Plan directeur communal (PDCom)

Rapport de consultation

Consultation publique du 2 octobre au 14 novembre 2021

Conformément aux articles 6 al.3 RLAT et 17 al.5 LATC, la consultation publique d'un plan directeur donne lieu à un rapport de consultation indiquant les remarques et/ou observations formulées lors de la consultation publique et les réponses qui leur ont été apportées. Celui-ci doit être rendu public.

Cet avis est affiché au pilier public jusqu'au 16 juin 2022. Ledit rapport est consultable en ligne, dans la rubrique « Avis d'enquête » à l'adresse www.epalinges.ch ou au Service de l'urbanisme (021 785 61 60 / urbanisme@epalinges.ch), Pl. de la Croix-Blanche 1, lu-ve 8h-11h30.

La Municipalité

Plan directeur communal (PDCom)

Rapport de consultation

Permanences organisées à la salle de quartier, Pl. de la Croix-Blanche 1
jeudi 7 octobre, lundi 11 octobre, mardi 19 octobre, jeudi 28 octobre et mercredi 10 novembre 2021, 16-19h

À la suite de la consultation publique et à la publication dudit rapport, le projet de plan directeur communal sera soumis à l'approbation du Conseil communal conformément à l'art. 19 LATC. Une fois adopté, il sera soumis à l'approbation du Conseil d'Etat.

avril 2022

Analyse et traitement des remarques et observations

La consultation publique du PDCom a permis de recueillir 30 courriers de remarques et observations provenant à la fois de particulier ou d'Associations. Ils sont classés ci-dessous par ordre chronologique, à l'exception des courriers reçus sur la base de motifs identiques, classés à part.

Liste des remarques et/ou observations reçues lors de la consultation publique :

N°	Prénom/nom ou entités	Date
1	Gérald Visinand	11.10.2021
2	John-David Aubert	30.10.2021
3	Laurent Balsiger	31.10.2021
4	Olivier Roger François Barras	1.11.2021
5	Emile, Marinette, Paul-Henri et Sylviane Pache, Laurence Pache Martin et Dider Martin	2.11.2021
6	Raymond Favrat	2.11.2021
7	Marisa Dürst	8.11.2021
8	Elisabeth, Sybille et Niklas Haefliger	8.11.2021
9	Alfred et Fernand-Michel Mermier	10.11.2021
10	Patrizia Vinciguerra et Fabio Martinon	11.11.2021
11	Geneviève Michel et Frédéric Reymond, représenté par Me Lionel Zeiter	11.11.2021
12	Nicolas Hausel	11.11.2021
13	Virginie Guisan, Guillaume Morand et l'Association Mont-Fleuri, représenté par Maître Adrienne Favre	12.11.2021
14	Communauté héréditaire de feue Lina Diserens, représentée par Maître Alexandre Kirschmann	12.11.2021
15	Nathalie et Nicolas Rosenthal	12.11.2021
16	Erich Dürst	13.11.2021
17	Anton Epp	14.11.2021
18	Pro Natura	15.11.2021
19	Hoirie Bobst, représentée par Me Benoît Bovay	15.11.2021

Remarques/observations sur une base identique		
20	Silvia Bally	10.11.2021
21	Guy Chassang et Nicolas Garofild, pour le compte de l'Association Epalinges Propriétaires de la Zone réservée (EPZR)	10.11.2021
22	Marie Maldonado	10.11.2021
23	Bernard Rodieux	11.11.2021
24	Barbara et Claude Beetschen	12.11.2021
25	Maria Cristina Donati-Regli	12.11.2021
26	Véronique et Luca Regli	12.11.2021
27	Angela Regli-Spinelli	12.11.2021
28	Marie-Thérèse et Jean-Gabriel Moriggia	14.11.2021
29	Félix Schmidt et Jean-Dominique Bruttin, pour le compte d'ADéRE – Association pour un développement raisonnable d'Epalinges	14.11.2021
30	Peter et Silvia Frey	14.11.2021

1	Gérald Visinand	11.10.2021

Remarque et observation	Réponses de la Municipalité
1. Le projet PDCom ne tient pas compte du plan cadastral actuel sur la parcelle N°518 ne figure qu'immeuble alors qu'un de plus a été construit en 2015 2. Se référer au projet plan de quartier proposé sur la parcelle 3. Le 24 juillet 2009, nous avons sollicité la Commune pour évoquer un développement sur cette parcelle par un plan de quartier 4. Le 12 août 2009 a commune s'est montrée favorable sous réserve de l'approbation cantonale 5. En 2011, nous avons donc mandaté le bureau GEA - Montant du mandat Fr 50'000.- 6. Une étude de GEA datant du 09.11.2011 a été remise à la Commune d'Epalinges 7. Cette étude fût suspendue dans l'attente de la révision du PDCom et du PGA 8. D'autre part, la parcelle N° 518 est située dans le « périmètre compact d'agglomération » à moins de 200 m des transports publics liés au Métro des Croisettes Entretemps un nouvel immeuble a été construit sur cette parcelle • Qui ne figure pas sur le plan cadastral du projet de nouveau PDCom • Ce nouvel immeuble tient compte de l'étude de GEA du 09.11.2011 La distance entre l'ancien et le nouvel immeuble a été réduite à 6,00 m pour tenir compte • de la réalisation de future(s) immeuble(s) après démolition de la villa ancienne N°272 Dès lors, nous ne comprenons pas que les parcelles N°296 et N°518 (la nôtre) ne soient pas englobée dans le périmètre « Centralité affirmée » (en traits-tillés bleu) Nous demandons donc que ces 2 parcelles soient réintégrées dans ce périmètre.	1. La base cadastrale a été mise à jour. 2 à 7. Le périmètre de la « centralité affirmée » a été mis à jour en englobant les parcelles 296 et 518. L'avancée des études en lien avec la révision du PGA confirme que ces parcelles, situées au sein du périmètre compact et à proximité immédiate de la centralité de la Croix-Blanche, sont idéalement situées pour une densification. Les modalités de changement d'affectation seront traitées dans le cadre de la révision du PGA ou par l'établissement d'un plan d'affectation si un périmètre pertinent est proposé à la Municipalité par plusieurs propriétaires.

2	John David Aubert	30.10.2021

Remarques et observations	Réponses de la Municipalité
Cahier 1 page 33. La figure montre la densité du bâti sur la commune selon le coefficient IUS. Selon ce calcul la majorité de la surface communale a un IUS < 0.4 donc de faible densité. Cette classification exigée par le PDC donne une indication trompeuse sur la surface végétalisée en laissant croire que celle-ci recouvre 60 % ou plus du terrain. Cependant seules les surfaces utiles principales sont prises en compte dans l'IUS (SUP/Sid) alors que parking, chemin d'accès goudronné, terrasses etc. en sont exclus. Il serait donc particulièrement informatif de compléter cette figure par celle montrant l'indice Iver, qui correspond au ratio Sver/Std. Cela permettrait de connaître la surface effectivement « dévégétalisée » ce qui est un paramètre important dans le contexte du changement climatique en cours.	Cette classification ne donne pas une indication trompeuse sur les surfaces végétalisées puisqu'elle vise uniquement à traiter des mesures d'utilisation du sol en rapport au bâti. Il n'est évidemment pas possible d'en déduire que les surfaces restantes sont 100% végétalisées. Selon la norme *SN 504 421 Aménagement du territoire – Mesures de l'utilisation du sol*, l'indice d'utilisation du sol est le rapport entre la somme des surfaces de plancher déterminantes (SPd) et la surface de terrain déterminante (STd). L'indice évoqué pourra éventuellement être utilisé dans le futur règlement du plan d'affectation communal, à l'instar de l'indice de surface en pleine terre, ceci afin de répondre aux mesures du PDCom visant à lutter contre les îlots de chaleur urbain notamment en favorisant la biodiversité et la plantation d'arbres majeurs.
Cahier 1 page 56 Infrastructures cyclables : le plan présente les bandes et pistes cyclables actuelles et projetées. Aucune distinction n'est faite entre bande et piste cyclable qui pour les utilisateurs (tant cyclistes qu'automobilistes) sont des choses complétement différentes. En particulier, la mention d'une « bande » pour le trajet descente de la route de Berne (p.17) est inquiétante pour la sécurité des usagers, d'autant plus si les nombreux ronds-points en construction n'offrent pas de passage séparé pour les cyclistes. La seule mention d'une piste cyclable dans le document est celle de la page 75 au sujet de la route de la Girarde, direction montée. Ceci est nettement insuffisant.	Le PDCom est un document de planification à l'échelle de la commune et non un document technique définissant la mise en œuvre de manière détaillée des mesures proposées. Il fait figurer des intentions qui doivent encore être étudiées plus précisément. Pour cette raison, il n'était pas possible de déterminer pour chaque chemin/route quelle était la variante la plus adaptée. En novembre 2021, le Conseil communal a accepté un crédit cadre de CHF 415'000.- pour la mise en œuvre de mesures pour la mobilité. Il a également approuvé la création d'une Commission de mobilité qui sera en charge de décider des actions à mener pour la législature en cours dans le respect du montant dudit crédit cadre. Tout projet doit respecter les normes en vigueur afin de garantir la sécurité des usagers. La Commission pourra en outre faire appel à des citoyens ou groupe de citoyen pour traiter entre autres des aspects de sécurité afin de tenir compte de l'expertise d'usage.

3	Laurent Balsiger	31.10.2021

Remarques et observations	Réponses de la Municipalité
1. Mobilité – cahier 2 – page 100 Le schéma des liaisons existantes dans le secteur « mob3b » Bois-de-Menton n'est pas juste. Cf modification sur le plan ci-joint.	Le schéma a été mis à jour en tenant compte des indications dudit plan et d'autres remarques émises durant la consultation publique.
2. De nombreuses personnes, en particulier les personnes âgées, notamment les nonagénaires que je visite, se plaignent du manque de bancs dans notre commune, notamment le long des itinéraires « mobilité douce ». Merci de prévoir une mesure spécifique et de faire le nécessaire pour poser des bancs le long des cheminements piétonniers.	Une mesure MOB 3.g a été ajoutée : « aménager des bancs de manière générale et en particulier le long des itinéraires de mobilité douce ». La concrétisation de cette mesure pourra également être traitée par la Commission de mobilité dont la constitution a été approuvée par le Conseil communal en novembre 2021.

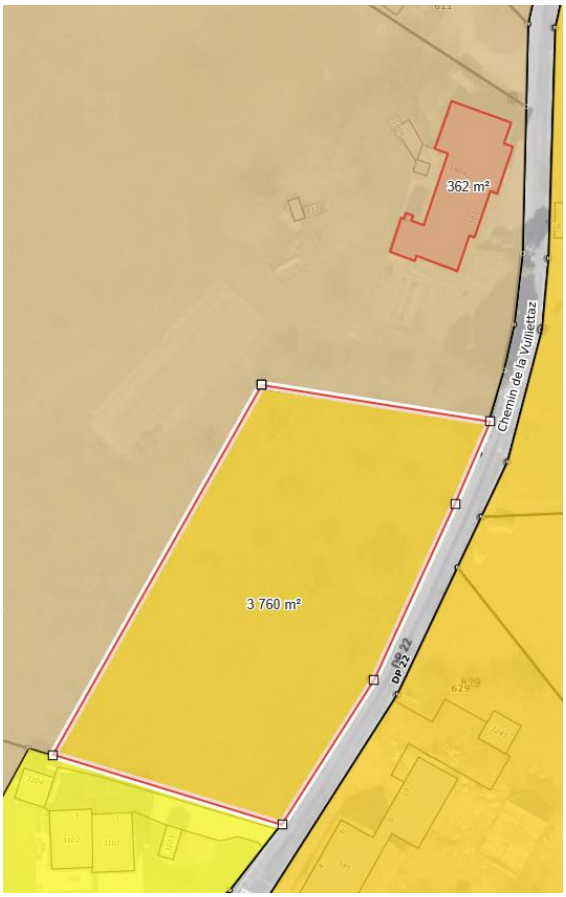
4	Olivier Roger François Barras	1.11.2021

Remarques et observations	Réponses de la Municipalité
Y compris dans le périmètre d'agglomération, il faudrait surtout penser à PRESERVER, PRESERVER et encore PRESERVER les espaces verts et boisés. En créant dans le plus bref délai des moratoires de 5,10 ou 15 ans... L'expansion actuelle est trop frénétique pour être sage. Economiquement nous avons les moyens de patienter un peu... Nos enfants nous remercierons autrement que par le tagage du smile « Mort au Porcs » comme cela est le cas dans la zone du village !!! Merci de prendre en compte cette remarque sur votre nouveau plan. Sans entrer dans le détail, l'avenir dépendra de l'équilibre des différents éléments naturels, ceux-ci peuvent se régénérer à moins que la limite soit dépassée...Il est clair que de créer des moratoires limite l'impact humain, c'est urgent. Le dépassement de la sustainabilité de la planète terre est proche.	Le PDCom a été élaboré dans le stricte respect des dispositions légales supérieures, notamment la loi sur l'aménagement du territoire (LAT) et le Plan directeur cantonal (PDCn). Ces dispositions visent à un développement urbain durable afin de répondre aux enjeux actuels et à venir des trois dimensions constituant le concept intégrateur qu'est le développement durable.

5	Emile, Marinette, Paul-Henri et Sylviane Pache, Laurence Pache Martin, Didier Martin	2.11.2021

Remarques et observations	Réponses de la Municipalité
Après avoir consulté le dossier, nous déposons une opposition contre la révision du Plan directeur communal (PDCom). En effet, lors des séances de conciliation des 31.01.2019 et 05.11.2020 les représentants de la Commune nous avaient promis de faire tout ce qui était possible pour englober les parcelles n° 564 et 899 dans la zone aujourd'hui en blanc sur le plan de mise à l'enquête. Or, nous devons malheureusement constater qu'il n'en est rien. Quelle est la logique du PDCom de ne pas englober ces deux parcelles ? De ce fait, nous formons opposition à cette nouvelle proposition de plan directeur communal et vous rappelons nos remarques formulées dans nos oppositions des 5 juillet 2018 et 9 avril 2020 dont copies vous sont remises en annexe,	Un plan directeur n'est pas opposable aux tiers. Il est uniquement contraignant pour la Municipalité et le Canton, il n'est donc pas possible de s'y opposer (art. 19 LATC). Les secteurs proposés pour le redimensionnement de la zone à bâtir ne sont mentionnés qu'à titre indicatif. L'avenir de ces deux parcelles sera traité dans le cadre de la révision du PGA. Pour rappel, la zone à bâtir d'habitation de la commune d'Epalinges située hors du périmètre compact du Projet d'agglomération Lausanne-Morges est largement surdimensionnée. Cette situation ne laisse que peu de marge de manœuvre à la Municipalité pour le travail obligatoire qu'est le redimensionnement de la zone à bâtir concernée.

6	Raymond Favrat	2.11.2021

Remarques et observations	Réponses de la Municipalité
• En réf. page 33 PDCom-Epalinges « urbanisation Mesure » • Afin de procéder au redimensionnement de la zone à bâtir dans le cadre de la révision du PGA. • Je demande le changement d'affectation du bâtiment 180a, parcelle 610 en zone d'habitation et qu'il soit séparé de la zone agricole. • Ce bâtiment existant en bordure de route n'a plus de fonction agricole et fait partie du paysage depuis plus de 130 ans. • Une compensation de cette surface pourrait être la diminution de la zone villa prévue au sud de la parcelle 610 (DP22-GEOVD_AMENAGEMENT) • D'autre part, cette opération permettrait de préserver et valoriser une échappée visuelle et un point de vue existant de qualité (réf. Page 75 mesure PAY 3a et carte page 101) En consultant la LAT aux Art.24 c2 et 4 ainsi que Art. 24 d1 et 2a à d, je pense que les autorités compétentes peuvent étudier et adapter le changement d'affectation pour ce bâtiment qui n'a plus aucune fonction agricole depuis 1997. Cette demande concerne juste l'habitation N° 180 a de AI et ne remet pas en question la zone des près et champs. Il est clair que si un agrandissement de la surface habitable devait être possible, cela se ferait en respectant l'architecture historique et n'occasionnerait pas d'extension de la surface au sol déjà existante depuis plus de cent ans. A signaler également que la surface de l'habitation de l'extrait du registre foncier Bien-fonds Epalinges / 610 est de 362 m2. Réellement : 228.6 m2 Ce qui est paradoxal à ce terrain c'est que les communes d'Epalinges et Lausanne arrivent à trouver un arrangement avec les autorités cantonales pour faire installer huit lampadaires d'éclairage public le long de cette même parcelle privée et agricole. Bonjour l'impact sur le respect de la zone, les économies d'énergie et la sauvegarde du paysage.	La Municipalité prend note de cette remarque et en tiendra compte, dans la mesure du possible, dans son travail de révision du PGA. L'acceptation d'un changement d'affectation supprimant de la zone agricole par les instances cantonales paraît toutefois peu probable, les règles étant strictes à ce sujet. Par ailleurs, la surface cadastrée du bâtiment ECA n° 180a est bel et bien de 362 m2.  Enfin, le marquage d'une bande longitudinale pour piétons et la mise en place d'un éclairage public doivent permettre une meilleure sécurisation des cheminements piétons sur ce chemin.

