



COMMUNE D'EPALINGES

Plan de quartier (PQ) "La Possession / Bois-de-Ban"

Réponses de la Municipalité aux oppositions

Suite à la mise à l'enquête publique

du 25 mai au 24 juin 2013

PREAMBULE

Afin de répondre à certaines aux oppositions et remarques soulevées, le plan (annexe 1) et le règlement (annexe 2) ont été modifiés. Le détail de ces modifications est décrit dans les réponses ci-dessous.

Opposition collective (63 opposants représentés par Me Karen Fournier)

Motifs de l'opposition / Réponses de la Municipalité :

1. Sur le plan de détail

L'article 69 de la Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC) du 4 décembre 1985 dispose que :

« 1 En règle générale, le plan comprend les éléments suivants :

- a. le périmètre général, le cas échéant les sous-périmètres ;*
- b. le périmètre d'implantation des constructions, les dimensions minimales et maximales et la destination de celles-ci, ainsi que leurs prolongements extérieurs ;*
- c. l'indication des bâtiments existants, à conserver ou à démolir ;*
- d. le cas échéant, les surfaces brutes de plancher, les cotes d'altitude et le nombre de niveaux*
- e. les aires de circulation des piétons et des véhicules, les garages et places de stationnement ainsi que leur accès ;*
- f. les autres équipements, en particulier les collecteurs et les conduites d'énergie, existants ou à créer. y compris leurs raccordements.*

2. Le plan peut imposer notamment des emplacements collectifs de jeux de loisirs, des espaces de verdure et des plantations d'arbres, ainsi que des dispositions concernant les étapes et les conditions de réalisation.

3. La Municipalité peut exiger une maquette ou un montage photographique ou la pose de gabarits en vue de l'enquête publique ».

Il sera soulevé que le plan de détail soumis à enquête ne renseigne pas certaines rubriques, rendant impossible la détermination de l'impact réel du programme qui pourra être engagé en application du Plan de quartier « La Possession / Bois de Ban », et notamment :

Réponse : Un plan modifié a été établi le 2014 (annexe 1). Ce plan répond aux remarques formulées, à savoir :

Le plan de détail est taisant s'agissant des dimensions maximales en hauteur des constructions qui pourraient être édifiées en application dudit plan ;

Réponse : Ajout d'un plan des altitudes mentionnant les hauteurs maximales de chaque construction.

De la même manière, le plan de détail ne porte aucun plan de coupe permettant de déterminer la hauteur maximale des constructions susceptibles d'être édifiées, en rapport notamment avec la déclivité du terrain.

Le rapport justificatif selon l'article 47 OAT (ci-après « rapport 47 OAT ») présente des photographies (page 2) ne permettant pas d'appréhender la pente du terrain naturel, ainsi que quelques plans de coupe du programme envisagé (page 18), sans que ces indications ne soient reprises dans le plan de détail. Il sera de surcroît souligné qu'en l'absence d'indication sur la hauteur maximale de ces constructions, aucune garantie n'est apportée sur le gabarit exact des constructions envisagées.

Réponse : Ajout de 5 coupes impératives mentionnant les altitudes maximales des faîtes et attiques et mention des courbes de niveaux actuelles sur le nouveau plan des altitudes.

Le plan de détail ne définit pas de façon précise le nombre de places de stationnement pas plus que leur emplacement exact. Il sera constaté que les plans joints dans le rapport 47 OAT (page 17) semblent indiquer que ces places de stationnement empiéteront sur la limite des constructions du 13 août 1986. Or, ce type de limite de construction est institué essentiellement pour préserver l'espace nécessaire à la construction et à l'élargissement d'ouvrages publics (RDAF 2007 I 119, n°21), il n'est donc pas possible d'y installer des places de stationnement dans la mesure où, dans le cadre du rapport 47 OAT, il est reconnu le sous-dimensionnement du Chemin du Bois-de-Ban (rapport 47 OAT, page 12, paragraphe 3).

Réponse : Le plan de quartier ne peut fixer le nombre de places de stationnement, celui-ci ne pouvant être fixé que lors de la mise à l'enquête des constructions proprement dites. Les places visiteurs extérieures empiètent sur la limite des constructions du 13.08.1986, mais l'emprise du chemin du Bois-de-Ban est déjà mentionnée avec un élargissement (banquette herbeuse + trottoir) sur le terrain des promoteurs.

Le plan de détail ne porte aucune indication s'agissant des « autres équipements, en particulier les collecteurs et les conduites d'énergie, existants ou à créer, y compris leurs raccordements ». Au rapport 47 OAT est annexé un rapport préliminaire pour le concept d'évacuation des eaux, lequel soulève les difficultés liées à l'évacuation des eaux pluviales et propose deux variantes faisant référence à une annexe 2, laquelle n'est pas reproduite bien que présentant une « situation, 1 : 1000, évacuation des eaux et réseau projeté des collecteurs ».

A titre de conclusion, le Bureau d'ingénieurs BBHN SA indique qu'« il s'agit d'un rapport préliminaire en vue de l'établissement d'un projet d'équipement qui permettra de fixer la variante de tracé et de dimensionner les collecteurs, les futurs ouvrages de rétention et les éventuels stations de relevage pour les eaux des sous-sols, parallèlement au projet des autres équipements et aménagements extérieurs.

Les volumes finaux seront calculés sur la base des projets plus détaillés des bâtiments et des aménagements extérieurs. L'utilisation de revêtements perméables ou drainants (type pavés ou grilles-gazon), de tranchées d'infiltration ou de toitures végétalisées pourrait permettre de réduire les volumes de stockage des bassins, le débit de fuite à la sortie des ouvrages de rétention restant une contrainte fixe. Une meilleure connaissance des projets d'architecture permettra d'affiner les niveaux des futurs collecteurs, la marge de manoeuvre étant faible ici, et de choisir le dispositif de rétention le plus adapté à la situation, notamment en fonction des étapes prévisibles de réalisation des bâtiments ».

Face aux difficultés clairement identifiées relatives à l'évacuation des eaux pluviales, et alors que l'ingénieur relève le caractère fixe de certaines contraintes (débit de fuite à la sortie des ouvrages de rétention) et de la faible marge de manoeuvre entachant la détermination du niveau des futurs collecteurs, est contestable l'absence d'indication sur le plan de détail des collecteurs existants et futurs.

En outre, la teneur de l'article 32 du projet de règlement, disposant que « des mesures de rétention des eaux pluviales doivent être prises en toiture et dans les espaces non bâtis afin d'en assurer un laminage des débits dans le réseau public », ne saurait être considérée comme constituant une garantie suffisante de prise en compte des problématiques d'évacuation des eaux. La seule référence au caractère inachevé du projet de programme ne saurait pas plus justifier ce défaut d'information.

Réponse : Le principe d'évacuation des eaux est mentionné dans le rapport 47 OAT avec 2 variantes de réalisation. Il ne pourra être fixé définitivement que lors de la mise à l'enquête des constructions proprement dites, car le réseau de collecteurs aura évolué jusque-là. L'art. 31 du règlement garantit que des mesures de rétention devront être prises, ce qui est maintenant de toute façon obligatoire dans toute création de nouveaux quartiers. Les difficultés pour l'évacuation des eaux mentionnées dans le rapport sont dues à l'absence de collecteur séparatif pour l'évacuation des eaux de la partie nord du quartier (secteur A). Ceci est maintenant en voie d'être résolu, un collecteur séparatif étant en cours d'étude et prévu au plan d'investissement pour l'année 2015.

2. Sur l'augmentation du CUS

- Situation actuelle

La parcelle 794 s'inscrit dans le cadre d'une zone de villas de type I, selon le plan général d'affectation de la Commune d'Epalinges.

S'agissant de cette zone, le règlement du plan général d'affectation de la Commune d'Epalinges

(RPGA) indique en son article 25, relatif à la surface et aux dimensions des bâtiments que

« Le coefficient d'occupation du sol ne peut pas excéder 0,125 (0.1 dans la zone de villa II).

(...)

La longueur du bâtiment ne peut excéder 25 mètres (...).

Selon modification approuvée le 16 novembre 2005, la parcelle 794 est colloquée en zone de plans spéciaux, secteur A, le RPGA prévoyant en son article 54 :

« dans les secteurs «A», le coefficient d'utilisation, calculé selon la norme ORL n°514420, ne peut dépasser 0.4, pour autant que les conditions de planification s'y prêtent.

Le nombre d'étages est limité à un rez-de-chaussée, un premier étage et des combles habitables.

La plus courte distance entre un bâtiment et la limite du secteur « A » est fixée à 5 mètres ».

- Situation selon le projet de Plan de quartier « la Possession I Bois-de-Ban »

Bien que reconnaissant en son article 1 alinéa 2 que le projet de plan de quartier « affecte le périmètre considéré à la zone d'habitation de faible densité », son article 13 relatif à la Mesure d'utilisation du sol indique en son alinéa 3 que « pour chaque aire d'évolution des constructions, la capacité constructible maximale (SPd) est répartie comme suit :

- aire A : 3'500 m² ;
- aire B : 3'500 m² ;
- aire C : 4'350 m² ».

La surface de la parcelle étant fixée à 25'375 m², selon le rapport 47 OAT (page 5), un rapide calcul permet de déterminer que le CUS (coefficient d'utilisation du sol) applicable selon ce plan futur est fixé à 0,48.

- Mes mandants forment opposition à l'encontre de cette augmentation considérable de la valeur du CUS pour les motifs suivants.

○ En premier lieu, cette valeur contrevient directement aux dispositions récentes du RPGA approuvé le 16 novembre 2005, lesquelles limitent précisément le CUS pour cette zone de plans spéciaux à 0,4.

Or, l'article 21 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) du 22 juin 1979 dispose que

« Les plans d'affectation ont force obligatoire pour chacun.

² Lorsque les circonstances se sont sensiblement modifiées, les plans d'affectation feront l'objet des adaptations nécessaires ».

En application de ce texte, certains principes ont pu être établis par la doctrine et la jurisprudence et notamment que :

- l'article 21 alinéa 2 LAT garantit, d'une part aux plans d'affectation une certaine stabilité dans l'intérêt des propriétaires fonciers directement intéressés et, d'autre part, permet d'adapter lesdits plans à l'évolution des circonstances de fait ou de la situation juridique ; ainsi la modification d'un plan suppose que les circonstances aient changé depuis son adoption, que ce changement porte sur des éléments déterminants pour la planification et soit important au point qu'une adaptation du plan paraît nécessaire. Dans ce sens, une pesée globale des intérêts contradictoires doit être opérée, en se fondant sur différents critères tirés du droit cantonal ou du droit fédéral (ATF 123 1173, consid. 3a et les références citées) ;
- lorsque les circonstances ne sont pas sensiblement modifiées, l'existence d'un intérêt important au changement de plans ne suffit pas pour exiger une adaptation (ATF 1A.113/2005 du 17 janvier 2006)
- le principe de stabilité des plans ne s'applique qu'aux plans qui ont été établis sous l'empire de la LAT et dans le but d'en concrétiser les buts et les principes (ATF 127 1103 cons.6b/aa, AC.2006.0123 du 20 avril 2007, WWF Suisse et consorts c/DIRE et Bassins) ;
- plus le plan d'affectation est récent, plus on peut compter sur sa stabilité et plus cette présomption de validité sera difficile à renverser. En d'autres termes, les motifs justifiant une

révision doivent être d'autant plus importants que le plan est récent (RDAF 2007 1117, n°15).

En l'espèce, il n'est pas contestable d'affirmer que le RPGA de la Commune d'Epalinges a été établi sous l'empire de la LAT et que son adoption le 16 novembre 2005 en fait un plan récent.

Or, aucune circonstance nouvelle par rapport à 2005 ou aucun intérêt prépondérant ne semble justifier l'augmentation de 20% du CUS applicable à la parcelle 794.

