



Préavis au Conseil communal

Modification du plan et du règlement du plan de quartier
(PQ) « Les Planches/Montblesson » suite aux amendements
votés par le Conseil communal dans sa séance du 21
novembre 2017
Adoption

Aménagement du territoire

Bernard Krattinger, Municipal

N° 17/2018

Préavis adopté par la Municipalité le 13 août 2018



Table des matières

1	Objet du préavis	2
2	Préambule.....	2
2.1	Localisation.....	2
2.2	Historique	3
3	Situation actuelle	6
3.1	Procédure	6
4	Conclusions	8

1 Objet du préavis

Par le présent préavis, la Municipalité a l'honneur de soumettre à votre approbation la modification du plan et du règlement du plan de quartier (PQ) « Les Planches/Montblesson ».

2 Préambule

2.1 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.

2.2 Historique

Le 21 novembre 2017, le préavis n° 5/2017, Plan de quartier « Les Planches/Montblesson », a été soumis à l'approbation du Conseil Communal. La Commission d'urbanisme et des constructions a proposé plusieurs modifications du règlement qui sont énumérées ci-après. Elle a également fait part de son souhait de voir se développer davantage et sous forme publique les cheminements de mobilité douce au sein du futur quartier, élément ayant engendré des modifications du plan et du règlement du PQ.

Les amendements proposés ayant été acceptés à une très large majorité, le Conseil communal a ensuite adopté à une large majorité le plan de quartier « Les Planches/Montblesson » et son règlement amendés.

Les articles amendés ont la teneur suivante (**amendements surlignés en jaune**) :

Article 2 Buts

Le plan de quartier "Les Planches - Montblesson" a pour but de :

- compléter l'offre en logements par de l'habitat collectif ;
- offrir la possibilité d'aménager un commerce de proximité ;
- permettre une insertion harmonieuse des constructions nouvelles dans l'environnement bâti et non bâti ;
- conserver des percées visuelles vers le Bois-de-Menton ;
- créer des espaces collectifs de qualité favorisant la vie de quartier ;
- assurer la perméabilité du site par la création d'une liaison publique de mobilité douce ; favoriser le maintien d'une biodiversité à la lisière forestière ;
- **favoriser et valoriser les énergies renouvelables locales.**

Article 19 Superstructures

1. Les superstructures (cheminées, antennes, **panneaux solaires, ascenseurs,** etc.) peuvent excéder la hauteur maximale des constructions, **à l'exception des ascenseurs.**
2. Elles sont limitées au minimum techniquement indispensable.

Article 24 Aire de transition

1. La présente aire est destinée à assurer la transition avec le contexte environnant (bâti et non bâti).
2. **L'accès camion pour évacuation du bois (art. 30), la liaison publique de mobilité douce (art. 31) et les chemins de mobilité douce (art. 32) figurés sur le plan de détail sont aménagés dans la présente aire.**
3. Des espaces végétalisés, des jardins privatifs **et des cheminements peuvent notamment y être aménagés.**
2. **Peuvent être aménagés :**
 - **des espaces végétalisés ;**



- ~~des jardins privés ;~~
- ~~une liaison publique de mobilité douce ;~~
- ~~un accès camion pour évacuation de bois.~~

4. Dans l'espace des 10 mètres à la lisière forestière, les surfaces herbeuses doivent être traitées de manière extensive.
5. Dans l'espace des 10 à 15 mètres à la lisière forestière, les aménagements liés à la liaison publique de mobilité douce (éclairage, bancs, etc.) et les jardins privés doivent être compatibles avec la préservation de la faune. Un entretien extensif des surfaces herbeuses est privilégié.
6. Au surplus, sont applicables les articles 26 alinéa 3 et 39 alinéa 2.

Article 26 Espace de délasserement

1. L'espace de délasserement est destiné à l'aménagement d'un espace **à usage** collectif **à l'usage des habitants du quartier.**
2. Il est figuré sur le plan de détail. Le principe est impératif, l'assiette indicative.
3. Peuvent être aménagés :
 - un bassin de rétention et/ou d'agrément, ainsi que les éléments construits nécessaires à sa stabilisation dans le terrain ;
 - des structures légères telles que pergolas ou couverts ;
 - du mobilier urbain.

Article 32 Chemin de mobilité douce

1. Les chemins de mobilité douce servent à garantir l'accès et les déplacements entre le présent quartier et les chemins se situant à l'entrée de celui-ci.
2. Le principe tel que figuré sur le plan de détail est impératif, l'assiette indicative.

Article 33 Stationnement

1. Les besoins en stationnement (véhicules et deux-roues) sont définis selon les normes VSS en vigueur lors de la demande de permis de construire.
2. Les places de stationnement pour véhicules motorisés doivent être réalisées en souterrain, conformément à l'article 34. **Est réservé l'alinéa 3 du présent article.**
3. Des places de stationnement pour les véhicules visiteurs et les véhicules mutualisés **publics à l'usage des habitants du quartier** peuvent **toutefois** être réalisées en surface, dans l'aire d'accès et de stationnement visiteurs (art. 28).

Article 38 Gestion des déchets

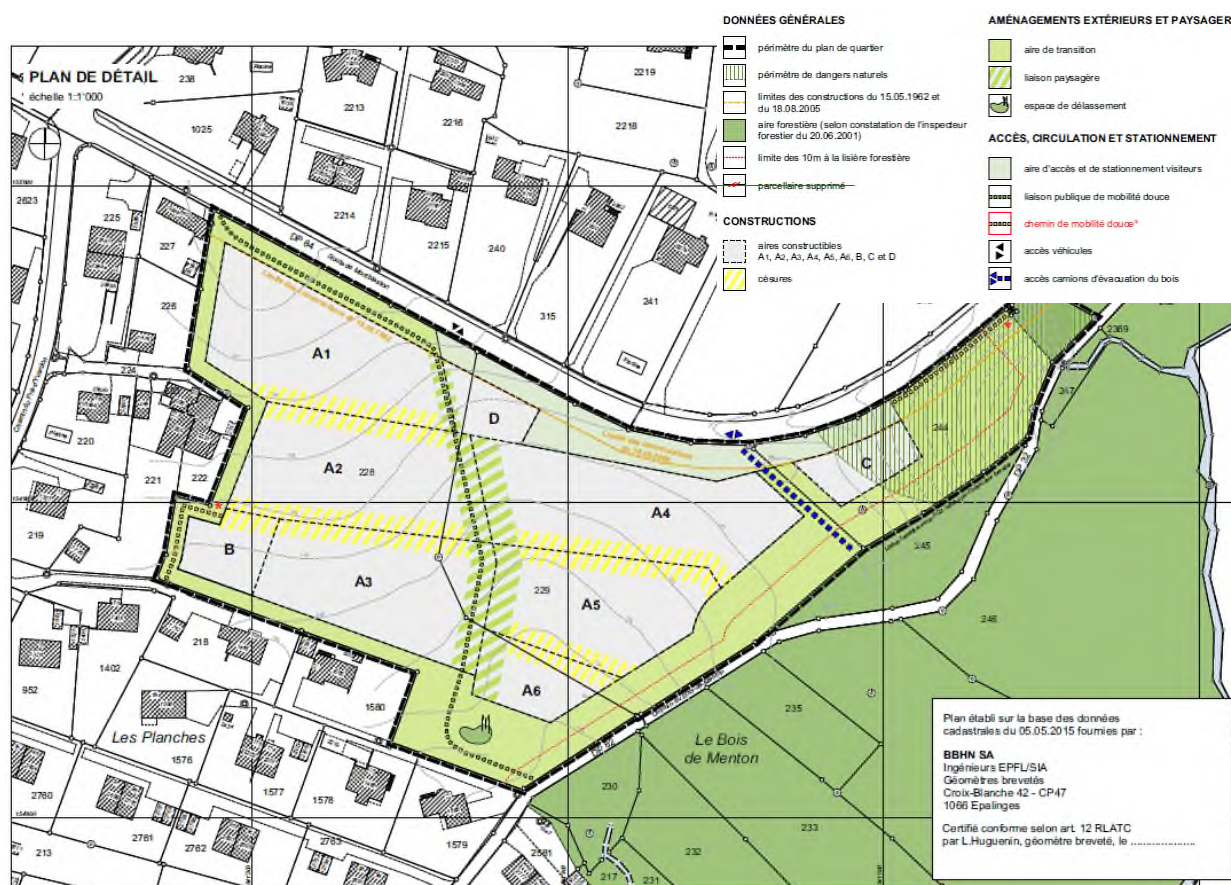
Un espace pour le dépôt des conteneurs à déchets du quartier et pour l'aménagement d'un éco-point **public** doit être prévu dans l'aire d'accès et de stationnement visiteurs (art.28).



Au niveau du plan, les modifications apportées sont les suivantes :

- Ajout d'un chemin de mobilité douce sur la partie Ouest du site (servitude existante), permettant aux futurs habitants du plan de quartier de rejoindre le chemin du Pré-d'Yverdon ;
- Ajout d'un chemin de mobilité douce à l'Est du site, le long de la route du Montblesson, permettant de rejoindre le trottoir existant dans la forêt ;
- Maintien des deux parcelles RF n°228 et 229

Comme mentionné à l'art. 32 ci-dessus, le principe de réalisation de ces chemins est impératif, leur assiette indicative.



Plan soumis à l'enquête publique complémentaire du 30 juin au 29 juillet 2018

Le chemin de mobilité douce sur la partie ouest du site se situe à proximité du secteur d'implantation des constructions « B ».



3 Situation actuelle

3.1 Procédure

Les modifications demandées par la Commission d'urbanisme du Conseil communal, adoptées par le Conseil communal dans sa séance du 21 novembre 2017, ont été soumises au Service du développement territorial (SDT) lors d'un examen préalable post-enquête publique. Cet examen a révélé qu'une mise à l'enquête publique était nécessaire afin de s'assurer du respect des dispositions légales en vigueur. Le SDT a développé cet aspect comme suit :

« A notre avis, les modifications apportées doivent être toutes remises à l'enquête publique complémentaire afin de s'assurer du respect de la procédure décrite à l'article 58 de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC ; RSV 700.11) »

« Suite à la mise à l'enquête publique complémentaire, les modifications doivent être présentées et adoptées par le Conseil communal. En cas de nouveaux amendement(s) du Conseil communal, la procédure des articles 56 et suivants LATC doit être suivie ».

L'enquête publique complémentaire **s'est donc déroulée du 30 juin au 29 juillet 2018 et a soulevé** deux oppositions.

En date du 17 juillet 2018, les propriétaires de la parcelle RF n°222 ont déposé une opposition (**annexe 4**) motivée par les sources de nuisances sonores et visuelles engendrées par la création du passage de mobilité douce qui doit longer le sud de leur propriété. A cet égard, les opposants ont exprimé le souhait de voir se réaliser une bande herbeuse de 2 mètres de largeur afin d'y planter de la végétation permettant de diminuer ces nuisances. Suite à cette opposition, le propriétaire de la parcelle concernée par la création de ce chemin de mobilité douce, la société Gefiswiss SA, a rencontré les opposants en date du 7 août 2018 et un accord a été formalisé en date du 16 août 2018 (**annexe 5**), permettant ainsi de retirer l'opposition.

En date du 18 juillet 2018, une opposition collective (5 personnes) a été formulée par des riverains au projet du plan de quartier (**annexe 6**). Les points 1, 3 et 4 de ladite opposition ne concernent pas les objets soumis à enquête publique complémentaire et ne sont donc pas recevables (art. 58 al. 5 LATC). Concernant le point 2, le traitement du motif d'opposition est développé ci-après :

Thématique : Mobilité douce

Motif d'opposition	Réponse
La servitude de mobilité douce est à constituer sur la parcelle n°218	Une servitude (ID 007-2006/000972) « passage à pied, pour tout véhicule et canalisations » est déjà existante (date de création : 30.07.1981). La parcelle RF n°228 est donc déjà bénéficiaire d'un droit de passage sur la parcelle RF n°218. En cas de mise en vigueur dudit plan de quartier, la servitude pourrait être modifiée par le remplacement des termes « passage à pied, pour tout véhicule et canalisations » par « passage de mobilité douce et canalisations ».



La Municipalité a déclaré que cette question devrait être réglée non pas au niveau d'une disposition de droits public, mais exclusivement au niveau du droit privé, entre propriétaires intéressés.	La constitution d'une servitude de passage entre deux parcelles relève en effet de droit privé. Toutefois, s'agissant d'un plan de quartier, le Service du développement territorial (SDT) a estimé que l'ajout d'un chemin de mobilité douce au plan de quartier pouvait toucher le droit des tiers et qu'il était donc nécessaire d'effectuer une mise à l'enquête publique complémentaire. Cette exigence du SDT rend inutile la modification de la servitude de droit privé.
La situation est confuse, le concept de mobilité douce ne repose pas sur une définition claire et précise.	Le concept de mobilité douce est clairement défini de la façon suivante : mobilité douce = toute forme de mobilité non motorisée. Ce terme serait précisé en ce sens dans la modification de la servitude existante le cas échéant.

Pour clore la procédure d'établissement du Plan de quartier « Les Planches/Montblesson », et avant l'envoi à l'instance Cantonale pour approbation, le Conseil communal doit adopter ledit PQ, ainsi que les réponses aux oppositions, dans un délai de huit mois dès la clôture de l'enquête publique complémentaire.