7	Marisa Dürst	2.11.2021

Remarques et observations	Réponses de la Municipalité
1. PDCom, cahier 2, page 93, Mesure ENV. 6a <u>Introduire la notion de matériaux durables</u>. <u>Modifier le titre</u> : « Augmenter le taux de rénovation, adopter des performances énergétiques élevées pour les bâtiments neufs et promouvoir l'emploi de matériaux durables et locaux »	1. Pour répondre à cet objectif de durabilité, nous proposons d'aborder la problématique de manière globale. Pour être durable, un ouvrage doit satisfaire de façon équilibrée aux exigences des trois piliers du développement durable : société, économie et environnement. Il est vrai que pour construire de manière durable, la consommation de matériaux de construction est déterminante. Ces matériaux recèlent de l'énergie grise, c'est-à-dire l'énergie primaire non renouvelable nécessaire à l'extraction des matières premières, à la fabrication des matériaux, à leur traitement à leur transport et à leur élimination. De plus, les possibilités de recyclage après la démolition ne sont pas sans conséquence sur l'environnement. Les critères de durabilité d'un ouvrage sont donc larges et concernent des enjeux d'urbanisme, d'équipements, de chaînes de valeur locales, de la faune et de la flore, de la mobilité ainsi que d'aspects sociaux. Seule une analyse large permet de se saisir de la durabilité d'un ouvrage de manière réaliste. Il existe de nombreux labels de construction qui permettent d'estampiller « durable » la construction ou la rénovation de bâtiments. En fonction du type de projet et du budget alloué, le type de label adapté est différent. Il parait donc judicieux de recourir, dans la mesure du possible, à la labellisation des bâtiments pour s'assurer du respect de certains standards en fonction de critères prédéfinis. Dès lors, nous avons adapté la mesure comme suit : « Augmenter le taux de rénovation, adopter des performances énergétiques élevées pour les bâtiments neufs et promouvoir, dans la mesure du possible (labélisation), l'emploi de matériaux durables et locaux »

2. <u>Mise en œuvre – Exemples : ajouter les points suivants :</u> Privilégier l'utilisation de matériaux durables (bois, pisé…) dans les nouvelles constructions et les rénovations. Intégrer systématiquement des critères liés aux matériaux durables dans les critères de sélection dans le cadre des marchés publics.	2. L'ajout de ces points nous semble délicat pour deux raisons notamment : 1. La technique évolue de manière extrêmement rapide, de sorte qu'il est difficile de définir en tout temps quel est le matériau ou la méthode de construction la plus écologique 2. La qualité écologique des matériaux et la charge environnementale des méthodes de constructions font sans cesse débat, il n'y a pas de consensus général au sein des experts Dès lors, la mise en œuvre a été complétée avec les points suivants : • Evaluer l'opportunité de labelliser les bâtiments communaux en cas de projets de construction ou rénovation (CAP2050, CAP Santé, Minergie, -P, -A, -ECO, LEED, BREEAM, etc.) • En cas de projet d'envergure, viser des labélisations adaptées • Dans le cadre de la révision du PGA, étudier la possibilité d'octroyer des bonus de surfaces constructibles en cas de labélisation favorisant la durabilité des bâtiments, en complément à l'art. 97 LATC

8	Elisabeth, Sybille et Niklas Haefliger	8.11.2021

Remarques et observations	Réponses de la Municipalité
Ayant consulté le plan d'affectation qui restreint la constructibilité de la parcelle de feu notre père et époux Egon Haefliger, nous formulons par la présente une opposition formelle au plan d'affectation et notamment de son tracé de soi-disant protection visuelle. En effet, après une visite sur place depuis la chapelle située sur la colline qui est magnifique, il n'y a aucune raison justifiée pour laquelle cette ligne d'inconstructibilité soit inscrite; elle dévalue notre parcelle, ce que nous ne pouvons pas accepter. La distance entre la limite de propriété et les futures constructions sont suffisamment grandes pour éviter la contrainte de cette ligne de dégagement proposée.	Un plan directeur n'est pas opposable aux tiers. Il est uniquement contraignant pour les autorités communales et cantonales, il n'est donc pas possible de s'y opposer (art. 19 LATC). A la lecture de cette remarque, il semble qu'elle soit issue d'une incompréhension. Le PDCom ne fait pas mention d'une inconstructibilité de la parcelle en question.

9	Alfred et Fernand-Michel Mermier	10.11.2021

Remarques et observations	Réponses de la Municipalité
La division de la parcelle 714 (zone village) a été faite en novembre 2003 avec l'approbation de la Municipalité d'Epalinges. Ses propriétés spécifiques n'ont pas été reportées sur les parcelles filles 2654 (pré-verger, construite) et 2653 (1,420 m2, plans spéciaux). Cette dernière parcelle, entourée de trois propriétés construites (villas) sur la moitié de son périmètre, a été entièrement équipée en 2007 en conduites d'eaux claires / usées et en conduites techniques (gaz, électricité, TV) avec votre plein accord jusqu'en limite de parcelle. C'est pourquoi nous prions tous les services concernés de reconsidérer et d'approuver notre demande d'extraire la parcelle 2653 de la zone réservée et du secteur des Oches afin de la rendre constructible dans la cadre de la révision du PDCom. Le chemin d'accès a également été construit par nos soins ! Les autres parcelles du secteur les Oches, situées en contrebas, doivent obligatoirement suivre les plans versants gravitationnels pour être équipées de telles conduites et ne peuvent en aucun cas utiliser les équipements (EC / EU) mentionnés ci-dessus ! L'utilisation rationnelle et cohérente du sol et son adaptation au dimensionnement des zones à bâtir ne seraient pas contraires au but de la LAT, surtout pour une si petite parcelle ! L'ancien municipal de l'urbanisme, M. Krattinger, indiquait dans un courrier que les membres de la Municipalité tiendront compte de l'intégration de notre demande dans le contexte de la zone réservée et du futur PGCom, quand bien même la parcelle 2653 fait partie d'un plan à légaliser ! Il ne s'agit pas d'une faveur que nous sollicitons ici mais bien d'une question de bon sens qui nous permettra d'envisager d'autres démarches auprès du canton avant la mise en place du futur PGCom communal !	Le PDCom indique au chapitre 2.2 *Stratégie de redimensionnement* du cahier II la stratégie de la Municipalité concernant la réduction de la zone à bâtir d'habitation sise hors périmètre compact. Les secteurs proposés pour le redimensionnement de cette zone à bâtir se basent sur cette stratégie. Ils ne sont toutefois mentionnés qu'à titre indicatif. L'avenir de cette parcelle sera traité dans le cadre de la révision du PGA. Enfin, concernant l'historique de cette parcelle et du secteur de plans spéciaux à légaliser « les Oches », la Municipalité rappelle les contenus des procès-verbaux des séances de conciliation ayant eu lieu dans le cadre de la procédure d'approbation de la zone réservée communale à la suite des oppositions déposées lors de l'enquête publique et de l'enquête publique complémentaire. M. Krattinger, alors Municipal en charge de l'urbanisme, y indiquait notamment que les propriétaires peuvent écrire à la Municipalité pour entrevoir si les projets desdits propriétaires peuvent être pris en compte dans le cadre de la révision du PGA. Cela ne veut pas dire que toute demande pourra être prise en compte.

10	Patrizia Vinciguerra et Fabio Martinon	11.11.2021

Remarques et observations	Réponses de la Municipalité
A la page 21 du cahier 2, il est mentionné que la commune soutient les projets en cours de planification et n'envisage pas un déclassement de ces secteurs, y compris le PQ les Planches / Montblesson. Or, dans la vision territoriale à 15 ans page 27 du cahier 2, certains secteurs comme le secteur du PQ Planches/Montblesson ou du PQ Le Closalet sont classés rouge en secteur d'habitation à densité moyenne ou forte au même titre qu'une partie du quartier des Tuileries par exemple. Conformément à la légende de la page 33 du cahier 1, ces quartiers sont proposés avec une densification qui va jusqu'à un IUS de 0.25 dans le cas de densification moyenne à un IUS au moins plus élevé que 1.25 et sans limite maximale dans le cas de densification forte. Le PQ Planches/Montblesson en cours d'évaluation prévoit une densification avec un IUS de 0.65 (p.14 du Préavis No 17/2018). Requalifier ce secteur ainsi que d'autres secteurs pas encore légalisés, comme le secteur du PQ le Closalet, en secteurs avec une densification sans limite maximale pourrait entrainer une confusion en particulier si les promoteurs travaillant sur ces PQ décident de revoir leurs projets. Afin de clarifier cette situation, il serait préférable de préciser dans la vision territoriale de la commune les densifications maximum envisagées pour ces quartiers, et de considérer de planifier les densifications prévues dans le cadre des PQ en cours de légalisation. Pour le PQ Planches /Montblesson, un IUS < 0.65 par exemple serait approprié.	Les cartes concernées ont été adaptées afin de séparer les secteurs de moyenne densité des secteurs de forte densité. Dans tous les cas, les Plan d'affectation évoqués ont été élaborés avec des IUS fixés dans leurs règlements, il n'est pas possible d'y déroger.

11	Geneviève Michel et Frédéric Reymond, représenté par Me Lionel Zeiter	11.11.2021

Remarques et observations	Réponses de la Municipalité
Les parcelles de mes clients se trouvent le long du chemin du Polny, au niveau du chemin de la Pierraz. Elles sont de forme rectangulaires. Elles ont chacune une surface supérieure à 1'000 m2. Elles se trouvent dans une zone largement construite. A ce titre, elles répondent à toutes les conditions de la zone à bâtir. Je remarque toutefois que, selon le projet de plan directeur, il est prévu de dézoner les parcelles en question, qui ne seraient ainsi plus constructibles. Ce projet va à l'encontre des droits de mes clients, qui verraient leurs propriétés amputées d'un élément essentiel, ce qui correspondrait à une mesure d'expropriation matérielle. Cela étant, j'attire votre attention sur les éléments suivants : - En page 29 du Cahier I (diagnostic), il est présenté que deux noyaux villageois se sont formés à Epalinges. L'un des deux se situe au niveau du chemin du Polny, soit précisément là où se trouvent les parcelles de mes clients. En tenant compte de ce noyau villageois, il apparaît pertinent de conserver les parcelles ici en cause en zone à bâtir. On ne comprendrait en effet pas qu'un noyau villageois se transforme en zone agricole. - On constate que les constructions à Epalinges ne sont pas suffisamment denses, en ce sens que les zones bâties ne sont pas suffisamment utilisées. Pour cette raison, il est préconisé de densifier certains secteurs qui se trouvent actuellement en zone d'habitation de faible ou de très faible densité (p. 3a). Eu égard à la présence du noyau villageois, qui apparaît comme une centralité affirmée, il est pertinent de conserver en zone à bâtir les parcelles no2675, 2824, 2825, 2826, 2827 et 2828, et même d'y densifier les possibilités de construire. - Ce maintien en zone à bâtir, voire cette densification, s'impose également en tenant compte de la prochaine ligne de bus, soit la ligne no 44, qui empruntera précisément le chemin du Polny. Dans ces conditions, la desserte des parcelles ici analysées sera encore améliorée, imposant d'autant plus le maintien de dites parcelles en zone constructible.	Le PDCom indique la stratégie de la Municipalité concernant la réduction de la zone à bâtir d'habitation sise hors périmètre compact au chapitre 2.2 *Stratégie de redimensionnement* du cahier II. Les secteurs proposés pour le redimensionnement de la zone à bâtir se basent sur cette stratégie. Ils ne sont toutefois mentionnés qu'à titre indicatif. L'avenir de ces parcelles sera traité dans le cadre de la révision du PGA. Toutefois, les mesures fixées dans le PDCom d'Epalinges ne permettront certainement pas d'envisager de maintenir ces parcelles en zone à bâtir. En effet, elles forment un ensemble non bâti d'environ 6200 m2, sans lien direct avec le noyau villageois qui débute plus haut en montant le chemin du Polny. C'est d'ailleurs pour cette raison qu'elles n'ont pas été intégrées dans la centralité affirmée sur la carte de synthèse de l'urbanisation (p. 99, cahier II). On ne peut donc pas dire qu'un noyau villageois serait transformé en zone agricole. Le PDCom fait également référence à l'inventaire des sites construits d'importance régionale à protéger en Suisse. Le hameau d'Epalinges est reconnu comme site d'importance locale. Les parcelles en question sont situées dans le « périmètre environnement I » (PE I) où il y est mentionné qu'il s'agit d'un petit vallon de prés et vergers dégageant la silhouette orientale du bâti. De nombreuses autres parcelles, actuellement affectées en zone à bâtir, seront concernés par le redimensionnement de la zone à bâtir d'habitation bien qu'elles seraient constructibles en l'état (équipées). Pour rappel, la zone à bâtir située hors du périmètre compact du Projet d'agglomération Lausanne-Morges est largement surdimensionnée. Cette situation ne laisse que peu de marge de manœuvre à la Municipalité pour le travail obligatoire qu'est le

- A plusieurs endroits du plan directeur, on lit l'importance de limiter le réchauffement climatique dans les zones urbaines, en préservant des îlots de chaleur. On tient ici à souligner que cet argument ne saurait exercer une quelconque influence sur le classement des parcelles no 2675, 2824 ,2825, 2826, 2827 et 2828 en zone à bâtir. En effet, la zone n'est pas ici urbaine, puisqu'on se trouve dans une zone de densité faible, voire très faible. Il n'y a dès lors pas de nécessité de créer un îlot de verdure au milieu d'une zone urbaine, comme cela se pratique désormais à Lausanne. En outre, les îlots de chaleur doivent rester manifestement une exception, par rapport au principe cardinal de la séparation du bâti et du non bâti, qui doit diriger les planifications d'aménagement du territoire. Le Tribunal fédéral a régulièrement l'occasion de le rappeler, pour un exemple récent : « Le principe de séparation en zone à bâtir et en zone inconstructible, de rang constitutionnel, est en fait une préoccupation centrale de l'aménagement du territoire » (ATF 1C_l3112019 du 17.06.2019, consid. 3.2.1). Au vu des éléments qui précèdent, il apparaît que les parcelles no2675,2824,2825,2826,2827 Et 2828 doivent rester en zone à bâtir pour les raisons suivantes : - Elles se trouvent déjà actuellement en zone à bâtir. - Elles sont parfaitement calibrées pour la construction. - Elles se trouvent le long d'un axe routier qui forme un noyau villageois. - Il n'y a aucune nécessité climatique de rendre ces parcelles inconstructibles. - La desserte en transports publics sera encore améliorée avec la prochaine ligne 44 - Il serait absurde de dézoner ces parcelles, qui sont centrées et équipées puisque cela provoquerait la perte d'une surface parfaitement adaptée à la construction, au profit, potentiellement, d'une construction dans une zone moins adaptée. Je requiers donc que la vision territoriale à 15 ans soit modifiée, en ce sens que les parcelles no 267 5, 2824, 2825, 2826, 2827 et 2828 demeurent constructibles.	redimensionnement de sa zone à bâtir d'habitation sise hors périmètre compact du PALM. Pour ces raisons, la vision territoriale du PDCom n'a pas été modifiée.

12	Nicolas Hausel	11.11.2021

Remarques et observations	Réponses de la Municipalité
Urbanisation *<u>Enjeux patrimoine bâti</u> : rajouter* : - Reconnaître le patrimoine bâti et historique d'importance locale hors inventaires Justification : Des constructions à caractère historique et/ou patrimonial au niveau local méritent une attention particulière. Reconnaître en partie à ce stade de la planification ces objets ou ensembles bâtis permet de traiter au mieux les mesures de préservation et de valorisation prévus dans les autres principes de ce plan.	La Municipalité comprend et partage les préoccupations en lien avec la volonté de densifier le périmètre compact qui contient entre autres des zones de très faible densité et des constructions participant à l'ambiance « villageoise » d'Epalinges. Pour gérer cet enjeu, il a été prévu, dans la mesure URB 2.b intitulée *« Développer une stratégie de densification des quartiers à faible densité »* d'évaluer et de définir les secteurs propices à une densification de manière à favoriser une densification adaptée au contexte. Ces éléments seront donc discutés lors de la révision du PGA. La proposition telle que formulée est louable sur le principe. Toutefois, sa mise en œuvre serait difficile pour plusieurs raisons. Il serait nécessaire d'effectuer des expertises sur l'ensemble des constructions à caractère historique, pour autant que l'on puisse les définir selon des critères objectifs. Leur recensement dans un quelconque inventaire ne reposerait sur aucune base légale, de sorte que les propriétaires pourraient s'y opposer. D'autre part, cet objectif serait contraire à la volonté de densification dans certains secteurs situés à l'intérieur du périmètre compact. Enfin, la préservation de ces constructions, recensées ou non, se heurtent souvent aux réalités économiques des propriétaires. Pour ces raisons, cet enjeu n'a pas été ajouté au PDCom.
<u>Principe directeur URB 2</u> *<u>Mesure d'urbanisation 2b :</u> rajouter* : *<u>Mise en œuvre :</u>* - La mise en place de la stratégie de densification des secteurs prend en compte et définit les principes d'identification et de valorisation du patrimoine bâti et des éléments historiques locaux y compris hors inventaires cantonaux. Justification : Correspond aux enjeux de *clarifier et renforcer les identités des différents quartiers d'Epalinges...* et *Favorise la mixité sociale et fonctionnelle au travers de micro-centralités.* Pour exemple, le secteur de densification situé dans le quartier des Croisettes (à l'est de la route	La volonté de densification de ce secteur répond aux principes de la LAT et du PDCn qui sont de densifier le long des axes de transports publics particulièrement bien desservis. Ce secteur en fait partie, puisqu'il est situé à proximité immédiate du métro m2. Il est vrai que certaines constructions sur ces chemins contribuent à cette « identité villageoise », même si très peu de ces bâtiments sont inscrits au recensement architectural (voir p. 43 cahier I).