En effet et pour mémoire, lors de l'adoption du RPGA, l'un des opposants aux présentes s'était déjà opposé à l'augmentation du CUS pour cette zone de 0.325 à 0.4, soulevant le risque de nuisances supplémentaires et les conséquences sur l'aménagement paysager, sur le trafic automobile et sur les équipements publics.

A ce stade, la Municipalité avait maintenu sa proposition d'augmentation du CUS dans la zone de plans spéciaux A indiquant que « la légère augmentation des possibilités de construire dans la zone de plans spéciaux à légaliser va dans le sens d'un des objectifs de la planification cantonale, repris dans le cadre de la révision du PGA, objectif visant à optimiser l'utilisation du sol.(...) Le coefficient 0.4 représente le maximum autorisé. L'expérience montre qu'il n'est pas toujours atteinte, surtout dans les zones de villas ». (Pièce 2 Extrait du Préavis de la Municipalité au Conseil communal n°1/2005).

Il en ressort qu'en moins de 8 ans, le CUS applicable pour la zone de plans spéciaux A a cumulativement augmenté de plus de 50 %.

La première augmentation de 0.325 à 0.4 approuvée le 16 novembre 2005 trouve sa justification dans les dispositions du plan directeur cantonal, lequel à cette date était en phase d'avant-projet définitif et en cours de consultation publique.

Au terme de ce document, il était indiqué que « (...) pour permettre à terme une densification des zones à bâtir de faible densité, la valeur de la densité des nouvelles zones à bâtir ne peut être inférieure à un coefficient d'utilisation du sol (CUS) de 0,4. Les propriétaires ne sont pas contraints de réaliser l'ensemble du potentiel constructible, mais pourront en profiter s'ils souhaitent augmenter leur surface de plancher. Le règlement du Plan d'affectation doit permettre l'application de cette mesure ; (...) » (Pièce 3 Extrait de l'avant Projet définitif du Plan directeur cantonal, Volume 2, Mesures de mise en oeuvre).

Or, le Plan Directeur Cantonal dans sa version 2008 n'augmente pas ce minimum de 0.4 (Pièce 4 Extrait du Plan Directeur Cantonal, Volume 2 : volet opérationnel).

Dans un souci d'exhaustivité, il sera précisé également que cette valeur ne connaît aucune modification dans le Plan Directeur Cantonal en vigueur au 15 juin 2013, tel que modifié par l'adaptation 2bis.

Il en résulte qu'aucune circonstance nouvelle ne saurait justifiée l'aggravation de la valeur du CUS telle que prévue au RPGA approuvé le 16 novembre 2005.

Dans ces conditions, le projet de Plan de Quartier contrevient aux dispositions de l'article 21 LAT, garantissant la stabilité des plans et ne pourra à ce titre être approuvé.

Réponses :

Détermination concernant l'art. 21 LAT :

L'adoption du plan de quartier permettrait un coefficient d'utilisation du sol (CUS) de 0.48. Le RPGA du 16 novembre 2005 prévoit à son art. 54 que pour le secteur concerné (secteurs A de la zone des plans spéciaux), le CUS ne peut pas dépasser 0.4.

Les opposants invoquent l'art. 21 al. 2 LAT, qui traite de la stabilité des plans ; selon cette disposition, lorsque les circonstances se sont sensiblement modifiées, les plans d'affectation feront l'objet des adaptations nécessaires. Ils soutiennent que les conditions d'une adaptation du RPGA de 2005, plus précisément d'une augmentation du CUS, ne sont pas réunies.

De l'avis de la Municipalité, l'art. 21 al. 2 LAT ne fait pas obstacle à une adaptation du CUS, lequel passerait de 0.4 à 0.48.

En effet, les circonstances se sont modifiées depuis l'adoption du RPGA de 2005, en particulier à la suite de l'amélioration des moyens de transports publics consécutive à la mise en service du M2 en automne 2008.

Ces circonstances ont conduit les services de l'Etat à exercer sur les autorités communales une forte pression, tendant à une plus forte densification. En l'occurrence, cette pression s'est traduite par la volonté du Service du développement territorial (SDT) d'imposer, dans le cadre de l'examen préalable du plan de quartier, un coefficient d'utilisation du sol sensiblement plus important.

Ainsi, le rapport d'examen préalable complémentaire du 27 novembre 2012 du SDT mentionnait ce qui suit :

« En ce qui concerne la conformité au Plan directeur cantonal (PDCn) et plus particulièrement l'aspect coordination entre transports et urbanisation, nous considérons que l'effort d'augmentation de densité est insuffisant ; en effet, le passage d'un IUS de 0.45 (recte 0.4) à 0.48 ne peut être considéré comme une réponse satisfaisante à notre demande visant à approcher un IUS de 0.6.

Comme cela avait été dit dans l'examen préalable précédent, le PDCn a mis en évidence la nécessité de coordonner l'urbanisation et la mobilité à travers la ligne d'action A1 « localiser l'urbanisation dans les centres ». Cette ligne d'action dispose notamment que, hors des centres, le canton et les communes « incitent à une densification des zones urbaines existantes adaptée aux conditions locales et à une utilisation rationnelle du sol dans les planifications territoriales. »

D'emblée, la Municipalité a informé le SDT de ses réticences face à cette demande d'adopter un CUS de 0.6, considérant qu'il était trop élevé. La solution proposée ne va pas aussi loin, mais prévoit néanmoins une légère augmentation de la densité par rapport à l'indice actuel de 0.4, lequel correspond au demeurant au minimum imposé par le Plan directeur cantonal pour la zone à bâtir de faible densité. A cet égard, la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal a jugé qu'un plan de quartier qui créerait sur tout son périmètre une nouvelle zone à bâtir de faible densité dont le CUS serait inférieur à 0.4 devrait probablement être considéré comme contraire au Plan directeur cantonal (arrêt AC.2011.0336 du 11.11.2013, consid. 8, confirmé par le Tribunal fédéral dans l'arrêt 1C_898/2013 du 23.06.2014, consid. 4.2). C'est dire qu'un coefficient de 0.4 doit à l'heure actuelle être considéré comme un minimum, en-dessous duquel il n'est plus possible de descendre dans la zone à bâtir de faible densité ; l'augmentation à 0.48 proposée doit donc être relativisée.

En effet, l'augmentation du CUS par rapport à ce minimum de 0.4 reste légère (+20% comme le soulignent les opposants) ; elle est modérée comparée aux exigences du Service du développement territorial (+50%).

o En deuxième lieu, il convient de noter que le projet de règlement du Plan de quartier, objet de la présente opposition, prévoit en son article 5 alinéa 1 que « la zone d'habitation de faible densité est destinée à de l'habitation collective (notamment des appartements adaptés aux personnes à mobilité réduite), ainsi qu'à toute autre activité non gênante compatible avec l'habitation ».

Or, la valeur retenue de 0,48 est bien trop élevée par rapport à la notion de zone de faible densité et relève d'une zone de densité moyenne (cf. AC.2008.0138, consid.3 b) aa)), parfaitement incompatible avec l'environnement quasi exclusif de zone villas I, dans lequel s'inscrit ce projet de plan de quartier.

Il sera à cet égard rappelé que le juge administratif et la doctrine reconnaissent que « en principe, les plans spéciaux ne sont admis que pour un développement de l'aménagement qui soit conforme à la zone, c'est-à-dire qu'ils ne doivent pas contredire le plan général d'affectation et que la dérogation à la réglementation fondamentale rendue possible par le plan d'affectation spéciale doit rester de nature secondaire. En d'autres termes, ils doivent se fonder sur l'affectation de base et la compléter de manière judicieuse. Cela ne signifie toutefois pas que le recours aux plans spéciaux

exclue entièrement toutes dérogations aux pratiques standard de construction déterminées par la réglementation fondamentale. (...) Il faut toutefois veiller à ce que les dérogations à la règle fondamentale ne deviennent pas la règle et vident le plan général d'affectation de sa substance » (AC 2008.0138, consid. 3) a)).

En l'espèce, le RPGA, dont il ne peut être contesté le caractère récent, a fixé une valeur maximale à la zone de plans spéciaux A, à 0,4, augmentant certes les possibilités de bâtir en zone de faible densité mais dans une valeur acceptable au regard de l'ensemble du périmètre concerné, colloqué en zone de Villas I.

De surcroît, l'absence de détermination d'une hauteur limite des constructions à venir éloigne le projet des caractéristiques d'une zone de faible densité.

L'augmentation de la valeur du CUS à 0,48, outre qu'il vide de sa substance les dispositions du RPGA récent, remet donc valablement en cause la qualification de la zone en zone de faible densité.

Or, et au terme de l'alinéa 1^{er} de l'article 66 LATC, « le plan de quartier peut s'écarter des normes du plan d'affectation, à condition de respecter les objectifs d'aménagement de la ou des communes et les principes applicables à l'extension des zones à bâtir. 11 abroge dans le périmètre les règles générales du plan d'affectation qui lui sont contraires ».

Comme indiqué précédemment, la valeur de 0,4, quoique correspondant à un minimum pour le Plan directeur cantonal a été valablement retranscrite dans le RPGA approuvé le 16 novembre 2005, comme un maximum pour la zone concernée.

Comme l'indique le rapport 47 OAT, le plan de quartier « La Possession / Bois-de-Ban » est située en dehors du périmètre compact de l'agglomération lausannoise, de sorte que les prescriptions du PALM 2012 relatives à la densification, ne sauraient lui être appliquées (rapport 47 OAT, pages 9 et 10).

Pour autant, le rapport 47 OAT indique que « le plan de quartier « La Possession / Bois de Ban » concrétise notamment les lignes d'action suivantes :

Al Localiser l'urbanisation dans les centres » (page 9).

Cette notion de centre est définie par le Plan Directeur Cantonal comme « un quartier, construit ou projeté, duquel les principaux équipements et services, ainsi que les stations de transports publics (gares, arrêts de bus ou de car postal) sont facilement accessibles à pied (environ 500 mètres) » (Pièce 5 Extrait Plan directeur Cantonal, Mesure A1, page 48).

A cet égard, le Plan Directeur Cantonal précise que « le lien entre mobilité et urbanisation est essentiel » (Pièce 5 Extrait Plan directeur Cantonal, Mesure A1, page 48).

La seule présence d'un arrêt de bus, dont il sera exposé plus avant les faiblesses, ne saurait permettre la qualification de centre à la zone résidentielle où tente de s'imposer un projet surdimensionné. Car, compte tenu du développement de la Commune d'Epalinges, les principaux équipements et services ne sauraient être qualifiés d'accessibles à pied.

D'ailleurs, le Plan Directeur Communal reconnaît que « Epalinges est une commune déstructurée car elle ne comporte pas de centre véritable » (Pièce 6 Extrait Plan Directeur Communal approuvé le 10 juillet 2010, page 32).

En outre, il sera relevé que le rapport 47 OAT relève que « le site du plan de quartier « La Possession / Bois-de-Ban » est défini par le PDCom, comme étant une réserve de développement à coordonner ».

Cette notion de coordination semble avoir parfaitement échappé à la Municipalité d'Epalinges et la Commission consultative d'urbanisme, dès lors qu'une zone de faible densité se trouve affectée d'un îlot de construction relevant d'une zone de densité moyenne.

A toutes fins utiles, et s'agissant de la densification réelle permise par ce projet, il est loisible de s'interroger sur l'assiette de calcul des droits à bâtir pour ladite parcelle, dès lors que le projet de règlement prévoit que les aires d'espaces-cours (article 7 alinéa 2) et l'aire d'aménagement du chemin du Bois de Ban sont déclarées inconstructibles (article 10 alinéa 2). Pourtant, cette assiette est déterminante dans le calcul du CUS.

