



EPALINGES

PREAVIS DE LA MUNICIPALITE AU CONSEIL COMMUNAL n° 16/2017

Concerne : Plan de quartier (PQ) "Les Planches-Montblesson" – Approbation

Monsieur le Président,
Mesdames les Conseillères et Messieurs les Conseillers,

Par le présent préavis, la Municipalité a l'honneur de soumettre, à votre approbation, la création d'un plan de quartier (ci-après PQ) intitulé « Les Planches-Montblesson ».

1. Localisation

Le site du plan de quartier « Les Planches-Montblesson » se situe au Sud-Est de la Commune d'Epalinges, à environ un kilomètre de la route de Berne. Il se trouve en limite Est du territoire communal, bordé par le Bois-de-Menton. Le site du plan de quartier est entouré dans ses parties Nord, Sud et Ouest par des zones de faible densité formées essentiellement de villas.



Périmètre du plan de quartier « Les Planches-Montblesson »

La route de Montblesson délimite le Nord du plan de quartier à laquelle est juxtaposée une zone de villas. La partie Est du site, structurée par le Bois-de-Menton, participe à la création d'un paysage forestier le long du futur quartier. L'accès au chemin du Bois-de-Menton, longeant et traversant ce paysage, est à préserver et à valoriser. Le secteur est totalement libre de construction.

2. Préambule

L'urbanisation d'Epalinges s'est développée dès l'après-guerre, à un rythme qui s'est accentué principalement dès les années septante et huitante. À l'origine, il n'existait que deux noyaux villageois qui constituaient les pôles de la commune. Le développement s'est orienté quant à lui sur la base d'un plan de zones consacré à l'habitat individuel, sans structuration ni organisation du bâti.

Le tout premier plan d'affectation légalisé à Epalinges date de 1956. À cette époque, le noyau de la commune s'était historiquement structuré autour du village. Le territoire d'Epalinges était alors caractérisé par la présence de nombreuses exploitations agricoles. Toutefois, ce premier plan officialisait d'une certaine manière l'amorce de structuration du bâti le long de l'ancienne route de Berne et ainsi préfigurait l'orientation de la Croix-Blanche comme véritable lieu de référence et d'animation de la commune.

Suite au plan des zones de 1985, Epalinges ne conserve de son caractère agricole d'antan que la zone du Bornalet. Le territoire de la commune est alors presque exclusivement consacré à de l'habitation individuelle ou collective. La légalisation systématique du territoire en zone à bâtir a contribué à disperser l'urbanisation d'Epalinges.

La commune d'Epalinges est aujourd'hui composée de trois centralités (Croix-Blanche, Croisettes, Village), de deux quartiers d'habitat dense (Croisettes-Tuilleries et Croix-Blanche-Grand-Chemin), de plusieurs quartiers de villas et d'un pôle d'activité (Biopôle).

D'une surface de près de 23'810m², le secteur « Les Planches-Montblesson » est colloqué depuis 2005, selon le Plan général d'affectation (PGA), en zone de plan spécial A et la partie Nord-Est du secteur est colloquée en aire forestière.

Afin de développer un programme d'habitations multifamiliales associant qualités d'urbanisation et intégration au voisinage, et proposant une diversité de typologies de logements, un mandat d'étude parallèle a été organisé à la fin de l'année 2012. La procédure d'adoption du plan de quartier (PQ) prend en compte le résultat de ce mandat d'étude parallèle.

Le bureau lauréat du concours s'est adjoint les compétences de bureaux spécialisés afin d'assurer la maîtrise technique et juridique des domaines relatifs respectivement à l'aménagement du territoire, aux aspects mobilité, environnementaux et géotechniques, ainsi qu'à la gestion des eaux.

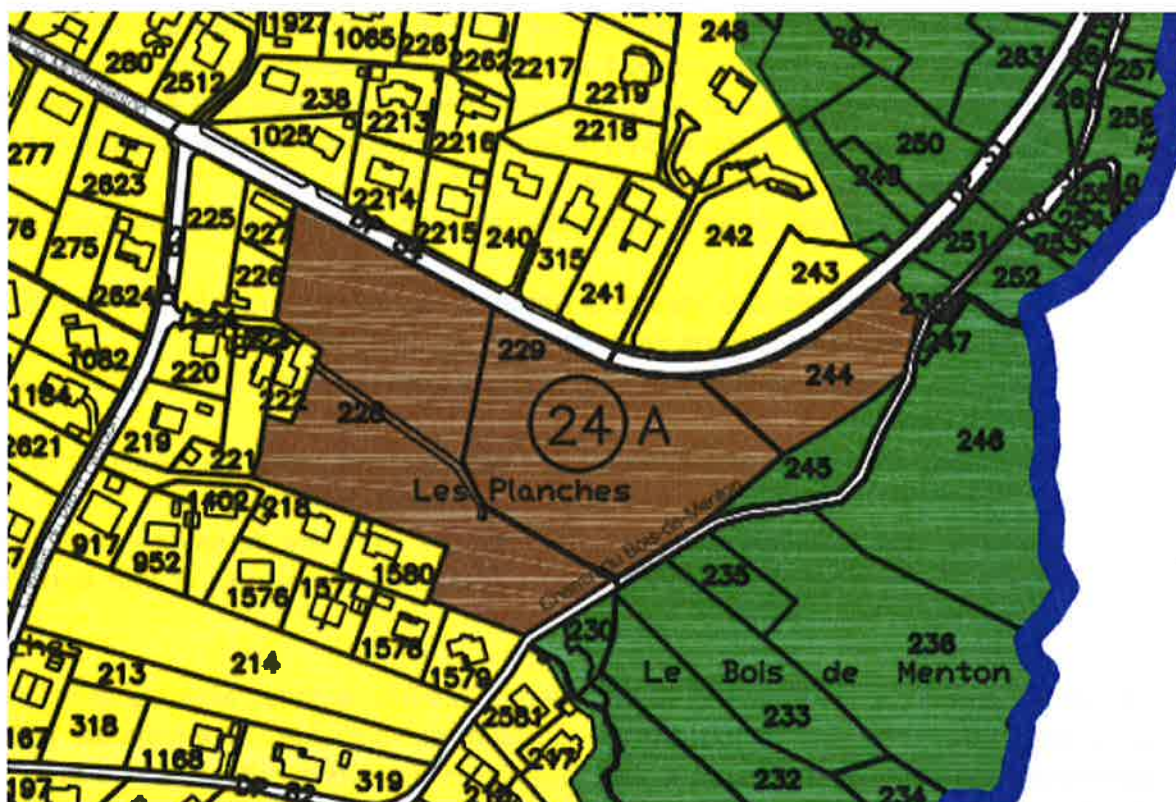
Le plan de quartier envisagé règle l'affectation, la mesure de l'utilisation du sol et les conditions de construction dans la zone qu'il délimite. Il comprend le plan proprement dit et les dispositions réglementaires s'y rapportant.

3. Statut du sol

Le secteur du plan de quartier « Les Planches-Montblesson » est actuellement régi par le plan général d'affectation (PGA) et son dispositif réglementaire, entrés en vigueur le 16 novembre 2005.

Il est colloqué en zone de plan spécial "A". Le règlement du plan général d'affectation (RPGA) détermine l'affectation (habitation avec activités compatibles non gênantes) et un coefficient d'utilisation du sol (CUS) de 0.4. Ainsi, ce secteur est une zone déjà affectée au sens de la Loi sur l'aménagement du territoire. De plus, le périmètre compact du Projet d'agglomération Lausanne-Morges (PALM) englobe le secteur en question. En raison de cette nouvelle donnée et pour être conforme au PALM et au Plan directeur cantonal (PDCn), la densité du plan de quartier « Les Planches-Montblesson » doit correspondre au minimum à un indice d'utilisation du sol de 0.625. 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.