de Berne) comprend un ensemble bâti le long des chemins des Planches, des Bodérons, de la Prairie et de la Cure, ainsi qu'au chemin des Dailles. Cette ambiance villageoise devrait être définie comme un ensemble urbain reconnu dans la planification.	Une pesée des intérêts sera effectuée dans le cadre de la révision du PGA afin de déterminer le périmètre exact qui fera l'objet d'une augmentation des droits à bâtir. Enfin, la notion « d'ambiance villageoise » est abstraite, il est nécessaire de séparer la thématique des constructions de la thématique de « l'ambiance » villageoise ou bucolique qui fait référence plutôt à des aspects paysagers. En raison de la difficulté d'application de cette proposition de mise en œuvre et en l'absence de base légale, celle-ci n'a pas été intégrée dans le PDCom.
Principe directeur URB 5 rajouter une mesure d'urbanisation 5c : protéger les eaux souterraines et valoriser les sources dans les projets de construction et de planification. Mise en œuvre: • Identifier et prendre les mesures nécessaires pour la protection et la mise en valeur (fontaines, biotopes, arrosage...) des eaux souterraines et principalement des sources dans les planifications communales et lors de la réalisation des projets de construction. Justification : Préserver les fontaines privées, Protéger les sources résurgentes. Le PA du Closalet mentionne la nécessité de prendre en compte cette problématique qui pourrait être reportée à l'ensemble du territoire dans ce plan directeur.	Les eaux souterraines et superficielles sont protégées contre les atteintes nuisibles par l'Ordonnance sur la protection des eaux (OEaux) qui a également pour but de permettre leur utilisation durable. La thématique des eaux souterraines est mentionnée en p. 79 du cahier 1. La gestion des eaux souterraines est traitée par type de secteur en fonction de leurs particularités. A Epalinges, seule une faible portion de terrain est située en secteur Au (secteurs particulièrement menacé). Le reste du territoire communal est située en zone üb, sans contrainte particulière du point de vue de la protection des eaux souterraines. Chaque demande de permis de construire CAMAC doit indiquer sur quel secteur se situe le projet afin de prendre les mesures adéquates. Etant donné qu'une très faible portion du territoire est concernée par des mesures de protection, l'essentiel des mesures de préservation (fontaine, source, …) est pris lorsque des projets ont lieu sur des terrains qui possèdent par exemple des servitudes pour des sources d'eau. Il s'agit d'une gestion privée. La Municipalité ne délivre toutefois pas de permis de construire lorsque ces problématiques ne sont pas réglées entre propriétaires en cas d'opposition. Les plans d'affectation, réalisés en principe sur des portions de territoire importantes, permettent de prendre des mesures de préservations ou de valorisation spécifiques dans le cadre de la planification. Il s'agit de mesures difficilement applicables à des grandes portions de territoire faisant intervenir de nombreux propriétaires privés,

	d'autant plus si des droits ne sont pas inscrits au registre foncier. Pour ces raisons, l'ajout de la mise en œuvre proposée n'est pas nécessaire.
Mesure d'urbanisation 6a : rajouter Mise en œuvre : Favoriser la tenue d'événements et installations éphémères sur le domaine public (marchés, vides greniers, terrasses, scènes, expositions...) Mesure d'urbanisation 6b : rajouter Mise en œuvre: • Faciliter l'utilisation par l'agriculture des espaces ouverts	La mesure URB 6.a a été complétée en ajoutant la mise en œuvre suivante : • Favoriser les événements et installations éphémères sur le domaine public (marchés, vides-greniers, terrasses, scènes, expositions, festivals, etc.) La mise en œuvre mentionne déjà l'identification des potentiels secteurs à déclasser dans le cadre de la démarche de redimensionnement de la zone à bâtir, dans le but de répondre au titre de la mesure : « Développer les conditions propices au maintien du secteur primaire ».
Mobilité Principe directeur MOB 1 Rajouter : Mesure mobilité 1 h : Zone du village : aménagements en faveur de la mixité des transports et de la sécurité des usagers de la zone du village Mise en œuvre : - Proposer des secteurs à vitesse limitée - Améliorer et compléter les marquages et la signalisation routière - Créer de nouveaux trottoirs et élargir des trottoirs existants - Consolider les liaisons alternatives en établissant des droits de passage Justification : Intégrer dans le plan directeur les mesures de mobilité concernant le secteur Polny, Village, Ruisseau Martin, Bois-de-Ban.	Cette mesure a été ajoutée et formulée comme suit : Zone du village : aménagements en faveur de la mixité des transports et de la sécurité des usagers Mise en œuvre : • Etudier la requalification de ce secteur, notamment en proposant des vitesses limitées et en améliorant la sécurité des usagers
Principe directeur MOB 3 Mesure mobilité 3b : élargir ce concept à l'ensemble du territoire. Aménager des bandes piétonnes et des trottoirs Mise en œuvre : rajouter : - Sécuriser le chemin de la Vulliettaz en aménageant une bande piétonne et installation de l'éclairage public - Étudier l'opportunité de créer un trottoir au chemin de la Vulliettaz - Aménager un trottoir sur le chemin du Bois de Ban en lien avec la construction du plan de quartier - Prendre en compte les possibilités d'élargir les trottoirs dans le cadre de travaux	La mesure a été adaptée pour répondre à cette remarque. Elle a été reformulée comme suit : Mesure : Aménager des bandes piétonnes Mise en œuvre : • Identifier les secteurs propices à l'aménagement de bandes piétonnes, notamment afin de sécuriser les cheminements (par ex : Ch. de la Vulliettaz, ch. du Bois-de-Menton, etc.)

- Étudier les possibilités alternatives de marquages pour la signalisation routière (par ex : larges bandes blanches, pavages...) Justification : Prendre en compte les différents projets d'aménagements des liaisons piétonnes en cours et prévus dans les quartiers hors des centralités affirmées. Rajouter : Mesure mobilité 3 g : amélioration des conditions de déplacement des écoliers - Identifier les problématiques liées à la sécurité routière sur les cheminements aux écoles - Gérer les mobilités aux abords des écoles - Soutenir l'engagement des patrouilleurs et l'organisation de pédibus Justification : Correspond à l'enjeu sécuriser les abords des écoles. Plusieurs initiatives ont été déposées ces derniers temps à ce sujet. Ce point devrait être mentionné directement dans ce plan.	Une mesure a été ajoutée à ce sujet : Mesure : améliorer les conditions de déplacement des écoliers Mise en œuvre : réaliser une étude spécifique afin d'identifier les problématiques liées à la sécurité des écoliers dans leurs déplacements et particulièrement aux abords des écoles
Principe directeur MOB 4 Mesure mobilité 4c : rajouter : création et remplacement des abribus Mise en œuvre : rajouter : - Créer de nouveaux abribus aux lieux les plus importants (Croix-Blanche, Girarde, Biolleyre...) - Identifier les lieux pour la création de nouveaux abribus - Déplacer en cas de nécessité les arrêts de bus en fonction des besoins (par ex : chemin de la Girarde, chemin des Croisettes...) Justification : Prendre en compte les projets actuels et prévus de création de nouveaux abribus.	Le titre a été modifié en ajoutant le mot « création » et la mise en œuvre suivante a été ajoutée : « étudier la création de nouveaux abribus ou leurs relocalisations en fonction des besoins ».
Paysage Principes directeurs PAY 1 et PAY 2 de manière générale, pour les mesures en lien avec la forêt, rajouter Ingénieur forestier dans les acteurs en charge de la procédure et de l'application	Les principes ont été modifiés en tenant compte de cette remarque.
Principe directeur PAY 3 Mesure paysage 3c: Mise en œuvre : rajouter - définir des dispositions dans le PGA permettant la cohérence et la mise en valeur du patrimoine historique et bâti du secteur des Croisettes (le long du chemin des Planches, des Bodérons, de la Prairie et de la Cure...) dans le projet de densification Justification : Intégrer la protection et la mise en valeur du quartier historique des Croisettes au même titre que la zone du village.	Cette thématique a été traitée ci-avant. Au vu des explications déjà fournies, celle-ci n'a pas été prise en compte dans le PDCom.

Principe directeur PAY 4 Supprimer en dehors du périmètre compact (secteur concerné : territoire communal) Justification : Les mesures 4a et 4b concernent aussi des espaces à l'intérieur du périmètre compact (espace ouvert de Florimont, dentelle paysagère et frange forestière du Closalet, Montblesson, Gd-Chemin...)	Cette remarque a été prise en compte.
Mesure paysage 4b : Mise en œuvre : rajouter - Conserver et encourager la diversité des usages agricoles et le développement de vergers, potagers et jardins communautaires Justification : favoriser l'utilisation du paysage par une agriculture diversifiée	Cette remarque a été prise en compte.
Principe directeur PAY 5 Mesure paysage 5a : Mise en œuvre : rajouter - développer des outils pour améliorer la qualité et la cohérence de la frange domaine public — domaine privé Justification : Valoriser les liaisons de mobilité douce dans les quartiers en ciblant une meilleure intégration des aménagements privés et publics. (par ex : type de haies, de clôtures, revêtements, places de parc…Charte de l'environnement urbain)	La mise en œuvre suivante a été ajoutée pour tenir compte de cette remarque : « Dans le cadre de l'élaboration du PACom et de son règlement, prévoir des outils permettant d'améliorer la qualité et la cohérence de la frange domaine public-domaine privé (type de haies, de clôtures, revêtements, places de stationnement, etc.).
Nature, environnement, énergie et climat Enjeux nature, forêts et réseau écologique : au point 5 mettre au pluriel - développer les réseaux écologiques au sein de la commune. Justification : Proposition pour mettre en avant la définition de sous-réseaux	Cette remarque a été prise en compte.
Enjeux changement climatiques : rajouter : - limiter les risques de crues et soutenir les débits estivaux dans les cours d'eau Justification : Mentionner cet enjeu permet de soutenir les principes directeurs URB 5 et ENV 3	Cette remarque a été prise en compte.
Principe directeur ENV1 Mesure environnement 1 c : proposition de rajouter Ingénieur forestier et spécialiste des soins aux arbres dans les acteurs de la procédure et de la mise en œuvre.	Cette remarque a été prise en compte.
Mesure environnement 1 e : Mise en œuvre : rajouter - Compléter les mesures en faveur de la promotion de la biodiversité dans le guide pratique de la gestion des espaces verts. Justification : Développer l'information de la part de la commune sur la création et l'entretien par les particuliers et les services communaux d'aménagements en faveur de la biodiversité.	Le titre de la mesure mentionne la poursuite des démarches d'information et d'incitation à la population sur les mesures, de manière générale, en faveur de la nature et de la biodiversité. Ledit titre et les mises en œuvre vont donc dans le sens de la remarque de sorte que l'ajout proposé n'a pas été retenu.

Mesure environnement 2a: Mise en œuvre : rajouter - Orienter l'agriculture sur les terrains communaux vers des pratiques favorisant la biodiversité	Cette remarque a été prise en compte.
Cartes de synthèse De manière générale, pour toutes les cartes, prendre un fond de plan plus récent. Des quartiers comme le Giziaux et la déchetterie, Les Orchez, la dernière partie de Ballègue, les bâtiments du Biopôle, les constructions au Village... qui sont existantes depuis plusieurs années doivent figurer sur ces cartes.	Le fond de plan a été mis à jour.
Urbanisation : 1) Pourquoi les parcelles 1239, 2797, 2798 et 1080 (Florimont) ne sont pas comprises dans les secteurs proposés de redimensionnement de la zone à bâtir ? 2) Pourquoi les parcelles 403 et 1558 (l'Arzillier) sont-elles considérées dans le périmètre compact (gris), et ne sont pas prise en compte dans les secteurs proposés de redimensionnement de la zone à bâtir ? 3) Mentionner la parcelle 2281 (chemin de la Vullietaz) comme étant construite 4) Mentionner le quartier des Tuileries et de la Source comme secteur économique à vocation mixte ? 5) Mentionner équipements culturels et de Loisirs à Bois-Murat (bibliothèque, salle de quartier)	1) Ces parcelles forment un ensemble de 6000 m2, elles ne sont toutefois pas toutes situées en dehors du territoire urbanisé. Une analyse plus fine sera réalisée dans le cadre de la révision du PGA. 2) Il s'agit d'une erreur, cela a été mis à jour. 3) Le fond de plan a été mis à jour et comprend cette construction. Le secteur de redimensionnement de la zone à bâtir a été mis à jour en conséquence. Cette remarque est pertinente et la carte a été modifiée en conséquence. Cette mention a été ajoutée au plan.
Mobilité : 1) Des nombreuses erreurs de situation sur plan du réseau de liaisons existantes de mobilité douce (ligne vert clair) sont à corriger (Chaugand, le Flon, Les Moulins, Bois de Menton, Flon-Morand amont, Boveresses, Bois de la Chapelle). L'échelle utilisée permet une indication plus précise d'autant plus que cette carte est mentionnée comme référence dans des mesures mobilité. 2) Le tracé à consolider à travers les Oches (liaison Fontannins — village et village — la Pierraz) est-il réellement une intention ? (! terrain privé et usage agricole)	1) Le plan comportait effectivement des erreurs, il a été mis à jour en conséquence. 2) Il s'agit d'un élément issu de la démarche participative réalisée en 2017. La faisabilité devra être étudiée plus précisément en fonction de la future affectation de ces parcelles.

3) Les tracés liaisons piétonnes du chemin de Ballègue et de Prés-les-Bois devraient continuer au moins jusqu'à la limite de la commune et à la forêt (chemins importants pour l'accès aux Bois du Jorat)	3) Cela fait partie des éléments mis à jour selon le point 1.
4) Le chemin de Praz-Buchilly est aussi une liaison mobilité douce (trottoir existant, bande cyclable prévue, accès aux Bois du Jorat…)	4) Cela fait partie des éléments mis à jour selon le point 1.
5) Rajouter l'entier du ch. de la Cure comme liaison existante (importance pour relier le quartier des Planches et la Croix-Blanche)	5) Cela fait partie des éléments mis à jour selon le point 1.
6) Pourquoi le secteur de projet de réaménagement multimodal des chemins Vaugueny et Polny ne continue-t-il pas sur le chemin du Ruisseau Martin ?	6) Ce secteur a déjà fait l'objet de mesures récemment, notamment la mise en sens unique d'une partie du chemin et le marquage d'une bande cyclable.
7) Renforcer la lisibilité du projet de réaménagement multimodal des chemins Vaugueny et Polny	7) Le marquage de la bande jaune a été légèrement surépaissi.
8) Concentrer la représentation graphique du projet de réaménagement multimodal vers le Gd-Chemin	8) Le marquage a été adapté.
9) Le passage de la route de Berne au niveau du Lion d'or est un passage sous-voie	9) Ce point a été modifié en conséquence.
10) Le tracé de la ligne 45 n'est pas représenté de manière continue	10) La ligne bleue a été prolongée sur la route de Berne.
11) Mentionner la liaison à créer à travers le quartier Les Planches-Montblesson	11) Ce point a été modifié en conséquence.
Carte Paysage, espaces publics et mobilité douce : 1) Les tracés des liaisons piétonnes et modes doux sont à corriger au même titre que sur la carte Mobilité	1) Les tracés ont été mis à jour à l'instar de la carte sur la mobilité.
2) Des points de vue le long des liaisons piétonnes seraient à rajouter (haut du chemin du Polny, route du Village, bas du chemin de la Laiterie, chemin de la Prairie, chemin des Bodérons, rond-point du chemin de la Jaquière...)	2) En raison de la topographie d'Epalinges, de nombreux points de vue existent sur la commune. Seuls les principaux ont été représentés sur cette carte afin de ne pas la surcharger, le recensement ne peut pas être exhaustif.
3) Les points de vue sur le paysage local pourraient être reprises comme les vues sur la collines de l'église, sur la campagne du Bornalet, sur la campagne de Bellevue, sur le village ...(lien avec la mesure PAY 3a) (voir PDCom 2000)	3) La préservation de ces principales vues sont garanties du fait de l'affectation des terrains concernés qui ne permettent pas de constructions dans le futur (zone agricole, zone de verdure, zone protégée, etc).

4) Une dentelle paysagère en frange sud du Bois des Dailles devrait aussi être mentionnée.	4) La mesure PAY 1.b « Etudier une stratégie de dentelles paysagères ainsi que de franges forestières et consolider la valeur biologique des lisières » mentionne qu'il faut « veiller à proposer des aires de dégagements / espaces tampons, entre les limites bâti-terres agricoles, bâti-forêt, forêt-terres agricoles dans le cadre des révisions des plans d'affectation ». En présence d'un chemin d'accès existant à cet endroit, la marge de manœuvre est moindre par rapport à d'autres secteurs, raison pour laquelle cela n'a pas été mentionné sur le plan. C'est donc dans le cadre de la révision du plan d'affectation « Les Dailles » que cette question pourra être gérée.
5) La liaison à consolider entre le chemin du Vaugueny et le Flon par la Griottière ne devrait pas être mentionnée. (terrain privé et pas de possibilité de franchissement du Flon)	5) Cette liaison a été modifiée en mentionnant le tracé existant passant derrière le collège de Bois-Murat.
6) Faire figurer les espaces publics planifiés (places de jeux, nouveaux quartiers...)	6) Des modifications ont été apportées à ce sujet pour aller dans le sens de cette remarque (Planches, Planches-Montblesson, Tennis, Closalet, place du village)
7) Faire figurer l'église comme espace public existant	7) Cette remarque a été prise en compte.
8) Faire figurer la place de jeu des Orchez comme espace public existant	8) Cette remarque a été prise en compte.
9) Mieux situer et définir comme public l'espace public du Village	9) La futur place du village a été mentionnée comme espace public à créer
10) Mentionner l'espace public du Bois de la Chapelle comme étant public	10) Le Bois de la chapelle est déjà inscrit dans les forêts d'accueil, ce qui signifie qu'il est public
11) Mentionner l'espace public vers le rond point du Grand-Chemin (projet présenté au public)	11) Cela fait partie des modifications apportées (voir le point 6 ci-dessus)
12) Mentionner les 3 petits ponts (confluence Flon - Ruisseau-Martin) comme espace public	12) Les ponts sont inscrits dans les réseaux de mobilité douce, il paraît alors peu approprié de ne mentionner que les ponts comme étant des espaces publics.
13) Mentionner le tertre de l'église comme espace ouvert	13) Ce secteur sera affecté en zone de site construit protégé (art. 17 LAT) pour donner suite à l'application de la mesure PAY 3.c. Les espaces ouverts mentionnés sur la carte seront en principe affectés en zone de

	verdure qui permet par exemple la construction d'équipements de jeux et sportifs, ce qui ne serait pas adaptés pour le tertre de l'église
Nature, environnement et climat : 1) Les talus séchards de la parcelle 2798 et du sud-ouest de la parcelle 1073 devraient être mentionnés.	1) Les talus séchards représentés sur cette carte sont repris de l'étude sur la biodiversité d'Epalinges réalisée en 2019 qui n'en avait pas identifié sur ces deux parcelles, peut-être en raison de critères d'appréciations différents. Le PDCom étant un outil évolutif, il n'est pas exclu que de nouveaux recensements soient effectués dans le cadre du programme de suivi mentionné dans la mesure ENV 1.a « Renforcer les exigences qualitative et quantitatives en matière de biodiversité dans la révision du PGA et établir un programme de suivi (monitoring) ».
2) La signalisation des étangs privés pourrait être complétée (parcelles 705, 706, 703, 1140, 867, 885, 2583, 2761...)	2) Ces éléments ont été rajoutés sur le plan.
3) Le cordon boisé et le ruisseau de la parcelle 705 doivent être représentés	3) Cet élément a été ajouté au plan.
4) Le cours d'eau (canal d'amenée) hors inventaire de la parcelle 372 n'est plus en eau.	4) Cet élément a été supprimé du plan.
5) L'étang sous le glissement du remblai de la Croix-Blanche n'en est plus un (comblé)	5) Cet élément a été supprimé du plan.
6) La zone de conflit eaux superficielles des petits ruz à Prés-les-Bois devraient être étendue vers les parcelles 867 et 2783	6) Les zones de conflits concernent uniquement les cours d'eau recensés dans la couche « lac et cours d'eau » du guichet cartographique cantonal qui sont situés sur d'actuelles zones à bâtir. La branche du cours d'eau mentionnée est située en aire forestière, raison pour laquelle elle n'a pas été mentionnée sur le plan.
7) Des zones de conflit eaux superficielles pourraient être rajoutées sur les suintements en limite de la parcelle 849 et 2179 (Ballègue), ainsi que sur les parcelles 1542 et 937 (petit-cerisier) en limite du cours d'eau	7) Les zones de conflits concernent uniquement les cours d'eau recensés dans la couche « lac et cours d'eau » du guichet cartographique cantonal qui sont situés sur d'actuelles zone à bâtir. En l'occurrence, aucun cours d'eau n'est recensé à cet endroit et il s'agit d'une aire forestière sur la partie susceptible d'être concernée par cette remarque.