Dans ces conditions, le projet de plan de quartier ne vient ni « compléter de manière judicieuse » le PGA, pas plus qu'il ne respecte les objectifs d'aménagement du Canton et de la Commune d'Epalinges. Tout au plus répond-il positivement aux besoins du propriétaire de la parcelle, lesquels

ne sauraient prévaloir sur quelconques autres intérêts, publics ou privés.

Réponses :

Le périmètre :

Le plan de quartier porte sur un périmètre situé dans une zone de plans spéciaux du PGA, dans laquelle tout projet de construction ou d'aménagement est subordonné à l'adoption préalable d'un plan directeur localisé, voire d'un plan de quartier de compétence municipale ou d'un plan partiel d'affectation. Plus précisément, il est colloqué en secteur A visé par l'art. 54 RPGA. Selon cette disposition, dans les secteurs A, le coefficient d'utilisation ne peut pas dépasser 0.4, pour autant que les conditions de planification s'y prêtent. Le nombre d'étages est limité à un rez-de-chaussée, un premier étage et des combles habitables. La plus courte distance entre un bâtiment et la limite du secteur A est fixée à 5 mètres.

Il résulte du rapport justificatif selon l'art. 47 OAT du 23 mai 2013 que, bien qu'il soit situé en dehors du périmètre compact (selon PALM 2012), le plan de quartier concerne une poche non bâtie située à l'intérieur d'un tissu bâti peu dense, constituant l'une des dernières réserves de terrains à bâtir d'Epalinges.

Le plan de quartier est soumis à la procédure d'adoption des art. 64 à 72 LATC, applicables aux plans d'affectation communaux (art. 67 al. 3 LATC). La procédure comprend l'examen préalable du Service du développement territorial, l'enquête publique et l'adoption par le Conseil communal, ainsi que l'approbation par le Département.

Le coefficient d'utilisation du sol :

L'art. 15 (ancien art. 13) du règlement du plan de quartier modifié fixe une capacité constructible maximale (surface de plancher déterminante) de 12'200 m². Compte tenu d'une surface du périmètre du plan de quartier de 25'275 m², l'indice d'utilisation du sol (IUS) est ainsi de 0.48.

Pour mémoire, cet indice a déjà fait l'objet d'un échange de courriers avec le Service du développement territorial qui, par lettre du 27 novembre 2012, avait estimé l'effort d'augmentation de la densité insuffisant, le passage d'un IUS de 0.45 (recte 0.4) à 0.48 ne pouvant à ses yeux être considéré comme une réponse satisfaisante à sa demande visant à approcher un IUS de 0.6.

L'article 66 LATC :

Selon l'art. 66 al.1 LATC, le plan de quartier peut s'écarter des normes du plan d'affectation, à condition de respecter les objectifs d'aménagement de la commune et les principes applicables à l'extension des zones à bâtir. Il abroge dans le périmètre les règles générales du plan d'affectation qui lui sont contraires.

Cette disposition a fait l'objet de diverses décisions de la Cour de droit administratif et public (CDAP) du Tribunal cantonal, en particulier un arrêt du 4 octobre 2010 concernant la commune de Pully, dont les considérants sont ici pertinents (AC.2009.0272) .

Dans cette affaire, la CDAP a commencé par rappeler que la planification doit se faire en fonction de la cohérence de l'ensemble d'un périmètre qui doit à son tour s'intégrer dans la planification locale, voire régionale, excluant ainsi une appréciation isolée des qualités d'un plan. Elle s'est référée à la doctrine juridique, aux termes de laquelle les plans spéciaux ne sont admis que pour un développement de l'aménagement conforme à la zone, ce qui signifie qu'ils ne doivent pas contredire le plan général d'affectation ; la dérogation à la réglementation fondamentale rendue possible par le plan d'affectation spécial doit rester de nature secondaire . En d'autres termes, les plans spéciaux doivent se fonder sur l'affectation de base et la compléter de manière judicieuse. Cela ne signifie toutefois pas que le recours aux plans spéciaux exclue entièrement toute dérogation aux pratiques standards de construction déterminées par la réglementation fondamentale. Il peut être judicieux de s'écarter ponctuellement de cette dernière pour sauvegarder les intérêts publics importants (par exemple une bonne intégration dans l'environnement et le paysage, des surfaces libres plus généreuses ou un mode

d'utilisation du sol plus économe par un mode de construction semi contigu). Dans des cas fondés et lorsqu'il y a plus-value qualitative, les divergences ponctuelles peuvent même aller relativement loin. Il faut toutefois veiller à ce que les dérogations à la réglementation fondamentale ne deviennent pas la règle et vident le plan général d'affectation de sa substance. En tout état de cause, on ne peut pas dévier du type d'affectation de la zone. De même, pour déterminer les dérogations admissibles, il convient notamment de tenir compte de la procédure d'adoption du plan spécial. Lorsque cette procédure est simplifiée (par exemple délégation du législatif à l'exécutif), il est encore plus important que les dérogations au moyen d'un plan d'affectation spécial ne soient autorisées que lorsqu'elles n'ont qu'une portée secondaire et qu'elles préservent le caractère de la zone.

L'affaire pulliérane jugée par la CDAP voyait le CUS passer de 0.6 à 0.76, ce qui ne le changeait pas de catégorie de zone puisqu'on restait en zone de moyenne densité (de 0.5 à 0.8, cf. Tribunal fédéral 1P.167/2003 consid. 4.1).

La CDAP a aussi relevé que la densification prévue pouvait se fonder sur les buts et principes régissant l'aménagement du territoire, la jurisprudence ayant retenu que pour faire face aux besoins du marché du logement - besoins qui sont importants dans la région dès lors qu'il est notoire que la région lausannoise souffre d'une pénurie de logements – il était conforme aux principes de la LAT (art. 1 al. 1 LAT) de prévoir une occupation plus dense des terrains ou bâtiments déjà classés en zone à bâtir plutôt que d'étendre la superficie des zones à bâtir (ATF 119 la 300 consid. 3c ; ATF 113 la 266).

De l'avis de la CDAP, il convient également d'examiner la planification litigieuse au regard de la planification directrice cantonale, le plan directeur cantonal ayant force obligatoire pour les autorités (art. 9 al. 1 LAT et 31 al. 1 LATC). Le plan directeur cantonal vise notamment à coordonner mobilité, urbanisation et environnement en localisant l'urbanisation dans les centres (volume 1 volet stratégique, ligne d'action A 1). Dans le cas ayant occupé la CDAP, il a été souligné que la commune de Pully faisait partie de l'agglomération Lausanne-Morges considérée comme un centre cantonal par le plan directeur cantonal et qui fait l'objet de la fiche régionale R01, périmètre compact de cette agglomération.

Dans l'affaire de Pully, même si un CUS de 0.76 impliquait une densification allant au-delà de l'objectif minimal fixé par le plan directeur cantonal, il a été jugé qu'elle allait dans le sens des principes posés par la nouvelle planification directrice cantonale tendant clairement à une densification du bâti dans le périmètre compact. La CDAP en a donc déduit que la densification prévue était conforme au but et aux principes régissant l'aménagement du territoire et respectait les objectifs de densification fixés par le plan directeur cantonal, ainsi que par la planification régionale pour le secteur considéré (périmètre compact de l'agglomération Lausanne-Morges). Dès lors, la planification litigieuse respectait également les objectifs d'aménagement de la commune et les principes applicables à l'extension des zones à bâtir, ne posant par conséquent pas de problème au regard de l'art. 66 LATC. S'agissant de l'importance des dérogations par rapport au plan général d'affectation, la CDAP a encore relevé que le problème devait être relativisé dans la mesure où, en droit vaudois, la procédure d'adoption d'un plan spécial (plan de quartier) et la procédure de modification du plan général d'affectation sont les mêmes avec une adoption par le législatif communal et un référendum facultatif.

S'agissant d'Epalinges, même si le périmètre du plan de quartier n'est pas dans le périmètre compact de l'agglomération Lausanne-Morges, les considérations de la CDAP peuvent être reprises, avec la précision que le passage d'un IUS de 0.4 à 0.48 ne changerait pas non plus de catégorie de zone ; on resterait en zone de faible densité (cf. art. 5 du règlement du plan de quartier du 23.5.2013).

Si l'on rappelle les exigences du Service du développement territorial dans son courrier du 27 novembre 2012, dans le cadre de l'examen préalable complémentaire n° 1, qui tendaient à une augmentation supplémentaire de l'indice d'utilisation du sol pour se rapprocher de 0.6, on peut raisonnablement en déduire que la justification d'une augmentation du coefficient d'utilisation du sol de 0.4 à 0.48 est conforme à la législation

et que la dérogation à l'art. 54 RPGA est légale, puisque la densification prévue est conforme au but et aux principes régissant l'aménagement du territoire et respecte les objectifs de densification fixés par le plan directeur cantonal.

3. Sur les aménagements extérieurs

- Situation selon le projet de Plan de quartier « la Possession / Bois-de-Ban »

L'article 8 du projet de règlement renvoie, en son alinéa 1^{er}, à l'article 9, s'agissant de la création d'un filtre paysager : son principe tel qu'indiqué sur le plan de détail est rendu obligatoire alors que son assiette n'est qu'indicative (article 9 alinéa 4).

En outre, l'article 8 alinéa 2 prévoit que « peuvent, en outre être réalisés :

- des espaces de jeux (au minimum 1 place de jeux par aire d'évolution des constructions)

(...)

- des prolongements extérieurs des constructions, tels que terrasses, jardins, etc. ; (...) »

- Mes mandants forment opposition à l'encontre des prescriptions relatives aux extérieurs pour les motifs suivants.

Tenant compte du fait que la hauteur maximale des constructions n'est pas déterminée, les opposants considèrent comme insuffisantes les prescriptions relatives au filtre paysager dans la mesure où l'assiette de celui-ci n'est qu'indicative.

Réponse : Sur le plan modifié, la hauteur maximale des bâtiments est maintenant fixée, mais l'assiette du filtre paysager ne peut rester qu'indicative à ce stade. L'assiette définitive et la nature exacte de ce filtre ne pourront être fixées définitivement que lors de la mise à l'enquête des constructions proprement dites.

En outre, et selon l'indication portée dans le rapport 47 OAT, les zones B et C pourraient accueillir deux bâtiments de 39 mètres de longueur (page 17), ce qui est considérable dans une zone dite de faible densité.

Réponse : Les césures obligatoires ajoutées réduisent la longueur des aires d'évolutions des bâtiments à un maximum d'environ 30,00 m à l'Est et 33,00 m à l'Ouest, dans le secteur A ; ces longueurs varient de 20,00 à 28,00 m dans les secteurs B et C.

Le filtre paysager, dès lors qu'il pourrait être réduit à sa portion congrue, ne saurait développer des effets satisfaisants face à la contrainte visuelle imposée aux parcelles construites de villas individuelles avoisinantes (parcelles 1259, 1206, 1078, 1119, 1120, notamment).

Réponse : Le filtre paysager ne sera pas réduit à une portion congrue, la commune y veillera lors de la mise à l'enquête.

Les opposants relèvent également le caractère contradictoire de la formulation du projet de règlement lequel ouvre une simple possibilité de création d'espaces de jeux, tout en imposant un espace de jeux au minimum par aire d'évolution des constructions.

Réponse : L'art. 8 du règlement est clarifié en rendant obligatoire une place de jeu par aire d'évolution.

A toutes fins utiles, les opposants relèvent qu'il serait souhaitable, compte tenu de l'environnement bâti, que les places de jeux soient placées dans les aires des espaces-cours pour chaque aire d'évolution.

Réponse : Ces places de jeux restent situées dans les zones de verdure, mais placées dans l'axe central de la parcelle, afin d'atténuer les nuisances pour les habitants des villas à l'Est du quartier. Rien n'empêchera de créer des zones de jeux ou détente dans les espaces-cours.