- | | |
|--|--|
|  zone de villas I |  zone de plans directeurs localisés ou plans spéciaux à légaliser |
|  aire forestière |  domaine public (sans affectation) |



Extrait du PGA du 16 novembre 2005 (sans échelle)

La société *L'Habitat des Cyprès et Cie SCPC*, représentée par *Gefiswiss SA*, est propriétaire, par actes de vente à terme, des parcelles n°228 et n°229. Le secteur comprend également la parcelle n° 244, propriété de privés. Voici ci-après l'état actuel de l'état foncier concernant le secteur concerné par le projet de PQ.

Parcelle n°	Propriétaire		Surface
228	Delessert Liliane Chapuis Antoine Michot Sarah Esseiva Josée	Bally Mélanie Delessert Nicolas Delessert Pauline	11'558 m ²
229	Favrat Bernard	Favrat Daniel	8'836 m ²
244	Hunziker Marie-Anne Milner Claire-Lise	Sauvant Jean-Daniel Sauvant Marie-Claire	3'410 m ² *
TOTAL			23'804 m²*

* dont 340 m² en aire forestière sur la parcelle n° 244

4. Objectifs et concepts du plan de quartier

Le plan de quartier a pour but de :

- développer un quartier d'habitat multifamilial avec activités compatibles à proximité du site stratégique de Vennes et de la station terminale du métro m2 ;
- augmenter la densité par rapport à la zone villas avoisinante, tout en assurant une insertion harmonieuse des nouvelles constructions dans leur environnement, notamment grâce à la définition d'espaces de transition avec le tissu de villas et en limitant la hauteur des bâtiments ;
- proposer un quartier dédié à la mobilité douce en organisant le stationnement en souterrain ;
- garantir une perméabilité vers et à l'intérieur du quartier pour les piétons et les vélos, en créant des liaisons de mobilité douce de qualité ;
- créer des espaces collectifs et semi-collectifs qui favorisent la vie et l'animation dans le quartier ;
- aménager une liaison paysagère et des césures dans le but de structurer le bâti et d'offrir des dégagements, notamment sur le Bois-de-Menton ;
- réserver des espaces non bâtis en bordure de l'aire forestière permettant d'assurer les fonctions biologiques et paysagères de la forêt et une transition douce avec l'espace bâti.

Le plan de quartier « Les Planches-Montblesson » prévoit, dans les aires constructibles, la création de près de 15'000 m² de surface de plancher déterminante (SPd), correspondant approximativement à 150 logements. Le projet prévoit, par ailleurs, la réalisation d'un commerce de proximité et de surfaces d'activités tertiaires en entrée de quartier, aux abords de la route de Montblesson, ainsi qu'un local communautaire.

Plan de détail

Le choix des typologies de bâtiments de logements (toits à pans) et des modes d'utilisation des espaces libres (jardins privés pour les logements des rez-de-chaussée inférieurs) répond à une volonté de conserver un caractère et un mode de vie convivial dans le quartier. Par ailleurs, le projet offre une mixité de logements et d'appartements de 1.5 à 5.5 pièces. Pour offrir un paysage bâti varié s'intégrant dans le tissu de villas environnant, plusieurs gabarits de bâtiments sont proposés sur le secteur.

Les constructions dédiées au commerce de proximité et aux activités tertiaires ainsi qu'au local communautaire présentent des gabarits plus petits et une typologie différente (toits plats végétalisés).

Au niveau paysager, le concept du plan de quartier est d'offrir des percées visuelles sur le paysage environnant et notamment sur le Bois-de-Menton en aménageant une liaison paysagère centrale et des césures transversales au cœur du quartier. Elles sont destinées à l'aménagement d'espaces collectifs et semi-collectifs. Ces percées permettent également d'assurer une structuration du bâti et de garantir les cheminements piétonniers et cyclistes au sein du quartier ainsi que les accès aux bâtiments. Les espaces extérieurs situés au pied des bâtiments sont destinés aux jardins privés. Dans le but de créer une centralité favorisant la rencontre et la détente des habitants du quartier, un espace collectif est prévu au Sud du secteur.

Des aménagements destinés à la rétention des eaux de pluies peuvent y être implantés.

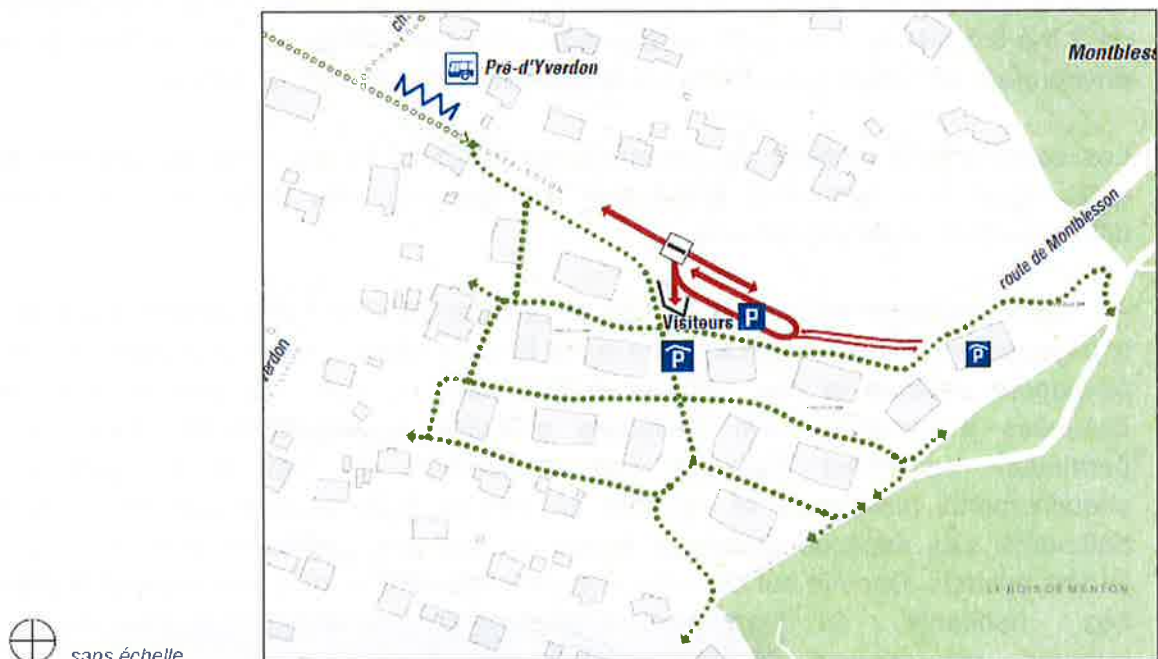


Espaces de rencontre et de transition (source : CCHE, 2013)

Concernant la bordure de l'aire forestière, les principes de gestion de l'interface entre espaces bâtis et espace forestier appliqués dans l'agglomération lausannoise sont respectés (préservation des fonctions biologiques et paysagères de la lisière et garantie de la sécurité des bâtiments). Il a été prévu de conserver une bande non bâtie d'une distance minimale de 15 à 17m à la lisière. À l'intérieur de la bande des 10m à la lisière, aucune construction n'est autorisée conformément à la législation forestière en vigueur. Dans la bande de 10 à 15/17m à la lisière, quelques petits aménagements tels que jardins privatifs et chemins piétons-vélos sont autorisés, pour autant qu'ils ne mettent pas en péril la préservation des valeurs écologiques de la forêt.

En termes de mobilité, l'accès au quartier, pour les véhicules motorisés, se fait par la route de Montblesson. Afin de préserver l'aspect paysager et le caractère piétonnier du quartier, les véhicules des habitants du quartier sont dirigés dans des parkings souterrains. Les places réservées aux visiteurs (du quartier, du commerce et des activités) ainsi qu'aux véhicules partagés (type Mobility) se situent quant à elles en surface. Elles sont concentrées en bordure du quartier, le long de la route de Montblesson. La disposition des places de stationnement permet de limiter les déplacements en véhicule aux abords du quartier et de réduire ainsi les éventuelles nuisances.

Principes de mobilité



Source : Transitec (2013)

A la demande de la Commune et aux frais de celle-ci, le projet de PQ prévoit l'aménagement d'un éco-point pour les habitants du quartier et de ceux environnants. Afin de faciliter son utilisation et de réduire les nuisances, notamment en termes de trafic et de bruit, son aménagement est prévu en entrée de quartier, aux abords de la route de Montblesson.