13	Virginie Guisan, Guillaume Morand et l'Association Mont-Fleuri, représenté par Maître Adrienne Favre	12.11.2021

Remarques et observations	**Réponses de la Municipalité**
1. Les observations de mes mandants concernent les parcelles 385, 389 et 390 (ci-après désignées également : « parcelles ou secteur En Guebey ou Florimont »). 2. Ces parcelles de Florimont sont actuellement colloquées en zone de plans spéciaux (art. 52 RPGA). Dans cette zone, tout projet de construction ou d'aménagement est subordonné à l'adoption préalable d'un plan directeur localisé, voire d'un plan de quartier de compétence municipale ou d'un plan partiel d'affectation. 3. Selon mes mandants, il est essentiel de revoir la collocation de cette zone en zone de verdure ou en zone agricole afin qu'elle soit durablement protégée de toute densification. Il serait en outre opportun que la commune renégocie avec le Comité du PALM afin de sortir cette zone du périmètre compact d'agglomération ce qui aurait l'avantage de diminuer le surdimensionnement de sa zone à bâtir. La protection à accorder à cette zone doit être clairement affirmée dans le Plan Directeur Communal qui servira ensuite d'instrument de travail à la révision du PGA et permettrait d'appuyer la Commune dans la sortie de cette zone du PALM. Il est donc nécessaire de donner une vision claire des ambitions de la Commune pour la protection forte et sans exception de cette zone. 4. La LAT préconise de protéger les bases naturelles de la vie, telles que le sol, l'air, l'eau, la forêt et le paysage (art. 1 al. 2 let. a), d'orienter un développement de l'urbanisation vers l'intérieur du milieu bâti (art. 1 al. 2 let. a bis LAT), la création d'un milieu bâti compact (art. 1 al. 2 let. b LAT) et une densification des surfaces de l'habitat (art. 3 al. 3 let. a bis LAT). La LAT préconise, en outre, de conserver les sites naturels (art. 3 al. 2 LAT). 5. Cette protection exigée par la LAT n'est pas compatible avec une éventuelle densification de la parcelle de Florimont.	1, 2 et 3. La Municipalité est sensible à la valeur écologique de cette parcelle, c'est d'ailleurs pour cette raison qu'une grande zone de verdure a été inscrite sur ce secteur dans la carte de synthèse de l'urbanisation. Elle y prêtera une attention particulière quel que soit son développement à l'avenir Pour ce secteur, la démarche participative réalisée dans le cadre de la révision du Plan directeur communal (PDCom) a mis en lumière la nécessité de conserver un espace de dégagement sur cette parcelle en cas de construction. L'exclusion de ce secteur du périmètre compact n'aurait aucune incidence sur le redimensionnement de la zone à bâtir que la commune doit opérer sur la zone à bâtir d'habitation sise hors périmètre compact. En effet, il s'agirait d'une opération nulle puisque le potentiel d'accueil en nouveaux habitants hors périmètre compact serait augmenté à la suite de l'inclusion de ce secteur dans le bilan du dimensionnement de la zone à bâtir, puis serait réduit du même potentiel en réaffectant les parcelles en zone inconstructible. 4 et 5. Effectivement, la LAT préconise de protéger les bases naturelles de la vie. Toutefois, le secteur de Florimont est inscrit dans le périmètre compact du PALM et la LAT prévoit également *le développement de l'urbanisation vers l'intérieur du milieu bâti, la création d'un milieu bâti compact et une densification des surfaces de l'habitat*. Une pesée des intérêts a donc été réalisée, notamment en tenant compte des résultats de la démarche participative, ce qui a permis de définir des principes pour l'avenir de ce secteur, à savoir le maintien d'une grande zone de verdure en lien avec la ferme existante et l'urbanisation du secteur situé en bordure du chemin du Vaugueny afin de répondre à la demande en nouveaux logements. Cela tient compte du fait que le site présente des qualités intéressantes en termes de biodiversité et que

6. La zone de Florimont, en Guebey est d'une surface de 32'926 m2. Elle abrite une vieille ferme, des champs, prés et pâturages de 30'322 m2 ainsi qu'une forêt de 1'622 m2. Cette zone d'une dimension importante doit jouer un rôle essentiel dans la préservation de la biodiversité, dans la protection de la faune et de la flore de la Commune d'Epalinges.	ces aspects devront être pris en compte en cas de planification urbanistique. 6. Comme mentionné ci-avant, la Municipalité est sensible à la valeur écologique de ces terrains. L'urbanisation d'une partie de ce secteur n'est pas incompatible avec la préservation de la biodiversité pour autant que soient identifiés au préalable les mesures qui devront être prises, à l'instar du Plan d'affectation « Le Closalet » qui a fait l'objet d'un rapport d'impact très détaillé listant les mesures à mettre en œuvre à ce sujet.
Monsieur Morand a recensé les trésors écologiques de cette parcelle selon un extrait que je vous remets ci-dessous : *« [...] Le coteau de En Guebey- Florimont est un de ces derniers espaces verts d'Epalinges. C'est un vrai biotope de biodiversité car il est composé de trois zones bien distinctes une zone agricole, avec des sources dans le terrain, certaines zones marécageuses, d'autres comme pâturages, arbres fruitiers,...* *Une deuxième zone de forêt, avec au nord en haut du coteau un cordon boisé, et dans la partie est et sud, une magnifique forêt longeant le ruisseau du Vaugueny, qui se jette dans le Flon deux cents mètres plus bas.* *Ce qui m'amène à cette troisième zone, le ruisseau du Vaugueny, qu'il faut selon le plan directeur à tout prix préserver.* *Toute cette zone d'Epalinges est un havre de paix pour les animaux. Animaux domestiques de la ferme d'un côté, mais surtout de nombreux animaux sauvages, des dizaines de races d'oiseaux, des insectes, sur lesquels nous reviendrons.* *Dans les faits, si la forêt de Florimont est si précieuse c'est qu'elle est en fait le bout de course d'une liaison directe avec les bois du Jorat dans la commune du Mont qui descendent le long du Flon à l'extrémité ouest de la commune d'Epalinges ainsi qu'avec la forêt de Sauvabelin. C'est ainsi que les animaux trouvent leur chemin pour parvenir encore à Epalinges, gouter l'herbe délicieuse des coteaux de Florimont avant de disparaitre dans la forêt pour retourner dans le Grand Jorat. Chevreuils, blaireaux, renards, hérissons et tant d'autres mammifères y sont légions. Florimont a toujours été pour eux un havre de paix, ils font tous ensembles partie de la biodiversité fragile de la commune*	En parallèle de l'élaboration du PDCom, la Municipalité a fait réaliser un rapport sur la biodiversité sur la commune d'Epalinges en 2019 afin d'établir un état des lieux et une stratégie. Le PDCom se réfère à ce rapport en nombreux points, il est dès lors erroné d'affirmer que certains éléments (par ex les oiseaux) n'y sont pas mentionnés. Dans ledit rapport, le secteur de Florimont est décrit comme un « secteur principalement non bâti en nature de prairie permanente, riches en structure, arbres isolés, lisière ». Pour en tenir compte, le PDCom mentionne, sur la carte de synthèse de l'urbanisation, une vaste étendue maintenue en zone de verdure. Le principe est impératif, l'assiette indicative. Le PDCom contient également les mesures suivantes en lien avec la préservation et la mise en valeur de la biodiversité : *ENV 1b : Tenir compte de l'inventaire des milieux naturels importants (Biodiversité sur la commune d'Epalinges : états des lieux, stratégie) dans les actions de planification, de développement et d'entretien.* *ENV 3.b : Définir un programme d'action visant à la renaturation des cours d'eau et à garantir un entretien des ouvrages et des berges favorables à la biodiversité* Ces mesures sont accompagnées de plusieurs propositions de mises en œuvre. Compte tenu de ce qui précède, la Municipalité estime qu'elle dispose d'outils suffisants pour garantir la préservation et la valorisation de la

d'Epalinges. Un développement urbanistique de forte densité sur ces coteaux nuirait à ces liaisons écologiques et mettrait en péril cette vie sauvage au coeur d'Epalinges. ***3. Florimont, le paradis des oiseaux.*** *La zone de Florimont est un paradis pour les oiseaux, ils s'y sentent bien, tout est à leur portée : la forêt pour y nicher, les insectes omniprésents pour se mettre l'eau à la bouche, les champs, bosquets et arbres fruitiers pour se restaurer avec du lourd, le Vaugueny ou une des multiples sources qui traversent le coteau pour étancher leur soif, sans oublier des zones un peu marécageuses pour patauger, prendre du bon temps et pourquoi pas un petit dessert, un vrai paradis. Un biotope si fragile.* *Ils l'ont bien compris tous ces oiseaux de Florimont, même s'ils ne sont pas évoqués dans le plan directeur communal, pas une ligne ne leur est consacrée. Emerveillés par leur diversité, j'ai tenté d'en recenser une partie en les photographiant. Voici mon recensement non exhaustif des différentes d'espèces fréquentant les bois et les coteaux de Florimont, beaucoup d'oiseaux communs, d'autres moins, mais une diversité magnifique :* • *Le milan noir* • *La buse* • *Le geai* • *La bergeronnette des ruisseaux* • *La chauve souris* • *Le héron* • *La pie bavarde* • *La mésange huppée* • *La mésange charbonnière* • *La mésange noire* • *La sitelle torchepot* • *Le merle noir* • *Le bouvreuil pivoine* • *Le pic vert* • *Le geai des chênes* • *La corneille noire* • *Le rouge gorge* • *Le verdier d'Europe* • *Le pinson des arbres* • *-mésange bleue* • *L'étourneau sansonnet* • *Le tarin des aulnes* • *La chouette hulotte* • *Et évidemment les moineaux* *Liste de 24 différentes espèces non exhaustives mais qui montre l'extrême richesse des espèces*	biodiversité sur ce site en cas de projet de construction. La volonté de maintenir une zone à bâtir découle d'autres objectifs, notamment les mesures A1 *localiser l'urbanisation dans les centres* et B3 : *Stimuler la construction de quartiers attractifs* du Plan directeur cantonal. Le développement de ce secteur répond également aux objectifs du Projet d'agglomération Lausanne-Morges (PALM). En tenant compte des différents objectifs et du cadre légal, une pesée des intérêts a été effectuée et a permis d'aboutir à la formalisation de principes dans le PDCom quant à l'avenir du secteur de Florimont.

vivant en harmonieuse cohabitation sur les coteaux et dans la forêt de Florimont. *Une urbanisation à forte densification sur les coteaux de Florimont mettrait à mal ce fragile équilibre écologique et nuirait irrémédiablement à la biodiversité d'Epalinges. Les générations futures nous le reprocheraient.* ***4. Le Vaugueny, un cours d'eau à protéger à tout prix.*** *Le grand projet d'urbanisation de Florimont prévoit de construire des immeubles sur tout le coteau jusqu'aux limites légales imposées par la forêt de la forêt où coule paisiblement le ruisseau du Vaugueny, affluant du Flon dans lequel il se jette 150 mètres plus bas.* *Le ruisseau du Vaugueny est un ruisseau particulier dans le sens qu'il se situe entièrement sur la commune d'Epalinges. Recouvert dans sa partie supérieure, il ressort dans son lit naturel à travers la moraine de molasse, après avoir franchi en souterrain la route de Berne, le long du chemin de l'Arziller. Cette partie du Vaugueny faisant partie du biotope de Florimont est à soigner particulièrement.* *Tel est le constat du reste du plan directeur communal qui parle en ces termes du ruisseau du Vaugueny à la page 79 :* *« Le Flon, le Flon Morand et le ruisseau du Vaugueny sont piscicoles. La truite fario y est présente. Ces populations sont soutenues par un alevinage annuel. (...) Ces populations sont très sensibles aux pollutions accidentelles. Le ruisseau du Vaugueny est particulièrement exposé avec un bassin versant très urbanisé. »* *« Le réseau des cours d'eau représente un élément très important pour la biodiversité à Epalinges, par son étendue et les espèces caractéristiques qui sont inféodées. Ce réseau doit être préservé et renforcé »* *Deux affirmations qu'on ne peut que saluer mais deux affirmations en totale contradiction avec le projet de développement avec haute densité prévu à Florimont et bientôt soumis à la municipalité. Un projet qui ira à l'encontre totale de la protection de la biodiversité palinzarde voulue par le plan directeur communal et qui mettrait à mal le ruisseau palinzard du Vaugueny déjà assez malmené par le quartier des Croisettes au sud et qui souffrirait que plus d'une nouvelle densification sur son versant nord.*	4. En cas d'urbanisation d'une partie du secteur de Florimont tel qu'expliqué précédemment, un rapport d'impact devra être établi afin, le cas échéant, de connaître les mesures à mettre en œuvre pour protéger le ruisseau du Vaugueny. Par ailleurs, La Municipalité rappelle que ces éléments sont gérés par un cadre légal. En effet, les eaux souterraines et superficielles sont protégées contre les atteintes nuisibles par l'Ordonnance sur la protection des eaux (OEaux) qui a également pour but de permettre leur utilisation durable.

Le Vaugueny fait partie intégrante du biotope de Florimont, il n'a rien à faire dans la zone du plan compact d'agglomération. Il fait partie intégrante de la biodiversité d'Epalinges, c'est un bien commun des palinzards à soigner, on y trouve à proximité et parfois remontant le coteau, des tritons alpestres, des salamandres tachetées, des grenouilles et crapauds, les oiseaux des ruisseaux comme le héron ou la bergonette des ruisseaux, des insectes à profusion, des libellules et comme sur toutes la prairie de Florimont, des papillons, entre autres. *L'urbanisation du versant nord du Vaugueny ne peut que lui être nuisible, il ne faut pas tergiverser mais le sauver, nos enfants et petits-enfants nous diront merci.*	
5. La ferme et la prairie de Florimont, partie intégrante de la biodiversité palinzarde. *D'Epalinges à l'époque 100% agricole, il ne reste actuellement plus que deux fermes sur la commune d'Epalinges encore en activité, dont la ferme de Florimont. Ces deux fermes sont les témoignages des siècles précédents, elles doivent être préservées coute que coute. La ferme de Florimont est à elle seule un authentique témoignage du passé et plus précisément de comment on vivait à Epalinges les siècles passés, tout est resté authentique, comme à l'époque, c'est en fait un véritable musée, un bien à préserver à tout prix, pour l'éducation des générations à venir.* *Les surfaces vertes, de prairie et agricoles fondent comme peau de chagrin à Epalinges, il y'en a bientôt plus. Les 3 hectares de prairies de la ferme de Florimont doivent être préservés à tout prix en vue de préserver la biodiversité et l'ensemble du biotope de Florimont.* *Nous viendrons dans le chapitre suivant sur la nécessité de conserver cette ferme et ces 3 hectares de prairie dans le chapitre prochain, mais il faut souligner que tous les animaux présents à la ferme de Florimont font partie du développement de la biodiversité tant au niveau des oiseaux et des insectes qui s'approchent d'eux.* *On y trouve actuellement 13 oies, une dizaine de poules, deux dindons, deux canards, quelques chats, deux vaches et un jeune boeuf. [„ .] »*	5. Le PDCom prévoit la possibilité de préserver la ferme avec l'intégration d'une grande zone de verdure en lien avec celle-ci. L'utilisation future de la ferme dépendra des volontés du propriétaire. La Municipalité rappelle que le projet de ferme pédagogique envisagé par M. Morand sur la parcelle 389 a toujours été considéré comme intéressant. D'ailleurs, lors des entretiens de la Municipalité avec le propriétaire de ces terrains, il en a été fait mention. Cependant, pour que ce projet se concrétise, il est impératif que M. Morand convainque ce propriétaire de l'intérêt de cette proposition de ferme pédagogique. Une fois cette étape franchie, et sur la base de la volonté commune de M. Morand et du propriétaire du domaine de développer ledit projet, la Municipalité pourrait s'associer à la démarche.