Dès lors, compte tenu des dispositions de la Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC), la Municipalité invite le Conseil communal à approuver conjointement le Plan de quartier « Les Planches/Montblesson » et son règlement tels que soumis à l'enquête publique du 27 janvier au 25 février 2016, ainsi que les modifications du plan et du règlement du PQ « Les Planches/Montblesson » telles que soumises à l'enquête publique complémentaire du 30 juin au 29 juillet 2018.



4 Conclusions

Au vu de ce qui précède, la Municipalité demande au Conseil communal de bien vouloir prendre les décisions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL D'EPALINGES

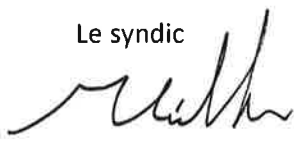
- Vu les préavis de la Municipalité N°5/2017 du 21 novembre 2017 et N°17/2018 du 13 août 2018 ;
- Considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

décide

1. d'adopter le plan de quartier « Les Planches/Montblesson » et son règlement amendés, tels que soumis à l'enquête publique du 27 janvier au 25 février 2016 et à l'enquête publique complémentaire du 30 juin au 29 juillet 2018 ;
2. d'approuver les réponses formulées à l'encontre des oppositions déposées lors de l'enquête publique complémentaire
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 ».

Au nom de la Municipalité

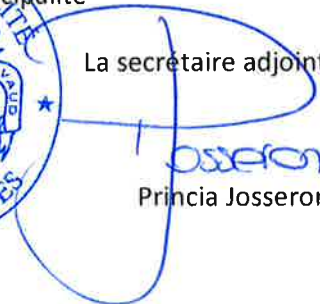
Le syndic



Maurice Mischler



La secrétaire adjointe a.i.



Princia Josserson

Annexes :

1. Plan amendé du 15.06.2018
2. Règlement amendé du 15.06.2018
3. Rapport d'aménagement 47 OAT mis à jour du 15.06.2018
4. Opposition Vinciguerra-Martinon (17.07.2018) formulée lors de la mise à l'enquête publique complémentaire
5. Accord entre Gefiswiss et M. Martinon et Mme Vinciguerra (16.08.2018)
6. Opposition collective formulée lors de la mise à l'enquête publique complémentaire (18.07.2018)

C

P

*m

(

A

L

S

L

A

L

A

L

M

GEA

r

1

S

é

C

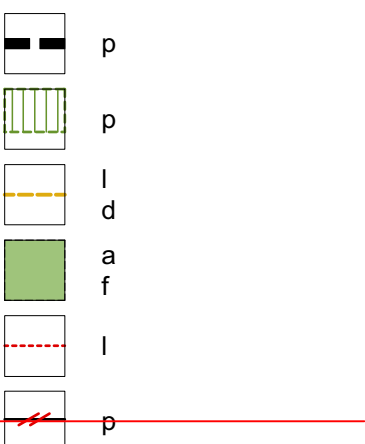


É

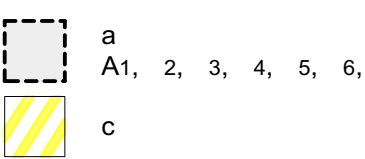
n	p	s
2	L	1
2	L	8
2	M J	3
T		2



D

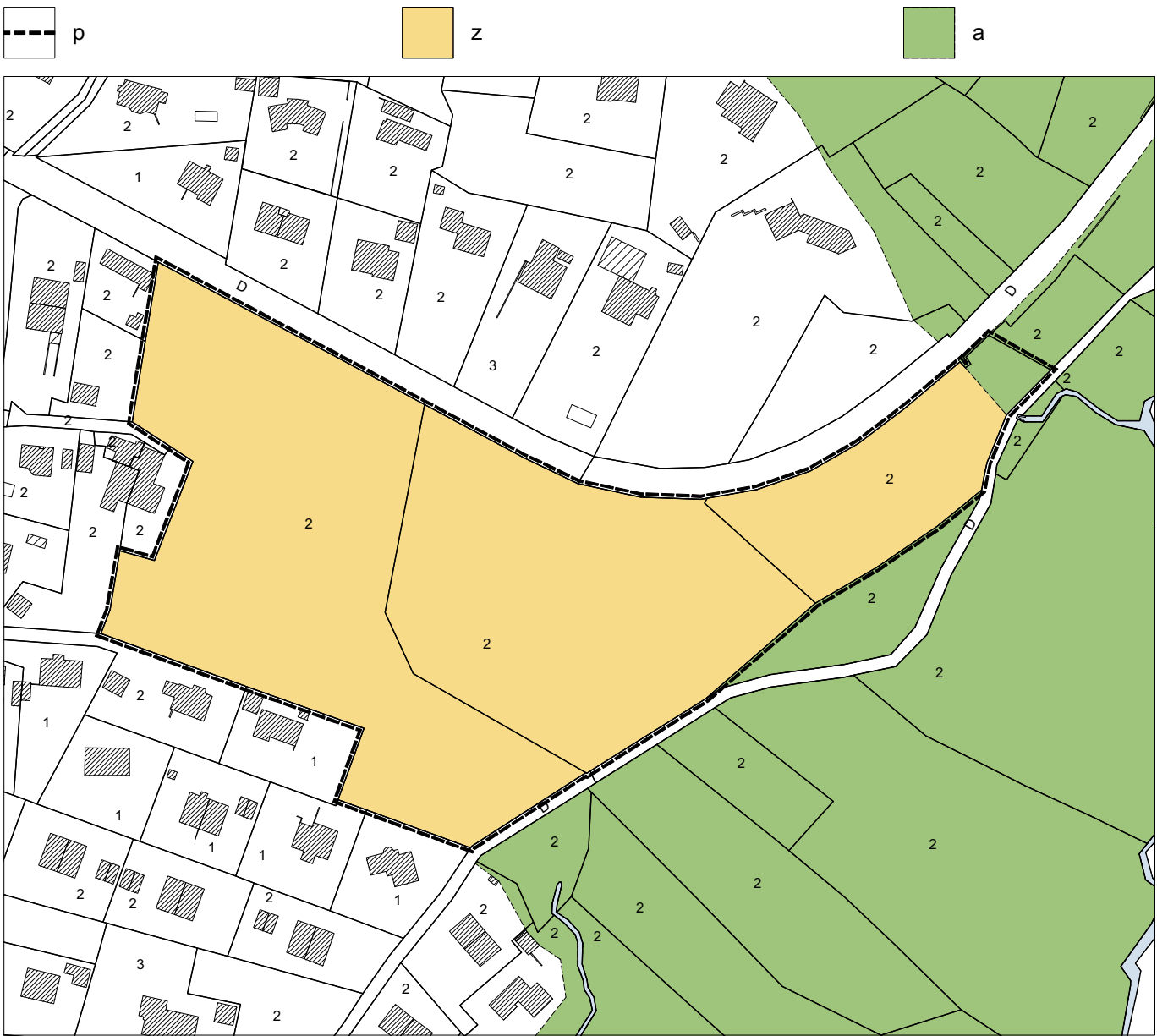


C

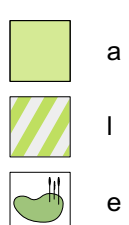


A

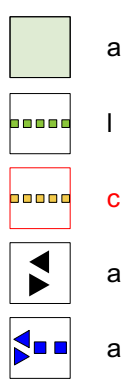
é



A

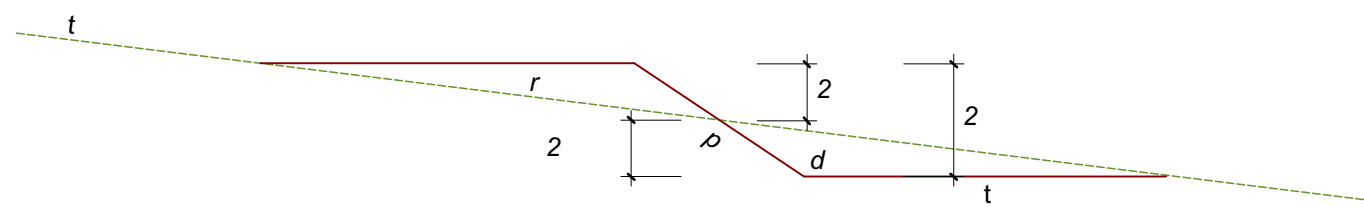


A



C

s



P

é



COMMUNE D'ÉPALINGES

PLAN DE QUARTIER ■ "LES PLANCHES – MONTBLESSON"

Règlement

En rouge : modifications soumises à l'enquête publique complémentaire
(selon amendements adoptés par le Conseil communal en date du 21 novembre 2017)



GEA valotton et chanard SA
architectes - urbanistes FSU
rue de bourg 28
CP 6326 1002 Lausanne
tél + 41 21 310 01 40
fax + 41 21 310 01 49
info@geapartners.ch

11037 IR FR TA

Epalinges /
11037_PQ_Les_Planches-
Montblesson / 3_reglements /
11037_reglement_v14_enquete_
complementaire.doc

SCEAUX ET SIGNATURES

Approuvé par la Municipalité d'Epalinges dans sa séance du

Le Syndic : Maurice MISCHLER

La Secrétaire : Sarah MIÉVILLE

Soumis à l'enquête publique du au

Le Syndic : Maurice MISCHLER

Le Secrétaire : Sarah MIÉVILLE

Adopté par le Conseil communal d'Epalinges dans sa séance du

Le Président : Ernest CORBAZ

La Secrétaire : Fabienne GHEZA

Approuvé préalablement par le Département compétent, Lausanne, le

La Cheffe du Département :

Mis en vigueur le

ABRÉVIATIONS

al.	Alinéa
art.	Article
DS	Degré de sensibilité au bruit
LAT	Loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (RS 700)
LATC	Loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions du 4 décembre 1985 (RSV 700.11)
LEne	Loi fédérale du 26 juin 1998 sur l'énergie (RS 730.0)
LVLEne	Loi cantonale sur l'énergie du 16 mai 2006 (RSV 730.01)
OEn	Ordonnance du 7 décembre 1998 sur l'énergie (RS 730.01)
OPB	Ordonnance du 15 décembre 1986 sur la protection contre le bruit (RS 814.41)
PGA	Plan général d'affectation
RLATC	Règlement d'application de la LATC du 19 septembre 1986 (RS 700.11.1)
RLVLEne	Règlement d'application de la LVLEne, du 4 octobre 2006 (RSV 730.01.1)
RPGA	Règlement communal du plan général d'affectation et de la police des constructions
RS	Recueil systématique du droit fédéral
RSV	Recueil systématique de la législation vaudoise
SIA	Société suisse des ingénieurs et architectes
SPd	Surface de plancher déterminante
VSS	Association suisse des professionnels de la route et des transports

SOMMAIRE

TITRE 1 DISPOSITIONS PRÉLIMINAIRES	1
Article 1 Périmètre et affectation	1
Article 2 Buts.....	1
Article 3 Composantes du plan de quartier	1
TITRE 2 ZONE D'HABITATION DE MOYENNE DENSITÉ	2
Article 4 Composition de la zone	2
CHAPITRE I – CONSTRUCTIONS	2
Article 5 Dangers naturels de glissement de terrain.....	2
Article 6 Aires constructibles A1, A2, A3, A4, A5, A6, B, C et D	2
Article 7 Implantation des constructions	3
Article 8 Saillies en façade.....	3
Article 9 Césures	3
Article 10 Mesure de l'utilisation du sol	3
Article 11 Longueur et nombre de bâtiments.....	4
Article 12 Distance minimale entre bâtiments	4
Article 13 Nombre de niveaux maximum.....	4
Article 14 Combles et mezzanines	4
Article 15 Attiques.....	4
Article 16 Hauteur au faîte des constructions.....	4
Article 17 Toitures.....	4
Article 18 Ouvertures en toiture	5
Article 19 Superstructures	5
Article 20 Dépendances.....	5
Article 21 Equipements de service collectif	5
Article 22 Constructions souterraines.....	5
Article 23 Mouvements de terre.....	5
CHAPITRE II – AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS ET PAYSAGERS	5
Article 24 Aire de transition.....	5
Article 25 Liaison paysagère.....	6
Article 26 Espace de délasserement	6
Article 27 Plantations	6
CHAPITRE III – ACCÈS, CIRCULATION ET STATIONNEMENT	6
Article 28 Aire d'accès et de stationnement visiteurs	6
Article 29 Accès véhicules.....	6
Article 30 Accès camions d'évacuation du bois.....	7
Article 31 Liaison publique de mobilité douce	7
Article 32 Chemin de mobilité douce	7
Article 33 Stationnement.....	7
Article 34 Parkings souterrains.....	7

CHAPITRE IV – ENVIRONNEMENT	7
Article 35 Degré de sensibilité au bruit	7
Article 36 Energie	8
Article 37 Gestion de l'évacuation des eaux.....	8
Article 38 Gestion des déchets	8
 TITRE 3 AIRE FORESTIÈRE	 9
Article 39 Droit applicable	9
 TITRE 4 DISPOSITIONS FINALES	 10
Article 40 Demande de permis de construire	10
Article 41 Plan des aménagements extérieurs	10
Article 42 Dérogations	10
Article 43 Dispositions complémentaires.....	10
Article 44 Abrogation	10
Article 45 Entrée en vigueur	10

TITRE 1 DISPOSITIONS PRÉLIMINAIRES

Article 1 Périmètre et affectation

¹ Le périmètre du plan de quartier "Les Planches – Montblesson" est délimité par un traitillé noir sur le plan de détail.