Enfin, le rapport 47 OAT indique, s'agissant des Jardins privés, que « les haies uniformes taillées formant des murs végétaux sont interdites au sein du plan de quartier, au profit des plantations de buissons, vivaces ou de haies libres ».

Ces dispositions ne sont cependant pas reprises dans le règlement de Plan de quartier.

Or, le rapport de conformité, au sens de l'article 47 de l'Ordonnance sur l'Aménagement du territoire (OAT) du 28 juin 2000, ne fait pas partie intégrante du plan, mais constitue une aide à la décision à l'attention de l'autorité de l'approbation (ATF 1A.281/2005 du 21 juillet 2006) ; il s'agit d'un instrument de coordination entre le droit matériel et le droit de l'aménagement du territoire (RDAF 2008 I 230, n°17).

Pour autant et au terme du Plan Directeur Communal, tel que repris pas le rapport 47 OAT, « le site du plan de quartier « la Possession / Bois-de-ban » est défini (...) comme étant un secteur constructible à traiter avec attention sur le plan de l'aménagement paysager » (page 11).

Réponse : Un alinéa est ajouté à l'art. 8 du règlement, mentionnant que les haies opaques sont interdites.

Au regard des imprécisions et manquements constatés dans les documents soumis à enquête, les opposants considèrent que le Plan de quartier projeté ne respecte pas les objectifs d'aménagements de la commune au sens de l'article 66 LATC.

Réponse : Un plan d'aménagements extérieurs détaillé sera exigé lors de la mise à l'enquête des constructions afin de veiller à réaliser un aménagement paysager de qualité comme le mentionne le Plan Directeur Communal (PDCom).

4. Sur l'aire d'aménagement du Chemin du Bois-de-Ban

- Situation selon le projet de Plan de quartier « La Possession / Bois-de-Ban »

Le plan de détail et le règlement du Plan de quartier « La Possession / Bois-de-Ban » prévoient la création d'un chemin piétonnier d'une largeur minimale de 1,5 mètre, lequel sera notamment destiné au dépôt de la neige.

- Mes mandants forment opposition à l'encontre des prescriptions relatives à (Aire d'aménagement du Chemin du Bois-de-Ban pour les motifs suivants.

Les opposant relèvent que

- en premier lieu, cet aménagement ne résout en rien l'étroitesse du Chemin du Bois-de-Ban, relevée dans le rapport 47 OAT (page 12). Tout au plus apporte-t-il une solution pour la circulation des piétons, au détriment de la circulation des véhicules, la limites des constructions datée du 13.08.1986, dévolue à l'agrandissement des voies publiques, étant largement utilisée par le chemin piétonnier.

Réponse : Au contraire de ce que mentionnent les opposants, l'aménagement projeté résout l'étroitesse actuelle, celle-ci étant due à la circulation des piétons sur la chaussée elle-même (avec marquage par une ligne jaune). Le projet prévoit un trottoir sécurisé, séparé de la route par une bande herbeuse, tout le long du PQ. La largeur de la route actuelle permet le croisement des véhicules à une vitesse adaptée aux quartiers d'habitations. L'élargissement de la route entraînerait des vitesses accrues diminuant les conditions de sécurité et augmentant les nuisances sonores.

-
- en deuxième lieu, la destination au dépôt de neige en hiver rend inaccessible aux piétons ledit aménagement pour la période hivernale sans qu'aucune solution alternative ne soit proposée.

Réponse : La bande herbeuse de séparation est prévue pour le dépôt de la neige ; celle-ci n'entravera donc pas le trottoir. Selon la convention signée, ces surfaces seront remises à la commune qui en assurera l'entretien.

- en troisième lieu, ce chemin piétonnier impose le franchissement de 4 voies d'accès aux zones de stationnement des véhicules sur l'assiette du projet, ce qui se révèle particulièrement dangereux.

Réponse : Tout débouché d'un quartier ou d'un parking sur le domaine public entraîne des inconvénients liés au franchissement du trottoir avant de déboucher sur la route. La commune veillera, comme pour tout aménagement en bord de route, à ce que ces aménagements de sorties du quartier soient réalisés pour assurer toute la sécurité voulue et notamment concernant la question de la visibilité.

- enfin et selon le plan de détail, les plantations sont représentées en limite de propriété, au détriment de la législation applicable par la loi sur les routes et son règlement d'application ainsi qu'au code foncier et rural. Cette atteinte est d'autant plus préjudiciable que le Chemin du Bois-de-Ban est particulièrement étroit pour la circulation des véhicules.

Réponse : Le plan de détail mentionne une allée d'arbres dans la bande herbeuse entre la route et le trottoir. Ceux-ci seront bien entendu des arbres tiges pour assurer la visibilité à hauteur d'homme. Comme mentionné plus haut, ils seront remis au domaine public de la commune avec le trottoir, en toute conformité avec les règles en vigueur.

A toutes fins utiles, les opposants relèvent que cette aire d'aménagement sera certes appréciable pour les habitants des constructions à venir mais peu pratique pour les habitants du Chemin des Fontannins, lesquels devront pour accéder à cette aire, traverser une première fois le Chemin du Bois-de-Ban, franchir quatre voies d'accès pour véhicules motorisés, puis une nouvelle fois le Chemin du Bois-de-Ban pour accéder à l'arrêt de bus Polny - ligne 46) situé au Chemin du Ruisseau Martin (Pièce 7 Simulation accès à l'Aire du chemin Piétonnier prévu au plan de quartier projeté)

Réponse : Comme mentionné par les opposants, cet aménagement sera appréciable pour les habitants à venir, mais ils ne mentionnent pas que la majorité des habitants actuels du chemin du Bois-de-Ban habitent déjà du même côté (Est) que le nouveau quartier projeté (8 villas sur côté Ouest du chemin du Bois-de-Ban contre 17 villas en majorité mitoyennes du côté Est). De plus, il est clair en consultant le plan fourni par les opposants (leur annexe 8), que le trajet pour les habitants du chemin privé des Fontannins n'est pas plus long en plaçant le trottoir à l'Est du chemin. Même si quelques petits inconvénients sont inévitables, il est logique de placer le trottoir sur le côté de la route le plus peuplé et sur du terrain cédé gratuitement à la commune, ceci évitant des expropriations, donc des coûts importants à charge de la collectivité. De plus la commune a prévu au budget d'investissement 2014/2018 la prolongation de ce trottoir du même côté (Est) jusqu'au tennis du Bois-de-Ban, soit jusqu'à la fin du domaine public.

Dès lors, la création de ce chemin piétonnier ne saurait dispenser de la création d'un chemin piétonnier ou d'un trottoir sur le côté aval du Chemin du Bois-de-Ban (Pièce 8 Simulation trottoir aval Chemin du Bois-de-Ban) .

Réponse : Il est donc superflu de prévoir un deuxième trottoir sur le côté Ouest du Bois-de-Ban, ceci pour accéder uniquement à 5 villas individuelles. Cela ne veut toutefois pas dire que la commune ne se préoccupe pas de la sécurité de leurs habitants.

5. Sur le nombre de bâtiments

- Situation selon le projet de Plan de quartier « La Possession / Bois-de-Ban »

L'article 14 du règlement du plan de quartier en projet ouvre la possibilité d'édifier 4 à 5 bâtiments pour l'aire d'évolution des constructions A et 5 à 6 bâtiments pour les aires B et C.

- Mes mandants forment opposition à l'encontre des prescriptions relatives au nombre de bâtiments pour les motifs suivants.

Comme le rappelle le rapport 47 OAT, « le site du plan de quartier « La Possession / Bois de Ban » est défini par le PDCom comme étant une réserve de développement à coordonner » (rapport 47 OAT, page 11).

Réponse : Le projet répond à la coordination demandée par le PDCom par la zone de transition importante entre les villas existantes et les 3 zones (petits hameaux) plus denses, placées dans l'axe central de la parcelle.

Les opposants considèrent que la construction de 17 bâtiments collectifs de 3 étages ne saurait sérieusement résulter d'une étude tendant à coordonner ces constructions avec l'habitat existant composé exclusivement de villas individuelles, les villas jumelées étant elles-mêmes très limitées dans leur nombre.

Réponse : Le chapitre 2 ci-dessus (dès la page 4) répond aux questions de densification. L'article 14 – Nombre de bâtiments - est supprimé. Le nouvel art. 14 permet maintenant, avec la création de césures, la réalisation de 16 bâtiments, dont quelques-uns plus longs que des villas. D'autre part, au contraire de ce qui est mentionné par les opposants, les villas jumelles sont actuellement majoritaires dans le quartier.

En cela, le projet de plan de quartier ne respecte pas les objectifs d'aménagement de la commune au sens de l'article 66 LATC.

Réponse : La Municipalité considère que ces mesures respectent les objectifs de la politique d'aménagement du territoire communal.

6. Sur la longueur maximale des bâtiments

- Situation actuelle

La parcelle 794 s'inscrit dans le cadre d'une zone de villas de type I, selon le plan général d'affectation de la Commune d'Epalinges.

S'agissant de cette zone, le règlement du plan général d'affectation de la Commune d'Epalinges (RPGA) indique en son article 25 alinéa 3 que « la longueur du bâtiment ne doit pas excéder 25 mètres ».

- Situation selon le projet de Plan de quartier « La Possession Bois-de-Ban »

L'article 15 du projet de règlement du plan de quartier prévoit une longueur maximale de chaque bâtiment de 40 mètres.

- Mes mandants forment opposition à l'encontre des prescriptions relatives à la longueur maximale des bâtiments pour les motifs suivants.

Comme le rappelle le rapport 47 OAT, « le site du plan de quartier « La Possession / Bois de Ban » est défini par le PDCom comme étant une réserve de développement à coordonner » (rapport 47 OAT, page 11).

Les opposants considèrent une nouvelle fois qu'une longueur maximale des bâtiments fixée à 40 mètres ne saurait sérieusement résulter d'une étude tendant à coordonner ces constructions avec l'habitat existant composé exclusivement de villas individuelles, les villas jumelées étant elles-mêmes très limitées dans leur nombre.

Réponse : L'article 15 – Longueur des bâtiments - est supprimé. Par la création de césures obligatoires (nouvel art. 14), la longueur possible des bâtiments est largement réduite et ne dépassera pas la longueur de 28,00 m dans les secteurs B et C. Seul le secteur A, avec les toitures à 2 pans, le plus éloigné des villas existantes, permettra des longueurs de bâtiments d'environ 30,00 m maximum du côté de la Possession ou d'environ 33,00 m du côté du chemin du Bois-de-Ban.

Le plan du programme tel que présenté par le rapport 47 OAT fait d'ailleurs mention de deux bâtiments d'une longueur de 39 mètres (rapport 47 OAT), le traitement architectural, quel qu'il soit, ne pouvant empêcher le sentiment de « barres » d'immeuble au regard du caractère de la zone dans lequel s'inscrit ce projet.

Réponse : L'article 12 du règlement précise que des mesures architecturales seront prises pour un traitement contrasté des façades, ceci pour une insertion harmonieuse dans le site.

En cela, le projet de plan de quartier ne respecte pas les objectifs d'aménagement de la commune au sens de l'article 66 LATC.

Réponse : La Municipalité considère que ces mesures respectent les objectifs de la politique d'aménagement du territoire communal.

7. Sur la distance entre les bâtiments

- Situation selon le projet de Plan de quartier « La Possession / Bois-de-Ban »

L'article 16 du projet de règlement du plan de quartier prévoit une distance entre les bâtiments de 10 mètres au minimum.

- Mes mandants forment opposition à l'encontre des prescriptions relatives à la distance entre les bâtiments pour les motifs suivants.

Au terme du rapport 47 OAT, le programme est décrit et un plan à l'échelle 1 : 2000 est fourni (pages 12 et 17).