7. Le PDCom contient également des éléments qui plaident en faveur d'une protection sans équivoque des parcelles de Florimont tels que : ·La zone de Florimont offre sur ses hauts un point de vue remarquable selon la carte figurant en p. 68 du cahier I. Selon le PDCom (p. 67), les enjeux sont de préserver et valoriser les échappées visuelles et points de vue existants de qualité.	7. Tous ces enjeux devront être pris en compte en cas d'urbanisation d'une partie de ce secteur. Le projet devra tenir compte de la vue sur le grand paysage.
Le bas de la zone de Florimont est désignée en page 70 du cahier I comme abritant à l'Est et au Sud un espace forestier à préserver ou valoriser : fonction écologique/ loisirs sans nuisances. La zone est également désignée comme étant une liaison écologique et paysagère.	L'espace forestier est protégé par la loi sur les forêts, aucune emprise ne peut avoir lieu sur l'aire forestière et sa lisière (10 m).
En page 72 du cahier I., Florimont est indiqué comme Espaces ouverts à conforter ou à valoriser. Les enjeux selon la commune pour ces Espaces sont « Valoriser les espaces publics ouverts et les intégrer au réseau d'espaces publics (le cas échéant, conformément aux dispositions de la zone agricole), conserver la continuité d'espaces ouverts au coeur du plateau agricole et maintenir les échappées visuelles sur le paysage lointain, préserver les ambiances rurales du territoire communal, soigner les transition paysagères entre les espaces bâtis et les espaces ouverts et la zone agricole, conserver et encourager le développement de vergers, potagers et jardins communautaires.	L'espace ouvert à conforter/valoriser tient justement compte du diagnostic territorial déjà abordé précédemment. Le principe de maintenir un espace ouvert est impératif puisqu'il est inscrit dans le PDCom, qui est contraignant pour la Municipalité.
En page 86 du Cahier I, on observe que le secteur de Florimont dispose d'arbres isolés, de prairies/pâturage, de falaises de molasse et suintement et de prairies humide/roselière dignes de protection.	L'étude d'impact devra tenir compte de ces éléments et, en cas d'atteinte, elle devra fixer les mesures permettant de compenser ces atteintes.
En page 92 du cahier I, il apparaît que la zone de Florimont présente des dangers naturels. Il paraît aberrant de prévoir une éventuelle densification sur des terrains à risque et instables qui nécessiteraient des mesures de renforcement et de soutènement disproportionnés.	En ce qui concerne les dangers naturels, il est prématuré de penser que les mesures à prendre seront disproportionnées. Une étude spécifique permettra de définir si des mesures particulières devront être prise en fonction du projet.
8. La richesse écologique et les dangers naturels présents sur les parcelles de Florimont sont incompatibles avec la densification des constructions. Ce secteur mérite une protection claire de la part de la Commune. Cette	Pour les raisons évoquées précédemment, la Municipalité n'est pas de cet avis.

protection essentielle doit figurer dans le Plan Directeur Communal.	
9. Contrairement à ce qui a pu être communiqué à mes mandants, la Commune d'Epalinges est libre de définir au sein même du périmètre compact d'agglomération des zones de verdure ou des zones agricoles inconstructibles. Il en va de sa souveraineté et de la vision qu'elle doit avoir de son développement territorial. La Commune souveraine quant à la réglementation de son territoire ne devrait jamais céder à la pression des constructeurs et de la densification. Les enjeux sont la préservation essentielle de la nature et du bien-être des habitants. La Commune d'Epalinges est donc libre de sauver ce secteur extraordinaire de la construction.	Il s'agit d'une opinion personnelle que la Municipalité entend mais qu'elle ne partage pas. Comme évoqué précédemment, en cas de projet, une grande partie de ces terrains seront maintenus en zone de verdure. L'urbanisation de l'autre partie permettra de répondre aux besoins en nouveaux logements. La Municipalité se doit de mener des pesées d'intérêts, elle estime que sa vision permettra de répondre à l'intérêt commun.
On souligne encore les promesses qui ont été faites aux citoyens concernant l'impossibilité de construire sur cette zone avant 2035. Lors de la séance du conseil communal d'Epalinges du 4 mai 2021, le municipale monsieur Bernard KRATTINGER a pris la parole. Le PV retranscrit que *« Lors de la séance de la commission d'urbanisme et des constructions chargée d'examiner ledit préavis, les inquiétudes d'une partie des habitants et habitantes d'Epalinges ont été relayées par un commissaire à propos de l'augmentation constante de la densification à l'intérieur du périmètre compact de l'agglomération. Ces habitants et habitantes craignent que l'augmentation du nombre de logement inscrit dans le PDL « Les Croisettes » ne soit que la « pointe de l'iceberg » de la densification à venir pour l'ensemble du périmètre compact sis sur Epalinges, et donc que de nouveaux projet de quartiers soient lancés ces prochaines années dans d'autres secteurs de la commune, à la Croix-Blanche ou aux Dalles par exemples.* *A ce sujet, la Municipalité peut clairement rassurer les Palinzards et Palinzardes.* *Pour tout le périmètre compact sis sur le territoire communal, hormis les deux plans d'affectation en cours de légalisation ou d'élaboration (PA les Tuileries et PA La Source) situés aux Croisettes, les seuls autres projets développés au sein du Périmètre compact sont d'une part le plan de quartier (PQ) « Les Planches-Montblesson », [...] et d'autre part, le*	La mesure A11 du Plan directeur cantonal (PDCn) prévoit pour l'agglomération Lausanne-Morges une augmentation de la population de l'ordre d'environ 75'000 habitants à l'horizon 2030. Lorsque les communes ont été invitées à présenter leurs projets de plans d'affectation en 2016, dans le cadre de l'élaboration du PALM 2016, il s'avère que les potentiels estimés de ceux-ci atteignaient plus de 130'000 habitants/emplois. Il a donc été nécessaire pour les communes de prioriser leurs projets en fonction de l'avancement de ceux-ci. Ceux qui avaient déjà été mis à l'enquête en 2016 ont été considérés comme « incompressibles » et ont reçu un ticket d'entrée. Pour Epalinges, il s'agissait du PQ « Les planches/Montblesson » et du PQ « Le Closalet ». Florimont n'avait pas été annoncé car feue Mme Pache, ancienne propriétaire, refusait d'envisager toute construction sur son terrain. Les autres Plan d'affectation prioritaires devaient ensuite être annoncés, ce qui a été le cas pour les PA « Tuileries 1 » et « les Dailles » (car la ville de Lausanne projetait de développer un plan de quartier sur ce terrain qui lui appartient), mais, n'ayant pas passé le stade de l'enquête publique en 2016, ils n'avaient pas pu être inscrits dans le PALM 2016 et ils ont donc été considérés comme étant « sur le seuil ». Cela signifie que, a priori, leur légalisation n'entrera

plan d'affectation (PA) « Le Closalet » qui vient d'être soumis à l'enquête publique. *Aucun autre projet de plan d'affectation n'a été présenté à la commune. Les seuls secteurs encore libres de construction sur lesquels des velléités de légalisation auraient pu être présentées ne se sont pas concrétisées. Il s'agit des terrains de l'Arzillier, propriété de la ville de Lausanne et de ceux de Florimont, vendus en 2019 par les Héritiers de Mme Simone Pache à Avni Orllati. Vu les dispositions du Plan directeur cantonal en vigueur et du PALM, et compte tenu de l'absence de projets sur ces deux secteurs, une légalisation d'un plan d'affectation sur l'un ou l'autre de ces domaines n'est pas envisageable avant 2035.* *Vu ce qui précède, la Municipalité peut rassurer les habitants d'Epalinges. Hormis les quatre planifications en cours, PA « Les Tuileries I », PA « La Source », PQ « Les Planches-Montblesson » et PA Le Closalet, il n'y a pas actuellement de nouveau projet d'affectation à l'intérieur du périmètre compact de la commune qui aurait pu générer une importante densification de ce secteur de notre commune. [...] »* (Procès-verbal — 2/2021 de la séance ordinaire du Conseil communal d'Epalinges du 4 mai 2021, p. 574). On comprend à la lecture du PV que les habitantes et habitants d'Epalinges sont inquiets de la densification galopante du territoire de la commune d'Epalinges. Contrairement, à ce qui a été communiqué à mes mandants la priorité pour les habitants n'est pas la création de nouveaux logements (y compris des logements à loyer modéré) mais bien la préservation des espaces verts et naturels encore existants sur le territoire communal. Par ailleurs, face à la crainte exprimée par les habitantes et habitants, la Municipalité a clairement promis aux citoyens que le secteur de Florimont ne serait pas construit, à tout le moins aucun projet en ce sens ne pourrait avoir lieu avant 2035. Le PDCom doit absolument refléter cette promesse et garantir aux citoyens l'inconstructibilité du secteur Florimont. Afin que les citoyens puissent continuer à croire leurs autorités, il est primordial que la Commune respecte ses engagements et agisse en conséquence ; la crédibilité de la Municipalité est en jeu.	pas en conflit avec les quotas d'augmentation de population qui sont autorités par la mesure A11 du Plan directeur cantonal pour l'agglomération Lausanne-Morges. C'est sur cette base que M. Krattinger a déclaré que le développement d'un projet sur la parcelle de Florimont n'ayant pas été annoncé au Projet d'agglomération Lausanne-Morges, aucune légalisation d'un plan d'affectation sur ce domaine n'était envisageable avant 2035 car, en fonction de l'évolution démographique prévue dans le PALM, aucun autre plan ne devrait voir le jour dans l'agglomération jusqu'en 2036. Toutefois, il s'avère que de nombreux projets prévus par d'autres communes prennent du retard ou ont été abandonnés dans l'agglomération et il en découle que des « places restent libres » et que de nouveaux projets peuvent donc être proposés à la DGTL. Il existe toutefois le risque qu'au moment de l'envoi du dossier pour approbation, la DGTL n'approuve pas le plan si le quota de population prévu par le PALM devait alors être dépassé. Le propriétaire assumera donc ces risques en cas de projet et ce n'est qu'en fin de procédure, lorsque le dossier serait envoyé à la DGTL pour approbation, que l'on saurait si un nouveau plan d'affectation serait ou non approuvé.

Au vu de ce qui précède et au regard du rôle majeur actuel de la préservation de la nature, la biodiversité et du la santé de la population, madame Virginie Guisan, monsieur Guillaume Morand et l'Association Mont Fleuri ont l'honneur de requérir à ce qu'il plaise à la Municipalité : I. Inscrire dans le Plan Directeur Communal que la zone de Florimont, En Guebey (parcelles no 385, 389 et 390) est inconstructible et sera consacrée à la préservation de la nature, de la biodiversité et à la sauvegarde du caractère historiquement rural de la commune d'Epalinges ; II. Inscrire dans le Plan Directeur Communal que les démarches seront entreprises afin de sortir la zone de Florimont, En Guébey (parcelles no 385, 389 et 390) du périmètre compact d'agglomération.	Au vu de ce qui précède, ces demandes n'ont pas été intégrées au PDCom.

14	Communauté héréditaire de feue Lina Diserens, représentée par Maître Alexandre Kirschmann	12.11.2021

Remarques et observations	Réponses de la Municipalité
En substance, je rappelle simplement que des travaux de légalisation du secteur des Oches ont démarré au début des années 2000 déjà. Nous avons plusieurs fois rappelé les problèmes que pose le volte-face de la Municipalité qui a gelé les travaux liés au secteur des Oches, tout en laissant avancer les travaux du secteur voisin de La Possession, d'une manière des plus critiquables, Je renvoie pour le surplus aux document annexés. A la lecture du projet du plan directeur communal, les propriétaires de la parcelle no776 ont le sentiment que la tendance qui se dégage pour le secteur ne va pas vers une concrétisation des engagements et des démarches qui ont été initiées il y a une vingtaine d'années. Les propriétaires de la parcelle sous objet considèrent qu'il y a lieu d'assurer au secteur à tout le moins une certaine constructibilité telle qu'elle est attendue depuis deux décennies, ce qui n'est pas incompatible avec la préservation des qualités paysagères du secteur. Ils sollicitent ainsi que le plan directeur soit absolument clair sur la question. Une suppression pure et simple des droits à bâtir serait tout à fait inadmissible.	La Commune n'a pas soutenu durant de nombreuses années le projet du secteur « Les Oches ». La seule étude conjointe relative au secteur « La Possession/Les Oches » accompagnée par la Commune concernait l'élaboration d'un plan directeur localisé (PDL). L'élaboration dudit plan directeur localisé n'a jamais été finalisée par les propriétaires, notamment en raison de problèmes de financement. Compte tenu des incertitudes quant à l'issue des démarches d'élaboration du PDL « La Possession/Les Oches », il a été jugé opportun d'introduire dans le plan général d'affectation (PGA) de 2005 de la commune d'Epalinges une distinction entre les plans spéciaux à légaliser « La Possession » et « Les Oches ». Cette distinction s'est concrétisée par l'attribution de chiffres différents aux deux plans spéciaux à légaliser en question, à savoir : « 21 A » pour « la Possession » et « 31 » pour « Les Oches ». Depuis 2004-2005, et contrairement au propriétaire des parcelles sises dans le secteur du plan spécial à légaliser « La Possession », les propriétaires des parcelles sises dans le secteur du plan spécial à légaliser « Les Oches » n'ont, jusqu'en 2014, engagé aucune démarche auprès de la Commune pour présenter un projet destiné à légaliser un plan partiel d'affectation ou un plan de quartier pour le secteur « Les Oches ». Ce n'est effectivement qu'en 2014 que le Bureau Esplanade Aménagement SA, mandaté par les propriétaires du secteur des Oches a déposé un avant-projet de Plan de quartier et sollicité le soutien de la Commune pour engager la procédure d'approbation d'un plan de quartier (PQ) concernant le plan spécial à légaliser « 31 - Les Oches ». La Municipalité a transmis cet avant-projet établi par le bureau Esplanade Aménagement SA au Service du développement territorial (SDT). A l'occasion d'une séance avec les instances

	cantonales en date du 26 mars 2014, une poursuite du développement dudit projet a été catégoriquement refusée par le SDT, notamment compte tenu de l'entrée en vigueur en date du 1er mai 2014 de la loi sur l'aménagement du territoire (LAT) révisée et des dispositions des mesures A11 et A12 du Plan directeur cantonal (PDCn) concernant le surdimensionnement de la zone à bâtir hors périmètre compact de la commune d'Epalinges. À la suite de cette séance, la Municipalité a décidé qu'elle n'entrerait pas en matière concernant un accompagnement de ce projet de Plan de quartier (PQ). Il n'y a donc pas eu d'interruption d'un processus de légalisation du plan de quartier « Les Oches ». Au vu de l'ampleur du surdimensionnement de la zone à bâtir, les parcelles concernées par l'actuel plan spécial à légaliser « Les Oches » seront très probablement dézonées dans le cadre de la révision du PGA de 2005.

15	Nathalie et Nicolas Rosenthal	12.11.2021

Remarques et observations	Réponses de la Municipalité
Suite à notre consultation publique en date du 9 novembre 2021 du PDCom nous vous prions de prendre note de la motivation de nos remarques afin de garantir un usage rationnel de notre parcelle n°625 : Zone verdure envisagée : • La zone verdure devra être uniforme • La zone verdure devra toujours permettre une urbanisation non habitable • La zone verdure devra être considérée comme dépendante de la zone villa 2 Périmètre d'implantation : • Le périmètre d'implantation devra être adapté selon les projets soumis • Les distances limites doivent permettre l'optimisation de l'urbanisation à la fois de la zone verdure et de la zone Villa 2.	La Municipalité prend bonne note de ces remarques. Ces éléments pourront être discutés dans le cadre de la révision du PGA, en fonction, cas échéant, de la surface de terrain qui sera affectée en zone de verdure.

16	Erich Dürst	13.11.2021

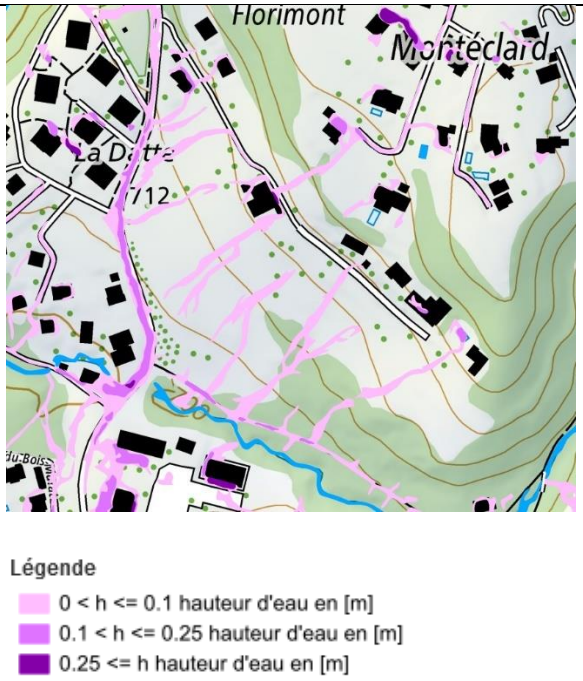
Remarques et observations	Réponses de la Municipalité
Dans le chapitre 2.3 Projet de territoire, sous chapitre 'Horizon à 25 ans', deux hypothèses sont développées : • La prolongation du m2 au-delà de la Croix-Blanche • La couverture de la route de Berne Ces deux hypothèses sont crédibles uniquement si l'on se place dans une perspective de forte croissance continue, aussi bien démographique qu'économique. Comme indiqué dans le document, il est difficile de prédire les évolutions sociaux, économiques, technologiques et écologiques à venir. Il est dès lors important de ne pas se limiter aux hypothèses mentionnées, mais de développer également des hypothèses et scénarios alternatives, sous formes de variantes. Les éléments qui peuvent y figurer à ce titre sont, par exemple, les suivants : • Un ralentissement de la croissance de la population, voire son arrêt ou éventuellement une diminution ; • Un changement important des conditions climatiques, et, partant, de la végétation et des besoins de la population en termes de structure du bâti ; • Une généralisation du télétravail, diminuant les besoins de mobilité (et donc des infrastructures qui y sont liées) ; • Des systèmes de transport autonomes et agiles, diminuant le nombre de véhicules individuels motorisés, et, partant, des surfaces nécessaires au stationnement ; • Du fait des limites objectives des ressources et équilibres naturels qui, au niveau mondial, sont de plus en plus mis en péril, une contraction de l'activité économique, diminuant progressivement les moyens à disposition des particuliers et des collectivités publiques.	L'article 16 de la Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC) mentionne que *« Les plans directeurs définissent la stratégie d'aménagement du territoire pour les quinze à vingt-cinq prochaines années et les mesures de mise en œuvre ».* L'art 21 LATC définit quant à lui que *« Le plan directeur communal est réexaminé au moins tous les quinze ans. Il est révisé lorsque les circonstances ont sensiblement changé ».* Le chapitre 2.3 du PDCom contient effectivement un chapitre traitant d'un horizon à 25 ans. Toutefois, au vu des incertitudes concernant les évolutions sociales, économiques, technologiques et écologiques à l'horizon 2050 et pour tenir compte de cette remarque, il a été décidé de retirer ce chapitre du PDCom car il n'apportait pas une réelle plus-value au rapport.

17	Anton Epp	14.11.2021

Remarques et observations	Réponses de la Municipalité
Panneau « urbanisation » Dans le but déclaré « d'éviter le mitage du territoire » il faut intégrer dans les « principaux secteurs proposés de redimensionnement de la zone à bâti » le terrain bois de ban/chemin de la possession. En effet ce terrain est par sa taille et ses caractéristiques (assez plat, bonne qualité agricole, accessibilité) le seul terrain à Epalinges qui est cultivé régulièrement. **Panneau « énergie »** Dans la zone « pompe à chaleur » limitrophe à la zone « chauffage à distance » il faudrait prévoir une zone mixte ou les deux solutions peuvent être envisagés.	Cette parcelle fait l'objet d'un plan de quartier dont les démarches de légalisation ont débuté bien avant la nouvelle LAT entrée en vigueur le 1er mai 2014 (examen préalable du plan de quartier en 2011). Cet élément a été traité par la justice, par le Tribunal cantonal et le Tribunal fédéral. A chaque reprise, ces instances ont confirmé la validité dudit plan d'affectation en regard de la LAT. Cette carte mentionne les agents énergétiques recommandés, il est donc tout à fait possible d'envisager d'autres types de solution.