² Le plan de quartier "Les Planches – Montblesson" affecte le périmètre considéré à la zone d'habitation de moyenne densité.

³ Le périmètre considéré comprend en outre une aire forestière. Est applicable le titre 3 du présent règlement.

Article 2 Buts

Le plan de quartier "Les Planches - Montblesson" a pour but de :

- compléter l'offre en logements par de l'habitat collectif ;
- offrir la possibilité d'aménager un commerce de proximité ;
- permettre une insertion harmonieuse des constructions nouvelles dans l'environnement bâti et non bâti ;
- conserver des percées visuelles vers le Bois de Menton ;
- créer des espaces collectifs de qualité favorisant la vie de quartier ;
- assurer la perméabilité du site par la création d'une liaison publique de mobilité douce ;
- favoriser le maintien d'une biodiversité à la lisière forestière ;
- **favoriser et valoriser les énergies renouvelables locales.**

Article 3 Composantes du plan de quartier

Le plan de quartier "Les Planches - Montblesson" est composé des éléments suivants :

- le plan d'affectation (échelle 1:2'000), le plan de détail (échelle 1:1'000), le plan définissant le nombre de niveaux maximum (échelle 1:2'000) et la coupe définissant les mouvements de terre ;
- le présent règlement.

TITRE 2 ZONE D'HABITATION DE MOYENNE DENSITÉ

Article 4 Composition de la zone

La zone d'habitation de moyenne densité se compose des aires suivantes :

- aires constructibles A1, A2, A3, A4, A5, A6, B, C et D (art. 6) ;
- aire de transition (art. 24) ;
- aire d'accès et de stationnement visiteurs (art. 28).

CHAPITRE I – CONSTRUCTIONS

Article 5 Dangers naturels de glissement de terrain

¹ Le périmètre de dangers naturels, tel que figuré sur le plan de détail, délimite le secteur exposé aux glissements de terrain.

² Dans ledit périmètre, la stabilité à long terme des constructions nouvelles doit être garantie par l'application des règles suivantes :

- 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 des constructions dans la masse instable ;
- mise en place de tirants d'ancrages permanents à l'Est du bâtiment.

³ Lors du permis de construire, la démonstration doit être faite que les mesures proposées garantissent la protection des personnes et de biens (art. 40).

Article 6 Aires constructibles A1, A2, A3, A4, A5, A6, B, C et D

¹ Les aires constructibles A1, A2, A3, A4, A5, A6, B et C sont destinées à de l'habitation collective et à des activités non gênantes compatibles avec celle-ci (par exemple bureaux, cabinets médicaux). L'habitation individuelle (villas) est interdite hormis dans l'aire B.

² Dans l'une des aires A, doit en outre être réalisé un local communautaire en lien avec la liaison paysagère (art. 25).

³ L'aire constructible D est destinée à des activités commerciales. Au surplus, les activités tertiaires y sont autorisées.

⁴ Les espaces non construits à l'intérieur des aires constructibles sont destinés à l'aménagement d'espaces privatifs et collectifs. Les espaces non construits peuvent accueillir :

- les chemins d'accès et accès aux bâtiments ;
- les prolongements extérieurs des constructions (terrasses, jardins privatifs, etc.) ;
- les aménagements du terrain (talus, murets, etc.) ;
- des plantations et des surfaces végétalisées ;
- du mobilier urbain (bancs, luminaires, etc.) ;
- la liaison publique de mobilité douce (art. 31) ;
- la circulation des véhicules de service (déménagement, feu, entretien) ;
- des équipements de service collectif (art. 21).

Un soin particulier est accordé au choix et à l'organisation des éléments végétaux et du mobilier urbain.

Article 7 Implantation des constructions

Les constructions nouvelles – y compris les avant-corps et les saillies en façade – s'implantent à l'intérieur des aires constructibles (art. 6) délimitées à cet effet par le plan de détail.

Article 8 Saillies en façade

Les saillies en façade (balcons, loggias, marquises, etc.) sont autorisées à condition que leur profondeur soit au maximum de 2.5 mètres.

Article 9 Césures

¹ Les césures des aires constructibles A1, A2, A3, A4, A5, A6 et B assurent la structuration du bâti et des percées visuelles à travers le quartier.

² Elles sont figurées sur le plan de détail. Le principe est impératif, l'assiette indicative.

³ Dans les césures, sont autorisés :

- des aménagements de surface (chemins d'accès aux bâtiments, mobiliers, murs, murets) ;
- des petites constructions (telles que passerelles ou couverts) ;
- la circulation des véhicules de service (déménagement, feu, entretien).

Article 10 Mesure de l'utilisation du sol

¹ La mesure d'utilisation du sol est donnée par la surface de plancher déterminante (SPd).

² Le calcul de la SPd s'effectue conformément aux normes SIA en vigueur lors de la demande de permis de construire. Les surfaces des mezzanines (art. 14) et des dépendances (art. 20) ne comptent pas dans la SPd.

³ La capacité constructible maximale (SPd) est répartie par aire constructible comme suit :

- aire A1 : 2'250 m² ;
- aire A2 : 2'250 m² ;
- aire A3 : 2'250 m² ;
- aire A4 : 2'250 m² ;
- aire A5 : 2'250 m² ;
- aire A6 : 1'020 m² ;
- aire B : 660 m² ;
- aire C : 1'950 m² ;
- aire D : 300 m².

⁴ Dans les aires constructibles A, B et C, la part maximale d'activités non gênantes compatibles ne peut excéder 10% du total des SPd attribuées à ces aires.

⁵ La capacité constructible maximale du local communautaire (art. 6 al. 2) est de 70 m². Elle n'est pas comprise dans les SPd attribuées aux aires constructibles A1 à A6 (al. 3).

⁶ Dans l'aire constructible D, en cas de réalisation d'un (de) commerce(s) de proximité, la surface de vente ne peut excéder 100 m².

⁷ Au surplus, est réservé l'article 97 alinéas 3 et 4 LATC.

⁸ Un report maximal de 10% des SPd attribuées aux aires constructibles A et C (al. 3) est autorisé d'une aire constructible à l'autre, moyennant une servitude de non bâtir en faveur de la Commune.

Article 11 Longueur et nombre de bâtiments

¹ Dans les aires constructibles A, les bâtiments sont de deux types différents, selon la longueur maximale autorisée comme suit :

- les petits bâtiments ne peuvent excéder 21 mètres ;
- les grands bâtiments ne peuvent excéder 26 mètres.

² Dans les aires constructibles A, peuvent être réalisés divers bâtiments, petits ou grands (al. 1), dont au maximum 5 grands bâtiments.

³ Dans l'aire constructible B, seul un bâtiment peut être réalisé et sa longueur ne peut excéder 18 mètres.

⁴ Dans les aires constructibles C et D, la longueur et le nombre de bâtiments sont libres.

Article 12 Distance minimale entre bâtiments

¹ Au point le plus proche, la distance minimale entre bâtiments doit être de 9 mètres. Est réservé l'alinéa 2 du présent article.

² En cas de réalisation d'un local communautaire (art. 6 al. 2), la distance minimale entre cette construction et les autres bâtiments est de 5 mètres.

Article 13 Nombre de niveaux maximum

¹ Le nombre de niveaux maximum des constructions est indiqué sur le plan y afférent (art. 3).

² Pour le local communautaire (art. 6 al. 2), est autorisé un seul niveau.

Article 14 Combles et mezzanines

¹ Les combles sont habitables et comptent pour un niveau.

² Les mezzanines sont autorisées. Elles ne comptent pas comme niveau. Au surplus, est applicable l'article 10 alinéa 2.

Article 15 Attiques

Dans l'aire constructible D, le dernier niveau peut être réalisé sous forme d'attique.

Article 16 Hauteur au faîte des constructions

¹ La hauteur maximale au faîte des constructions ne peut excéder 15 mètres. Est réservé l'article 19 alinéa 1.

² Elle 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.

Article 17 Toitures

¹ Dans les aires constructibles A1, A2, A3, A4, A5, A6, B, et C, seules sont autorisées les toitures à deux pans dont la pente est comprise entre 25% et 65%.

² Les toitures à pans sont recouvertes de tuiles, d'ardoises ou de tout autre matériau jugé approprié par la Municipalité.

³ Dans l'aire constructible D et pour le local communautaire (art. 6 al. 2), seules les toitures plates sont autorisées.

⁴ Les toitures plates sont végétalisées. Est réservé l'article 19.

Article 18 Ouvertures en toiture

¹ Les ouvertures en toiture (telles que tabatière, chien assis, lucarne pignon, balcon baignoire, etc.) sont autorisées.

² La largeur cumulée des ouvertures en toiture ne peut excéder 60% de la longueur de la façade.

Article 19 Superstructures

¹ Les superstructures (cheminées, antennes, ~~panneaux solaires, ascenseurs~~, etc.) peuvent excéder la hauteur maximale des constructions, ~~à l'exception des ascenseurs~~.

² Elles sont limitées au minimum techniquement indispensable.

Article 20 Dépendances

¹ Seules sont autorisées comme dépendances au sens de l'article 39 RLATC des constructions utiles au rangement (telles que cabanons de jardin).

² Lesdites constructions doivent s'intégrer harmonieusement aux aménagements extérieurs et paysagers.

³ Au surplus, est applicable l'article 10 alinéa 2.

Article 21 Equipements de service collectif

¹ Lorsque leur emplacement est imposé par leur destination, les petites constructions ou installations techniques nécessaires à un service collectif (tels que couverts, abris-vélos, sorties piétons du parking souterrain, etc.) sont autorisées dans les espaces non construits des aires constructibles (art. 6) et/ou dans l'aire d'accès et de stationnement visiteurs (art. 28).

² Les équipements de service collectif doivent s'intégrer soigneusement à leur environnement.

³ Au surplus, est applicable l'article 17 alinéa 3.

Article 22 Constructions souterraines

Les constructions souterraines (caves, buanderies, locaux techniques, parkings, etc.) s'implantent sous les aires constructibles (art. 6).

Article 23 Mouvements de terre

¹ La différence d'altitude entre le terrain naturel et le terrain aménagé ne peut excéder 2 mètres, comme indiqué sur la coupe définissant les mouvements de terre.

² La pente des talus, résultant des mouvements de terre, est fixée à un maximum de 2/3.

CHAPITRE II – AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS ET PAYSAGERS

Article 24 Aire de transition

¹ La présente aire est destinée à assurer la transition avec le contexte environnant (bâti et non bâti).

² ~~L'accès camion pour évacuation du bois (art. 30), la liaison publique de mobilité douce (art. 31) et les chemins de mobilité douce (art. 32) figurés sur le plan de détail sont aménagés dans la présente aire.~~

³ Des espaces végétalisés, des jardins privés ~~et des cheminements~~ peuvent notamment y être aménagés.

² ~~Peuvent être aménagés :~~

~~*—des espaces végétalisés ;~~

~~*—des jardins privés ;~~

- ~~▪ une liaison publique de mobilité douce ;~~
- ~~▪ un accès camion pour évacuation de bois.~~

⁴ Dans l'espace des 10 mètres à la lisière forestière, les surfaces herbeuses doivent être traitées de manière extensive.

⁵ Dans l'espace des 10 à 15 mètres à la lisière forestière, les aménagements liés à la liaison publique de mobilité douce (éclairage, bancs, etc.) et les jardins privatifs doivent être compatibles avec la préservation de la faune. Un entretien extensif des surfaces herbeuses est privilégié.

⁶ Au surplus, sont applicables les articles 26 alinéa 3 et 39 alinéa 2.

Article 25 Liaison paysagère

¹ La liaison paysagère est destinée à l'aménagement d'un espace collectif végétalisé, offrant des dégagements de qualité et à la réalisation d'une liaison publique de mobilité douce.

² Elle est figurée sur le plan de détail. Le principe est impératif, l'assiette indicative.

³ La circulation des véhicules de service (déménagement, feu, entretien) est autorisée.

Article 26 Espace de délasserment

¹ L'espace de délasserment est destiné à l'aménagement d'un espace **à usage collectif-à l'usage des habitants du quartier.**

² Il est figuré sur le plan de détail. Le principe est impératif, l'assiette indicative.

³ Peuvent être aménagés :

- un bassin de rétention et/ou d'agrément, ainsi que les éléments construits nécessaires à sa stabilisation dans le terrain ;
- des structures légères telles que pergolas ou couverts ;
- du mobilier urbain.

Article 27 Plantations

¹ Les plantations nouvelles sont d'essence indigène (érable champêtre, tilleul, chêne, aubépine, troène, sorbier, etc.).

² Pour délimiter les jardins privatifs, les haies composées d'une seule espèce sont interdites.

CHAPITRE III – ACCÈS, CIRCULATION ET STATIONNEMENT

Article 28 Aire d'accès et de stationnement visiteurs

¹ La présente aire est destinée :

- aux accès véhicules pour le quartier (art. 29) ;
- à l'accès camions pour évacuation de bois (art. 30) ;
- au stationnement des véhicules visiteurs et des véhicules mutualisés à l'usage des habitants du quartier (art. 33 al. 3) ;
- aux trémies d'accès aux parkings souterrains (art. 34) ;
- à l'aménagement d'un éco-point (art. 38).

