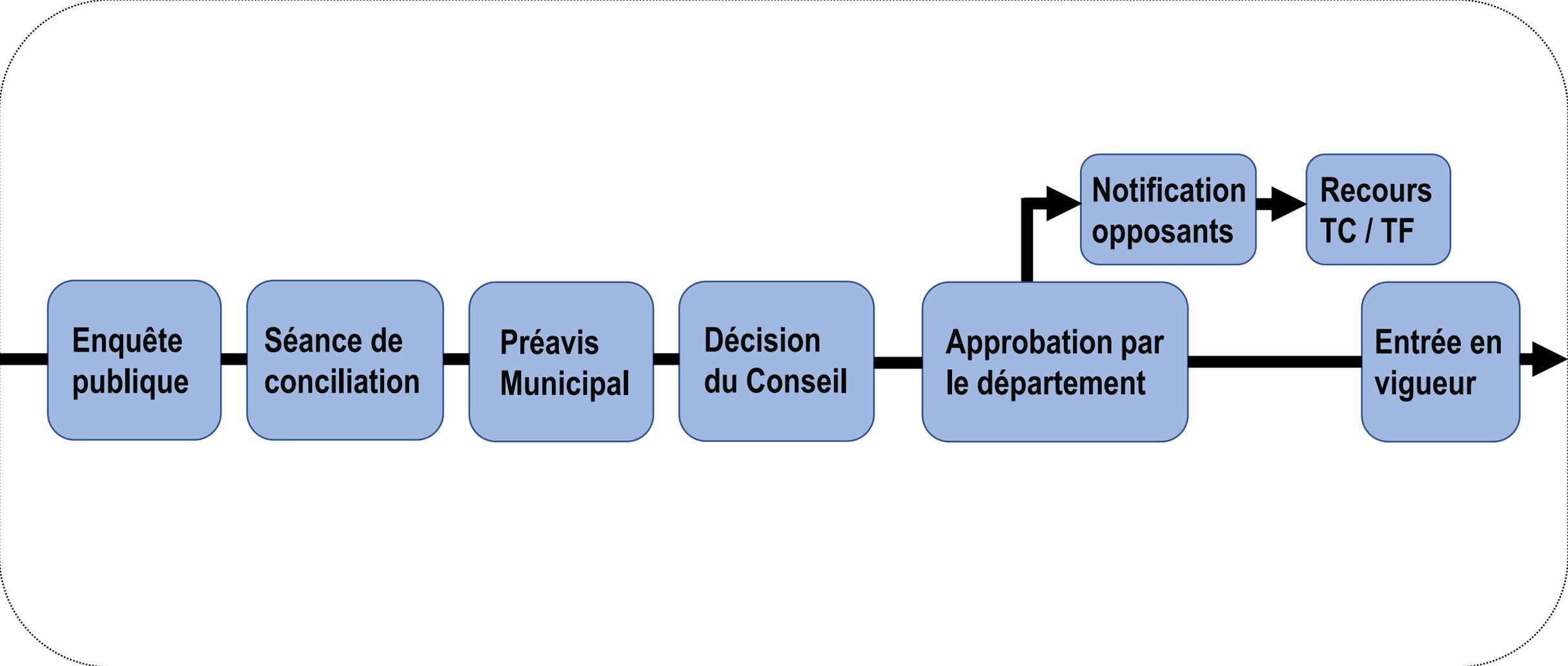


- Enquête publique en cours pour une durée de 30 jours
- Oppositions et observations à adresser au Greffe Municipal
- Documents accessibles au Greffe et disponibles sur le site internet de la commune

Documents mis à l'enquête

- Plan d'affectation + Plan de détail
- Règlement du plan d'affectation (RPA)

SUITE DE LA PROCEDURE





Pour en savoir plus

- La procédure d'établissement d'un plan d'affectation
- Les différentes thématiques de l'aménagement du territoire

Fiches d'application de la DGTL :

- <https://www.vd.ch/themes/territoire-et-construction/amenagement-du-territoire/plan-daffectation-communal/fiches-dapplication/>

MERCI DE VOTRE ATTENTION