5. Conformité aux buts de l'aménagement du territoire

Tout développement urbanistique sur un territoire communal est subordonné à la prise en compte des principes des planifications supérieures. En l'occurrence, aux planifications de rang cantonal, régional et communal.

Le Plan directeur cantonal (PDCn), approuvé par le Conseil fédéral le 1^{er} août 2008 et adapté le 15 juin 2012, identifie la ville de Lausanne comme étant un centre cantonal avec agglomération (mesure B11). Le plan de quartier « Les Planches/Montblesson », à l'intérieur du périmètre compact (PALM 2007 et 2012), concerne une poche actuellement non bâtie, située à l'intérieur d'un tissu largement bâti. Il permettra ainsi la réalisation de nouveaux logements à proximité du centre-ville de Lausanne, générateur d'emplois. Il se situe également à proximité des transports publics, notamment du m2. Le PQ est principalement concerné par les stratégies suivantes :

Stratégie A - Coordonner mobilité, urbanisation et environnement

Stratégie B - Renforcer la vitalité des centres

Stratégie E - Concilier nature, loisirs et sécurité

Stratégie F - Assurer sur le long terme la valorisation des ressources

Les lignes d'action suivantes du PDCn sont notamment prises en compte par le projet de plan de quartier :

Ligne d'action A1 : Localiser l'urbanisation dans les centres

- Le développement des centres doit s'appuyer en priorité sur la valorisation du potentiel inutilisé dans les zones à bâtir. Le plan de quartier complète ainsi le tissu bâti dans une zone déjà affectée au bâti et l'offre en logements dans l'agglomération Lausanne-Morges.

Mesure A11 Légalisation des zones à bâtir

- Le développement doit se faire en priorité dans les centres cantonaux et leur agglomération dans le but de freiner l'étalement urbain. Le plan de quartier fait partie du périmètre compact de l'agglomération Lausanne-Morges et doit, pour ce faire, atteindre une densité minimale d'environ 100 habitants/emplois par hectare dans ses futures planifications. Le projet de PQ, alliant plusieurs typologies de bâtiments, permet d'atteindre la densité demandée.

Ligne d'action A2 : Développer une mobilité multimodale

Mesure A23 Mobilité douce

- Le nouveau quartier est exclusivement dédié à la mobilité douce, mis à part l'accès de véhicules occasionnels et de service. Les véhicules sont en effet captés sur la route de Montblesson dans des parkings souterrains par des accès bien définis. Le stationnement des visiteurs est prévu en surface en bordure Nord du quartier. Le projet permet ainsi de séparer les flux de véhicules motorisés des flux de mobilité douce. Des cheminements piétons et vélos aménagés sont prévus dans le cœur du quartier, afin de permettre une bonne perméabilité piétonne et une connexion aux quartiers alentours et aux arrêts de transports publics.

Ligne d'action A3 : Protéger l'homme et l'environnement contre les risques liés aux activités humaines

Mesure A32 Nuisances sonores

- Une étude environnementale a été réalisée afin de vérifier la conformité du projet en termes de protection contre le bruit. Les niveaux sonores provoqués par les nouvelles charges de trafic respectent l'OPB.

Ligne d'action B3 : Stimuler la construction de quartiers attractifs

- Le plan de quartier permet la création de nouveaux ensembles d'habitations attractifs, grâce à sa localisation à proximité directe de vastes espaces récréatifs, tout en offrant une proximité avec le cœur de l'agglomération Lausanne-Morges, accessible en transports publics (bus + m2).

Mesure B34 Espaces publics

- Un espace collectif, composé d'un petit biotope, est prévu au Sud du site pour favoriser la rencontre et la détente des habitants du quartier. Les espaces semi-collectifs transversaux permettent l'accès aux bâtiments et les cheminements mobilité douce. La liaison paysagère aménagée au cœur du quartier connecte ces différents espaces et garantit la perméabilité du site pour les habitants d'Epalinges.

Ligne d'action E1 : Concilier nature, loisirs et sécurité

Mesure E11 Patrimoine naturel et développement régional

- Les inventaires relatifs à la protection du patrimoine naturel sont intégrés dans les planifications. Le secteur « Les Planches-Montblesson » fait l'objet d'inventaires cantonaux de protection de la nature. L'urbanisation du secteur tient compte des valeurs paysagères du site afin de les préserver. Il s'agit notamment du secteur Est du quartier bordé par un cordon boisé et du secteur de faune identifié au Nord-Est du site. Le PQ ne prévoit pas de construction sur cette portion de territoire.

Mesure E13 Dangers naturels

- Les dangers naturels identifiés sur le secteur ont été pris en considération dans le cadre du projet de PQ.

Ligne d'action F5 : Favoriser les ressources renouvelables et indigènes

Mesure F51 : Ressources énergétiques et consommation rationnelle de l'énergie

- L'urbanisation proposée favorise une utilisation économe de l'énergie, notamment grâce à la densité et aux volumétries compactes proposées, à la volonté d'appliquer les normes Minergie dans les futures constructions et à l'incitation à la mobilité douce.

Les objectifs du PQ permettent de répondre aux stratégies, lignes d'action et mesures du PDCn, notamment en ce qui concerne le renforcement de l'offre en logements sur un territoire qui jouit d'une localisation remarquable au cœur de l'agglomération lausannoise, facilement accessible en transports publics (bus et métro), et à proximité directe de vastes espaces de délasserment (Bois-de-Menton).

Le plan directeur communal d'Epalinges (PDCom) a été approuvé par le Conseil d'Etat le 10 juillet 2000. Il décline des objectifs et des mesures selon trois thèmes principaux, soit *"sites et paysages"*, *"urbanisation et équipements publics"* et *"circulation"*.

Concernant le site du plan de quartier « Les Planches-Montblesson », le PDCom fixe les principaux objectifs suivants :

Sites et paysages

Le secteur « Les Planches-Montblesson » a été identifié comme un secteur constructible à traiter avec une attention particulière en ce qui concerne ses aménagements paysagers. Il est recommandé d'intégrer les caractéristiques topographiques du site au projet d'urbanisation.

Le PQ prévoit de structurer le bâti par l'aménagement d'une liaison paysagère et de césures, offrant des espaces collectifs et semi-collectifs, des dégagements visuels sur le paysage forestier et le paysage lointain et des aires de jeux informelles pour les enfants du quartier. Par ailleurs, un espace de délasserment intégrant une place de jeu, au Sud du quartier, offre un lieu de rencontre pour les habitants. Enfin, la frange Est du site, qui borde l'aire forestière composée d'arbres de hauts jets, est traitée de manière à prolonger le caractère naturel du site.

Urbanisation et équipements publics

En termes d'urbanisation et d'équipements publics, le secteur est identifié comme une réserve de développement à coordonner. Ce secteur doit, selon le PDCom, être organisé autour d'éléments structurants, tels que des espaces de rencontre ou de jeux pour les quartiers.

Conformément aux intentions décrites dans le PDCom, le PQ a pour but l'urbanisation du secteur. L'étude du PQ a été réalisée conformément aux recommandations de la Municipalité et de sa Commission consultative d'urbanisme.