² Peuvent en outre être aménagés des équipements de service collectif (art. 21).

Article 29 Accès véhicules

Le principe d'accès véhicules au quartier, tel que figuré sur le plan de détail, est impératif, l'assiette indicative.

Article 30 Accès camions d'évacuation du bois

¹ Le présent accès est exclusivement destiné à l'évacuation des bois de hauts jets du Bois de Menton.

² Le principe tel que figuré sur le plan de détail est impératif, l'assiette indicative.

³ Un accès fondé d'une largeur minimale de 3.5 mètres doit être réservé pour le passage des camions. Sur cette bande de terrain, des aménagements extérieurs sont envisageables, pour autant qu'ils soient légers, amovibles, et garantissent le passage des camions.

Article 31 Liaison publique de mobilité douce

¹ La liaison publique de mobilité douce sert à garantir l'accès et les déplacements dans le quartier.

² Le principe tel que figuré sur le plan de détail est impératif, l'assiette indicative.

³ La circulation des véhicules de service (déménagement, feu, entretien) est autorisée.

⁴ Les abords de la liaison publique de mobilité douce font l'objet d'un aménagement paysager de qualité.

Article 32 Chemin de mobilité douce

¹ Les chemins de mobilité douce servent à garantir l'accès et les déplacements entre le présent quartier et les chemins se situant à l'entrée de celui-ci.

² Le principe tel que figuré sur le plan de détail est impératif, l'assiette indicative.

Article 33 Stationnement

¹ Les besoins en stationnement (véhicules et deux-roues) sont définis selon les normes VSS en vigueur lors de la demande de permis de construire.

² Les places de stationnement pour véhicules motorisés doivent être réalisées en souterrain, conformément à l'article 34. ~~Est réservé l'alinéa 3 du présent article.~~

³ Des places de stationnement pour les véhicules visiteurs et les véhicules mutualisés ~~publics à l'usage des habitants du quartier~~ peuvent toutefois être réalisées en surface, dans l'aire d'accès et de stationnement visiteurs (art. 28).

Article 34 Parkings souterrains

¹ Les parkings souterrains s'implantent conformément à l'article 22. En outre, ils peuvent s'implanter sous l'aire de transition, entre les aires constructibles A4 et C.

² Les trémies d'accès peuvent s'implanter dans l'aire d'accès et de stationnement visiteurs (art. 28), ainsi que dans les aires constructibles C et D (art. 6). Leur emprise doit être limitée au minimum techniquement indispensable. Les trémies font l'objet d'un aménagement paysager de qualité afin de garantir leur intégration dans le contexte environnant.

CHAPITRE IV – ENVIRONNEMENT

Article 35 Degré de sensibilité au bruit

Conformément aux articles 43 et 44 OPB, le degré de sensibilité II (DS II) est attribué à l'ensemble du périmètre du présent plan de quartier.

Article 36 Energie

¹ En la matière, sont notamment applicables la législation fédérale et cantonale sur l'énergie (LEne, OEne, LVLEne et RLVLEne), ainsi que les articles 18a LAT (Installations solaires) et 97 LATC (Conception architecturale).

² Conformément à la loi, la Municipalité veille à une utilisation rationnelle de l'énergie et encourage le recours aux énergies renouvelables.

Article 37 Gestion de l'évacuation des eaux

¹ Des mesures de gestion et de rétention des eaux pluviales doivent être mises en place afin de limiter les rejets à l'exutoire.

² Le dispositif d'évacuation des eaux doit permettre la séparation des eaux usées et des eaux claires.

³ Au surplus, sont applicables en la matière, la législation fédérale et cantonale sur la protection des eaux, ainsi que le règlement communal sur les collecteurs et l'épuration des eaux usées.

Article 38 Gestion des déchets

Un espace pour le dépôt des conteneurs à déchets du quartier et pour l'aménagement d'un éco-point **public** doit être prévu dans l'aire d'accès et de stationnement visiteurs (art. 28).

TITRE 3 AIRE FORESTIÈRE

Article 39 Droit applicable

¹ L'aire forestière est régie par la législation fédérale et cantonale sur les forêts.

² Conformément à la législation applicable en la matière, il est notamment interdit, sans autorisation préalable de la DGE, d'abattre des arbres, de faire des dépôts, d'ériger des clôtures et de bâtir en forêt à moins de 10 mètres de la lisière forestière.

³ Est, en outre, prohibée toute autre exploitation ou activité préjudiciable aux fonctions ou à la gestion des forêts. Sont réservées les exceptions prévues par la loi.

TITRE 4 DISPOSITIONS FINALES

Article 40 Demande de permis de construire

Outre les pièces mentionnées aux articles 108 LATC et 69 RLATC, le dossier de demande de permis de construire comprend :

- les calculs, ainsi que les plans justificatifs de la détermination de la SPd ;
- la localisation de l'ensemble des équipements techniques nécessaires au bon fonctionnement du quartier (collecteurs de déchets, bornes hydrantes, raccordements électriques, éclairage public, abris-vélos, etc.) ;
- le plan des aménagements extérieurs tel qu'exigé à l'article 41 ;
- une évaluation préalable du SIPAL-ARCHE permettant de vérifier que les travaux pour les futures constructions et tout autre aménagement ayant un impact dans le sol ne portent pas atteinte à des vestiges archéologiques répondant à la définition de l'article 46 LPNMS ;
- la démonstration doit être faite que les mesures proposées en vue de prévenir les dangers naturels de glissement de terrain garantissent la protection des personnes et de biens (art. 5 al. 3).

Article 41 Plan des aménagements extérieurs

¹ Lors de la demande de permis de construire, un plan des aménagements extérieurs doit être fourni.

² Ledit plan (à l'échelle 1:200) contient au minimum les indications suivantes :

- l'implantation des aménagements mentionnés aux articles 6 alinéa 4, 9, 21, 24, 25 et 26 ;
- les altitudes de raccordement des bâtiments aux aménagements extérieurs ;
- l'emplacement de l'arborisation nouvelle et le choix des essences.

Article 42 Dérogations

Dans les limites des articles 85 et 85a LATC, la Municipalité peut accorder des dérogations au présent plan de quartier.

Article 43 Dispositions complémentaires

Sont notamment applicables – à titre de droit supplétif ou de droit supérieur – les dispositions de la législation fédérale, cantonale et communale en matière d'aménagement du territoire et de protection de l'environnement.

Article 44 Abrogation

Le présent plan de quartier abroge, pour le périmètre considéré, toute règle contraire émanant du PGA et du RPGA, approuvés par le Conseil d'Etat le 16 novembre 2005.

Article 45 Entrée en vigueur

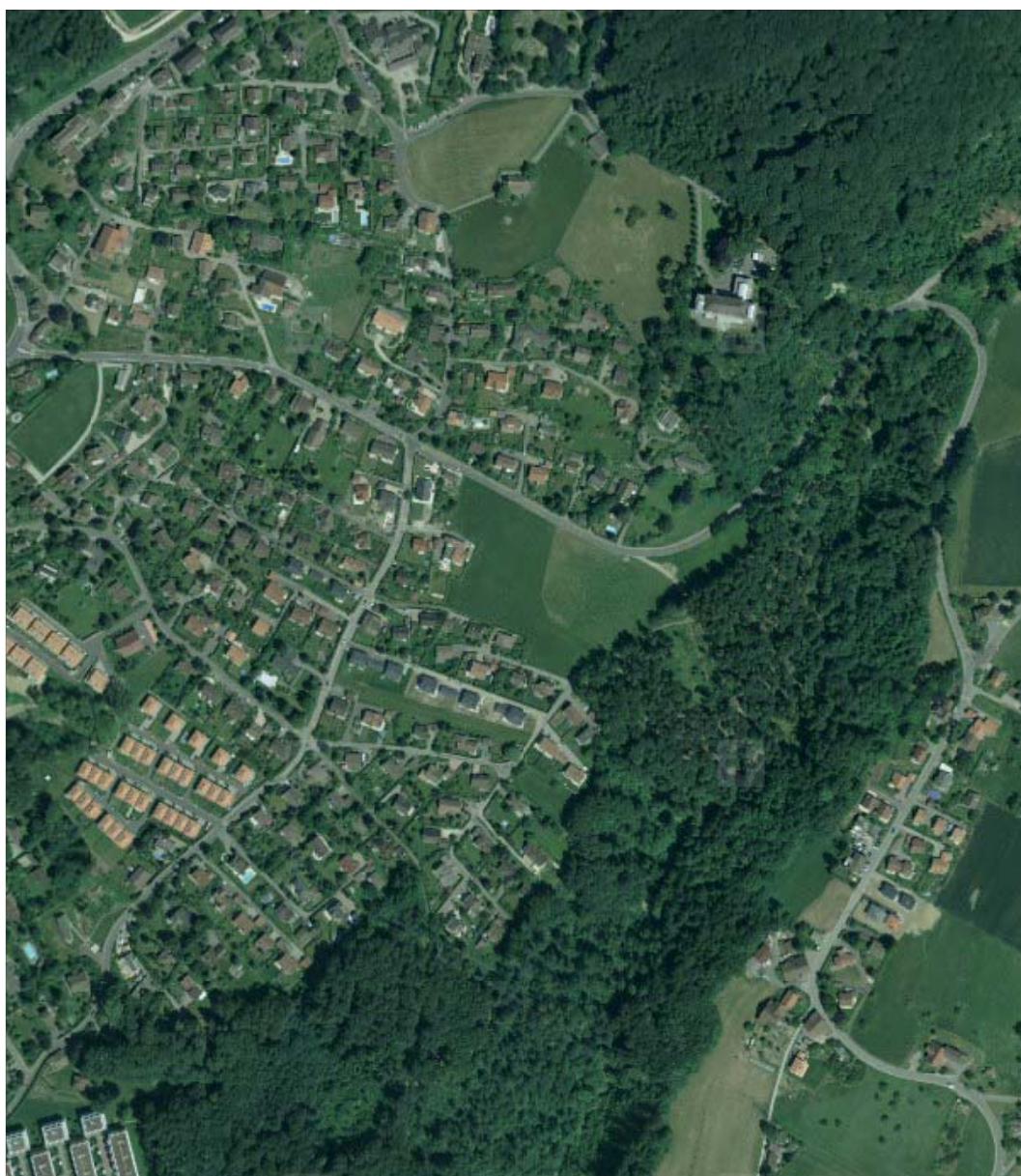
En vertu des articles 61 et 61a LATC, le présent plan de quartier est approuvé préalablement, puis mis en vigueur par le Département ~~compétent de l'intérieur~~.

COMMUNE D'ÉPALINGES

PLAN DE QUARTIER ■ "LES PLANCHES-MONTBLESSON"

Rapport justificatif selon l'article 47 oat

En rouge : modifications soumises à l'enquête publique complémentaire
(selon amendements adoptés par le Conseil communal en date du 21 novembre 2017)



GEA valotton et chanard SA
architectes - urbanistes FSU
rue de bourg 28
CP6326 1002 Lausanne
tél + 41 21 310 01 40
fax + 41 21 310 01 49
info@geapartners.ch
www.geapartners.ch

11037 IR FR MJ

MANDATS\Epalinges\11037_
PQ_Les_Planches-
Montblesson\3_47OAT\
11037_47OAT_v8_enquete_
complementaire.indd

SCEAUX ET SIGNATURES

Approuvé par la Municipalité d'Epalinges dans sa séance du

Le Syndic : Maurice MISCHLER

La Secrétaire : Sarah MIÉVILLE

Mis en consultation lors de l'enquête publique duau

SOMMAIRE

1	INTRODUCTION	1
1.1	Préambule.....	1
1.2	Cadre de l'étude	1
1.3	Contexte général du plan de quartier.....	1
2	SITUATION ACTUELLE	2
2.1	Vues du site.....	2
2.2	Situation géographique du site.....	3
2.3	Affectation	3
2.4	Etat foncier	4
2.5	Servitudes et limites de construction.....	5
2.6	Archéologie et patrimoine	6
2.7	Sites pollués.....	6
2.8	Protection des eaux	6
2.9	Faune et paysage	6
3	PLANIFICATIONS SUPÉRIEURES	9
3.1	Plan directeur cantonal	9
3.2	Projet d'agglomération Lausanne-Morges	10
3.3	Plan directeur communal	11
3.4	Plan général d'affectation.....	12
4	PROJET	13
4.1	Objectifs du plan de quartier	13
4.2	Principes urbanistiques et mesures d'aménagement	13
4.2.1	Bâti.....	13
4.2.2	Paysage et environnement	16
4.2.3	Mobilité.....	17
4.2.4	Aspects fonciers.....	18
4.2.5	Réalisation par étapes	18
4.2.6	Convention à conclure	18
5	CONFORMITÉ DU PROJET	19
5.1	Nécessité de légaliser au sens de l'article 15 LAT	19
5.2	Equipement du terrain au sens de l'article 19 LAT	19
5.3	Protection de l'environnement.....	19
5.4	Protection du milieu naturel et dangers naturels.....	19
5.5	Création et maintien du milieu bâti	20