18	Pro Natura	15.11.2021

Remarques et observations	Réponses de la Municipalité
Malgré la très grande qualité du PDCom d'Epalinges, nous avons constaté un manque de vision dans le développement de la commune, tant au point de vue de la préservation des espaces verts que de la sauvegarde de la biodiversité. Les parcelles N° 385, 389 et 390 sont situées sur le coteau d'En Guebey- Florimont, qui s'étend d'un cordon boisé en haut de la colline jusqu'en bas au ruisseau du Vaugueny. Ce coteau, qui est l'un des derniers espaces verts d'Epalinges, est un vrai biotope de biodiversité composé de trois zones bien distinctes : • Une zone agricole, avec des sources dans le terrain, certaines zones marécageuses, d'autres comme pâturages et vergers, • Une zone de forêt, avec au nord du coteau un cordon boisé et dans la partie sud-est, une magnifique forêt longeant le ruisseau du Vaugueny, qui se jette dans le Flon deux cents mètres plus bas, • Une zone de ruisseau, le Vaugueny, qu'il faut selon le plan directeur à tout prix préserver. Tout ce biotope d'Epalinges forme un havre de paix pour la faune et la flore. Pourtant, le nouveau PDCom prévoit dans cette zone le développement d'un nouveau quartier qui impacterait fortement ce biotope digne de protection.	La Municipalité est sensible à la valeur écologique des terrains de Florimont, c'est d'ailleurs pour cette raison qu'une grande zone de verdure a été inscrite sur ce secteur dans la carte de synthèse de l'urbanisation. Elle y prêtera une attention particulière quel que soit son développement à l'avenir. La Municipalité s'étonne également de la critique générale concernant *« le manque de vision dans le développement de la commune, tant au point de vue de la préservation des espaces verts que de la sauvegarde de la biodiversité »* qui n'aboutit finalement qu'à une critique sur un secteur spécifique : Florimont. Le développement durable est une notion prise sérieusement en compte par la Municipalité et tous les services communaux, en atteste le rapport sur la biodiversité de 2019, les nombreux exemples concrets réalisés et les mesures inscrites dans le PDCom. Ces dernières permettront de poursuivre la mise en œuvre d'un développement durable à l'échelle de la commune.
A toute fin utile, nous vous invitons à consulter la Carte de l'aléa ruissellement disponible sur le site de la Confédération suisse map.geo.admin.ch: il apparaît clairement que les trois parcelles sont concernées par un ruissellement important qui atteste de la présence des sources (c.f. annexe). Avec la perspective des changements climatiques, la Municipalité dispose d'un argument fort pour renoncer à toute constructibilité dans ce secteur humide.	Les zones inondées selon la carte de l'aléa ruissellement ont été déterminée sur l'ensemble de la suisse par une méthode simplifiée. Elles ont été déterminées par modélisation sur l'entier de la Suisse sans vérification ou plausibilisation sur le terrain. On remarque toutefois que les ruissellements évalués sont faibles comparés à d'autres secteurs et leurs présences parait logique étant donné la topographie du site. En cas de projet de développement, une analyse plus fine devra être établie afin d'anticiper les mesures à prendre le cas échéant.

	
Dans la première version des zones de réserve de 2018, ce biotope avait été mis en zone de réserve et sorti de la zone du périmètre compact (PALM). En revanche, dans la deuxième mouture des zones de réserves de 2020, ce biotope a été réintroduit dans la zone PALM et sorti des zones de réserves.	Ce secteur avait effectivement été inscrit dans la première mouture de la zone réservée puis retiré par la suite, il n'a toutefois jamais été sorti du périmètre compact du PALM qui reste inchangé depuis 2012.
Afin de sauver le biotope de Florimont, il est urgent de demander au canton une requalification de cette zone et de la sortir de la zone PALM à haute densification. Au vu du réchauffement climatique et de la perte de biodiversité grandissante, on ne peut plus bétonner les derniers espaces riches en biodiversité.	La parcelle 389 a été retirée de la zone réservée, car cette parcelle étant sise à l'intérieur du périmètre compact d'agglomération, une éventuelle affectation partielle ou totale de ladite parcelle en zone agricole (dézonage partiel ou total) ne sera pas prise en compte par les services cantonaux pour redimensionner la zone à bâtir sise hors périmètre compact de la commune d'Epalinges dans le cadre de la révision du PGA.
Conclusion Pro Natura Vaud, représentant aussi Pro Natura - Ligue suisse pour la protection de la nature, demande que les parcelles N°385, 389 et 390 soient mises en zone réservée cantonale. Cette demande est fondée sur les lois et règlements qui protègent la faune et la nature (LPN, LPMNS, LChP, LFaune).	En effet, la Direction générale du territoire et du logement (DGTL) considère ni pertinent ni légitime pour redimensionner la zone à bâtir hors périmètre compact d'affecter à la zone réservée des parcelles sises à l'intérieur du périmètre compact. C'est pourquoi, le maintien des parcelles du plan à légaliser « Florimont » dans la zone réservée ciblée n'avait plus aucune légitimité, notamment en regard du respect du principe de la proportionnalité (art. 36 al. 3 de la Constitution fédérale du 18 avril 1999 ; Cst ; RS 101).

19	Hoirie Bobst, représentée par Me Benoît Bovay	15.11.2021

Remarques et observations	Réponses de la Municipalité
a) Tout en relevant le caractère approfondi de ce travail, abordant les différents aspects de la vie communale et les contraintes de son territoire, on ne saurait partager certains diagnostics et plans d'action figurant dans ce document. b) Comme vous le savez, depuis plusieurs années, avec l'aide de son mandataire, le bureau d'urbanisme Urbaplan à Lausanne, l'hoirie Bobst a entrepris des réflexions en vue de développer et d'utiliser une partie de ses terrains, plus particulièrement la partie sud-est, pour y développer des constructions. Ce projet résulte d'une analyse du secteur, dont la situation est particulièrement propice à ce développement, non seulement en raison d'un environnement de qualité, mais surtout au vu de la proximité des transports publics et de quelques équipements publics. Il s'agit d'un des endroits particulièrement bien situés, qui pourrait être développé au même titre que l'ont été d'autres secteurs utilisés pour des plans partiels d'affectation ou plans de quartier. La réflexion portait sur une réorganisation des droits découlant de la réglementation actuelle, de façon plus compacte, permettant ainsi de préserver de généreux espaces non bâtis. L'hoirie Bobst est consciente de la problématique liée au surdimensionnement des zones à bâtir. Cela devrait cependant s'appliquer en priorité à des terrains plus excentrés, tout en privilégiant l'utilisation des terrains accessibles, sans spéculer sur une prolongation du métro ou sur le développement de nouvelles lignes de bus. Ici, les équipements existent et assurent une bonne desserte sans investissement complémentaire de la commune. Pour cette raison, l'hoirie Bobst a formé opposition à la zone réservée communale en date du 9 juillet 2018, opposition renouvelée le 9 avril 2020 à l'occasion de l'enquête complémentaire. Dans le projet de plan directeur, la bonne desserte en transports publics est relevée en page 60.	
c) Lors de contacts avec l'autorité municipale, en particulier lors des séances de conciliation liées à cette zone réservée, cette volonté de	La Municipalité a mentionné au contraire à plusieurs reprises que les projets de l'hoirie Bobst se heurtaient aux problématiques du

développement a été répétée et, du côté de votre autorité, vous aviez mentionné qu'il serait tenu compte de tels projets dans le cadre de la révision du PGA.	surdimensionnement de la zone d'habitation hors périmètre compact d'agglomération d'Epalinges. Il avait été évoqué que la Municipalité avait pris note des intentions de l'hoirie Bobst, que ces projets avaient été intégrés au dossier mais qu'il n'était pas garanti que la commune puisse en tenir compte. Aujourd'hui, les calculs relatifs au dimensionnement de la zone à bâtir montrent que la marge de manœuvre est pratiquement nulle pour la Municipalité.
d) Même si l'objectif général est *« de procéder au redimensionnement de la zone à bâtir dans les secteurs de villa »* hors du périmètre compact d'agglomération (p. 107), force est de constater le caractère sinueux de la limite dudit périmètre qui aurait pu également inclure les terrains de l'hoirie, au vu de leur proximité par rapport au centre d'Epalinges, d'une part, de leur situation adéquate du point de vue des transports publics et la présence de nombreuses constructions aux alentours, d'autre part. A l'évidence de tels terrains se prêtent nettement mieux à un développement que d'autres terrains situés par exemple en bordure d'une zone agricole ou à une distance nettement plus importante des centres d'Epalinges. Pour mémoire, le périmètre du PALM a été fixé à l'échelle de l'agglomération et non pas de façon fine en tenant compte de la réalité de chaque commune.	Le périmètre compact a bel et bien été défini de façon fine, commune par commune, en tenant compte des critères définis dans le plan directeur cantonal. Les parcelles de l'hoirie Bobst sont effectivement situées à proximité de la centralité de la Croix-Blanche. Elles sont toutefois affectées actuellement en zone de villas 2, c'est-à-dire un secteur de très faible densité. Ce secteur est de plus très peu bâti et présente des qualités paysagères et de biodiversité intéressantes selon les études réalisées dans le cadre du PDCom (voir notamment la carte en p.72 du cahier I). Au vu de la surface importante des terrains concernés, il apparaît peu probable de pouvoir les maintenir en zone à bâtir, et donc encore moins de pouvoir les densifier. Ceci sera toutefois réglé dans le cadre de la révision du PGA de 2005.
e) Dans le cahier no II relatif au programme d'action, il est pris acte que l'autorité communale doit planifier les zones à bâtir en fonction des besoins des 15 prochaines années, soit à l'horizon 2036. Il convient donc de privilégier les projets qui sont en cours de concrétisation, où les propriétaires ont l'intention de bâtir sans bloquer des espaces thésaurisés. Ici, par le mandat conféré depuis plusieurs années à Urbaplan, l'hoirie démontre sa volonté de rendre disponible pour la construction les terrains susmentionnés.	Les besoins sont liés au dimensionnement des zones à bâtir qui doivent être conformes aux dispositions du plan directeur cantonal. Hors, la zone à bâtir sise hors périmètre compact est largement surdimensionnée, il est dès lors question de la réduire et non de la densifier. Il est vrai qu'une faible augmentation de la population est permise à l'horizon 2036, mais elle sera absorbée par le surdimensionnement actuel. La définition des secteurs qui resteront en zone à bâtir, ainsi que les coefficients de construction, seront toutefois réglés dans le cadre de la révision du PGA.
f) Comme vous l'indiquez en page 2 du cahier no II, les mesures de réaffectation visent plutôt des terrains non bâtis d'une certaine importance. ici, la parcelle no 911 est déjà bâtie. Les parcelles nos 648 (surface de 1'299 m2), 1005 (surface de 3'840 m2) et 1144 (surface de 4'478 m2) ont des	La parcelle 911 est déjà bâtie mais ne comporte qu'une seule maison alors que sa surface est de 10'136 m2. Les autres parcelles ne sont pas bâties, il est donc peu probable qu'elles soient maintenues en zone à bâtir. Les critères de redimensionnement des zones à bâtir

tailles idéales pour concilier densification et qualité des nouvelles constructions.	commandent en effet de dézoner les parcelles non bâties, située en dehors du territoire urbanisé
g) Comme vous le mentionnez en page 22 du cahier no II, il n'y a pas de raison de réduire les droits à bâtir sur les biens-fonds présentant des réserves de densification (sous-exploitation des droits à bâti admis), vu les densités amplement en-dessous de l'indice d'utilisation du sol minimal imposé par le plan directeur cantonal. Les terrains de l'hoirie Bobst font partie d'un ensemble et doivent être considérés comme tels. Comme le plan directeur le mentionne en page 21, il est exclu de déclasser en taches de léopard. Il faut évidemment tenir compte de l'environnement bâti des terrains, comme c'est le cas des immeubles de l'hoirie Bobst. Les esquisses présentées au service d'urbanisme montraient des options quant à un développement permettant d'éviter ce risque.	Les parcelles de l'hoirie Bobst forment un ensemble non bâti largement supérieur au 2'500 m2 requis pour être réaffectés en zone non constructible (critères de la fiche d'application cantonale à ce sujet : https://www.vd.ch/fileadmin/user_upload/themes/territoire/amenagement/Fiches_application/Principes_d_am%C3%A9nagement/21.06.08_Fiche_Traiter_zones_a_batir_excedant_besoins.pdf) La stratégie de la commune en matière de redimensionnement de la zone à bâtir est décrite en p. 21 du cahier II.
Il serait donc regrettable de déduire du plan directeur communal actuellement en consultation que ce secteur devrait être en grande partie déclassé au détriment d'un projet développé de longue date, par un bureau d'urbanisme de grande qualité, sur un secteur se prêtant à l'évidence à de nouvelles constructions proches des transports publics.	
Le plan directeur pourrait inscrire la partie de ces terrains les plus proches des transports publics dans un potentiel périmètre d'urbanisation qui identifierait l'ensemble des terrains communaux susceptibles de faire l'objet de développement dans les 15 ans et au-delà. Cet outil a été utilisé à plusieurs reprises dans diverses communes pour offrir une certaine marge de manœuvre par rapport aux normes quantitatives du Plan directeur cantonal qui ne tiennent pas suffisamment de la réalité territoriale propre à chaque commune. Ce périmètre, contrairement au périmètre urbanisé défini par le Plan directeur cantonal, permet d'intégrer une dimension prospective sur l'avenir du développement communal et pourrait servir de référence pour documenter celui-ci.	Le cadre légal cantonal ne permet plus la définition de zones intermédiaires. Le nouveau plan d'affectation communal devra répondre aux exigences du PDCn quant au dimensionnement des zones à bâtir pour l'horizon 2036. Au-delà, si la densification d'Epalinges se poursuit, on peut supposer qu'elle devra se faire sur les terrains déjà bâti afin de préserver les espaces libres de constructions.

20	Silvia Bally	10.11.2021
21	Guy Chassang et Nicolas Garofild, pour le compte de l'Association Epalinges Propriétaires de la Zone réservée (EPZR)	10.11.2021
22	Marie Maldonado	10.11.2021
23	Bernard Rodieux	11.11.2021
24	Barbara et Claude Beetschen	12.11.2021
25	Maria Cristina Donati-Regli	12.11.2021
26	Véronique et Luca Regli	12.11.2021
27	Angela Regli-Spinelli	12.11.2021
28	Marie-Thérèse et Jean-Gabriel Moriggia	14.11.2021
29	Félix Schmidt et Jean-Dominique Bruttin, pour le compte d'ADéRE – Association pour un développement raisonnable d'Epalinges	14.11.2021
30	Peter et Silvia Frey	14.11.2021

Remarques et observations	Réponses de la Municipalité
1. Préambule Ce plan directeur communal (PDC) est de fait celui préparé par la municipalité sortante et plus particulièrement Messieurs Mischler et Krattinger. Nous regrettons que la nouvelle Municipalité, sortie des urnes, n'ait pas pris le temps de se le réapproprier et d'y mettre sa perspective. Nous espérons qu'elle le fera, avec une large implication des Associations concernées et de la population, avant d'élaborer le Plan d'affectation communal (PAC). Le PDC se réfère à la démarche participative qui l'a précédé. On ne peut que remarquer que cette consultation date de 2017 et n'a impliqué que 33 personnes. Il conviendra de faire beaucoup mieux pour le PAC. Ce plan (PDC) contient beaucoup de bonnes intentions, dans l'air du temps, auxquelles il est en apparence difficile de s'opposer frontalement : qui peut se dire pas concerné par le réchauffement climatique ou l'affaiblissement de la biodiversité, ou la nécessité de loger les jeunes ou les personnes âgées... C'est donc dans les détails et dans les manques que, comme toujours, se cache le diable, qu'il convient de débusquer, afin de ne pas prendre les intentions affichées pour argent comptant.	La Municipalité a élaboré ce PDCom dans le respect des dispositions légales supérieures, à savoir, notamment, la loi sur l'aménagement du territoire (LAT) et le plan directeur cantonal (PDCn). La nouvelle Municipalité ne peut pas s'écarter des exigences légales supérieures. D'autre part, ce PDCom est le fruit d'un long travail initié par la démarche participative de 2017, où, on le rappelle, toute personne intéressée pouvait participer. Celle-ci a permis de réunir les principales parties prenantes de la commune, assurant ainsi une bonne représentativité des enjeux en présence. Le nombre de personne présente à une démarche participative n'est pas corrélé à la qualité des résultats de celle-ci. Enfin, nous ne pouvons que regretter cette posture de méfiance envers un travail de longue haleine élaboré par des spécialistes (urbaniste, architecte-paysagiste, ingénieur en mobilité et en environnement, etc.) et ayant impliqué à la fois des groupes d'intérêts, la population palinzarde, la Commission d'urbanisme et des constructions du Conseil communal et la Commission consultative de la Municipalité.