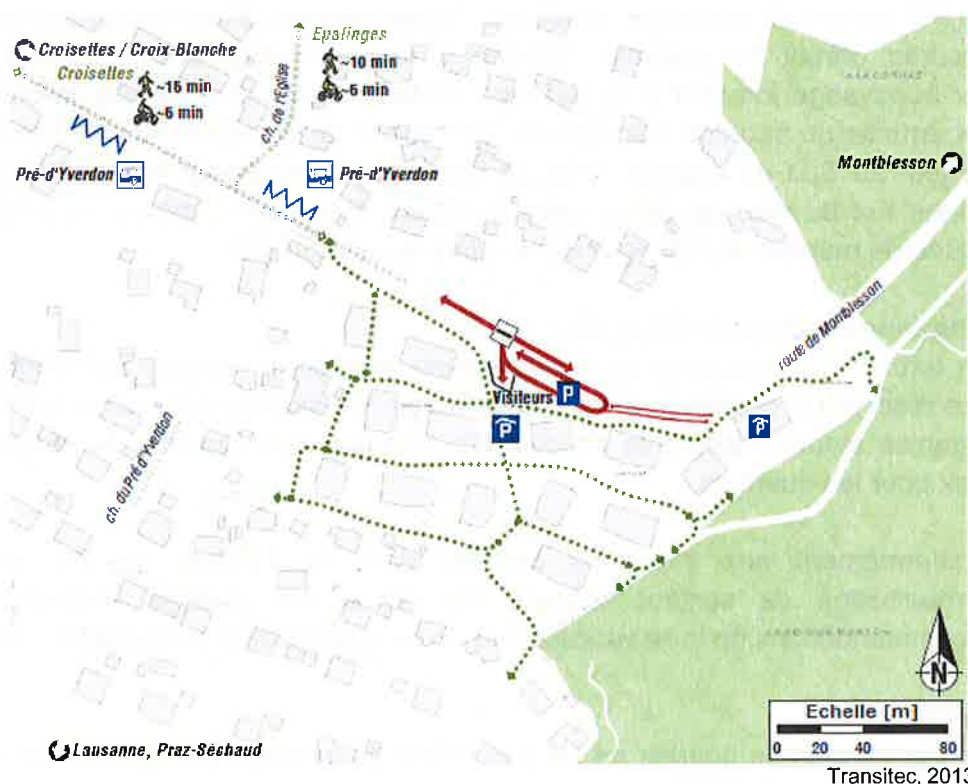
Circulation

Le site du plan de quartier ne fait pas l'objet de mesures particulières en matière de circulation dans le PDCom.

6. Accès multimodaux, stationnement, trafic et bruit routier

Le secteur « Les Planches-Montblesson » bénéficie d'une bonne accessibilité depuis la route de Berne. Depuis la route cantonale, les automobilistes empruntent la route de la Croix-Blanche, puis la route de Montblesson, pour se rendre au lieu-dit « Les Planches-Montblesson ». Le secteur dispose d'une desserte en transports publics, grâce au métro m2 et à la ligne de bus TL 64. L'arrêt "Pré d'Yverdon", situé sur la ligne TL 64, est localisé à proximité directe du secteur. Cette ligne de bus permet de rejoindre les Croisettes, terminus actuel du métro m2, en 2 minutes environ. Aux heures de pointe du matin et du soir, la fréquence des bus est comprise entre 15 et 20 minutes. Les lignes de bus TL 45 et TL 46, dont l'arrêt le plus proche se trouve à environ 650m du secteur, permettent également de desservir le quartier. La fréquence de ces deux lignes est plus soutenue que celle de la ligne de bus TL 64 (environ 10 minutes).

■ Principe d'accès multimodal au quartier "Les Planches-Montblesson"



Le site est situé à 10-15 minutes à pied et à 5-10 minutes à vélo des principaux centres communaux de la Croix-Blanche et des Croisettes (station terminal du m2). Le long des axes de circulation, des cheminements piétonniers sécurisés sont aménagés. Le maillage des itinéraires dédiés aux modes doux est donc considéré comme bon. Un manque d'aménagements cyclables sécurisés sur la route de Montblesson avait été identifié. Pour répondre à ce constat, un modérateur de trafic au centre de la chaussée et une piste cyclable ont été aménagés.

Le principe de stationnement en souterrain constitue une solution qui permet de séparer les flux de véhicules motorisés des flux de mobilité douce (piétons et cyclistes). Des chemins sont aménagés au cœur du quartier pour les déplacements en mobilité douce et pour permettre également l'accès aux véhicules de service. La liaison publique de mobilité douce, qui relie la route de Montblesson au chemin du Bois-de-Menton (liaison

de mobilité douce connectée à la piste cyclable du chemin des Planches), fait l'objet d'une servitude de passage public réservée à la mobilité douce. Elle permet de garantir la perméabilité du site pour la mobilité. Le quartier est donc principalement dédié à la mobilité douce, garantissant ainsi plus de sécurité au niveau des déplacements et permettant de conserver des surfaces perméables importantes, destinées aux aménagements extérieurs collectifs ou privés.

L'urbanisation du secteur et l'augmentation de la densité par rapport au RPGA induit une charge supplémentaire de trafic en véhicules motorisés. L'étude de circulation, réalisée dans le cadre de l'élaboration du PQ, met en évidence une faible augmentation du trafic, même dans le cas de stationnement maximal. Par ailleurs, le trafic supplémentaire ne crée pas de perturbation sur l'écoulement du trafic aux carrefours, aux heures de pointe du matin et du soir.

Concernant le stationnement et conformément aux normes VSS en vigueur, 172 places sont nécessaires pour les véhicules motorisés (23 places en surface et 149 en souterrain).

Besoins en stationnement automobile			
Affectation	Nombre d'appartements	Ratio de stationnement	Stationnement automobile
Habitat : 14'900 m² SPd	145	1 pl. / 100 m² SPd ou 1 pl. / appartement	149 places habitants + 15 places visiteurs 164 places
Commerce de proximité (alimentation) : 100 m² SV	-	10 pl. / 100 m² de SV réduit de 50% (loc. C)	5 places
Activités tertiaires : 150 m² SPd	-	3 pl. / 100 m² de SPd réduit de 50% (loc. C)	3 places

* selon norme VSS en vigueur

Transitec, 2013

Le nombre de places pour vélos à prévoir, dans le cadre du présent plan de quartier, peut être estimé à 210 (normes VSS en vigueur). Elles devront être abritées et dans la mesure du possible sécurisées. Environ un tiers de ces places (~65) devront être facilement accessibles et proches des entrées principales des bâtiments.

Conformément à l'article 43 de l'Ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit (OPB) du 15 décembre 1985, le PQ définit le degré de sensibilité II (DS II) à l'ensemble de la zone d'habitation de moyenne densité. L'étude du volet mobilité et circulation et la notice d'impact sur l'environnement démontrent que l'augmentation du trafic de véhicules motorisés dans le quartier respecte les exigences de l'OPB. Aussi, aucune mesure particulière ne doit être mise en place.

7. Equipement

Selon l'aperçu d'équipement du 13 novembre 2002, les terrains sont équipés conformément à l'article 19 LAT. Un rapport de faisabilité pour l'évacuation des eaux, réalisé par un bureau spécialisé, explique le principe de raccordement du nouveau quartier au réseau communal existant et des nouveaux collecteurs à construire pour acheminer les eaux usées générées par les habitations et les eaux pluviales récoltées sur les surfaces partiellement ou totalement imperméabilisées comprises dans le périmètre du PQ. Cette note explique également la méthode suivie et les hypothèses retenues en vue de prédimensionner l'ouvrage de rétention et les collecteurs qui seront nécessaires pour équiper le quartier.

Les modalités de réalisation et de financement des équipements sont précisées dans le cadre de la convention signée entre la Commune et le propriétaire.

8. Environnement et dangers naturels

Le secteur du PQ est concerné par des dangers de glissements sur la parcelle n° 244. L'étude géotechnique réalisée par un bureau spécialisé a permis de confirmer la présence de glissements. La constructibilité de la parcelle est ainsi conditionnée à la mise en place de mesures de stabilisation, telles que :

- construction d'ouvrages rigides et monolithiques,
- exécution d'un blindage de fouille sur la face principale du bâtiment en bordure de la route,
- mise en place de pieux ou de puits pour assurer un appui homogène de constructions dans la masse instable,
- mise en place de tirants d'ancrages permanents à l'Est du bâtiment.

Le secteur « Les Planches–Montblesson » fait l'objet d'inventaires cantonaux de protection de la nature. Il est situé dans l'une des communes territoriales du Jorat, concernée par la création du parc naturel périurbain. Un réservoir de faune a été identifié sur la partie Nord-Est de la parcelle n° 244 et en bordure de la parcelle n° 229. Le secteur est également situé en secteur de faune P-7-455. Le projet prévoit donc de laisser libre de construction les portions de territoire identifiées comme réservoir de faune, ceci afin de garantir le maintien de la fonctionnalité du paysage sur le plan des déplacements de la faune.