Or, celui-ci indique que, pour les aires de construction B et C, la distance entre les bâtiments les plus longs et les bâtiments sis à leur gauche ne respecte pas la distance de 10 mètres (rapport 47 OAT), alors même que cette distance permet d'aérer le visuel Sud de la parcelle.

Réponse : L'article 16 – Distance entre bâtiments - est supprimé. La création de césures obligatoires pour diminuer la longueur des bâtiments limite à 6,00 m au minimum la distance entre les bâtiments. Cette densification au centre de la parcelle permet de dégager les espaces visuels avec les quartiers alentours.

Ce même rapport 47 OAT précise que le « PDCom prévoit, en bordure Sud du site, préservation de la silhouette villageoise ».

Réponse : La zone Village ayant été réduite lors de la dernière révision du PGA en 2005 et remplacée par une zone Villas, la silhouette villageoise n'est aucunement touchée par ce projet.

Arguant de la construction de deux villas et de quatre maisons mitoyennes, le rapport 47 OAT balaie d'un revers de main cette prescription, la considérant comme obsolète.

Réponse : La dernière révision du PGA a permis la création de villas en lieu et place d'une ferme au sud du quartier. On ne peut pas tenir compte dans le projet d'un bâtiment et d'une zone qui n'existent plus.

Pour autant, il convient de ne pas perdre de vue que le plan de quartier projeté permettra la construction de bâtiments notablement plus hauts (sans que cette hauteur ne soit d'ailleurs limitée) que les villas environnantes, seraient-elles mitoyennes.

Dès lors, il est inexact d'affirmer que la préservation de la silhouette villageoise soit obsolète, au regard de l'impact des constructions projetées dans leur hauteur et dans les distances les séparant.

Réponse : Par contre, afin de maintenir des espaces verts de transition avec les quartiers de villas alentours, le projet crée justement 3 secteurs qui reproduisent une typologie s'approchant de celle du hameaux.

En cela, le projet de plan de quartier ne respecte pas les objectifs d'aménagement de la commune au sens de l'article 66 LATC.

Réponse : La Municipalité considère que ces mesures respectent les objectifs de la politique d'aménagement du territoire communal.

8. Sur le nombre de niveaux autorisés

- Situation selon le projet de Plan de quartier « La Possession /Bois-de-Ban »

Au terme de son article 17, le projet de règlement du plan de quartier prévoit la possibilité de créer 3 niveaux au maximum.

- Mes mandants forment opposition à l'encontre des prescriptions relatives au nombre de niveaux autorisés pour les motifs suivants.

Aucune prescription ne vient limiter la hauteur maximale des bâtiments projetés. Dès lors l'indication de trois niveaux est insuffisante pour connaître l'impact réel de ce plan de quartier sur l'environnement bâti.

Réponse : Le nombre de niveaux autorisés est identique à celui de la zone Villas. Les hauteurs maximales des bâtiments sont maintenant limitées clairement sur le projet modifié.

Le RPGA autorise dans les zones Villas, une hauteur de 0,50 m sur la sablière. Toutefois, afin d'améliorer l'habitabilité des combles dans les bâtiments du secteur A (avec toitures à 2 pans), dans le cadre du nouveau projet, cette hauteur sera de 1,30 m.

De surcroît, le règlement définit « comme rez-de-chaussée tout niveau dont le plancher se situe à un mètre maximum au-dessus du sol (le point le plus élevé du terrain servant de référence) », augmentant d'autant la hauteur potentielle des constructions. Cette disposition est confirmée par l'article 23 du même règlement.

Réponse : Les règles du RPGA actuel pour les mouvements de terres (art. 23) sont reprises sur le projet modifié. Ils ne peuvent dépasser 1,20 m, ce qui limite également la hauteur des niveaux des rez-de-chaussée.

A cela s'ajoute le fait que l'article relatif aux attiques ne limite pas leur hauteur (article 18) et que des superstructures peuvent venir encore augmenter la hauteur des bâtiments (article 21).

Réponse : Les hauteurs des attiques sont maintenant limitées. Selon l'art. 18 du règlement modifié, leur surface est limitée à 65 % de celle du niveau inférieur, ce qui réduit grandement l'impact visuel de hauteur. Seules des superstructures compactes peuvent dépasser les niveaux mentionnés (voir nouvel art. 21). Un alinéa 3 y est ajouté mentionnant que les cages d'ascenseur ne peuvent excéder le niveau des toitures à 2 pans.

Enfin, il convient de ne pas perdre de vue également les dispositions de l'article 31 du projet de règlement, lequel autorise l'installation de panneaux solaires et autres ouvrages de production d'énergie solaire. Ces structures risquent d'augmenter encore la hauteur des constructions.

Réponse : La pose de panneaux solaires est maintenant obligatoire selon la nouvelle LVLene. La Municipalité veut également les favoriser et ceux-ci pourront dépasser les hauteurs maximales sur les toitures plates.

Une nouvelle fois, tant les prescriptions du Plan directeur communal relatives à la coordination du développement avec l'existant et la préservation d'une silhouette villageoise ne sont pas respectées.

Réponse : La Municipalité considère que ces mesures respectent les objectifs de la politique d'aménagement du territoire communal.

9. Sur les toitures et faîtes

- Situation actuelle

L'article 86 RPGA, relevant des dispositions applicables à toutes les zones, dispose que « Les toits plats ne sont autorisés que dans la zone de bâtiments locatifs II, dans la zone industrielle et, dans la zone mixte, pour les bâtiments non destinés à l'habitation

- Situation selon le projet de Plan de quartier « La Possession/ Bois-de-Ban »,

Le projet de règlement du plan de quartier laisse libre choix d'opter pour des toits plats dans l'aire de construction A et l'impose dans les aires de constructions B et C.

- Mes mandants forment opposition à l'encontre des prescriptions relatives aux toitures et faîtes pour les motifs suivants.

Une nouvelle fois, force est de constater que les prescriptions du Plan Directeur Communal, relatives à la coordination du développement avec l'existant et la préservation d'une silhouette villageoise, ne sont pas respectées par ces dispositions.

Réponse : Les rapports avec la silhouette villageoise sont déjà traités plus haut. Il peut être ajouté que la première maison de type villageois est située à 120 m à vol d'oiseau du bâtiment projeté le plus proche, mais qu'elle n'est pas visible depuis le nouveau quartier. Les règles obligeant des toitures à pans dans des zones Villas ou pour de petits immeubles sont maintenant considérées comme désuètes d'un point de vue esthétique contemporain, les toitures plates s'intégrant bien dans le paysage et étant souvent moins hautes que celles des villas « traditionnelles ».

Il semble évident que cette option architecturale soit directement en lien avec les difficultés liées à l'évacuation des eaux pluviales. Pour autant, celle-ci ne s'inscrit aucunement dans les objectifs d'aménagement de la Commune.

Réponse : Les toitures plates favorisent effectivement la rétention des eaux, mesure qui est obligatoire dans toute création de nouveaux quartiers. Les mesures de rétention des eaux exigées ne sont donc en aucun cas liées à des difficultés d'évacuation des eaux pluviales.

10. Sur les collecteurs de déchets

- Situation selon le projet de Plan de quartier " La Possession / Bois-de-Ban »,

L'article 25 du projet de règlement du plan de quartier prévoit la création de collecteurs de déchets.

- Mes mandants forment opposition à l'encontre des prescriptions relatives aux collecteurs de déchets pour les motifs suivants.

Les opposants s'interrogent en effet sur les modalités d'enlèvement des déchets, au regard notamment de l'accessibilité du Chemin du Bois-de-Ban, et particulièrement en période hivernale.

Réponse : Actuellement le ramassage des ordures est assuré en tous temps, ce chemin étant déneigé, pour sa partie en domaine public, comme tous ceux de la commune. Il est à noter qu'un des collecteurs de déchets mentionné sur le plan sera aménagé en tant qu'éco-point servant à tous les habitants des quartiers Bois-de-Ban et Fontannins.

Comme pour le trottoir, le terrain nécessaire à cet éco-point sera cédé gratuitement à la commune.

11. Sur le stationnement

– Situation selon le projet de Plan de quartier « La Possession I Bois-de-Ban »

L'article 28 du projet de règlement du plan de quartier renvoie aux prescriptions des normes VSS en vigueur lors de la demande de permis de construire.

– Mes mandants forment opposition à l'encontre des prescriptions relatives au stationnement pour les motifs suivants.

Le rapport 47 OAT évalue le besoin de stationnement, en application de la norme VSS 640.281, à 123 places de stationnement pour les habitants et 12 places de stationnement pour les visiteurs.

Les opposants relèvent cependant que :

- le nombre de places de stationnement pour les habitants est limité à sa plus simple expression par rapport à la norme citée, alors même qu'aucune mention portée au plan de quartier ne permet de déterminer avec certitude le nombre de logements susceptibles d'être construits dans le cadre de ce projet.

De surcroît, la desserte par la ligne de bus 46 est insuffisante dans sa fréquence (Pièce 9 Horaire de l'arrêt tl - ligne 46 - Polny) et dans son utilisation (passage dans un seul sens et attente obligatoire au terminus de Ballègue) (Pièce 10 Plan ligne tl - ligne 46).

Cet élément est contraire au Plan Directeur Cantonal lequel rappelle le rapport étroit entre urbanisation et mobilité (Cf. pièce n°4).

Dans la mesure où le plan de quartier n'apporte aucune dotation suffisante en places de stationnement au regard de l'accessibilité aux transports publics, le plan de quartier soumis à enquête publique ne répond pas aux objectifs du Plan Directeur Cantonal.

- le nombre de places de stationnement pour les visiteurs ne tient pas compte de l'affectation de la zone du plan de quartier.

En effet, le règlement du plan de quartier dispose, en son article 5 que la zone est destinée à l'habitation collective mais également « à toute activité non gênante compatible avec l'habitation ».

Il est dès lors à craindre que cette activité ne génère des besoins en stationnement en sus, lesquels ne sont pas prévus dans le plan de quartier.

Réponses :

- Le nombre et les surfaces de logements ainsi que les surfaces d'activités non gênantes ne pouvant être connues précisément qu'au moment de la mise à l'enquête des immeubles, le nombre de places de parc mentionné est estimé selon les connaissances des mandataires au moment de l'étude. Toutefois, pour répondre aux inquiétudes des opposants, un alinéa a été ajouté à l'art. 15 – Mesures d'utilisation du sol, fixant une limite pour les surfaces d'activités non gênantes à 5% de la capacité constructible totale.
- Les normes VSS sont les seules applicables et reconnues par toutes les instances supérieures. Elles prennent en compte justement la desserte en transports publics, en toute conformité avec le Plan Directeur Cantonal.
- Le Plan Directeur Communal de Mobilité (PDCM) recommande entre autre une augmentation des cadences de la ligne TL 46. La Municipalité a d'ores et déjà approché les TL pour la mise en œuvre de cette mesure ainsi que pour une amélioration de la gestion des temps d'attente à l'arrêt de Ballègue.

- ce même article 5 du règlement de plan de quartier indique que la zone est destinée à l'habitation collective « (notamment des appartements adaptés aux personnes à mobilité réduites) ».

Le plan de quartier ne prévoit pourtant aucun stationnement pour les personnes à mobilité réduite.

Quant à leur accès par transport en commun, celui-ci semble plus que compromis dans la

mesure où l'arrêt de bus Polny est reconnu comme « non-accessible aux personnes à mobilité réduite ».