6	CONCERTATION ET INFORMATION	21
----------	------------------------------------	-----------

7	ANNEXE	23
----------	---------------	-----------

Annexe 1 : Concept d'évacuation des eaux, BBHN SA	25
Annexe 2 : Etude du volet mobilité et circulation, Transitec SA	27
Annexe 3 : Notice d'impact sur l'environnement, Ecoscan SA.....	29
Annexe 4 : Etude préliminaire en géotechnique, Karakas & Français SA.....	31
Annexe 5 : Servitude de passage public de mobilité douce, BBHN.....	33

Périmètre du plan de quartier "Les Planches-Montblesson"

 Périmètre d'étude

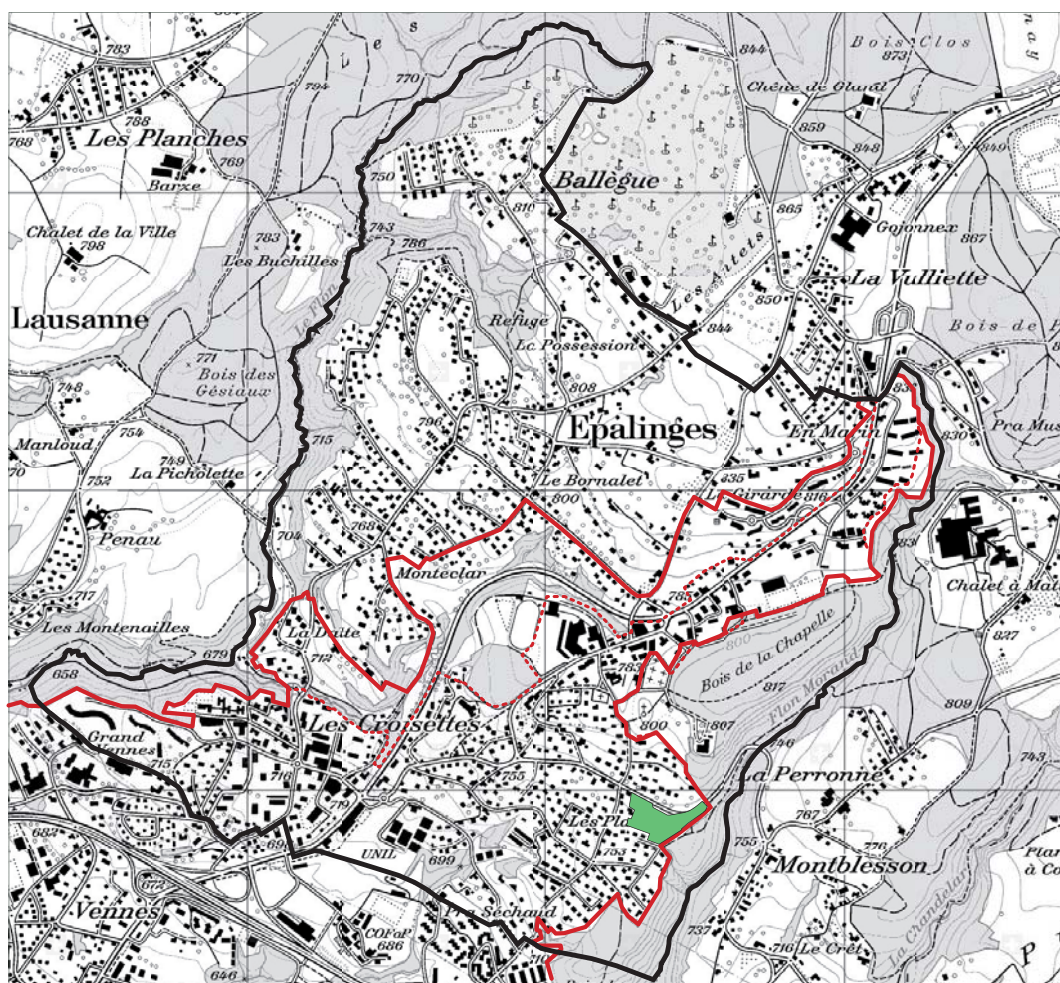


sans échelle

Source : orthophoto sur map.bafu.admin.ch

Périmètre de la Commune d'Epalinges

-  Périmètre communal
-  Périmètre compact - PALM 2012
-  Périmètre compact - PALM 2007
-  Secteur "Les Planches-Montblesson"



sans échelle

Source : map.bafu.admin.ch

1.1 Préambule

Le bureau GEA Vallotton et Chanard SA, architectes-urbanistes FSU, a été sollicité par la société GeFlswiss SA pour l'élaboration d'un plan de quartier (PQ) sur le secteur "Les Planches-Montblesson".

Le présent rapport, rédigé à l'attention de l'Autorité cantonale compétente, est établi conformément à l'article 47 de l'Ordonnance fédérale sur l'aménagement du territoire (47OAT). Il apporte les éléments justificatifs du projet et accompagne le plan de quartier.

1.2 Cadre de l'étude

La société L'Habitat des Cyprès et Cie SCPC, représentée par GeFlswiss SA, est propriétaire, par actes de vente à terme, des parcelles n° 228 et n° 229, situées sur le secteur "Les Planches-Montblesson" de la Commune d'Epalinges. Le secteur comprend également la parcelle n° 244.

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

Afin de développer un programme d'habitations multifamiliales associant qualités d'urbanisation et de rapports de voisinage avec le contexte et proposant une diversité de typologies de logement, un mandat d'étude parallèle a été organisé. Il a été convenu que la Municipalité tienne compte du résultat du concours pour conduire la procédure de légalisation du plan de quartier (PQ).

Le bureau CCHE, lauréat du concours, s'est adjoint les compétences des bureaux spécialisés GEA Vallotton et Chanard, Transitec, Ecoscan, Karakas & Français ainsi que BBHN afin d'assurer la maîtrise technique et juridique des domaines relatifs respectivement à l'aménagement du territoire, aux aspects mobilité, environnementaux, géotechniques ainsi qu'à la gestion des eaux.

1.3 Contexte général du plan de quartier

Le secteur "Les Planches-Montblesson" est situé en périmètre compact d'agglomération dans lequel le développement est illimité. Aussi, les principes de la capacité du développement communal ne doivent pas être précisés à l'horizon des 15 prochaines années.

A l'échelle régionale, il est important d'offrir des capacités d'accueil pour de nouveaux habitants, compte tenu des perspectives démographiques. A l'échelle locale, le secteur "Les Planches-Montblesson" constitue l'une des dernières réserves de terrains à bâtir d'Epalinges, dont le développement est soumis à l'élaboration de plans directeurs localisés ou de plans spéciaux légalisés. Il représente donc une réelle opportunité pour le développement d'une zone d'habitation avec activités compatibles, à proximité du cœur de l'agglomération lausannoise, tout en assurant l'insertion des nouvelles constructions dans l'environnement immédiat.

2 SITUATION ACTUELLE

2.1 Vues du site



Vue des constructions à l'Ouest du site



Vue des constructions au Sud du site et de la lisière forestière à l'Est



Vue de la partie Nord-Est du site

2.2 Situation géographique du site

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, bordée 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. La route de Montblesson délimite le Nord du secteur "Les Planches-Montblesson" 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 Menton, longeant et traversant ce paysage, est à préserver et à valoriser.

Le secteur est totalement libre de construction et représente ainsi une "dent creuse" dans un tissu de villas.

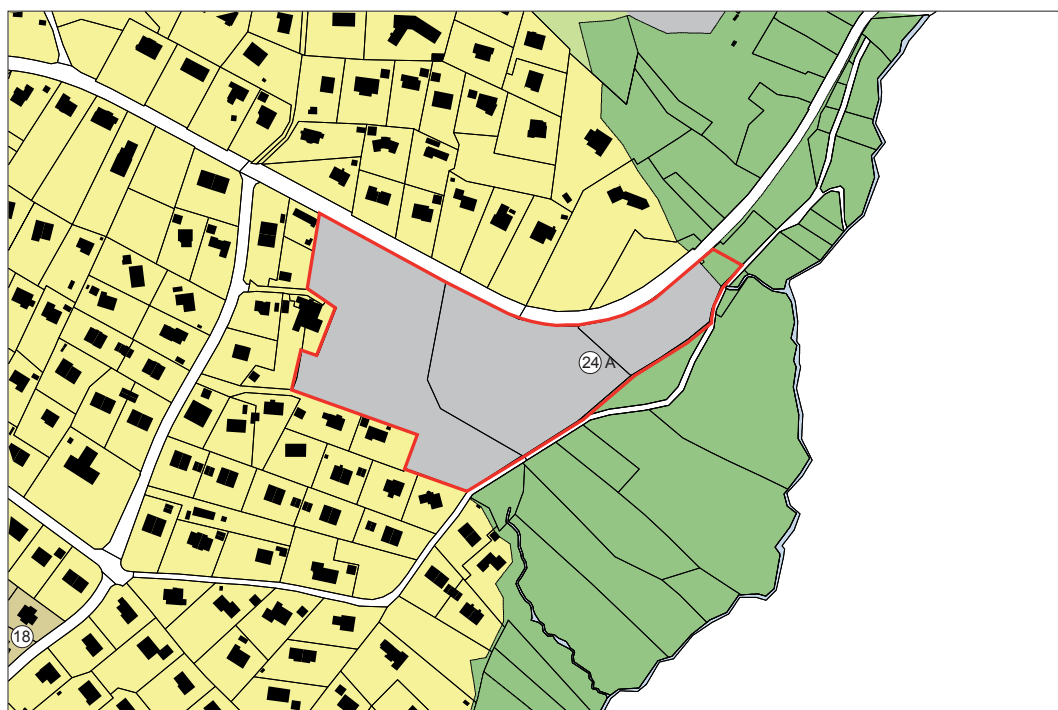
2.3 Affectation

Le secteur du plan de quartier "Les Planches-Montblesson" est actuellement régi par le PGA et son dispositif réglementaire, entrés en vigueur le 16 novembre 2005.

Il est colloqué en zone de plan spécial A. Le 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. 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.

Extrait du Plan général d'affectation

-  Périimètre d'étude
-  Zone de villas I
-  Zone de verdure
-  Aire forestière
-  Zone de plans directeurs localisés ou plans spéciaux légalisés
-  18 PPA "Les Planches"
-  Zone de plans directeurs localisés ou plans spéciaux à légaliser
-  24 A Les Planches
-  sans échelle



Source : Plan général d'affectation (2005)

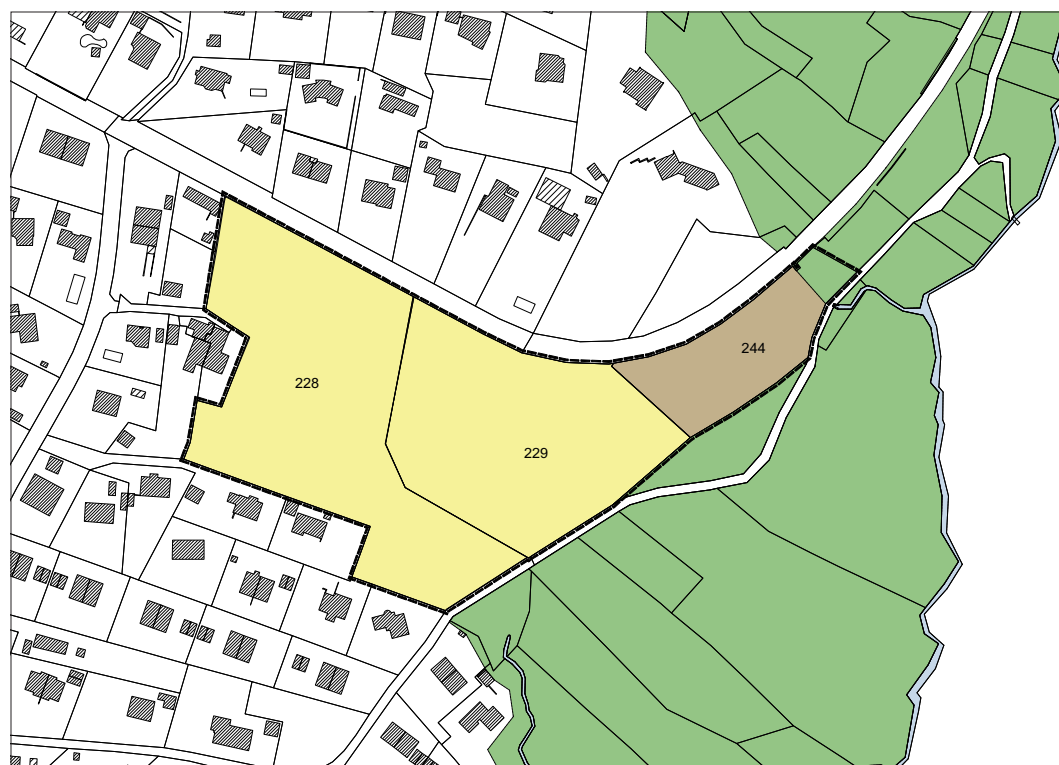
2.4 Etat foncier

Les propriétaires actuels des trois parcelles du secteur "Les Planches-Montblesson" sont les suivants :

Parcelle n°	Propriétaire		Surface
228	Delessert Liliane Chapuis Antoine Michot Sarah Esseiva Josée	Bally Mélanie Delessert Nicolas Delessert Pauline L'Habitat des Cyprès et Cie SCPC	11'558 m ²
229	Favrat Bernard L'Habitat des	Favrat Daniel L'Habitat des Cyprès et Cie SCPC	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

Plan foncier - état actuel



sans échelle

Source : GEA (2018)

2.5 Servitudes et limites de construction

Le Registre foncier fait état de l'inscription de huit servitudes aux abords et sur le secteur "Les Planches-Montblesson". Il s'agit d'un passage public à pied, d'un passage à pied et pour tous véhicules, de deux passages à pied, pour tous les véhicules et canalisations et de quatre servitudes de canalisation(s) d'eaux claires et usées, de gaz, d'eau et de gaz :

	ID 2003/6890	passage public à pied
	ID 2003/6735	passage à pied et pour tous véhicules
	ID 2006/0864	passage à pied, pour tous véhicules et canalisations
	ID 2006/0972	passage à pied, pour tous véhicules et canalisations
	ID 2001/3637	canalisation(s) d'eaux claires et usées
	ID 2010/2305	canalisation(s) de gaz
	ID 2010/2764	canalisation(s) de gaz
	ID 2011/0543	canalisation(s) d'eau et de gaz

Des servitudes de passage à pied et pour tous véhicules (2003/0006735 et 2006/000972) offrent à la parcelle n° 228 des accès au chemin du Pré d'Yverdon à travers le tissu de villas situé à l'Ouest. Afin d'améliorer le raccordement du secteur aux quartiers environnants, le projet prévoit d'aménager **un des chemins de mobilité douce** dans le prolongement **de l'accès existant (2006/000972) des accès existants** inscrits au Registre foncier. Une servitude de passage à pied et pour tous véhicules (2006/000864) permet également, depuis la parcelle n° 228, d'emprunter l'accès situé au Sud du secteur et de rejoindre le chemin du Bois de Menton.