9. Procédure d'approbation du plan de quartier

Le plan de quartier (PQ) au lieu-dit « les Planches-Montblesson » a tout d'abord fait l'objet d'un accord préliminaire de la part du Service du développement territorial (SDT) en date du 30 août 2013. Il a ensuite été soumis à un examen préalable, ainsi qu'à un examen préalable complémentaire auprès du SDT. Il a été adopté par la Municipalité d'Epalinges lors de sa séance du 18 janvier 2016. Une séance d'information publique s'est déroulée le 26 janvier 2016 et l'enquête publique du 27 janvier au 25 février 2016 inclus.

Consultation par les services cantonaux

En application des dispositions de l'article 56 LATC (Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions), le plan de quartier a été envoyé aux différents services intéressés de l'État de Vaud en vue d'un examen préalable le 31 octobre 2013. Celui-ci a préavisé favorablement au projet en date du 1^{er} mai 2014. Toutefois, des corrections ont été demandées afin de pouvoir procéder à la mise à l'enquête publique du PQ.

Le dossier a donc été envoyé au canton pour examen préalable complémentaire, en date du 24 septembre 2014. Les différents Services cantonaux ont préavisé favorablement au projet en date du 6 février 2015.

Mise à l'enquête publique

Après réception du rapport d'examen complémentaire du Service du développement territorial, le dossier (plan de quartier, règlement du PQ, rapport d'aménagement selon l'art. 47 OAT) - **Annexe 1** - a été soumis à l'enquête publique pendant une durée de trente jours (27 janvier au 25 février 2016). Durant cette période, la constitution d'une servitude de passage public de mobilité douce (sur parcelles RF n°228 et 229) a également été soumise à l'enquête publique.

Durant la période d'enquête, 21 oppositions et 2 remarques (individuelles ou de couples) ont été formulées par le voisinage direct ou par des habitants proches du PQ « Les Planches-Montblesson ». La majorité des opposants sont représentés par des avocats.

Avant de répondre aux opposants, la Municipalité a soumis ces oppositions aux mandataires du projet en les invitant à définir les réponses à apporter aux motifs des oppositions les concernant.

Le tableau ci-après synthétise les thématiques principales des oppositions et les réponses de la Municipalité y relatives.

Thématiques	Motifs d'oppositions	Réponses de la Municipalité
Statut du secteur	Revoir le développement du secteur et la procédure de planification conformément à la nouvelle LAT (art. 15 al. 4 et 38a) étant donné que le secteur est inconstructible (zone à plan spécial assimilable à la zone intermédiaire). La zone de plans spéciaux est très ancienne ce qui signifie que le plan est obsolète. Il y a donc lieu de réexaminer les critères de la zone à bâtir selon la LAT La zone à bâtir de la commune d'Epalinges étant surdimensionnée, les planificateurs auraient dû renoncer à envisager d'adopter un PQ	Le secteur est affecté à la zone à bâtir dans le PGA de 2005. La planification en cours ne sert donc pas à affecter le secteur, mais à définir les détails d'aménagement ainsi que les règles constructives. La mise en vigueur de la révision de la LAT incite les communes à densifier les secteurs situés dans le périmètre centre ou périmètre compact. Le secteur "Les Planches-Montblesson" est identifié dans les planifications supérieures (projet d'agglomération, PDCom) comme un secteur à développer. En conséquence, la légalisation de ce secteur est conforme à la LAT. Le secteur est situé dans le périmètre compact de l'agglomération et n'est donc pas concerné par le surdimensionnement de la zone à bâtir hors périmètre compact de la commune d'Epalinges.
Affectation	Affecter l'aire B en zone de villas I compte tenu de son imbrication dans le bâti existant	Il n'y a pas lieu d'affecter l'aire B à la zone de villas. Les règles du PQ relatives à cette aire proposent déjà un traitement différencié du reste du PQ : 1 niveau habitable de moins, longueur maximale limitée à 18m au lieu de 21 ou 26 m.
Urbanisation	Revoir l'implantation des bâtiments jugée aléatoire et ne pouvant être en mesure de former un tissu vivant d'un quartier favorisant le vivre ensemble	L'implantation des constructions a pour objectif de répondre à une logique bien précise visant à offrir une diversité d'espaces ouverts. Des espaces privés au rez des bâtiments, des espaces semi collectifs destinés aux cheminements mobilité douce au sein du quartier et aux accès aux bâtiments, un espace collectif central dédié aux espaces de rencontre, de jeux et de détente. La circulation des véhicules n'est pas autorisée dans le secteur. Le quartier est donc préservé de ce type de nuisances et sécurisé, ce qui renforce sa convivialité. De plus, un local communautaire est aménagé au sein du quartier pour favoriser le vivre ensemble.

Densification	Revoir une densification qui s'intègre au bâti environnant et au Bois de Menton : une zone densément bâtie n'est pas une bonne transition entre les villas et la forêt et les césures prévues ne peuvent être considérées comme suffisante. Revoir les règles de construction pour les aires A1 et A2 pour éviter des dérogations par rapport à l'art. 54 RPGA : distance à la limite de parcelle de 12 m minimum, niveaux autorisés limités à rez, étage, comble, hauteur maximale réduite en conséquence. Donner plus de distance entre les bâtiments et la limite de parcelle 227 Augmenter la distance entre les nouveaux bâtiments et les constructions existantes au Sud du secteur (parcelles 218 et 1580) Augmenter la largeur des aires de transition à 10 m au minimum au Sud des aires A3 et B Revoir le projet pour se conformer aux règles du PGA pour le secteur (CUS de 0.4, nombre de niveaux) Limiter le nombre de bâtiments	Le secteur est situé à l'intérieur du périmètre compact. La densité minimale admise par le Canton est de 0.625 (IUS). La proposition d'implantation tient compte de cette contrainte tout en assurant des percées visuelles vers la forêt. Par ailleurs, un traitement qualitatif de la transition entre le bâti et l'aire forestière est garanti dans le PQ. Dans le cadre d'un PQ, d'autres règles de constructions que celles du RPGA peuvent être appliquées, en application de l'art. 66 LATC. Le règlement du PGA (art. 54) indique, pour la zone qui concerne le présent PQ, que la plus courte distance à respecter entre un bâtiment et la limite du secteur est de 5m. Compte tenu de l'augmentation des gabarits des constructions, le propriétaire peut s'engager à respecter une distance de 8m entre les bâtiments des aires A1 et la limite parcellaire Est (référence à l'article 19 du règlement du PGA pour la zone de bâtiments locatifs) via l'établissement d'une servitude de non bâtir. En contrepartie l'opposant s'engage à ne pas s'opposer au projet lors du permis de construire si ce dernier ne déroge pas au PQ. En matière d'aménagement du territoire, le contexte palinzard a beaucoup évolué entre 2005 et aujourd'hui (PDCn, PALM, m2, LAT qui prône la densification). Ces éléments justifient et imposent la densification du secteur. Dans le cadre d'un PQ, d'autres règles de constructions que celles du RPGA peuvent être appliquées, en application de l'art. 66 LATC. L'art. 11 du règlement du PQ « Longueur et nombre de bâtiments » limite le nombre de bâtiments réalisables
-----------------------------	---	---