2. Critique d'ensemble La Municipalité d'Epalinges précédente nous semble avoir été animée par trois objectifs, qui l'ont enfermée dans des contraintes intenables car contradictoires et inutilement bureaucratiques : a) Entériner que la commune soit coupée en deux par le Plan d'aménagement Lausanne Morges, créant, de fait, deux communes. L'une, où il faut encore et toujours accélérer la densification et l'autre, où il faut freiner toute construction quitte à spolier les propriétaires. Cette logique simultanée d'accélération et freinage est la bonne recette pour un tête à queue. D'autant que la séparation entre les deux n'est qu'une ligne arbitraire sur un plan, qu'il conviendrait au contraire d'adapter aux besoins actuels et futurs, au plus près du terrain.	a) Le périmètre compact a été défini en tenant compte des critères inscrits dans le Plan directeur cantonal (mesure R11) et a été approuvé par le Service du développement territorial (SDT), ce qui prouve qu'il n'a pas été défini au hasard. L'aménagement du territoire est par essence une discipline créant des disparités territoriales, des pesées d'intérêts doivent sans cesse être effectuées. Si l'on tient compte des intérêts des propriétaires, il faudrait certainement inscrire l'entier du territoire communal dans le périmètre compact afin que les parcelles concernées ne perdent pas de valeur ou au contraire prennent de la valeur. Toutefois, la population serait mécontente au vu de la densification qui serait accrue, quelles seraient vos propositions pour gérer cette problématique ? Les mécanismes en place visent à assurer une application judicieuse de la LAT acceptée par le peuple en 2014, afin de préserver au mieux l'intérêt commun.
b) Être le bon élève du Canton en respectant toutes les règles bureaucratiques même lorsqu'elles l'obligent à s'opposer aux aspirations de sa population. Quitte à provoquer discorde et referendum. C'est notamment le cas en matière d'extension et de rythme de densification, qui n'ont pas été maîtrisés à ce jour et dont ce PDC ne prévoit aucune mesure de maîtrise. Beaucoup de Communes n'ont pas pris ce chemin et préfèrent se situer du côté de la population, quitte à déplaire à des fonctionnaires cantonaux enfermés au Château.	b) Le rythme de densification est issu de la planification adoptée par le Conseil communal en 2005 : le Plan général d'affectation. Celui-ci a maintenu l'entier de la commune en zone constructible, hormis la zone agricole du Bornalet. Il est dès lors logique que les possibilités du PGA et RPGA aient été exploitées par la suite par un grand nombre de propriétaires. Au contraire, le PDCom révisé prévoit justement de limiter la constructibilité de certains secteurs afin de mieux maitriser l'urbanisation de la commune. Il n'est toutefois pas possible de renoncer totalement à la constructibilité de certains secteurs comme le voudraient certains citoyens. La Commune d'Epalinges est située dans l'agglomération Lausanne-Morges et doit donc contribuer à offrir des logements pour les nouveaux habitants que notre canton accueillera dans les années à venir.
c) Répondre à toute opposition constituée ou individuelle par un formalisme juridique à sens	c) Chaque opposition liée à un plan d'affectation fait l'objet d'une séance de conciliation. Celle-ci

unique, obligeant le passage en force systématique, plutôt que de traiter le fond. Il n'y a pas d'un côté des municipaux au cœur pur et de l'autre de vilains citoyens égoïstes faisant fi du bien commun. La qualité de vie concerne tous les habitants. Il y a également un fort besoin d'apaisement dans la Commune.	permet parfois le retrait d'opposition ou la modification de certains éléments des projets. Toutefois, lorsque les oppositions sont motivées essentiellement par des intérêts privés, la conciliation est malheureusement pratiquement vaine. Cela n'est pas que le cas d'Epalinges, les oppositions à des planifications urbanistiques sont quasi systématiquement lancées par des riverains, dans une logique NIMBY« not in my backyard » ou « pas dans mon arrière-cour » en raison des intérêts privés en jeu. Malgré la bonne volonté des autorités communales, il est souvent difficile de faire coïncider les intérêts privés et les intérêts communs.
3. Les contradictions a) Le Plan directeur communal affiche les slogans de la doxa des écologistes à savoir, protection du climat, de la nature, préservation d'espaces verts, passage à une mobilité douce mais, dans le même temps, il prolonge la logique d'une poursuite, voire d'une accélération, de grands projets immobiliers (Bois de Ban, La Girarde, Orchez, Polny, Florimont, Tuilerie, etc...) ainsi que la volonté de densifier les quartiers de maisons individuelles de la zone compacte. Le but secret serait-il d'obtenir au plus vite le statut de ville (plus de 10'000 habitants) pour satisfaire les ambitions politiques de quelques-uns ? b) Au lieu de préserver les quelques grands espaces verts restants (Polny, Bois de Ban, Le closalet, Florimont, etc...), le plus souvent issus de terres historiquement agricoles ou vertes jamais construites, on est prêt à spolier des propriétaires de villas ayant acquis leur terrain au prix fort, dans une logique purement bureaucratique, pour faire joli sur un tableau Excel qui sera lu par un fonctionnaire. Cette décision est sans effet pratique concret (ces jardins privés ne vont pas se transformer en terres agricoles ni en jardins publics !) et en tout cas ne justifie pas ce sacrifice imposé au profit de grands projets de construction. Décider de ne pas respecter le droit de propriété n'est pas une décision à prendre à la légère.	a) Le PDCom ne prévoit pas une accélération des grands projets immobiliers. Les planifications en cours ont été lancées dans les années 2010 (PQ « la Possession/Bois-de-Ban), PQ « Le Closalet », PQ « Les Planches/Montblesson »), il s'agit actuellement uniquement de poursuivre ces planifications. Au contraire, le PDCom prévoit de redimensionner la zone à bâtir à la baisse, hors périmètre compact, afin de répondre aux exigences de la LAT et du PDCn. Ces exigences commandent également de densifier dans les secteurs particulièrement bien desservi par les transports publics. Le PDCom répond à ces objectifs. Il n'est nullement question d'atteindre à tout prix un certain nombre d'habitants. b) Sans distinguer les « petits » des « grands » propriétaires, les projets qui ont été établis sur la base du PGA/RPGA de 2005 ont pour la plupart pu être réalisés, à l'exception des plans de quartier ayant subis de nombreuses oppositions et ayant fait l'objet de recours. Seuls les propriétaires n'ayant pas développés de projets, donc sur des terrains ayant été thésaurisés, sont aujourd'hui confrontés à la problématique du redimensionnement de la zone à bâtir d'Epalinges hors périmètre compact. Comme vous le mentionnez, la diminution du rythme de densification doit s'opérer sur une partie du territoire palinzard (hors périmètre compact), il serait dès lors délicat de sanctionner les personnes ayant engagé des frais de bonne foi pour développer des projets au profit des personnes ayant thésauriser leurs terrains…

4. Une hypothèse sous-jacente hasardeuse L'ensemble du plan part d'une hypothèse hasardeuse, à savoir que la forte croissance démographique, que le canton a connu ces 15 dernières années, va se poursuivre telle quelle. Or l'histoire économique nous apprend que c'est rarement le cas. A-t-on oublié la catastrophe immobilière des années 90 ? Certains programmes déjà construits tels les Orchez ont déjà des difficultés à se remplir...Une certaine prudence et au moins une planification par étape et par scenarios d'évolution démographique, nous paraît indispensable.	Les perspectives démographiques sont élevées pour le canton, en particulier dans l'agglomération Lausanne-Morges en raison de son attractivité. Le plan directeur cantonal mentionne d'ailleurs à ce sujet : « *L'attractivité du canton se traduit par une croissance démographique important comparativement aux autres régions suisses et européennes. Le canton devrait ains atteindre 940'000 habitants et 435'000 équivalents plein-temps en 2030 et 1'040'00 habitants et 485'000 équivalents plein-temps en 2040 ».* La réalisation d'un PDCom permet justement des réalisations par étape, à un horizon à 15 ans. En 2036, ce plan directeur sera réévalué afin de l'adapter au contexte de cette période, conformément à l'art. 21 LATC.
5. Les insuffisances notoires **a) trop faible maîtrise du rythme de développement.** Une partie significative des habitants ne veut pas d'une fuite en avant. Le rythme de la densification dans notre commune doit être maîtrisé par les autorités, autant que faire se peut, et non laissé aux seules ambitions des promoteurs. Si on ne prend pas des mesures dans ce sens, le risque est grand que tout soit construit dans les 10 prochaines années. Il conviendrait au contraire de planifier ces réalisations sur environ 30 ans. Des plannings explicites devraient être disponibles et des instruments de contrôle mis en place. Ceci avait été partiellement fait dans le cadre du plan directeur des Croisettes.	Le PDCom prévoit justement de dézoner de grandes surfaces actuellement en zone à bâtir pour répondre à la LAT, en les réaffectant à des zones non constructibles (zone agricole ou zone de verdure). Ceci permettra de concentrer l'urbanisation au plus proche des axes importants de transports publics, dans des quartiers adaptés à la densification. Une densification qualitative est possible si celle-ci est contextualisée. Tous les terrains ne seront donc pas construits dans 10 ans. Au-delà de la période de validité du PDCom, à l'horizon 2036, il conviendra, en fonction du contexte social, économique et démographique, d'évaluer si la densification devra se poursuivre et si oui, sur quels secteurs. Le PDL prévoit en effet des secteurs de densification à l'horizon à 15 ans et esquisse des possibilités au-delà, à titre indicatif. Pour le PDCom, comme mentionné en page 25 du cahier II, la vision territoriale au-delà de 2036 est difficilement maitrisable et raison des potentiels changements économiques, sociaux et légaux, raison pour laquelle l'établissement de plusieurs scénarios de développement serait peu pertinent.

Il convient d'appliquer les principes de la LAT, à savoir, de commencer par densifier les périmètres déjà construits et de repousser à plus tard la construction sur les grandes zones encore vertes, qu'elles soient à l'intérieur ou à l'extérieur du périmètre compact.	Les objectifs de l'aménagement du territoire sont souvent contradictoires. Il faut en effet préserver les surfaces vertes, mais à la fois répondre à la demande en logement dans les secteurs particulièrement adaptés à la densification. Comme mentionné précédemment, des pesées d'intérêts doivent sans cesse être menées afin de tendre à un développement territorial durable.
A Epalinges, il ne reste pas beaucoup de zones encore vertes dans le périmètre compact. Il s'agit essentiellement de Florimont, du Closalet et des Planches-Montblesson. Ajoutons la zone du Bois de Ban, hors périmètre compact. Une politique visant à préserver ces espaces encore verts et à répartir leur construction dans le temps est souhaitable.	
Il convient en particulier de conserver l'espace de respiration de Florimont, qui contribue au corridor biologique entre le Flon et l'Arzilier. Le maintien de cette surface en zone non construite doit être traité avec la même priorité et intensité que le dézonage hors périmètre compact. Des surfaces vertes existent aussi dans d'autres villes de l'agglomération. Ceci peut être fait soit en sortant le périmètre de Florimont du périmètre compact, tout en privilégiant la densification prévue des zones déjà construite afin d'assurer le quota de densification s'il y en a, soit de définir des priorités politiques au sein du périmètre compact afin de placer ce développement une fois que les densifications de zones déjà construites auront atteint leurs objectifs.	La Municipalité est sensible à la valeur écologique du secteur de Florimont, c'est d'ailleurs pour cette raison qu'une grande zone de verdure a été inscrite sur ce secteur dans la carte de synthèse de l'urbanisation. Elle y prêtera une attention particulière quel que soit son développement à l'avenir.
De même, les ambitions de densification dans le périmètre compact, autour et à proximité de l'arrêt du M2 et des Croisettes sont compréhensibles, mais devraient également faire l'objet d'une planification et d'une maîtrise dans le temps.	Le Plan directeur localisé « Les Croisettes » a justement été mis en place pour répondre à cet enjeu. Les autres secteurs dont les droits à bâtir seront augmentés se densifieront progressivement.
Par ailleurs, il est nécessaire de s'opposer à la vision noir/blanc du canton concernant le périmètre compact. On nous dit que son tracé a été défini en fonction de l'accessibilité en transports publics. Dans la situation d'Epalinges, on trouve de nombreuses zones hors périmètre compact qui sont bien desservies par les transports publics, alors que d'autres zones du périmètre compact sont plus mal desservies,	La proximité des transports publics est un des critères retenus pour la délimitation du périmètre compact. Il faut par exemple également tenir compte de la densité existante et de la proximité aux équipements collectifs. Malheureusement, les dispositions supérieures sur lesquels doit se baser la Municipalité pour établir son nouveau PACom ne prévoient pas de zone « grises » (Plan directeur cantonal, PALM).

comme le Closalet. Il s'agit donc de définir des règles intermédiaires de densification de ces zones « grises » qui doivent faire l'objet d'une stratégie spécifique, dans le respect des objectifs de la LAT, mais en considérant la réalité et les besoins locaux. C'est une question politique qui doit être défendue par nos autorités communales.	
b. Absence d'un volet financier L'absence d'un volet financier transforme ce plan en vœux pieux. Le budget municipal d'investissement supportera-t-il ce PDC ? Sans plan d'investissement étayé, ce plan n'est qu'une liste de vœux. Il convient de s'assurer que le PDC ne conduise pas à une fuite en avant de l'endettement de la Commune.	Le PDCom établit un cadre cohérent d'enjeux et d'objectifs de valorisation du territoire communal, mais il ne détermine pas précisément, à ce stade, la faisabilité des projets au niveau financier ou autre. Le développement de la ville génère de nouveaux habitants, donc des rentrées d'argent, mais aussi des besoins en infrastructures diverses. Certaines dépenses sont assumées par les communes et d'autres par l'Etat. Ces dépenses sont difficiles à cerner précisément, car elles dépendent des habitudes de vie des habitants et de leurs profils socio-économiques. Dans tous les cas, les projets dont le coût dépasse CHF 50'000.- doivent être soumis au Conseil communal et sont examinés par la Commission des finances, il y a donc en tout temps un contrôle sur les dépenses communales. Il est donc vrai que le PDCom ne fournit pas une évaluation globale du coût financier, par contre il donne une échelle de priorités à titre indicatif (court, moyen terme, tâche permanente, etc,). D'autre part, une partie des mesures à court terme est déjà inscrite dans le budget communal et une autre partie n'entraine pas de coût pour la commune.
c. Architecture Un thème fondamental est absent c'est celui de la qualité architecturale. L'architecture des immeubles construits depuis 20 ans est au mieux médiocre et sans âme. Vouloir créer des centres attractifs et de socialisation ne peut se faire que si l'on donne une âme à ces centres (Croix Blanche et Tuileries en particulier) et cela passe d'abord par la qualité architecturale et également par la présence de petits commerces.	Les faiblesses évoquées ont été relevées à plusieurs reprises dans les études sur ces deux centralités. Le PDCom fait référence au Plan directeur localisé (PDL) « Les Croisettes » pour la centralité du même nom. Des mesures spécifiques sont inscrites dans le PDL à ce sujet.

Les plans présentés pour ces centres se limitent à des réflexions sur l'espace-rue, alors que c'est l'ensemble architecture, commerces, terrasses et surfaces extérieures, activités, qui fait l'animation et la réussite d'un espace centre. Ainsi par exemple, les vitrines aveugles de Migros et Denner, donnant sur la place de la Croix Blanche, sont rédhibitoires et nuisent à l'animation de cette place centrale.	Concernant la centralité de la Croix-Blanche, des études ont eu lieu en 2021 et ces préoccupations ont été au cœur des réflexions qui déboucherons sur la requalification de l'espace rue (préavis 15/2018) ainsi que, entre autre, du centre commercial. Une page du site internet communal est dédiée à la requalification de cette centralité : https://www.epalinges.ch/administration-communale/service-urbanisme-architecture1/urbanisme-et-amenagement-du-territoire/requalification-du-centre-de-la-croix-blanche
d. Commerces, attractivité Le thème de l'attractivité des centres nécessite une réflexion plus approfondie sur les modalités d'attraction de commerces et de services de proximité et de qualité. Cela rejoint le thème de la qualité architecturale et l'animation mais pas seulement. Ne devrait-on pas contraindre les promoteurs des grands projets à réserver des emplacements pour des commerces, attractifs en terme de fréquentation (boucherie, pharmacie, boulangerie, charcutier-traiteur, pâtisserie, pressing, café, épicerie, etc...), par exemple, par une politique de loyers privilégiés sur une durée de 10 ans. Allons chercher des jeunes de talent cherchant à s'installer et aidons-les à créer des circuits-courts.	Dans le cadre des études et réflexions évoquées ci-dessus, des mesures spécifiques sont prévues pour favoriser l'essor des commerces de proximités afin d'améliorer l'attractivité des centres des Croisettes-Tuileries et de la Croix-Blanche. Il est notamment primordial que les rez-de-chaussée comportent des activités afin d'avoir des socles actifs qui participent à l'animation de l'espace rue et renforcent l'attractivité des centres (par exemple, mesure URB 6.a du PDCom : *« Favoriser les activités économiques dans les centralités »* et P.1.4 du PDL « Les Croisettes » : *Assurer dans les rez-de-chaussée attenants la présence d'activités contribuant à l'animation de l'espace public et à la vie sociale (commerces, équipements publics ou services), avec des vitrines et entrées de plain-pied avec le niveau général de l'espace public.*
e. Stratégie de densification des zones de maisons individuelles en zone compacte Dans la zone compacte, le plan prévoit la densification des parcelles « villas » sans en préciser les modalités. Or tout est dans les modalités. Va-t-on là encore, comme pour la zone réservée, exercer la coercition ? Ou se contentera-t-on de modifier les contraintes liées au COS et hauteurs... Les propriétaires ont le droit de connaître la stratégie prévue.	Le PDCom est un document d'intention, il ne vise pas à préciser à ce stade les modalités de densification ni les secteurs concernés de manière précise. Toutefois, la mise en œuvre de la mesure URB 2.b « développer une stratégie de densification des quartiers à faible densité » décrit les intentions à ce sujet : • Évaluer / définir les secteurs propices à une densification. • Lors de la révision du PGA, adapter les règles relatives à l'architecture et l'utilisation du sol de manière à favoriser une densification adaptée au contexte, par exemple en permettant la création de plus de deux logements par immeuble. • Lors de la révision du PGA, développer les conditions cadre permettant la contiguïté dans les secteurs adaptés.