Réponses :

- Les places pour personnes à mobilité réduite ne sont pas mentionnées au stade d'un plan de quartier. Elles sont dans tous les cas demandées lors de la mise à l'enquête. De plus, l'association vaudoise pour la construction adaptée aux handicapés (AVACAH) prend un grand soin à en contrôler la conformité.
 - La conformité aux normes pour personnes à mobilité réduite des bus et arrêts TL n'est malheureusement pas du ressort de la commune.
-

12. Sur l'équipement au sens de l'article 19 LAT

Au terme de l'article 19 alinéa 1 LAT, « un terrain est réputé équipé lorsqu'il est desservi d'une manière adaptée à l'utilisation prévue par des voies d'accès et par des conduites auxquelles il est possible de se raccorder sans frais disproportionnés pour l'alimentation en eau et en énergie, ainsi que pour l'évacuation des eaux usées ».

En application de cette disposition, doctrine et jurisprudence ont pu établir que :

- un terrain est équipé, lorsqu'il est desservi d'une manière adaptée à l'utilisation prévue par des voies d'accès. Pour qu'une desserte routière soit adaptée, il faut d'abord que la sécurité des usagers soit garantie, que le revêtement soit adéquat en fonction du type de véhicules qui vont l'emprunter, que la visibilité et les possibilités de croisement soient suffisantes et que l'accès des services de secours (ambulance, service du feu) et de voirie soit assuré (ATF 1C_ 9/2009 du 24 mars 2009 consid. 4.1).
- les infrastructures doivent être adaptées aux possibilités de construire offertes par le plan de zones. Un bien-fonds ne peut dès lors être considéré comme équipé si, une fois construit conformément aux règles du plan d'affectation, son utilisation entraîne un accroissement du trafic qui ne peut être absorbé par le réseau routier et s'il provoque des atteintes nuisibles ou incommodantes dans le voisinage (ATF 119 I 480 consid. 6a).

Le rapport 47 OAT indique que « ce secteur d'Epalinges est marqué par une forte présence de culs-de-sac et de chemin privés.

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

Aujourd'hui ce chemin est peu large. Le plan de quartier prévoit son réaménagement afin d'en faire un lieu de promenade agréable, Ainsi un chemin piétonnier public est créé. Il est agrémenté d'un alignement d'arbres » (rapport 47 OAT, page 12).

Quoique prometteuse, l'annonce d'un réaménagement du Chemin de Bois-de-Ban se limite à la création d'un chemin piétonnier, lequel ne répond aucunement aux difficultés d'accès rencontrées d'ores et déjà par les habitants du Chemin du Bois-de-Ban et du Chemin des Fontannins, lesquels sont tous deux des culs-de-sac et desservent quelques 80 parcelles.

Le projet de plan de quartier prévoit la création de 120 logements, a minima, sans compter les visiteurs, lesquels déboucheront par 5 accès sur le Chemin du Bois-de-Ban, augmentant d'autant les difficultés de croisement sur ce chemin reconnu comme étroit.

La note technique intitulée « Mobilité, nuisances sonores et protection de l'air » et jointe au rapport 47 OAT, évoque :

- d'une part, un comptage directionnel manuel de trafic effectué de 15h à 16h et de 17h à 18h ; ce comptage aurait gagné en pertinence s'il avait également été effectuée de 7h à 9h. Ce comptage de nature purement mathématique ne donne cependant aucune indication sur les difficultés rencontrées lors des croisements sur le Chemin du Bois-de-Ban.
 - d'autre part, « que la possibilité d'un accès supplémentaire entre les parcelles 790 et 2605 avait également été envisagé, mais celui-ci a été abandonné en raison des possibilités d'accès suffisant qu'offrait le domaine public sur le Chemin du Bois de Ban ».
- Les opposants s'interrogent vivement sur les éléments de fait et de droit permettant de qualifier de suffisantes les possibilités d'accès offertes par le Chemin du Bois-de-Ban, au regard des 200 logements a minima à desservir (80 existants + 120 projetés) si le plan de quartier était légalisé.

Au regard de leur expérience quotidienne sur cette voie, les opposants considèrent que le Chemin du Bois-de-Ban ne permet pas d'absorber le trafic supplémentaire induit par la construction de 120 logements a minima.

En conséquence, les opposants contestent la légalité du Plan de quartier au regard des dispositions de l'article 19 LAT.

Réponses :

Il est déjà répondu précédemment aux motifs invoqués dans ce chapitre par les opposants, sur l'aménagement du chemin du Bois-de-Ban avec son trottoir. Il est à noter que, le nouveau quartier projeté étant situé au début du chemin, la majorité des habitants du Bois-de-Ban et l'entier de ceux des Fontannins bénéficieront des infrastructures publiques mises en place, soit un trottoir sécurisé et un collecteur de déchets. Il est clair qu'un tel quartier n'aurait pu être créé au fond du chemin des Fontannins.

Au sujet du trafic individuel motorisé (TIM) actuel, des comptages complémentaires ont été effectués entre le jeudi 5 et le mercredi 11 septembre 2013 sur les chemins du Bois-de-Ban et de Ruisseau-Martin. Malgré de légères variations, la note Ecoscan (annexe n° 3) confirme les conclusions du rapport technique de juillet 2012 fourni avec le rapport 47 OAT, que ce soit au niveau du trafic ou des nuisances sonores.

En conséquence, la Municipalité juge que le PQ respecte les dispositions de l'article 19 LAT.

13. Sur l'opposition Bétrix et consorts

Pour le surplus, mes mandants s'en rapportent à l'ensemble des termes et réquisitions, tels que formulés dans l'opposition en date du 18 juin 2013 susmentionnée, laquelle est reproduite dans son intégralité dans le corps des présentes, comme en faisant partie intégrante.

Elisabeth et Pierre Bétrix
Françoise et Jean-Jacques Mermier
Giuseppina et Stephen Pedgrift
Eugenia et Giorgio Rauccio
Vlasta et Christophe Mercier
Simone et Pierre Rüegg
Marie-José et Pierre-Alain Chauvy

Municipalité
de la commune de et à
1066 Epalinges

Epalinges, le 18 juin 2013

Concerne : enquête publique relative au plan de quartier « Possession — Bois-de-Ban »

Monsieur le Syndic, Messieurs,

Par la présente, agissant de manière collective, les signataires de la présente font opposition à la légalisation du plan cité en titre pour les motifs suivants.

I. Trafic actuel et futur

Le rapport 47 OAT énonce les éléments suivants:

L'accès naturel au PQ la Possession / Bois-de-Ban est le chemin du Bois de Ban.

Ce chemin dessert actuellement quelque 80 logements ce qui donne un trafic journalier moyen sur le chemin du Bois-de-Ban estimé à environ 550 véhicules par jour selon comptage du mardi 20

avril 2010 de 15h à 16h et de 17h à 18h au carrefour chemin du Bois de Ban —chemin de Ruisseau Martin.

Le PQ la Possession / Bois-de-Ban prévoit la création d'environ 120 logements sur environ 12'200 m² de plancher. Selon la norme VSS 640 281, le besoin en places de parc est évalué à 135 places (1.1 place par 100 m² de SPd). La génération de trafic du futur quartier peut être estimée à environ 700 mouvements de véhicules par jour, considérant la présence d'un arrêt de la ligne de bus à 250 - 500 m (carrefour chemin du Polny — route du Village), desservant le terminus des Croisettes du M2 avec une fréquence de 15 à 20 minutes.

- 1 -

Le trafic sur le chemin du Ruisseau Martin est d'environ 2'500 véhicules par jour (donnée de TRANSITEC pour le TJM 2005-2008).

Ces chiffres ne sont pas soutenables pour les raisons suivantes :

Tout d'abord, le chiffre de 1,1 places retenus par les auteurs du rapport ne ressort pas du règlement du PQ. En effet, l'article 28, alinéa le' dispose uniquement : « *Les besoins en stationnement (véhicules et deux-roues) sont définis selon les normes VSS en vigueur lors de la demande de permis de construire.* » Les auteurs du rapport estiment, sur la base de cette norme que 135 places de parc sont suffisantes.

La norme VSS 640'281 prévoit une case de stationnement par 100 m² de surface brute de plancher (SBP) **ou au moins** une case par appartement pour les habitants et pour les visiteurs le 10% des cases nécessaires pour les habitants. Les auteurs du rapport en déduisent 135 places fondés sur la surface brute de plancher. Il s'agit de la norme minimale et rien n'interdira aux promoteurs de réaliser plus de place de parcs. En effet, la norme prévoit certes un calcul du besoin réduit dépendant de l'accessibilité en transports publics et de la qualité de la desserte en transports publics (situation, fréquences etc.), mais elle le fait pour les locaux voués à l'activité. De fait, pour l'habitation, la norme ne prévoit pas de besoin réduit en précisant que « l'offre en case de stationnement correspond à l'offre nécessaire, indépendamment du type de localisation » c'est-à-dire indépendamment de son accessibilité en transports publics. Cette manière d'analyser la norme VSS a été confirmée par la jurisprudence (AC.2007.110 et AC.2011.252). Il n'y a donc aucune garantie que le nombre de places de parc annoncées par le rapport OAT soit le nombre de places qui seront effectivement réalisées. De même que rien ne démontre que 12'200 m² de surface donnent nécessairement 120 logements. En effet, les constructeurs pourraient fort bien réaliser des appartements de 80 m², dont on sait qu'ils sont plus rentables en termes de rendement locatif, ce qui donnerait alors 152 logements, soit 167 places de parc, donc 868 mvt/j. selon l'estimation minimale du rapport.

Toujours selon les auteurs du rapport, les 135 places estimées induiront un trafic journalier de 700 mouvements, soit 5,2 mouvements par véhicules. Les promoteurs ignorent volontairement le fait que l'article 5 du règlement prévoit : « *La zone d'habitation de faible densité est destinée à de l'habitation collective (notamment des appartements adaptés aux personnes à mobilité réduite), **ainsi qu'à toute autre activité non gênante compatible avec l'habitation.*** »

Parmi ces activités figurent selon la jurisprudence, les cabinets médicaux, vétérinaires, de physiothérapie, les instituts de beauté notamment. Le nombre de mouvement calculé ne tient pas compte du trafic qui pourrait être induit par ce genre d'activité qui représente un trafic journalier de va-et-vient constant. L'argument selon lequel, il n'y aurait pas de places de parc à disposition (120 places en sous-sol pour 120 appartements) et que les 15 places visiteurs ne seraient pas accessibles à une clientèle commerciale feraient fi de manière dogmatique de la nature humaine.

La nature même de l'affectation qui permet des activités commerciales doit conduire à revoir le chiffre de 700 mvt/j à la hausse. De plus, l'application de la norme VSS doit être couplée dans le règlement à un nombre de logements maximum, un nombre de places de parc maximum également et un quota préétabli de locaux voués à l'activité non gênante compatible avec l'habitation.

- 2 -

Ensuite, le chiffre de 550 mvt/j actuellement supportés par le Bois-de-Ban ne peut que laisser perplexe. Les 80 habitations desservies par ce chemin sont déjà occupées par des familles

disposant de 2 voire 3 véhicules. On en arrive donc au calcul suivant, en ne retenant que 2 véhicules par famille : $80 \times 2 = 160$ véhicules. Fondés sur le ratio retenu par le rapport OAT (5.2 mvt/j par véhicule) on obtient : $160 \times 5.2 = 832$ mvt/j et non 550. Une fois encore, ce chiffre se fonde sur le mode de conversion le plus favorable.

Pour en terminer avec les chiffres énoncés par le rapport OAT, il faut encore relever que le calcul du trafic journalier effectué sur Ruisseau-Martin est tout simplement obsolète.