Hauteur et nombre de niveaux	Réduire les gabarits des bâtiments pour éviter de dégrader le paysage. Limiter le nombre de niveaux des bâtiments des aires A1, A2, A3, A4, A5 et A6 à rez, étage, comble pour assurer l'intégration du bâti dans le site et limiter la hauteur maximale à 12 mètres à partir du niveau moyen du terrain naturel	En matière d'aménagement du territoire, le contexte palinzard a beaucoup évolué entre 2005 et aujourd'hui (PDCn, PALM, m2, LAT qui prône la densification). Ces éléments justifient et imposent la densification du secteur. Pour assurer des dégagements suffisants entre bâtiments, un niveau supplémentaire doit être admis pour les nouvelles constructions. Le projet a veillé à limiter l'impact du niveau supplémentaire en remodelant le terrain naturel afin d'abaisser les rez-de-chaussée. Par ailleurs, dans le cadre d'un PQ, d'autres règles de constructions que celles du RPGA peuvent être appliquées, en application de l'art. 66 LATC.
Toiture	Proposer des toitures plates végétalisées pour limiter l'impact visuel	Pour assurer une bonne intégration dans le tissu bâti environnant, le PQ impose que les toitures soient à pan à l'exception des toitures des constructions liées au commerce de proximité et aux activités tertiaires ainsi qu'au local communautaire.
Espace de délasserment	Revoir la nécessité d'aménager un lieu de rencontre	L'espace de délasserment est un espace privé réservé aux PPE. La vocation finale de l'espace n'est pour l'heure pas définie. Elle le sera au stade du permis de construire.
Mouvement de terre	Revoir le principe des rez abaissés, car est en contradiction avec l'article qui stipule que la hauteur se mesure à partir du niveau moyen du terrain naturel, moyenne aux 4 angles du rez	Les règles relatives aux mouvements de terre et celles définissant la hauteur maximale des constructions ne sont pas contradictoires. Elles se complètent. 1) La hauteur au faite des constructions se mesure à partir du niveau moyen du terrain naturel. Le niveau moyen du terrain naturel résulte de la moyenne des cotes d'altitude mesurées à chaque angle extérieur de la construction. 2) La différence d'altitude entre le terrain naturel et le terrain aménagé ne peut excéder 2 mètres.
Nature du sol	Reculer de plusieurs mètres le front Sud des constructions prévues dans les secteurs A3 et B en raison de la qualité	Au moment de la réalisation du quartier, le propriétaire s'engage à faire des constats pour les parcelles 218 et 1580.

	du sol à cet endroit-là et des risques de mouvements de terrain et de modification de l'aquifère sur et sous les parcelles 218 et 1580	
Chantier	Assurer que le chantier ne pénalise pas les constructions existantes	Au moment de la réalisation du quartier, le propriétaire s'engage à faire des constats pour les parcelles alentours.
Accessibilité et fluidité sur les axes	Solutionner l'intersection entre la route de Montblesson et la route de la Croix-Blanche en direction des Croisettes, notamment aux heures de pointe Vérifier les données utilisées pour l'étude de circulation : contradiction entre les résultats de l'étude et le constat de saturation aux heures de pointe sur la route de Montblesson Revoir le concept de circulation sur le chemin du Raidillon en raison de l'engorgement aux heures de pointe	Selon les conclusions du Plan directeur communal de mobilité (PDmob) la solution du giratoire ne s'avère pas intéressante pour deux raisons principales, la route de la Croix-Blanche est hiérarchiquement supérieure à la route de Montblesson et il y a un manque de place pour répondre aux normes en vigueur. De plus, le carrefour n'est pas, selon les derniers comptages, saturé. Un comptage et des observations réalisés à l'heure de pointe du matin en avril 2016 démontrent que le carrefour n'est pas saturé et les temps d'attente moyens des véhicules sortant de la route de Montblesson sont de l'ordre de 20 secondes, avec dans quelques rares cas, des durées d'attente pouvant atteindre 30 à 60 secondes. Le chemin du Raidillon est actuellement en zone 30 km/h et il ne souffre pas, selon les comptages, d'engorgement.
Génération de trafic	Limiter l'augmentation de trafic routier Revoir la distribution du trafic généré par le PQ sur le chemin du Pré-d'Yverdon (évalué à 500 véh/jour au lieu de 100) et évaluer les conséquences de cette augmentation (fluidité et sécurité au niveau du carrefour route de Montblesson/chemin du Pré-	Le trafic généré par le quartier est calculé sur la base de l'offre en cases de stationnement prévu, qui a été dimensionnée conformément à la norme VSS y relative. L'analyse des plans de charges de trafic actuel est basée sur l'attractivité des bassins de vie alentours, ainsi que sur le réseau routier existant. L'affectation est évidemment théorique et dépend des mesures d'aménagement et de modération prises à une échelle plus large. Il faut cependant noter que parmi les 650 véh/j générés

	d'Yverdon et sur l'axe chemin du Pré d'Yverdon/ chemin du Raidillon, respect des valeurs OPB)	par le nouveau quartier, seuls ceux en lien avec certains quartiers de Lausanne (Est et centre lausannois) sont susceptibles d'utiliser l'axe Pré d'Yverdon - Raidillon, soit, dans le pire des cas (sans aucune mesure d'accompagnement), +150 à +200 véh/j sur cet axe. Une évaluation avec 500 véh/j démontre que l'art. 9 est respecté (+0.6 dB(A) de jour et +1 dB(A) de nuit), mais à la limite.
Modération du trafic	Mettre en œuvre des mesures de modération de trafic conformément à l'avis FAO du 27.10.2015 sur la route de Montblesson : chicanes en dur à rétablir et piste cyclable à aménager Mettre en place un plan d'action pour assurer la sécurité sur la route de Montblesson (vitesse des véhicules, sortie des véhicules des propriétés sur la route) et pour limiter les nuisances sonores Assurer le principe de coordination des procédures en intégrant un projet de requalification de la route de Montblesson dans le PQ (ex. zone 30 km/h, mesures destinées à réduire le trafic de transit sachant qu'une route collectrice de quartier n'est pas destinée à recueillir un tel trafic) Mettre en œuvre des mesures de modération de trafic sur le chemin du Pré-d'Yverdon et limiter les nuisances sonores. Solutionner la problématique des 30 km/h par des ralentisseurs en dur.	Un modérateur de trafic a été installé au centre de la chaussée pour permettre le passage de la piste cyclable. Le projet initial prévoyait deux modérateurs, mais en raison d'une largeur insuffisante de la chaussée et pour des raisons de sécurité, les services cantonaux de la DGMR n'ont pas accepté la seconde piste cyclable. Toutes ces questions ont été étudiées en 2014 et présentées au CC sous forme de rapport concernant le plan directeur de mobilité communal (PDmob). La Municipalité a donc déjà un plan d'action concernant cette problématique. Suite à l'étude du plan directeur communal de mobilité (Pdmob). Il n'est pas envisagé de zone 30 km/h sur la Route de Montblesson, l'étude n'ayant pas démontré sa pertinence. Pour le chemin du Pré-d'Yverdon, la Municipalité ne comprend pas la demande puisqu'une zone 30 km/h existe déjà et que cette dernière est respectée, selon les contrôles effectués.

Accessibilité au quartier et au parking souterrain	Définir clairement les accès véhicules et notamment en ce qui concerne leur cheminement à l'intérieur des périmètres du PQ (réglementation pas claire à ce sujet : pas d'obligation à cet égard). Faire figurer une assiette sur le plan pour préciser l'accès des véhicules Imposer l'implantation des trémies (réglementation pas claire à ce sujet : pas d'interdiction d'implanter les trémies à l'intérieur des aires de construction) Préciser l'article 6 al. 4 pour interdire l'accès et la circulation des véhicules motorisés dans les aires de construction Assurer le principe de coordination des procédures en intégrant le dispositif d'accès au quartier dans le PQ Vérifier s'il est possible de ne pas concentrer tous les accès vis-à-vis de la parcelle 240 (situation délicate, selon Transitec)	L'accès véhicules est défini sur le plan (flèches noires) et le règlement précise que le principe est impératif et l'assiette indicative (art. 29). Cela signifie que l'accès doit impérativement être réalisé sur la route de Montblesson, mais que son emplacement peut varier légèrement en fonction du projet d'implantation des trémies. La circulation des véhicules n'est pas autorisée au sein du quartier (à l'exception de celle des véhicules de service (déménagement, feu, entretien). L'implantation des trémies est définie dans le règlement (art. 33). Elles peuvent s'implanter dans l'aire d'accès et de stationnement visiteurs ainsi que dans les aires constructibles C et D. Elles ne peuvent pas s'implanter dans d'autres aires. La circulation des véhicules n'est pas autorisée au sein du quartier. Aucune demande de coordination des procédures visant à intégrer le dispositif d'accès au quartier dans la procédure de PQ n'a été exigée par les Services cantonaux et la DMGR. De plus, dans la mesure où aucun aménagement structurant n'est prévu sur le domaine public, la coordination des procédures n'est pas nécessaire. Il convient de limiter au maximum les entrées/sorties sur la route de Montblesson. C'est pourquoi, les accès sont concentrés au centre du quartier et c'est à partir de ce point que les véhicules sont distribués dans les parkings. De plus, le nombre d'accès locaux sur les axes de circulation doit être limité. Il convient donc de prévoir un seul accès pour le plan de quartier. La position de ce dernier est dictée par des raisons de
--	--	---