	•S'inspirer des projets-pilotes « MétamorpHouse », menés en collaboration entre le Canton et les communes-pilotes. • Évaluer l'opportunité et l'intérêt d'effectuer des regroupements parcellaires pour créer des ensembles bâtis cohérents et variés dans les zones de villas situées dans le périmètre compact et bénéficiant d'une grande proximité aux équipements et d'une bonne desserte. • La mise en place d'une stratégie de densification doit être coordonnée avec une définition explicite des objectifs visant à renforcer la connectivité et la fonctionnalité des infrastructures vertes en milieu urbain.
e. bis Emplois La répartition logements-emplois est très mauvaise à Epalinges hors du Biopôle, réduisant de facto notre commune à une cité dortoir. La répartition des impôts le montre très clairement. Il s'agit de prendre des mesures pour renforcer le tissu d'emploi, en appuis notamment du Biopôle. Contrairement au plan d'intention, le renforcement des surfaces d'activités devrait être recherchée en particulier le long des axes à fortes nuisances sonores et à proximité des transports publics : route de Berne et chemin des Croisettes.	Le diagnostic du PDCom à ce sujet mentionne notamment *: « Avec une faible représentation des emplois primaires et secondaires, Épalinges s'affirme, à l'instar des communes situées dans l'agglomération Lausannoise, comme une commune principalement tertiaire. Une grande part de l'emploi sur la Commune est localisée au Biopôle de Vennes et concerne principalement la recherche et la santé. La répartition des emplois sur la Commune est donc très polarisée. Les activités de type commercial représentent encore 225 emplois. À l'avenir, Épalinges doit veiller à garantir une répartition variée des emplois dans les centralités reconnues et ainsi éviter une trop forte spécialisation tout en assurant les services de proximité à la population ».* Sur la base de ce diagnostic, une mesure spécifique a été inscrite dans le PDCom : URB 6.a *« Favoriser les activités économiques dans les centralités »,* avec notamment pour mise en œuvre : • *Favoriser les rez-de-chaussée actifs dans les centres de manière à développer leur attractivité.* • *Profiter des nouvelles planifications pour inclure de la mixité fonctionnelle.*
f. Densification raisonnable hors périmètre compact Il convient de refuser de se laisser enfermer dans une logique absurde, et sans nuance, créée par la ligne de partage arbitraire entre zone compacte et hors zone compacte. Il convient pour cela, de se redonner des marges de manœuvre, tout en restant dans l'esprit de la LAT. Ainsi il faut ouvrir la possibilité d'une	Il est ici rappelé que le projet de PDCom se conforme simplement au cadre légal fédéral, qui exige un dimensionnement de la zone à bâtir répondant aux besoins des 15 prochaines années, et une réduction (ou redimensionnement) lorsque celle-ci est jugée surdimensionnée (art.15 LAT). De même, le

certaine densification dans les quartiers villas qui sont proches des transports publics, afin de permettre, par une densification raisonnable vers l'intérieur, de conserver plus longtemps, a contrario, nos surfaces encore vertes et non construites en zone compacte, dont les habitants ont particulièrement besoin.	traitement différencié que propose le PDCom entre territoire situés à l'intérieur ou hors du périmètre compact est la reconduction au niveau communal des dispositions de la 4e adaptation du PDCn qui distingue deux régimes d'urbanisation : l'un pour les secteurs situés à l'intérieur du périmètre compact du PALM et l'autre pour les secteurs de villages et hors centre (mesure A11 du PDCn). La mesure A11 du PDCn laisse une marge de densification (+352 habitants jusqu'en 2036, p.37, cahier I).
g. Thème seniors Un thème transversal concernant les seniors paraît indispensable, d'autant, comme le souligne le texte, que la population d'Epalinges est vieillissante. Ceci est particulièrement vrai pour te thème mobilité. La volonté de limiter fortement la place des voitures passe sous silence le fait que les ainés, surtout après 70/75 ans, ont besoin de leur voiture pour aller faire leurs courses, aller chez leur médecin, ou simplement aller se distraire à Lausanne. Vouloir les remettre à la bicyclette, surtout au vu de la configuration de la région, relève d'un total manque de considération. Il vaudrait mieux leur sécuriser des places de parc spécifiques d'une largeur adaptée.	Dans la période actuelle où les enjeux climatiques sont au centre des préoccupations, la réduction de l'empreinte carbone des voitures est l'affaire de tous. La volonté du PDCom n'est pas de vouloir « remettre les seniors à la bicyclette » mais plutôt de prévoir des alternatives intéressantes à la voiture pour toutes les générations, notamment en améliorant le réseau de transports public (par ex. création d'une nouvelle ligne de bus TL n°44). Ce principe a d'ailleurs été défini dans le PDCom : *MOB 5 : Élaborer une politique de stationnement public et privé visant à maîtriser la mobilité individuelle et à promouvoir un report modal vers les transports publics et la mobilité douce.*
De la même façon les idées d'alignement des tarifs du parking extérieur de la Migros sur le tarif du parc intérieur pénaliseraient les ainés et les mères de famille nombreuses qui préfèrent payer quelques francs plutôt que de s'embarquer, avec leur caddy plein, dans la descente qui mène au parking extérieur. Vouloir éviter les voitures ventouses se traite plutôt par la progressivité des tarifs.	Dans la mesure MOB 5.a, le PDCom renvoi à l'étude du concept de fonctionnement des circulations et de stationnement réalisée en janvier 2020. Cette étude prévoit effectivement une mesure appliquant une progressivité des tarifs.
h. Circulations piétonnes Les plans concernant la mobilité douce contiennent trop d'erreurs. Des chemins mentionnés comme existants n'existent pas alors que d'autres ne sont pas mentionnés. Les plans concernant la mobilité douce devraient viser à :	Les erreurs constatées ont été corrigées dans les cartes de synthèse « Mobilité » et « paysage et espaces publics ».
• Développer et protéger les circuits en boucle de cheminements piétonniers (promenade, course à pied, poussettes, chiens). Les chemins de la commune, surtout à l'ouest, sont trop souvent en peigne, sans jonction permettant des boucles.	Les enjeux suivants ont été inscrits dans le cahier I : Mobilité : • *« Assurer un bon maillage des réseaux modes doux, notamment piétons, via des itinéraires directs en lien avec les arrêts*

• renforcer les liens et la continuité entre les chemins de la commune, les chemins forestiers des Flon, et entre les chemins piétons des communes voisines. • préserver les liens piétons vers Lausanne, à travers les forêts des deux Flons. La réhabilitation du chemin du Flon, détruit par les crues, et sa liaison avec les rues et chemins voisins, doit être une priorité au bénéfice de la qualité de vie de la population.	*de transports publics et les divers pôles d'attractivité de la Commune, ainsi que les liaisons intercommunales (grâce à l'inscription de servitudes publiques de passage à pied selon les opportunités) ».* Paysage et espaces publics : • *Développer un réseau continu de liaisons piétonnes reliant les principaux lieux d'activités et d'équipements ainsi que les différents quartiers du tissu urbain.* • *Améliorer la perméabilité et la porosité entre l'est et l'ouest de la Commune et recoudre la césure paysagère de la route de Berne.* • *Reconquérir l'espace public par une consolidation des liens de mobilité existants et la création de cheminements complémentaires.* Ces objectifs sont donc déjà inscrits dans le PDCom, voir notamment les mises en œuvre des mesures : • PAY 3.b « Atténuer les césures naturelles causées par la topographie qui divise le territoire ». • PAY 5.c : *« Favoriser l'intégration d'espaces publics et paysagers dans les parcs habités »* • MOB 3.a : *« Le Closalet – Croix-Blanche : aménagement d'une passerelle piétons / vélos »*
i. Faire les choses dans le bon ordre • Certaines décisions sont faites en dépit de la logique. Ainsi, avant de mettre en voie unique la route de Berne, n'aurait-il pas été logique d'augmenter d'abord sensiblement la capacité de parking au Chalet-à Gobet et de mettre en place un système de navettes fréquentes entre parking et M2 ? Le résultat est un embouteillage permanent et un accroissement drastique des émissions de CO2.	La route de Berne est une route hors traversée de localité, sa gestion n'incombe pas à la commune d'Epalinges mais au canton (Direction générale de la mobilité et des routes - DGMR).
• L'interdiction de sortie du parking de la Migros vers la route de la Croix Blanche a pour effet de rendre la sortie du parking sur la route de Berne quasi impossible aux heures de pointe ! • Pense-t-on vraiment attirer les commerces dans les centres sans prévoir de place de parc adéquates ?	Il s'agit d'une situation provisoire (une seule voie à la montée après le rond-point en raison des travaux). La sortie du parking sur la route de la Croix-Blanche était dangereuse et même illégale (arrêt des voitures sur le passage piéton). Les commerçants ont été intégrés aux réflexions sur l'avenir de la centralité de la Croix-Blanche et leurs préoccupations ont été enregistrées afin

	d'en tenir compte dans la mesure du possible dans les planifications à venir (requalification du plat de la Croix-Blanche et du centre commercial).
Le plan directeur doit tenir compte de l'ensemble des effets environnementaux et socio-économiques qu'il aura à terme sur Epalinges. Quels effets le plan dichotomique proposé aurait-il sur la structure d'âge, sur les prix immobiliers et les conséquences sur les clivages sociaux, sur les recettes fiscales de la commune ? Quels effets sur une vitalité sociale et économique ? (Maria-Cristina Regli, Véronique et Luca Regli)	Les objectifs du développement durable sont au cœur des enjeux du PDCom. Il n'est toutefois pas possible de maitriser tous les paramètres. Pour la Municipalité, il s'agit de se fixer des objectifs allant dans le sens des dispositions légales supérieures et ainsi tendre à un développement harmonieux du territoire communal en tenant compte des enjeux environnementaux, sociaux et économiques.
j. Mobilité Un des défis de la densification est l'accroissement du trafic, renforcé par le statut « cité dortoir » d'Epalinges : presque tous les habitants partent travailler hors d'Epalinges. Il s'agit donc de définir une stratégie claire pour limiter cet effet. En particulier, il s'agit de :	
• Augmenter les fréquences et réduire les ruptures de charge des transports publics sur l'ensemble du territoire communal (également hors périmètre compact) -c'est l'amélioration de l'offre qui crée son utilisation (Maria-Cristina Regli, Véronique et Luca Regli)	Le PDCom prévoit des mesures spécifiques à ce sujet : Principe directeur MOB 4 : *« Améliorer la qualité de desserte de la commune par les transports publics » :* • MOB 4.a : Ligne 45, 46 et métro m2 : augmentation des fréquences • MOB 4.b : Ligne 44 : création d'une nouvelle ligne de bus
• Réduire le nombre de places de parc par logement dans les zones du périmètre compact qui sont bien desservies par les TP, et le réduire en dessous des normes usuelles, corme ceci a pu être proposé pour le Closalet, tout en conservant des places nécessaires pour les seniors, etc.	Cette politique est déjà appliquée pour les plans d'affectation en cours d'élaboration. Il s'agira également de prévoir des dispositions y relatives dans le futur règlement du plan d'affectation communal.
• Imposer la création de parkings souterrains et viser à réduire volontairement les places existant encore en surface, au profit d'une valorisation des surfaces pour les habitants, les espaces verts et la mobilité douce.	Cette mesure est intéressante mais doit toutefois être nuancée. En effet, la création de parking en souterrain se fait au détriment du maintien d'espace verts en pleine terre, propices à la plantation d'arbres majeurs.
k. Climat Dans les principes, il devrait être clairement mentionné :	
• La volonté de maintenir ou développer des corridors de ventilation naturelle de nos zones urbaines, le long des pentes (pour profiter de vents thermiques et éviter de les	Ce principe s'inscrit dans la mesure ENV. 7.a : établir un plan climat communal.

bloquer) et dans l'axe des vent dominants (ouest-est). • La volonté de densifier la couverture arborisée des routes et places.	Ce principe est inscrit clairement dans les mesures MOB 1.a et URB 3.a. La mesure ENV 1.a prévoit également : *Imposer pour chaque projet des proportions minimales de surfaces des aménagements consacrés à la biodiversité (plantation d'espèces indigènes, zone de prairie fleurie extensive, verger, haie-vive, potager, etc.).*
• La volonté d'intégrer les sources et fontaines gravitaires existante dans l'inventaire des éléments à protéger et à promouvoir.	La thématique des eaux souterraines est mentionnée en p. 79 du cahier 1. La gestion des eaux souterraines est traitée par type de secteur en fonction de leurs particularités. A Epalinges, seule une faible portion de terrain est située en secteur Au (secteurs particulièrement menacé). Le reste du territoire communal est située en zone üb, sans contrainte particulière du point de vue de la protection des eaux souterraines. Chaque demande de permis de construire CAMAC doit indiquer sur quel secteur se situe le projet afin de prendre les mesures adéquates. Etant donné qu'une très faible portion du territoire est concernée par des mesures de protection, l'essentiel des mesures de préservation est pris lorsque des projets ont lieu sur des terrains qui possèdent par exemple des servitudes pour des sources d'eau. Il s'agit d'une gestion privée. La Municipalité ne délivre toutefois pas de permis de construire lorsque ces problématiques ne sont pas réglées entre propriétaires en cas d'opposition. Le PDCom mentionne en outre (p. 109 cahier I et p.15 cahier II) *: Afin de réduire ces effets dit «d'îlots de chaleur», les planifications urbaines se doivent ainsi d'être pensées de façon à aménager les espaces publics en fonction du changement climatique. Il est donc indispensable de prévoir de vastes espaces de verdure, des places publiques ombragées ou encore des éléments d'eau rafraîchissants tels que bassins, fontaines ou noues paysagères.*
l. Culture Une mention concernant la culture devrait être soulignée. Il s'agit d'abord de promouvoir l'utilisation accrue de la grande salle (rénovée à grands frais), mais aussi de maintenir ou développer des solutions pour des manifestations culturelles temporaires et	La mesure URB 6.a a été complétée en ajoutant la mise en œuvre suivante : • Favoriser les événements et installations éphémères sur le domaine public (marchés, vides-greniers, terrasses, scènes, expositions, festivals, etc.)

rassembleuses (festivals, fêtes, réunion de I'UCV, etc.,)	
Conclusion Le PDC feint d'ignorer la question fondamentale, qui est celle de la coupure arbitraire entre zone compacte ou non. Epalinges veut-elle devenir une simple banlieue de Lausanne et y être progressivement englobée de fait ? Auquel cas c'est toute la commune qui devrait être en zone compacte ! La proposition qui est faite par les fonctionnaires du PALM ou du Canton, qui ne connaissent pas notre Commune dans le détail, est beaucoup trop brutale. La tâche de la Municipalité est précisément d'y mettre de la nuance, afin que l'esprit du PALM soit respecté, mais aussi adapté aux réalités locales et à l'attente des citoyens, telle qu'exprimée par le seul référendum ayant été lancé dans notre commune. Il faut préserver aussi longtemps que possible les grands espaces encore verts dans le périmètre compact et redonner une certaine souplesse dans la densification, par essence limitée, des zones villas bien desservies par les transports publics. C'est ce débat démocratique de fond qui est escamoté. Faute de ce débat, Epalinges marche en somnambule tout droit vers t'intégration, à terme, dans Lausanne. Le Plan directeur communal respecte certes la lettre de la LAT, mais en aucune façon son esprit. L'esprit de la LAT est de densifier progressivement les espaces déjà construits et bien desservis par les transports publics, afin de préserver les espaces encore verts et non construits, et non de créer des stratégies opposées entre deux zones déjà construites de notre commune. Notre Commune doit revendiquer clairement son droit à appliquer les objectifs et les principes de la LAT, mais en les adaptant à sa situation propre. Pour ceci, elle aurait intérêt à s'entendre avec d'autres Communes, qui font face aux mêmes difficultés, afin d'avoir plus de poids dans les discussions avec le Canton. De même, nos autorités devraient travailler à mettre en place des règles au niveau de l'agglomération afin de répartir la charge de la densification de	La Municipalité ne souhaite pas commenter les diverses opinions politiques qui n'ont pas de lien direct avec le PDCom. L'essentiel des thématiques évoquées ont été traitées dans les réponses ci-avant. Il est quand même rappelé que le projet de PDCom se conforme simplement au cadre légal fédéral, qui exige un dimensionnement de la zone à bâtir répondant aux besoins des 15 prochaines années, et une réduction (ou redimensionnement) lorsque celle-ci est jugée surdimensionnée (art.15 LAT). De même, le traitement différencié que propose le PDCom entre les territoires situés dans et hors périmètre compact est la reconduction au niveau communal des dispositions de la 4e adaptation du PDCn qui distingue deux régimes d'urbanisation : l'un pour les secteurs situés à l'intérieur du périmètre compact du PALM et l'autre pour les secteurs de villages et hors centre (cf. fiche A11 du PDCn). En outre, le PDCom est un document d'intention transversal qui aborde de nombreux sujets, parfois sans pouvoir entrer dans le détail de leur mise en œuvre, ce qui appelle des demandes de compléments et de précisions qui devront être effectués dans le cadre d'études spécifiques.

manière conforme aux attentes de la population. S'il le faut, nos autorités pourraient même s'appuyer sur le referendum facultatif pour se faire entendre. La zone réservée telle qu'elle est entérinée par le PDC, qui consiste à geler pour 15 ans les jardins de propriétés privées, ne répond à aucun des objectifs de la LAT (éviter le mitage du territoire, préserver les terres agricoles, préserver le paysage, limiter les coûts d'infrastructure). Empêcher des propriétaires privés, qui ont payé leur terrain au prix fort, de construire, dans le respect du POS, une extension pour faire face à l'accroissement de leur famille, ou un garage ou une terrasse couverte, ou même de vendre une partie de leur terrain pour faire à face à des nécessités financières (aide aux enfants, retraite, frais liés au grand âge etc...) et ceci sans juste indemnisation, relève de la spoliation pure et simple. Ce non-respect de la propriété privée, sans raison impérieuse pour le bien public, et, sans indemnisation, relève de la tyrannie et n'est pas digne d'une démocratie. Une large partie de la population, qui a subi plus de 10 années de travaux permanents, a besoin de souffler, Je pense que le rythme des transformations à venir devrait en tenir compte. La nouvelle Municipalité, sortie des urnes cette année, a le choix de se faire l'exécuteur des réglementations bureaucratiques de fonctionnaires cantonaux mal inspirés et mal contrôlés par leur hiérarchie politique, ou de se battre, au côté de la population et des associations, pour en corriger les côté néfastes et inapplicables, sauf à créer des oppositions qui se trancheront dans les urnes. Les réponses juridiques avancées jusqu'à présent ne font pas une politique. D'autres communes, nombreuses, ont fait ce choix. Fédérer les énergies d'autres Communes ainsi maltraitées et aller démontrer les aberrations de ces contraintes à la Conseillère d'Etat concernée, également nouvelle dans la fonction, nous paraît être une première étape. Nous sommes à la disposition de notre Municipale en charge de l'urbanisme pour l'y accompagner si elle le juge souhaitable.	

Sur le plan de la méthode, la consultation de la population (démarche participative) date de 2017 et a impliqué 33 habitants ! Nous préconisons, pour la suite, de travailler étroitement avec les Associations constituées et avec le Conseil communal, et ceci à tous les stades de la démarche, et d'arrêter de les considérer comme des empêcheurs de tourner en rond. Un premier pas consisterait à ouvrir le Palinzard aux partis politiques et aux associations et pourquoi pas un forum des habitants. Ça le rendrait plus attractif. Pour finir, j'espère que la Municipalité fera le choix de rompre avec les pratiques du passé et fera preuve de lucidité et d'audace.	