Le rapport retient 2500 mvt/j sur Ruisseau-Martin en prenant en compte les chiffres du rapport Transitec 2005-2008. Or, ce rapport a été élaboré avant la création du goulet d'étranglement sur le chemin de la Laiterie qui a détourné la plus grande partie du trafic en provenance de Ballègue et de Praz-Buchilly sur Ruisseau-Martin. Il ne tient pas compte des nouvelles constructions réalisées depuis 2005. De surcroît, le report modal escompté par l'instauration de la ligne 46 n'a quasiment pas eu lieu étant donné l'horaire mis en place, qui oblige les usagers prenant le bus à l'arrêt Polny de patienter ensuite 10 minutes à l'arrêt Ballègue ce qui conduit en heure de pointe à un trajet de 20 minutes jusqu'à la station du M2. Les principaux usagers de cette ligne de bus sont donc les jeunes personnes qui descendent à Bois-Murat ou à Lausanne. Enfin, ces chiffres ne tiennent pas compte de la future réalisation de 24 logements au chemin de Ballègue dont l'enquête publique est actuellement en cours, ni des réserves en zone à bâtir, non soumis à la légalisation préalable d'un plan spécial.

En conclusion, nous requérons que l'estimation du trafic futur induit pas le PQ Possession / Bois-de-Ban soit calculée en fonction de l'affectation aux activités non gênantes et que le trafic actuel sur Bois-de-Ban et Ruisseau-Martin fasse l'objet d'un comptage sur une semaine hors vacances scolaires.

En outre, nous requérons que le règlement du PQ soit modifié en ce sens que le nombre de logement maximum soit indiqué, que le nombre de places de stationnement y soit directement arrêté, ainsi qu'un quota maximum de locaux destinés à l'activité non gênante compatible avec l'habitation.

II. Respect de l'OPB

Le rapport OAT retient ce qui suit :

« Les niveaux sonores actuels de jour en façades des habitations les plus exposées au bruit routier sont compris entre 43 dB(A) (parcelle 2605) et 54 dB(A) (façade nord-est de la parcelle 712 qui reçoit les nuisances des chemins du Bois de Ban et du Ruisseau Martin). Les bâtiments sis sur les parcelles 754, 1530 et 2605 perçoivent presque uniquement les nuisances du trafic sur le chemin du Bois de Ban, alors que ceux des parcelles 712 et 1003 perçoivent également, voire majoritairement, les nuisances du trafic sur le chemin du Ruisseau Martin.

En considérant le concept d'accès par le chemin du Bois de Ban, le doublement du trafic sur le chemin du Bois de Ban entraînera une augmentation de 3.5 dB(A) du niveau sonore, mais

- 3 -

de 7.1 dB(A) du niveau d'évaluation (en raison d'un facteur de correction imposé par l'OPB pour les faibles charges de trafic).

Considérant les contributions des 2 chemins, les niveaux d'évaluation futurs sont estimés entre 50 dB(A) (parcelle 2605) et 57 dB(A) (parcelle 712). Ces valeurs sont inférieures à la valeur limite d'immission, soit dans ce cas 60 dB(A) pour un degré de sensibilité au bruit II. »

Les calculs exposés ci-dessus se fondent sur les chiffres contestés au chapitre précédent. En particulier, ils se fondent sur les chiffres retenus par le rapport Transitec 2005-2008, qui ne tiennent pas compte de l'augmentation du trafic intervenu depuis cette date, ni surtout des nuisances sonores liées à la mise en place de la ligne de bus qui représente 58 mvt/j, et qui a été instaurée après 2008, lors de la mise en service du M2. Un rapport antérieur à une modification aussi notable, soit l'instauration de trafic poids lourd dont la nuisance sonore est notoire, ne peut pas fonder valablement des mesures de bruit, surtout lorsque l'on se trouve aussi prêt de la valeur limite d'immission.

En conclusion, les opposants et en particulier les propriétaires des parcelles 712 et 713, villa les plus impactées par les nuisances sonores, requièrent qu'une mesure effective soit réalisée

par un bureau neutre ou par la Direction générale de l'environnement, ceci en dehors des périodes de vacances scolaires.

III. Protection de la bonne foi

Lors de l'enquête publique du plan général d'affectation de 2005 (PGA 2005), les époux Bétrix ont fait opposition à l'augmentation du CUS des deux zones à légaliser par plan spécial au lieu dit la Possession et Les Oches. Pour mémoire, le CUS est passé de 0,325 à 0,4 lors de l'approbation du PGA 2005. Cette opposition a été levée par le Conseil communal sur la base du préavis municipal 1/2005.

Il en résulte que :

- le PQ aujourd'hui litigieux était déjà en cours d'élaboration (p. 2 in fine)
- l'augmentation du CUS de 0,325 à 0,4 était nécessaire pour permettre d'harmoniser les possibilités constructives des zones à plans spéciaux avec la légère augmentation des possibilités constructives en zone de villa I (art. 80 du RPGA relatif à la sablière) (p. 5 du préavis)
- que le PGA répond aux objectifs de la planification directrice cantonale (p. 1 du préavis).

C'est dire que le Conseil a voté une augmentation du CUS destiné à harmoniser les règles constructive des îlots vierges de construction situé à l'intérieur des périmètres de la zone villa I et non dans le dessein d'urbaniser en masse ces secteurs.

A cela s'ajoute que la réponse à l'opposition Bétrix précisait ce qui suit :

*« **La légère augmentation des possibilités de construire dans la zone des plans spéciaux à légaliser va dans le sens d'un des objectifs de planification cantonale, repris dans le cadre de la révision du PGA, objectif visant à optimiser l'utilisation du sol. Une action semblable est d'ailleurs prévue en zone de villas I, (...), puisque la hauteur d'un bâtiment est désormais déterminée par le niveau supérieur de la sablière (...). Cette modification des dispositions***

- 4 -

*réglementaires donne la possibilité d'utiliser l'étage des combles sur à peu près l'entier de sa surface et ainsi atteindre un coefficient d'occupation proche de celui proposé par les règles de la zone de plans spéciaux. **Le coefficient de 0.4 représente le maximum autorisé. L'expérience montre qu'il n'est pas toujours atteint, surtout dans les zones de villas.** »*

Cette motivation ne peut aujourd'hui être balayée comme le fait le projet de PQ litigieux. En effet, le PGA de 2005 répond aux lignes directrices de la planification directrice cantonale adoptée par le Grand Conseil en 2002 (préavis 1/2005 p. 1) et en conséquence au plan directeur cantonal de 2008. De fait, la démarche de révision du PDCant a débuté au printemps 1998, si bien qu'il est patent que le PGA 2005 de la commune d'Epalinges lui est conforme. L'avant-projet définitif de PDCant daté de septembre 2005 a été soumis à la consultation publique, du 21 octobre au 23 décembre 2005. Il en résulte que si le PGA de 2005 n'avait pas été conforme au projet de PDCant, il n'aurait pas été approuvé par le canton. Or, depuis 2005, les diverses révisions (adaptation du volet opérationnel en 2007 qui a conduit à l'adoption de la mesure B11 dans sa version actuelle, la 2ème révision de 2008 et la 3ème révision en cours) n'ont rien amené de nouveau sous l'angle de l'urbanisation. En 2007, le Conseil d'Etat a remplacé la fiche régionale concernant le projet d'agglomération Lausanne-Morges qui a permis de prendre en compte l'évolution des travaux d'agglomération. Cette adaptation n'a toutefois rien changé pour le secteur litigieux qui se situait hors périmètre compact et reste situé hors périmètre compact.

Il en résulte qu'en 2005 le CUS de 0.4, sur lequel le plan litigieux était déjà en cours d'élaboration, répondait au Plan directeur cantonal et qu'aucune modification de la planification directrice au cours des 7 dernières années ne permet d'admettre qu'il n'y répondrait plus. Les opposants doivent donc être protégés dans leur bonne foi au vu des garanties qui leur ont été données par l'autorité compétente, soit le Conseil communal, garantie ensuite confirmée par la décision du département d'approuver le PGA 2005 avec la réponse donnée aux oppositions.

IV. Conclusion

Fondés sur ce qui précède, les signataires de la présente, tous limitrophes du futur PQ, s'opposent à l'adoption du Plan de quartier Possession/Bois-de-Ban en son état actuel.

V. Mesures d'instructions

Les opposants requièrent que la Municipalité ordonne :

1. Un comptage effectif du trafic existant sur les chemins du Bois-de-Ban et Ruisseau-Martin sur une durée d'une semaine au minimum hors période de vacances scolaires.
2. Une évaluation du trafic futur sur Ruisseau-Martin en tenant compte du projet de construction de 12 villas mitoyennes au chemin de Ballègue et des réserves effectives de terrains constructibles sur les axes Ballègue et Praz-Buchilly.
3. Une évaluation du trafic prévisible dû au PQ Possession/Bois-de-Ban en tenant compte de l'affectation prévue à l'article 5 du règlement.

- 5 -

4. Une mesure effective des nuisances sonores actuelles au carrefour Ruisseau-Martin / Bois-de-Ban et cas échéant sur le carrefour Ruisseau-Martin / Rte du Village effectuées hors vacances scolaires.
5. Une réévaluation des nuisances futures en tenant compte du trafic établi selon les mesures requises aux points 1 à 4.
6. Une séance de conciliation est organisée après réception des mesures d'instruction.

Les signataires de la présente opposition se réfèrent au surplus à l'argumentation développée par Maître Karen Fournier dans l'opposition qu'elle dépose également en leur nom.

Les opposants désignent Elisabeth et Pierre Bétrix au titre de représentants communs et déclarent élire domicile à leur adresse, chemin du Bois-de-Ban 1.

Dans l'attente de votre réponse, nous vous prions d'agréer, Monsieur le syndic, Messieurs, nos respectueuses salutations.

Elisabeth et Pierre Bétrix

Françoise et Jean-Jacques Mermier

Giuseppina et Stephen Pedgrift

Eugenia et Giorgio Rauccio

Vlasta et Christophe Mercier

Simone et Pierre Rüegg

Marie-José et Pierre-Alain Chauvy

- 6 -

Réponses :

Toutes les réponses aux motifs de cette opposition sont données sous points 1 à 12 de l'opposition collective. Il peut être ajouté :

- Le nombre de logements ne peut être arrêté à ce stade. Pour répondre aux besoins ou perspectives du marché immobilier, il le sera au moment de la mise à l'enquête des bâtiments.

Pour les réponses aux requêtes mentionnées au chapitre V de l'opposition : voir réponses ci-dessous.

En conséquence de ce qui précède, mes mandants s'opposent à la légalisation du plan de quartier « La Possession / Bois-de-Ban » dans sa mouture actuelle et requièrent de la Municipalité d'Epalinges qu'elle ordonne :

1. *Une étude complète par un bureau spécialisé et portant sur l'évacuation des eaux claires et des eaux usées.*

Détermination de la Municipalité: une étude complète plus détaillée ne peut être effectuée à ce stade. Voir réponse relative au principe d'évacuation des eaux en page 3.

2. *Un comptage effectif du trafic existant sur les chemins du Bois-de-Ban et Ruisseau-Martin sur une durée d'une semaine au minimum hors période de vacances scolaires.*

Détermination de la Municipalité: les comptages de trafic sur les chemins du Bois-de-Ban et de Ruisseau-Martin ont été effectués du 5 au 11 septembre 2013. Voir rapport Ecoscan (annexe 3).

3. *Une évaluation du trafic futur sur Ruisseau-Martin en tenant compte du projet de construction de 12 villas mitoyennes au chemin de Ballègue et des réserves effectives de terrains constructibles sur les axes Ballègue et Praz-Buchilly.*

Détermination de la Municipalité: l'évaluation souhaitée n'est pas envisageable dans le cadre du PQ. Par contre, les augmentations de population sur l'ensemble du territoire communal sont intégrées aux études liées au Plan directeur communal de mobilité (PDCM).

4. *Une évaluation du trafic prévisible dû au Plan de quartier « La Possession/Bois-de-Ban » en tenant compte de l'affectation prévue à l'article 5 du règlement.*

Détermination de la Municipalité: la surface des activités non gênantes pour l'habitation ayant été limitée à 5% de la capacité constructive totale dans le règlement modifié, ces surfaces n'auront qu'une infime incidence sur les projections de l'étude de trafic intégrée au rapport 47 OAT.