	Préciser le règlement pour garantir qu'aucun accès pour véhicule motorisé ne puisse se pratiquer en empruntant la servitude 2003/006735 (RF 329'685) Préciser la légende de l'aire d'accès et de stationnement de la manière suivante "aire exclusive d'accès motorisé pour le quartier et aire de stationnement visiteurs" afin de préciser la nature de l'aire Préciser l'article 29 du règlement pour stipuler expressément que l'accès au quartier par la route de Montblesson est non seulement impératif mais "exclusif de tout autre accès ailleurs pour les véhicules motorisés"	sécurité (visibilité meilleure en ligne droite que dans un virage). Le PQ garantit que les véhicules motorisés n'emprunteront pas la servitude pour accéder au quartier. La nature de l'aire d'accès et de stationnement visiteurs est définie dans le règlement (art. 28). Elle est destinée aux accès véhicules pour le quartier, à l'accès camions pour évacuation de bois, au stationnement des véhicules visiteurs et des véhicules mutualisés à l'usage des habitants du quartier, aux trémies d'accès aux parkings souterrains, à l'aménagement d'un écopoint et aux équipements de service collectifs. La modification de la dénomination de l'aire n'apporte pas de précision concernant ce qu'autorise le règlement. L'accès doit impérativement être réalisé sur la route de Montblesson, mais son emplacement peut varier légèrement en fonction du projet d'implantation des trémies. Aucun autre accès ne peut être aménagé ailleurs dans le quartier (Art. 29).
cheminements	Supprimer la servitude 2003/006732 (RF 329'685). Flou juridique suite à l'unification des parcelles 228 et 229 car seule la parcelle 228 est au bénéfice de cette servitude	Le propriétaire de la parcelle 228 est prêt à renoncer au droit d'accès "pour tous véhicules".
Protection de l'environnement	Vérifier les nuisances sonores provoquées par les véhicules sortant du parking (forte pente) au niveau des villas situées au Nord de la route de Montblesson	A ce stade, il n'y a pas de projet précis pour une évaluation fiable. De toute façon l'OPB impose le respect de l'art.7 au stade du permis de construire pour le parking souterrain. Si les valeurs admissibles étaient dépassées, une réponse à cette problématique pourrait consister à couvrir la rampe d'accès au parking souterrain.

	Prendre en compte dans les analyses de bruit l'augmentation de trafic sur la route de Montblesson liée au fort développement de certains secteurs susceptibles d'utiliser cet axe et liée à la limitation à deux voies de la route de Berne qui pourrait entraîner des reports de charge sur la route de Montblesson Prévoir des mesures supplémentaires pour respecter l'OPair, le respect des normes VSS n'étant pas suffisant	Le nombre de voies de la route de Berne ne sera pas diminué au niveau du carrefour des Croisettes, qui constitue le point limitateur de capacité sur cet axe. Un report important sur la route de Montblesson n'est pas réaliste. D'autre part, très peu de projets sont susceptibles de générer du trafic supplémentaire sur la route de Montblesson. L'augmentation prévue à l'horizon 2030, selon le PALM sur cet axe hors effet du PQ des Planches, est estimée à +250 véh/j. Le canton n'a, pour cette raison, pas demandé qu'une analyse de l'état 2030, qui sera très proche de l'état actuel incluant le trafic du PQ, soit réalisée. Le respect de l'OPAir est analysé par le canton à large échelle, les analyses au niveau des projets permettent d'évaluer l'impact du projet à une microéchelle. Outre la mobilité, les choix constructifs et le concept énergétique au stade du permis de construire permettent de minimiser l'impact du projet sur la qualité de l'air. Le plan de quartier est en outre dans le périmètre compact du PALM, il est donc soumis au respect des mesures du projet d'agglomération Lausanne Morges
--	--	--

De plus, suite à des demandes des opposants et, conformément à l'art. 58 alinéa 1 LATC, la Municipalité a organisé quatre séances de conciliation le 3 mai 2016. En effet, afin de cibler certains sujets et ainsi permettre un traitement plus opportun des oppositions, la Municipalité a estimé judicieux de scinder les oppositions en quatre groupes selon la nature et la provenance de celles-ci.

Ces séances de conciliation ont débouché sur quatre documents intitulés « Procès-verbal de la séance de conciliation 1, 2, 3 et 4 du 3 mai 2016 avec les opposants » – **Annexe 2** –. Ces documents regroupent les réponses de la Municipalité aux oppositions ainsi que les procès-verbaux des séances de conciliation

Les quatre documents « Procès-verbal de la séance de conciliation 1, 2, 3 et 4 du 3 mai 2016 avec les opposants » ont été envoyés en date du 12 septembre 2016 aux opposants par l'intermédiaire de leur conseil. À cette occasion, il leur a été demandé de faire part de leurs éventuelles remarques.

Au terme de cette démarche, 18 maintiens d'oppositions ont été adressés à la Municipalité – **Annexe 3** -. Ceux-ci s'articulent principalement sur les aspects suivants :

- Une surcharge de trafic engendrée par le PQ sur les axes Montblesson – Pré d'Yverdon
- Une remise en doute du statut du sol et de la souveraineté communale en la matière
- La hauteur et l'esthétique des bâtiments (toitures à pans) augmentant l'impact visuel des constructions

Thématiques des maintiens d'opposition

Thématiques	Motifs de maintien d'opposition	Déterminations de la Municipalité concernant les oppositions maintenues
Inventaire de la zone à bâtir surdimensionnée	Impossibilité de consulter ce document	Il ne s'agit pas d'un document officiel au sens de l'art.9 de la loi sur l'information.
Révision du PDCOM, PGA & RPGA	Attendre la révision du PDCOM et du PGA pour adopter ce PQ	Le PQ est conforme à la législation en vigueur et doit donc être soumis à l'approbation du Conseil communal, conformément à l'art.58 LATC
Souveraineté communale et densité	Remise en doute de la souveraineté communale en ce qui concerne l'aménagement du territoire. Le Conseil communal avait limité la densité à 0.4 en 2005	La mise en vigueur de la révision de la LAT incite les communes à densifier les secteurs situés dans le périmètre centre ou périmètre compact. Il est dès lors nécessaire de se conformer à la densité minimum exigée par les planifications supérieures (IUS 0.625, 100 hab-emploi/h)
Statut du sol	Le secteur n'est pas légalisé, en l'état, et ne bénéficie d'aucun droit à bâtir	Le secteur est affecté à la zone à bâtir dans le PGA de 2005. La planification en cours ne sert donc pas à affecter le secteur, mais à définir les détails d'aménagement ainsi que les règles constructives. La mise en vigueur de la révision de la LAT incite les communes à densifier les secteurs situés dans le périmètre centre ou périmètre compact. Le secteur « Les Planches-Montblesson » est identifié dans les planifications supérieures (projet d'agglomération, PDCOM) comme un secteur à développer. En conséquence, la légalisation de ce secteur est conforme à la LAT.