Les servitudes de canalisation sont à prendre en compte lors de la demande de permis de construire.

Les limites de construction du 15 mai 1962 et du 18 août 2005 s'étendent le long de la route de Montblesson au Nord du secteur. Elles sont maintenues par le présent plan de quartier.

Servitudes



sans échelle

Source : GEA (2013)

2.6 Archéologie et patrimoine

Le secteur ne comprend ni élément archéologique, ni patrimoine bâti recensé.

2.7 Sites pollués

Aucun site pollué, sur ou à proximité du site du plan de quartier, n'est recensé dans le cadastre cantonal.

2.8 Protection des eaux

Le site du plan de quartier est situé intégralement en secteur üB de protection des eaux souterraines, soit dans une zone peu vulnérable où les ressources en eau souterraine présentent peu d'intérêt. Cet aspect ne pose par conséquent pas de problème pour le développement du site.

2.9 Faune et paysage

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, actuellement en projet.

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.

Réservoir et secteur de faune

-  Périimètre d'étude
-  Réservoir de faune
-  Secteur de faune



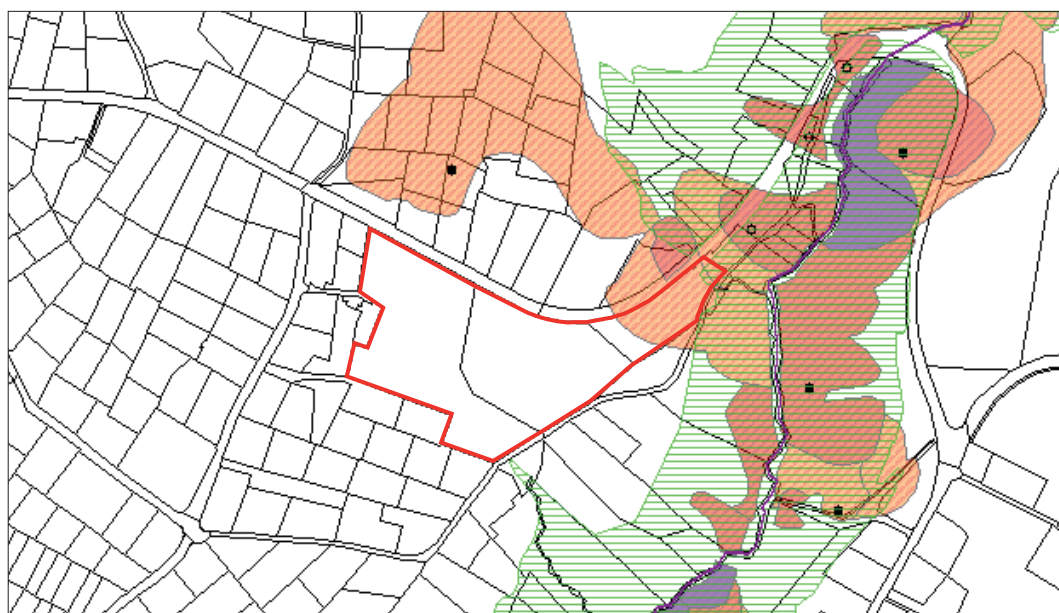
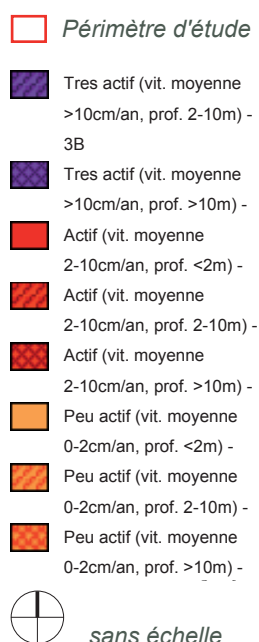
 sans échelle

Source : geoplanet.vd.ch

2.10 Dangers naturels

La parcelle n° 244 est soumise à des risques de glissements peu actifs dont la vitesse de déplacement est estimée entre 0 et 2 cm par année. Les déplacements attendus dans la zone instable sont, selon le rapport du bureau Karakas & Français SA, difficilement compatibles avec les constructions. Aussi, afin d'assurer la constructibilité de la parcelle, un certain nombre de mesures de stabilisation doivent être mises en place.

Glissements



Source : geoplanet.vd.ch

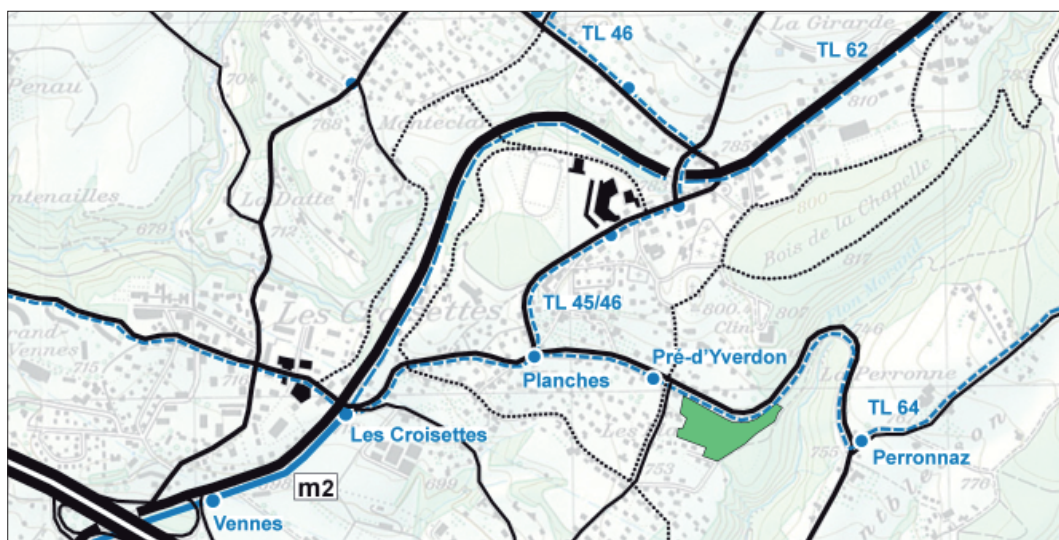
2.11 Accessibilité-circulation-stationnement

Transports individuels motorisés et transports collectifs

Le secteur "Les Planches-Montblesson" bénéficie d'une bonne accessibilité depuis la route de Berne. Depuis la route principale, 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 "Les Planches-Montblesson" 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 près de 2 minutes. 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 650 m du secteur, permettent également de desservir le quartier. Leur fréquence est proche de celle de la ligne de bus TL 64.

Accessibilité au secteur



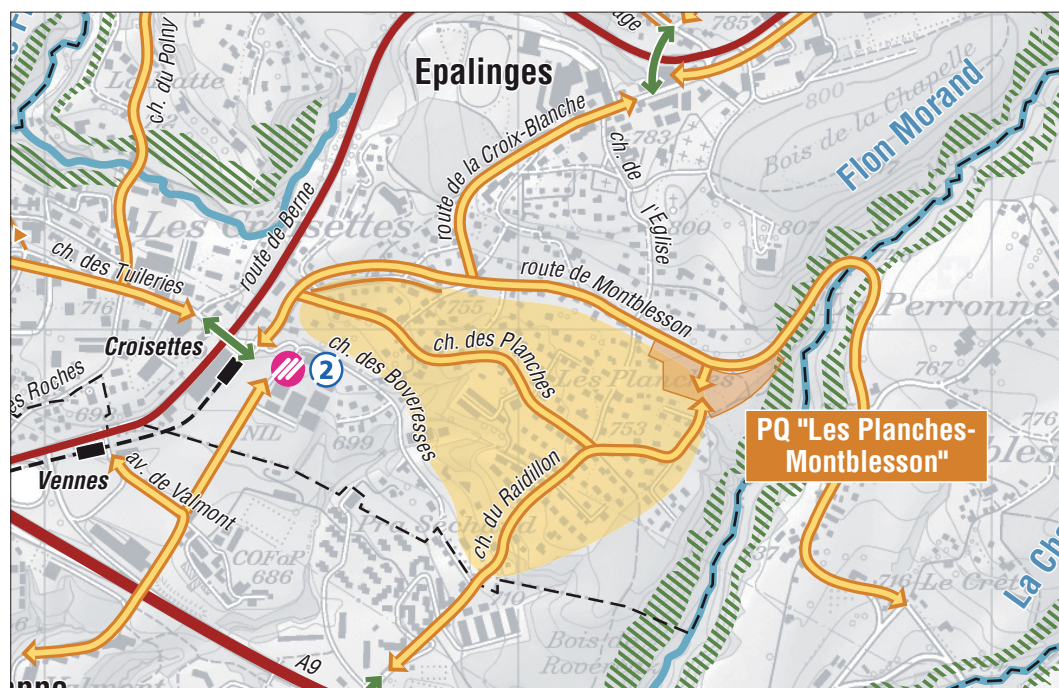
Source : GEA (2013)

Mobilité douce

Le site est situé à 10-15 minutes à pied et à 5-10 minutes à vélo des principaux pôles d'attractivité. 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. Il faut toutefois relever qu'il manque des aménagements cyclables sécurisés, notamment sur la route de Montblesson et sur la route de la Croix-Blanche. Par ailleurs, les déplacements en modes doux sont relativement contraints par la topographie du lieu.

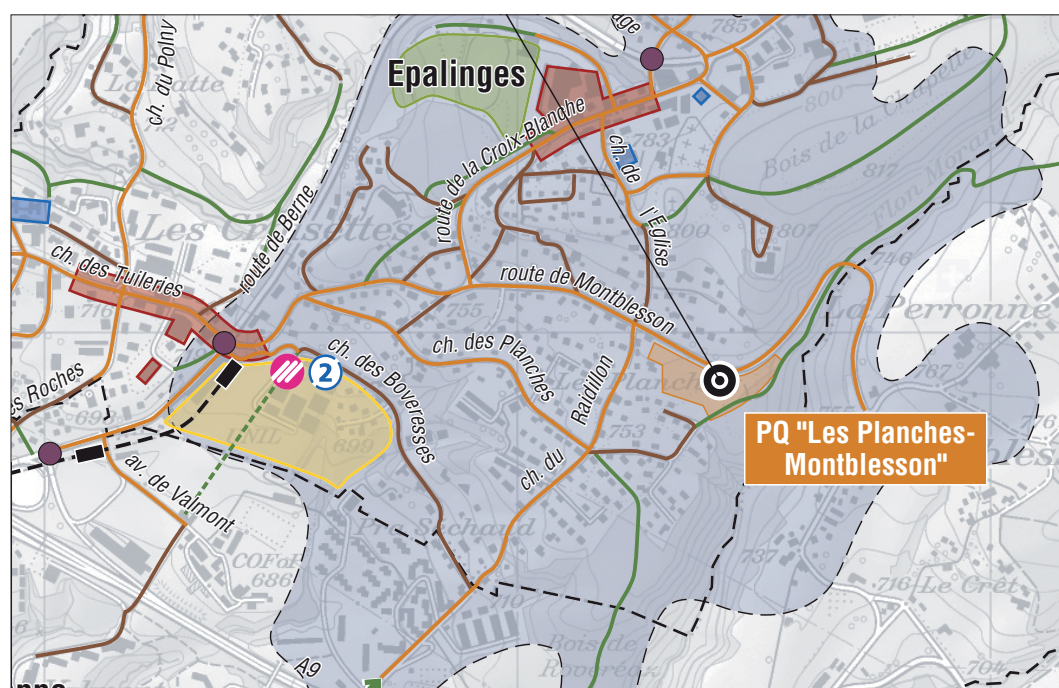
Mobilité douce - vélo

-  Périumètre d'étude
-  Zone 30 km/h
-  Bande cyclable
-  Liaison à enjeux pour vélos



Mobilité douce - piéton

-  Périumètre d'étude
-  Isochrone (15 minutes de marche)
-  Cheminement piéton en site propre
-  Rue modérée, sans trottoir
-  Rue avec trottoir



Source : Transitec (2013)

Les projets de planification locale doivent s'inscrire dans les lignes directrices d'aménagement définies par les planifications d'échelons supérieurs (région et canton) et intégrer les objectifs communaux.