5. *Une mesure effective des nuisances sonores actuelles au carrefour Ruisseau-Martin / Bois-de-Ban effectuées hors vacances scolaires.*

Détermination de la Municipalité: les mesures de trafic effectuées sur le chemin du Ruisseau-Martin (voir annexe 3) ayant démontré un trafic moins important et une vitesse moyenne largement inférieure aux chiffres pris en compte pour l'étude initiale, des mesures de bruit ne s'avéraient pas nécessaires.

6. *Une réévaluation des nuisances futures en tenant compte du trafic établi selon les mesures requises aux points 2 à 5.*

Détermination de la Municipalité: voir réponse aux points 2 à 5 ci-dessus.

7. *La pose de gabarits.*

Détermination de la Municipalité: La pose de gabarits ne peut se faire au stade du PQ, car il n'y a pas de projet concret. La pose de gabarits ou, conformément à l'art. 103 RPGA, toutes pièces complémentaires nécessaires à la compréhension et à la vérification de la conformité du projet, peuvent être demandées par la Municipalité lors des demandes d'autorisation de construire.

8. *Une séance de conciliation, en présence de mes mandants, après réception des mesures 1 à 7.*

Détermination de la Municipalité: une séance de conciliation sera organisée après l'envoi des présentes réponses aux opposants

Opposition de M. et Mme Jerzy et Michèle Michalski, ch. de la Possession 12 :

Motifs / Réponses de la Municipalité :

1. *Caractère du projet : dénaturation des quartiers environnants, perte de qualité de vie*
2. *Densité des constructions : plus important que le 0, 4 mentionné dans le RPGA, pas adéquat avec les villas environnantes (coeff. 0,125)*

3. *Longueur des bâtiments : trop importante. Propose 5 bâtiments de volume restreint par zone et ceux côté Possession avec un étage de moins*
4. *Hauteur des bâtiments : prendre en considération que le chemin de la Possession est 6,00 m en contrebas du point le plus haut du terrain. Propose d'excaver le terrain au maximum (1,20 m selon RPGA) et de ne pas autoriser de remblais.*
5. *Terrasses qui surplombent les villas de la Possession : perturbent la qualité de vie des habitants existants. Propose de remplacer les attiques par des combles (hauteur limitée) d'aspect villageois*

Réponses : les réponses aux 5 motifs ci-dessus sont déjà formulées dans les réponses à l'opposition collective.

6. *Luminaire : pollution lumineuse qui détruit le charme de la région. Propose de réduire au maximum cette pollution et demande d'être informé du nombre et de l'emplacement de tous les luminaire.*

Réponse : les luminaires (type et emplacement) ne peuvent être définis à ce stade, mais hormis le long du chemin du Bois-de-Ban où des candélabres seront nécessaires, les cheminements intérieurs seront éclairés par des balises de taille basse.

7. *Circulation additionnelle sur le chemin du Bois-de-Ban : celui-ci n'est pas dimensionné pour une forte circulation, danger pour les enfants ainsi qu'à la croisée avec Ruisseau-Martin. Propose la présence de patrouilleurs et d'un ilot au carrefour.*

Réponse : en plus des points mentionnés sous point 4 des réponses à l'opposition collective, une ligne Pedibus gérée par les parents d'élèves pourrait être envisagée. La mise en place d'un ilot au début du chemin du Bois-de-Ban n'est pas envisageable en raison de l'étroitesse des lieux. Par contre, dans le cadre du plan directeur communal de mobilité (PDCM), l'étude d'un passage piéton surélevé à cet endroit pourrait être envisagée.

8. *Circulation additionnelle sur le chemin du Ruisseau-Martin : idem ci-dessus, avec danger pour tous les utilisateurs, circulation entravée avec les bus. En bref, infrastructure routière pas adaptée.*

Réponse : Il est rappelé que plus les routes sont larges, plus les véhicules roulent vite. Sur cette artère, les difficultés de croisement avec les bus réduisent sensiblement la vitesse des automobilistes. Le Plan directeur communal de mobilité (PDCM) envisage des mesures de circulation et de ralentissement dans la zone, mais celles-ci restent encore à préciser.

Remarques (demandes) / Réponses de la Municipalité :

1. *Règlement du PQ : demande que a) la hauteur maximale des bâtiments soit définie, b) art. 17 : que le niveau le plus élevé du terrain naturel soit mesuré au droit du bâtiment prévu, c) art. 15 : que les bâtiments de plus de 20 m des zones B et C aient un décrochement de façade côté Possession d'au moins 3,00m*
2. *Zone de battement : prévoir de grands arbres à feuillage persistant à planter au début du chantier, emplacement et hauteur à discuter avec les habitants des villas concernées à la Possession*

Réponse : les réponses aux 2 remarques ci-dessus sont déjà formulées dans les réponses à l'opposition collective

3. *Ecoulement de l'eau sur le terrain : risque d'accumulation d'eau en bas du terrain côté Possession (ce qui est déjà le cas par fortes pluies). Prévoir toutes mesures nécessaires.*

Réponse : les nouveaux bâtiments seront drainés et diminueront la quantité d'eau pluviale dans le terrain. Le filtre paysager prévu au bas du terrain permettra également une meilleure absorption de l'eau.

4. *Boues et gravats lors des constructions : demande un nettoyage des drains après et éventuellement pendant le chantier.*

Réponse : le nettoyage du réseau créé ainsi que des collecteurs ou d'éventuelles canalisations touchées par les travaux se fait automatiquement en fin de chantier.

5. *Prospectus du PQ Bois-de-Ban : échelle pas correcte.*

Réponse : le prospectus de vente n'était pas un document d'enquête. Il était proposé sur le guichet à titre indicatif.

6. *Demande la pose de gabarits.*

Réponse : La pose de gabarits ne peut se faire au stade du PQ, car il n'y a pas de projet concret. La pose de gabarits ou, conformément à l'art. 103 RPGA, toutes pièces complémentaires nécessaires à la compréhension et à la vérification de la conformité du projet, peuvent être demandées par la Municipalité lors des demandes d'autorisation de construire.

7. *Demande garantie qu'il n'y ait pas d'antenne téléphonique dans la zone.*

Réponse : la pose d'antenne téléphonique n'est pas prévue dans le cadre du plan de quartier.

8. *Demande une clôture grillagée haut. 1,5 m du côté de la Possession, avant le début des travaux.*

Réponse : demande sera faite par la Municipalité, dans le cadre du permis de construire, de clôturer soigneusement tout le chantier avec une palissade haut. 2,00 m.

Opposition de M. et Mme Yvan et Corinne Trotti, ch. des Planchamps 2 :

Motifs / Réponses de la Municipalité :

1. *Transports publics : le bus 46 qui relie, de manière unidirectionnelle, le quartier aux Croisettes (M2) ou à Bois-Murat, s'arrête de 2 à 16 min. au terminus de Ballègue, ce qui ne justifie pas une bonne desserte en TP comme le mentionne l'étude. Cette analyse est donc erronée, personne ne prenant un bus qui s'arrêterait plus de 2-3 minutes à l'arrêt Ballègue.*

Réponse : le Plan Directeur Communal de Mobilité (PDCM) recommande une augmentation des cadences de la ligne TL 46. La Municipalité a déjà soumis cette demande aux TL.

2. *Mobilité douce : aucune piste cyclable n'est prévue entre le quartier et la piste cyclable la plus proche, sur la rte du Village. Le carrefour devant l'école est très étroit, ainsi que le trottoir. Une fois sur la route du Village, les cyclistes et les piétons subiront la hausse du bruit estimé à 0,8 DB (hors normes). Les collèges du Village, du Chaugand et de Bois-Murat ne sont pas non plus accessibles par une piste cyclable depuis le quartier.*

Réponse : la zone du collège du Village est une zone où la vitesse doit être réduite selon les directives du Plan Directeur Communal de Mobilité (PDCM). Le type de mesures à prendre reste à préciser. Celles-ci augmenteront la sécurité et réduiront les nuisances sonores. Une piste cyclable est envisagée au ch. du Ruisseau-Martin dans le sens de la montée. Un sens unique est également envisagé sur la partie supérieure du chemin du Ruisseau-Martin, ce qui diminuera le trafic de transit.

3. *Véhicules motorisés : un seul comptage manuel effectué le 20.04.2010 (15h00-16h00 et 17h00-18h00) ne peut être représentatif et actuel, en négligeant le trafic de début d'école. L'estimation des mouvements semble donc sous-évaluée. De plus l'augmentation de trafic sur le chemin du Polny estimée à 35% semble faible, car ce chemin dessert le seul grand complexe scolaire de la commune (Bois-Murat) ainsi que la Coop, le M2 et la route de Berne. Le chemin du Polny est également la seule liaison avec le sud de la commune. Ses usagers et les riverains subissent déjà la vitesse inadaptée, le bruit et la pollution du trafic actuel.*

Réponse : des mesures de réduction du trafic sont prévues par le Plan Directeur Communal de Mobilité (PDCM) sur le chemin du Polny. Leur type reste à préciser.

4. *Globalement : l'analyse ne tient pas compte des projets en cours (Ruisseau-Martin, Polny, Près-les-Bois, etc...) ainsi que les autres plans spéciaux à légaliser (Les Oches, Praz-buchilly, Ballègue) qui utilisent les mêmes infrastructures. Ce saucissonnage pourrait faire croire que les législations sont respectées, alors que ce n'est pas le cas notamment en matière de bruit et de trafic. Un bétonnage intégral du territoire entre Montéclard et Ballègue est effectué sans lieux de convivialités (place de jeu, activités parascolaires, etc...) facilement accessible avec des trottoirs soumis à de fortes nuisances et de trop rares pistes cyclables.*

Réponse : les projets en cours dans les zones légalisées (Ruisseau-Martin, Polny, Près-les-Bois, etc...) sont de minime importance et n'augmenteront pas significativement le trafic. Les autres plans spéciaux à légaliser (Les Oches et Praz-Buchilly) devront établir leur propre étude en matière de bruit et trafic. Mis à part le collège du Village, la commune ne possède pas de terrains en bordure de l'axe principal Polny - Ruisseau-Martin. Elle ne peut donc envisager de créer des espaces publics pour aménager une place de jeux ou des locaux pour des activités parascolaires. Toutefois, dans le PQ « La Possession/Bois-de-Ban » des places de jeux seront aménagées et ouvertes au public.

5. *Remarques : la déchetterie du Giziaux est débordée et ne pourra pas absorber tous les projets en cours et futurs. Les écoles pourront-elles faire face à ces nouveaux arrivants ? En conclusion, les infrastructures sont inadaptées et ce quartier engendrerait une forte péjoration de la situation existante, une mise en danger des usagers les plus faibles et une hausse significative des nuisances.*

Réponses :

- les écopoints de quartier ont déjà été créés et d'autres sont en cours d'étude sur l'ensemble du territoire communal. Un emplacement est prévu dans le cadre du PQ, pour les habitants des quartiers du Bois-de-Ban et des Fontannins
- l'enclassement des élèves palinzards est du ressort de la Direction de l'établissement scolaire d'Epalinges. C'est en collaboration avec cette direction que les mesures aptes à absorber ces nouveaux arrivants seront réglées (voir notamment le préavis 1/2014 - Infrastructures scolaires et accueil de l'enfance, horizon 2025) accepté par le Conseil communal lors de sa séance du 18 février 2014)
- en conclusion, la Municipalité considère que ce quartier ne péjorera pas plus la situation que ne le font les constructions actuelles. Il apportera également des améliorations aux infrastructures pour les habitants des quartiers environnants

Annexes :

1. Plan modifié du 15 décembre 2014
2. Règlement modifié du 15 décembre 2014
3. Note Ecoscan du 8 octobre 2013

Epalinges, le 15 décembre 2014 / BM