Potentiel de croissance	La commune a déjà pratiquement atteint son maximum de croissance de population jusqu'en 2036	Le secteur est situé dans le périmètre compact de l'agglomération et n'est donc pas concerné par le surdimensionnement de la zone à bâtir hors périmètre compact de la commune d'Epalinges.
Densité, indice d'utilisation du sol	Le PALM prévoit 100 hab/hectare, ce qui ne correspond pas à un IUS de 0.625. De plus, les statistiques pour la période 2008-2014 démontrent que la surface par habitant est de 42m ² , et non de 50m ² .	La 4 ^{ème} révision du plan directeur cantonal (PDcn), adoptée par le Grand Conseil le 20 juin 2017 et le Conseil d'Etat le 21 juin 2017, prévoit désormais un minimum de 125 hab/emploi à l'hectare pour toute nouvelle planification dans les centres, correspondant à un IUS minimum de 0.625. La surface nécessaire par habitant est estimée à 50m ² dans le PDCn, ceci afin de tenir compte de l'évolution actuelle se fondant sur des standards de qualité.
Gabarits	Ne sont pas en accord avec l'environnement et la configuration du terrain (rupture d'échelle)	Le secteur est situé à l'intérieur du périmètre compact. La densité minimale admise par le Canton est de 0.625 (IUS). La proposition d'implantation tient compte de cette contrainte tout en assurant des percées visuelles vers la forêt. Par ailleurs, un traitement qualitatif de la transition entre le bâti et l'aire forestière est garanti dans le PQ.
Trafic	La route de Montblesson et le chemin du Pré d'Yverdon ne seront pas en mesure de supporter le trafic créé par les futurs développements	L'analyse des plans de charges de trafic actuel est basée sur l'attractivité des bassins de vie alentours, ainsi que sur le réseau routier existant. L'affectation est évidemment théorique et dépend des mesures d'aménagement et de modération prises à une échelle plus large. Il faut cependant noter que parmi les 650 véh/j générés par le nouveau quartier, seuls ceux en lien avec certains quartiers de Lausanne (Est et centre lausannois) sont susceptibles d'utiliser l'axe Pré d'Yverdon - Raidillon, soit, dans

		le pire des cas (sans aucune mesure d'accompagnement), +150 à +200 véh/j sur cet axe.
Toitures	Proposer des toitures plates pour diminuer l'impact visuel des constructions	Pour assurer une bonne intégration dans le tissu bâti environnant, le PQ impose que les toitures soient à pans à l'exception des toitures des constructions liées au commerce de proximité et aux activités tertiaires ainsi qu'au local communautaire.

En outre, trois opposants ne se sont pas manifestés.

Signalons également que suite à l'enquête publique, des opposants au plan de quartier ont lancé une pétition intitulée « Stop à l'augmentation abusive des zones à bâtir à Epalinges ». Cette pétition, signée par 811 habitants de la commune, demandait à la Municipalité d'Epalinges qu'aucune nouvelle zone à bâtir ne soit légalisée, et ce avec effet immédiat. La Municipalité a apporté des réponses à cette pétition en date du 9 novembre 2016, elle a notamment rappelé d'une part qu'aucune légalisation de nouvelles zones à bâtir n'était programmée ou projetée sur le territoire d'Epalinges et d'autre part, que tous les plans d'aménagement et projets immobiliers développés pour des terrains sis sur le territoire communal ont été conçus conformément aux dispositions légales supérieures de l'Etat de Vaud (Plan directeur cantonal - PDCn, Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions – LATC -, projet d'agglomération Lausanne-Morges - PALM) et de la Confédération (Loi fédérale sur l'aménagement du territoire – LAT).

De plus, pour communiquer aux habitants de la commune les déterminations de la Municipalité à propos de cette pétition, une séance d'information publique a eu lieu le 18 janvier 2017 à la salle des spectacles.

Par ailleurs, ladite pétition a été transmise, conformément aux dispositions légales, à la Commission des pétitions du Conseil communal. Cette Commission, après délibération, a conclu à la recevabilité de la pétition et décidé de sa transmission à la Municipalité comme objet de sa compétence. Le traitement de cette pétition par la Municipalité a fait l'objet du rapport mentionné ci-dessus et de la séance d'information publique du 18 janvier 2017.

10. Adoption par le Conseil communal

Le Conseil communal statue sur les réponses motivées aux oppositions non retirées en même temps qu'il se prononce sur l'adoption du plan et du règlement après la mise à l'enquête publique.

Lorsque le Conseil communal adopte le projet sans modification susceptible de porter atteinte à des intérêts dignes de protection, le dossier est adressé par la Municipalité au Service du développement territorial (SDT) en vue de son approbation par la Cheffe de département.

Si le Conseil communal apporte des modifications plus importantes, celles-ci sont soumises à une enquête complémentaire de trente jours, après l'examen préalable du SDT. Les oppositions ne sont alors recevables que dans la mesure où elles visent les modifications mises à l'enquête publique.

Le Conseil communal peut, si les circonstances le justifient, n'adopter qu'une partie du plan et du règlement. Les parties du projet non adoptées ou modifiées font alors l'objet d'une nouvelle enquête publique après examen préalable.

La Cheffe du département se prononce définitivement sur le plan et le règlement si aucun recours n'a été déposé suite à l'adoption du PQ et du règlement par le Conseil communal. Elle notifie également à chaque opposant la décision communale sur son opposition, décision contre laquelle un recours peut être déposé au Tribunal cantonal.

11. Contribution au financement de l'équipement communautaire

L'entrée en vigueur, le 4 avril 2011, des articles 4b et suivants de la loi du 5 décembre 1956 sur les impôts communaux (LCom) autorise la perception d'une taxe communale pour les dépenses d'équipements communautaires liées à des mesures d'aménagement du territoire communal ou intercommunal (taxe pour l'équipement communautaire).

Conformément aux dispositions légales, la Municipalité d'Epalinges a donc opté pour l'élaboration d'un règlement général. Celui-ci a été adopté par le Conseil communal d'Epalinges le 12 novembre 2013. Il est entré en force ensuite de l'approbation par la Cheffe du Département de l'intérieur en date du 3 décembre 2013.

Les décisions de taxation pour ce PQ, fondées sur le règlement concernant la taxe relative au financement de l'équipement communautaire communal et intercommunal, seront rendues par la Municipalité sitôt la mesure d'aménagement du territoire donnant matière à taxation entrée en force.

Le taux total de la taxe applicable lors de la légalisation de nouvelle SPd destinée au logement se monte, selon la grille tarifaire annexée au règlement concernant la taxe relative au financement de l'équipement communautaire communal et intercommunal, à CHF 93.81 par m² de SPd. Il est de CHF 1.71 par m² de SPd destinée aux activités nouvellement légalisée.

Le nombre de m² de SPd attribué aux logements ou aux activités non gênantes n'étant pas encore défini précisément, la taxe à percevoir pour le PQ « Les Planches-Montblesson » ne pourra être déterminée qu'une fois l'affectation définitive des locaux arrêtée, soit lors de la mise à l'enquête des constructions.

12. Conclusions

Vu ce qui précède, nous vous invitons, Monsieur le Président, Mesdames les Conseillères et Messieurs les Conseillers, à prendre les décisions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL D'EPALINGES

- vu le préavis de la Municipalité n° 16/2017 du 14 août 2017,
- entendu le rapport de la commission nommée pour examiner cette affaire,
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

d é c i d e

1. d'approuver les réponses formulées à l'encontre des oppositions;
2. d'adopter le plan de quartier « Les Planches-Montblesson » et son règlement, tels que soumis à l'enquête publique du 27 janvier au 25 février 2016;
3. d'autoriser la Municipalité à entreprendre toutes démarches utiles en vue de l'approbation et de l'entrée en vigueur du plan de quartier « Les Planches-Montblesson » ;
4. d'autoriser la Municipalité à appliquer le règlement concernant la taxe relative au financement de l'équipement communautaire communal et intercommunal, perçue lors de l'adoption de mesures d'aménagement du territoire augmentant sensiblement la valeur de bien-fonds, au moment de l'entrée en force de la décision d'aménagement du territoire concernant le PQ « Les Planches-Montblesson »

Epalinges, le 14 août 2017

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic :

Le Secrétaire a. i. :

Maurice Mischler

René Parrat

Annexes :

1. PQ « Les Planches/Montblesson » soumis à l'enquête publique du 27 janvier au 25 février 2016 (plan, règlement, rapport 47 OAT sans ses annexes)
2. Quatre documents « Procès-verbal de la séance de conciliation 1, 2, 3 et 4 du 3 mai 2016 avec les opposants »
3. Courriers de maintiens d'oppositions

Représentant municipal délégué : M. Bernard Krattinger