3.1 Plan directeur cantonal

Le PQ "Les Planches-Montblesson" s'inscrit dans les stratégies, les lignes d'action et les mesures du Plan directeur cantonal (PDCn) entré en vigueur le 1^{er} août 2008 et adapté le 15 juin 2012. Il 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 visiteurs est prévu, en surface en bordure Nord de 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 coeur 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 "Les Planches-Montblesson" permet la création de nouveaux ensembles d'habitations attractifs, grâce à sa localisation à proximité directe de vastes espaces de délasserment, tout en offrant une proximité avec le coeur de l'agglomération lausannoise-morgienne, 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 coeur 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 coeur de l'agglomération lausannoise, facilement accessible en transports publics (bus et métro), et à proximité directe de vastes espaces de délasserment (Bois de Menton).

Ligne d'action R1 : Projets d'agglomération

Mesure R11 : Agglomération Lausanne-Morges

- Le plan de quartier répond aux objectifs du projet d'agglomération Lausanne-Morges, notamment en développant un quartier au sein du périmètre compact d'agglomération, qui allie densité et qualité et qui favorise les modes de transport durables.

3.2 Projet d'agglomération Lausanne-Morges

Le Projet d'agglomération Lausanne-Morges (PALM) de 2^e génération, révisé en juin 2012, vise à mieux coordonner "urbanisation, transports et environnement" par l'image directrice d'une agglomération compacte. Pour atteindre ces objectifs, il définit un périmètre compact dans lequel le développement doit se faire en priorité et différents sites stratégiques, d'intérêt cantonal, proposant les premières lignes directrices en matière d'urbanisme, de mobilité et de paysage. Un développement urbain dense et de qualité doit être encouragé sur ces sites.

La Commune d'Epalinges appartient en partie au périmètre compact d'agglomération. Le secteur du PQ se trouve, quant à lui, entièrement dans le périmètre compact. Il est prévu de créer de nouvelles zones à bâtir, sans relation avec un taux de croissance prédéfini de la population. Le PALM précise que le développement du quartier "Les Planches-Montblesson" permettra d'accroître les capacités d'accueil de la Commune. Dans un second temps, l'extension du métro m2 jusqu'au centre d'Epalinges est également envisagée. Le PALM propose une augmentation de 2'500 habitants et de 1'000 emplois pour la Commune d'Epalinges à l'horizon 2030. A l'intérieur de l'agglomération compacte, les densités tendront ainsi à dépasser 100 habitants et emplois/hectare dans les secteurs ordinaires

(correspondant à un IUS de 0.625). Toutefois, les densités pourront être adaptées au contexte local (protection du patrimoine, environnement, protection contre les dangers naturels).

Le PQ répond aux objectifs du PALM, dans le sens où un développement dense y est prévu qui tient compte de l'environnement alentour afin de créer un secteur de qualité. Des cheminements de mobilité douce à l'intérieur du quartier seront également développés et des connexions vers les transports publics aménagées.

3.3 Plan directeur communal

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 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 "Les Planches-Montblesson" a pour but l'urbanisation du secteur. L'étude du PQ a été réalisée en suivant les recommandations de la Municipalité d'Epalinges et de la Commission consultative d'urbanisme.

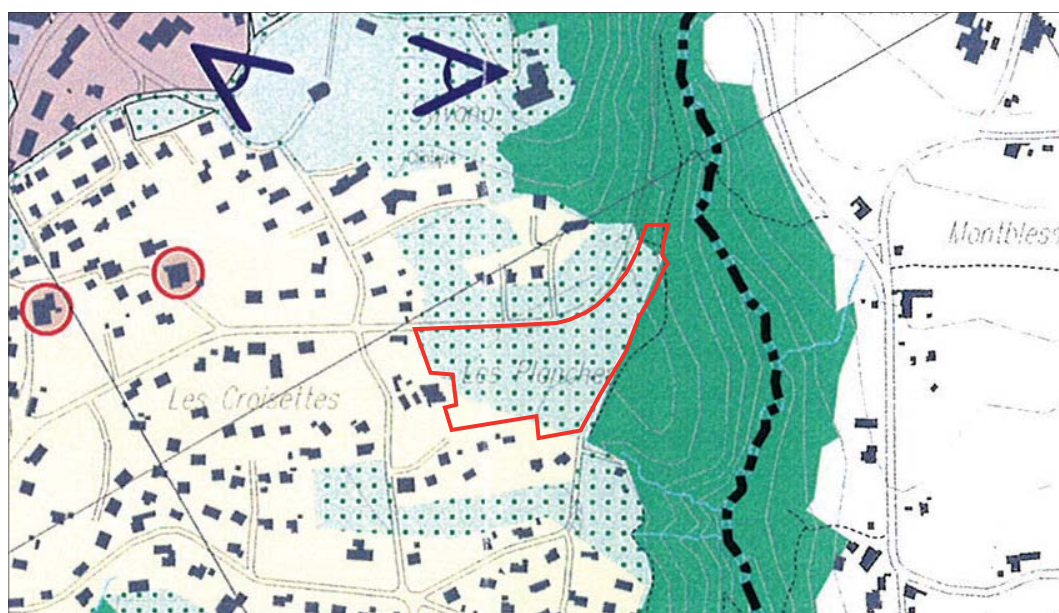
En plus de l'espace de délasserment prévu au Sud du quartier, le PQ offre des espaces collectifs et semi-collectifs pouvant être aménagés en aires de jeux informelles pour les habitants du quartier.

Circulation

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

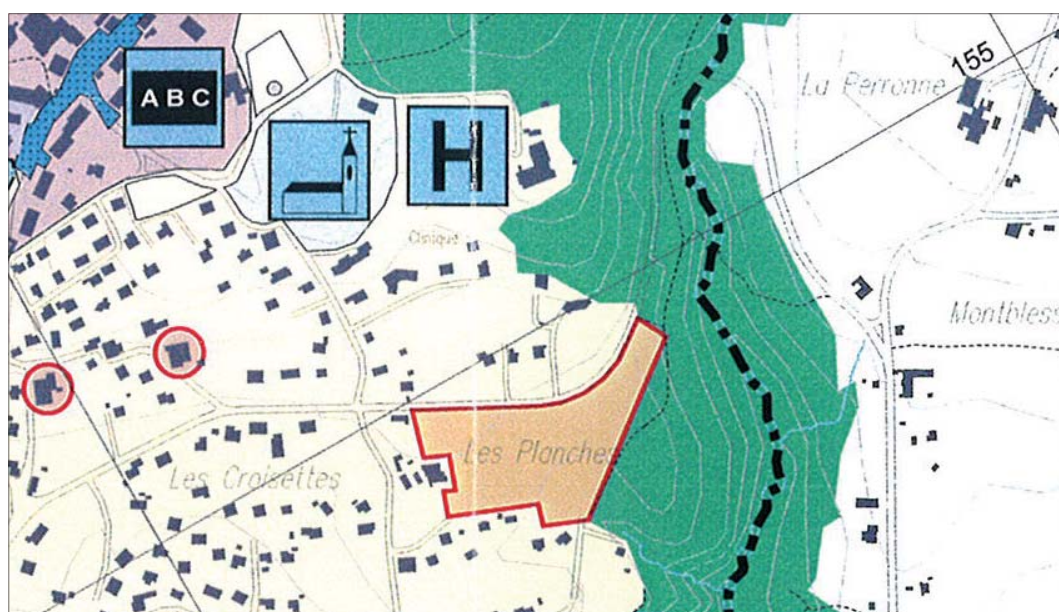
Sites et paysages

-  centre urbain
-  urbanisation en tapis
-  secteurs constructibles à traiter avec attention sur le plan de l'aménagement paysager
-  patrimoine agricole (bâtiment) à valoriser
-  point de vue remarquable à préserver
-  forêt
-  limite communale



Urbanisation et équipements publics

-  centre urbain
-  tissu de villas / urbanisation en tapis
-  réserve de développement à coordonner
-  renforcer et améliorer l'animation et les aménagements des espaces publics à fonction centrale
-  patrimoine agricole (bâtiment) à valoriser
-  clinique Sylvana
-  église des Croisettes
-  établissement scolaire
-  forêt
-  limite communale



 sans échelle

Source : Plan directeur communal (2000)

3.4 Plan général d'affectation

Comme mentionné précédemment (chap. 2.3), le secteur est colloqué en zone de plan spécial A et est destiné à de l'habitation avec activités compatibles non gênantes. Dans le but de répondre aux objectifs cantonaux et régionaux en matière de densité (IUS de 0.625), il est prévu de déroger aux dispositions réglementaires du PGA (art. 54) qui fixent un CUS (0.4) et un nombre d'étages maximum (R+1 + combles).

4.1 Objectifs du plan de quartier

Le plan de quartier "Les Planches-Montblesson" 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 d'aire forestière permettant d'assurer les fonctions biologiques et paysagères de la forêt et une transition douce avec l'espace bâti ;

4.2 Principes urbanistiques et mesures d'aménagement

4.2.1 Bâti

Programme

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 à approximativement 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



Surface du terrain	23'804 m ²
Aire forestière	340 m ²
Surface constructible	23'464 m ²
Surface destinée à du logement	14'880 m ²
Surface destinée au commerce de proximité et/ou aux activités tertiaires	300 m ²
SPd maximale	15'180 m ²
Indice d'utilisation du sol	0.65
Nombre de logements indicatif	148
Nombre d'habitants indicatif	300

Hypothèse : 50 m² de SPd par habitant (selon la valeur de référence cantonale utilisée pour calculer le potentiel d'habitants, conformément à la mesure A11 du PDCn).

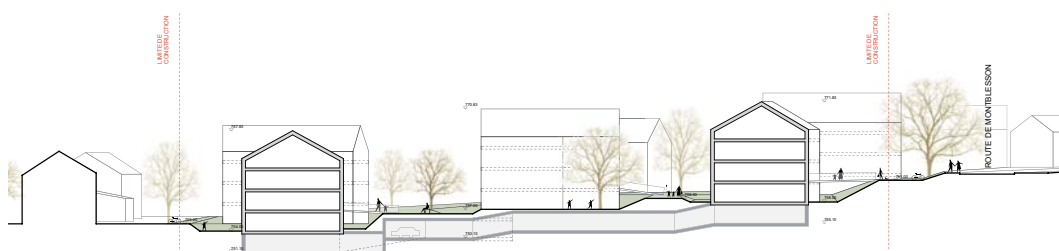
Aire	SPd	Niveaux maximaux
A1	2'250 m ²	R+2 + combles
A2	2'250 m ²	R+2 + combles
A3	2'250 m ²	R+2 + combles
A4	2'250 m ²	R+2 + combles
A5	2'250 m ²	R+2 + combles
A6	1'020 m ²	R+2 + combles
B	660 m ²	R+1 + combles
C	1'950 m ²	R+2 + combles
D	300 m ²	R+1

Implantation

Les tests d'implantation et d'organisation du secteur démontrent qu'il est possible, à terme, d'atteindre une densité de 100 habitants et emplois par hectare, selon un indice d'utilisation du sol (IUS) de 0.625, calculé sur le secteur à urbaniser, qui totalise une surface de près de 23'470 m² (surface après déduction de l'aire forestière de 340 m²). Le coefficient pourrait être augmenté d'un bonus énergétique de 5%, pour tout projet présentant des solutions exemplaires dans ce domaine (ex. Minergie).

Les tests d'implantation ont révélé qu'il n'était pas envisageable de développer un quartier avec une densité s'élevant à un IUS de 0.625, en respectant les niveaux fixés dans le règlement. Aussi, les typologies de bâtiments destinés à du logement proposées pour le quartier, à l'exception du bâtiment au Sud-Ouest, présentent un niveau supplémentaire (R+2 + combles). Dans le but de diminuer l'impact des bâtiments dans le site, il est prévu de remodeler le terrain afin d'abaisser l'altitude des rez-de-chaussée et de leur créer des espaces privatifs, comme indiqué sur la coupe ci-dessous.

Coupe



sans échelle

Source : CCHE (2013)

Typologies

Le choix des typologies de bâtiments de logements (toits à pans) et des modes d'utilisation des espaces libres (jardins privatifs pour les logements des rez-de-chaussée inférieurs) répondent à une volonté de conserver un caractère et un mode de vie villageois dans le quartier. Par ailleurs, le projet offre une mixité de logements et d'appartements allant 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. Pour le bâtiment III, implanté à l'Ouest du secteur et aux abords directs des constructions existantes, un gabarit plus petit est prévu (un niveau de moins et une surface au sol plus réduite).

Typologies logements		Niveaux	Surface au sol
Habitations multifamiliales	I	R+2 + combles	~ 275 m ²
Habitations multifamiliales	II	R+2 + combles	~ 335 m ²
Habitations multifamiliales	III	R+1 + combles	~ 230 m ²
Habitations multifamiliales	IV	R+2 + combles	~ 490 m ²

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) de celles proposées pour les bâtiments de logements.

Typologies activités		Niveaux	Surface au sol
Commerce/activités tertiaires	V	R+1	~ 120 m ²
Local communautaire	VI	R	~ 70 m ²

Principe d'urbanisation



4.2.2 Paysage et environnement

Espaces de dégagements et espaces extérieurs

Afin d'offrir des percées visuelles sur le paysage environnant et notamment sur le Bois de Menton, une liaison paysagère centrale et des césures transversales sont aménagées au coeur du quartier. Elles sont destinées à l'aménagement d'espaces collectifs et semi-collectifs paysagers. Les percées permettent également d'assurer la structuration du bâti et de garantir les cheminements piétons et vélos au sein du quartier et les accès aux bâtiments. Les espaces extérieurs situés au pied des bâtiments sont destinés aux jardins privés.

Espace de délasserment

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. En plus de sa vocation de délasserment, des aménagements pouvant servir à la rétention des eaux de pluies peuvent y être implantés.

Espaces de rencontre et de transition



Source : CCHE (2013)

Espaces liés à la présence de l'aire forestière

L'aire forestière, qui borde le quartier sur sa partie Est, est composée d'arbres de hauts jets (20 à 25m de haut). L'évacuation de ces bois n'étant pas possible à travers le tissu bâti, un accès occasionnel pour les camions chargés de les évacuer est autorisé à travers le secteur.

Selon les principes de gestion de l'interface entre espaces bâtis et espace forestier appliqués dans l'agglomération lausannoise (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 17 m à la lisière. A l'intérieur de la bande des 10 m à la lisière, aucune construction n'est autorisée conformément à la législation forestière en vigueur. Dans la bande de 10 à 15 m 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.

4.2.3 Mobilité

Accès, circulation et stationnement véhicules

L'accès au quartier, pour les véhicules motorisés, se fait par la route de Montblesson. Les véhicules des habitants du quartier sont amenés dans des parkings souterrains, afin de préserver l'aspect paysager et le caractère piéton du quartier. Les places réservées aux visiteurs (quartier et commerce/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.

Les besoins en places de stationnement ont été calculés par le bureau Transitec SA. Au total 172 places sont nécessaires pour les véhicules motorisés, dont 23 places en surface et 149 en souterrain.

L'urbanisation du secteur et l'augmentation de la densité par rapport au RPGA induit une charge supplémentaire de trafic en véhicules motorisés au sein du village d'Epalinges et notamment aux abords du quartier. L'étude de circulation, réalisée dans le cadre de l'élaboration du PQ, met en évidence la 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, à l'heure de pointe du soir.

Circulation et stationnement mobilité douce

Le principe de stationnement en souterrain est 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 des habitants et pour permettre également l'accès aux véhicules de service et occasionnels. La liaison publique de mobilité douce, qui relie la route de Montblesson au sentier forestier, fera l'objet d'une servitude de passage public réservé à la mobilité douce. Elle garantit la perméabilité du site pour la mobilité. Le quartier est ainsi 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 privatifs.

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

Eco-points

Le projet de PQ prévoit l'aménagement d'un éco-point **public** pour les habitants du quartier. Afin de faciliter son utilisation et de réduire les nuisances, notamment en termes de trafic et de bruit, il est aménagé en entrée de quartier, aux abords de la route de Montblesson.

Principes de mobilité



 sans échelle

Source : Transitec (2018)

4.2.4 Aspects fonciers

Les parcelles n° 228 et 229 sont maîtrisées par une seule société, par actes de vente à terme. La parcelle n° 244 est en mains d'un tiers. Les limites actuelles des parcelles n° 228 et 229 seront modifiées afin de créer une seule parcelle assurant ainsi la faisabilité du PQ.

4.2.5 Réalisation par étapes

La structure du PQ (positionnement des accès aux parkings souterrains et implantation des parkings sous les aires constructibles) permet d'envisager une étagement de la construction, en fonction des contraintes et des opportunités. Elle facilite ainsi la gestion des contraintes en laissant du temps pour les études nécessaires et la mise en place de mesures spécifiques au respect des lois et normes en vigueur ainsi que pour la réalisation des équipements nécessaires.

4.2.6 Convention à conclure

Afin de garantir la liaison publique de mobilité douce, une convention entre la Commune d'Epalinges et les propriétaires permettra de constituer une servitude de passage public réservé à la mobilité douce. La servitude de passage public sera portée à l'enquête publique en même temps que le présent PQ.

Avant que n'entre en vigueur le PQ, deux autres conventions devront être établies :

- une convention entre les propriétaires des parcelles n° 229 et 244 pour assurer l'accessibilité des véhicules et des piétons à la parcelle n° 244 par le biais d'une servitude de passage ;
- une convention entre les propriétaires des parcelles du PQ et les propriétaires des parcelles n° 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 245, 246, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 262, afin de constituer une servitude de passage réservé aux camions qui évacuent les bois de hauts jets de ces parcelles.

5.1 Nécessité de légaliser au sens de l'article 15 LAT

Le secteur "Les Planches-Montblesson" est déjà affecté à la zone à bâtir. En effet, le PGA de 2005 colloque ce secteur à la zone de plans spéciaux et le règlement précise que cette zone est destinée à de l'habitation. Aussi, le présent projet ne fait pas l'objet d'une légalisation de zone à bâtir.

5.2 Equipement du terrain au sens de l'article 19 LAT

Selon l'aperçu d'équipement du 13 novembre 2002, les terrains sont équipés conformément à l'article 19 LAT. Le rapport de faisabilité pour l'évacuation des eaux, réalisé par le bureau BBHN SA, (cf. annexe 1) 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 de calcul 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 futures mises à jour du Plan général d'évacuation des eaux (PGEE) tiendront compte des données induites par ce PQ.

5.3 Protection de l'environnement

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, réalisée par le bureau Transitec SA, et la notice d'impact sur l'environnement du bureau Ecoscan SA démontrent que l'augmentation du trafic de véhicules motorisés dans le quartier respecte les exigences de l'OPB (cf. annexes 2 et 3). Aussi, aucune mesure ne doit être mise en place.

Le périmètre du plan de quartier s'inscrit dans le PALM. Il est donc situé dans une zone soumise au plan des mesures Opair 2005 de l'agglomération Lausanne-Morges. Les mesures applicables au plan de quartier sont définies dans la notice d'impact sur l'environnement (cf. annexe 3).

5.4 Protection du milieu naturel et dangers naturels

Le périmètre "Les Planches - Montblesson" est situé en secteur üB de protection des eaux. Ce type de secteur assure une protection générale des ressources en eau. Il s'agit, par conséquent, de prendre les mesures usuelles nécessaires à la protection des eaux, dans le cadre de la construction ou de la transformation des installations.

Le secteur du PQ "Les Planches - Montblesson" est concerné par des dangers de glissements sur la parcelle n° 244. L'étude géotechnique réalisée par le bureau Karakas & Français SA (cf. annexe 4) 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 une appui homogène des constructions dans la masse instable,
- mise en place de tirants d'ancrages permanents à l'Est du bâtiment.

Le secteur est bordé à l'Est par un cordon boisé. La lisière du cordon boisé a été relevée et mise à l'enquête en 2001. Le PGA constitue le document formel de constatation de la nature forestière, l'établissement du PQ ne nécessite donc pas de nouvelle procédure de constatation. L'implantation des bâtiments dans le site tient compte de l'importance de l'espace de transition entre la forêt et le futur milieu bâti pour la faune. Le projet de PQ prévoit ainsi d'implanter les bâtiments à une distance supérieure au 10 m réglementaire dans le but de limiter l'augmentation de la pression sur le milieu forestier.

L'urbanisation du secteur tient compte des valeurs paysagères du site et préserve le patrimoine naturel et culturel. Par ailleurs, le projet prévoit de laisser les portions de territoire identifiées comme réservoir de faune, libre de construction afin de garantir le maintien de la fonctionnalité du paysage sur le plan des déplacements de la faune.

5.5 Création et maintien du milieu bâti

La densité proposée par le PQ permet de densifier un secteur situé en périmètre compact d'agglomération. Bien que leur gabarit soit plus imposant que celui des villas environnantes, les nouvelles constructions du secteur s'intègrent dans le tissu bâti. Le bâti est structuré, autour d'espaces extérieurs variés qui garantissent des percées visuelles et piétonnes au sein du quartier et vers le Bois de Menton.

6 CONCERTATION ET INFORMATION

Le plan de quartier a été établi en concertation avec :

- la Municipalité d'Epalinges ;
- le Service technique communal ;
- la Commission consultative d'urbanisme d'Epalinges ;
- les Services cantonaux concernés dans le cadre de la demande d'accord préliminaire ;
- l'inspecteur forestier ;
- le bureau Transitec SA pour l'élaboration de l'étude de circulation et de stationnement ;
- le bureau Ecoscan SA pour l'élaboration de la notice d'impact sur l'environnement ;
- le bureau BBHN SA pour l'élaboration du concept d'évacuation des eaux ;
- le bureau Karakas & Français SA pour l'élaboration d'une étude préliminaire géotechnique.

Les propriétaires fonciers ont été informés ou ont fait partie intégrante des réflexions liées à la présente planification.

Conformément à l'article 3 LATC, une information à la population sera effectuée lors de l'enquête publique du PQ.

Calendrier

Début 2013		lancement des études
15.02.2013	Service technique	présentation de l'avant-projet et des contraintes AT
26.02.2013	SDT	présentation du rapport pour accord préliminaire
07.03.2013	SDT	envoi du dossier pour accord préliminaire au SDT
20.03.2013	Inspecteur forestier	principe d'implantation des bâtiments par rapport à la lisière forestière
13.05.2013	Municipalité d'Epalinges et service technique	présentation du projet de PQ
04.06.2013	Commission consultative d'urbanisme	présentation du projet de PQ
27.06.2013	Propriétaires des parcelles n° 228, 229 et 244	présentation du projet de PQ
30.08.2013	SDT	réception de l'accord préliminaire
31.10.2013	SDT	envoi du dossier pour examen préalable
01.05.2014	SDT	réception de l'examen préalable
24.09.2014	SDT	envoi du dossier pour examen préalable complémentaire
06.02.2015	SDT	réception de l'examen préalable complémentaire
27.01-25.02.2016		enquête publique
21.11.2017		adoption par le conseil communal et amendements

FEUILLE D'ENQUETE



Commune : **EPALINGES**

L'enquête publique est ouverte du **30 juin au 29 juillet 2018**

REÇU le
17 JUL. 2018

Conformément à l'avis publié dans la Feuilles des Avis Officiels et dans le Journal "24 Heures" du 29 juin 2018 au sujet du projet de la

Modification du Plan et du Règlement du Plan de quartier (PQ) « Les Planches/Montblesson »

Une opposition ou remarque ne peut porter que sur les modifications apportées au PQ (mentionnées en rouge sur les documents). Toutes interventions hors sujet ne pourront pas être retenues

A remplir en caractères d'imprimerie, lisiblement

Motivation de l'opposition :

Voir feuilles annexes.

Motivation de la remarque :

Nom : VINCIGUERRA MARTINON Prénom : PATRIZIA FABILO
Adresse : Chem. du Pré-d'Yverdon 22 NPA/Localité : 1066 Epalinges
Date : 17.07.2018 Signature : Vinciguerra

Concerne : Opposition aux modifications du Plan et du Règlement du Plan de quartier (PQ) «Les Planches - Montblesson» .

1. Contexte :

En tant que propriétaires de la parcelle 222, pratiquement enclavée dans le quartier « Les Planches - Montblesson » et directement limitrophe aux aires de terrain A1, A2 et B, nous nous permettons de vous adresser une opposition au sujet des dernières modifications mises à l'enquête. Notre habitation, mitoyenne à l'Ouest, est de structure typique et traditionnelle de ferme Vaudoise. Elle est composée d'un rez plus combles et fait partie d'un hameau de quatre bâtiments établis sur le plateau constitué par le Pré-d'Yverdon et les Planches depuis plus de 100 ans. Ceci est documenté dans le livre "EPALINGES 100 ans d'histoire en photographies", pages 162-163 .

La hauteur maximale de notre bâtiment est de 7.5m. Les ouvertures (fenêtres et portes) sont présentes sur les faces Nord, Est et Sud. Le PQ prévoit la construction de bâtiments face à toutes ces ouvertures. La hauteur des bâtiments impactera de façon significative sur l'ensoleillement de notre maison tout au long de l'année. Bien que nous ne sommes pas opposés au principe du plan de quartier, nous espérons que la mise en place des bâtiments et les aménagements extérieurs limiteront au maximum les vis-à-vis et autres nuisances, en particulier au Sud et à l'Est. Les bâtiments de 14m de hauteur maximum, prévus au Nord et à l'Est, sont à 11m au minimum de la limite de notre parcelle. Le bâtiment au Sud/Sud-Est de 11m de haut

maximum est prévu à 5m minimum de la parcelle (Figure 1). Dans la perspective de la conception de ces bâtiments, nous restons à disposition des promoteurs pour discuter les possibilités envisagées avant la mise à l'enquête. Ceci dans un esprit constructif et de compromis.

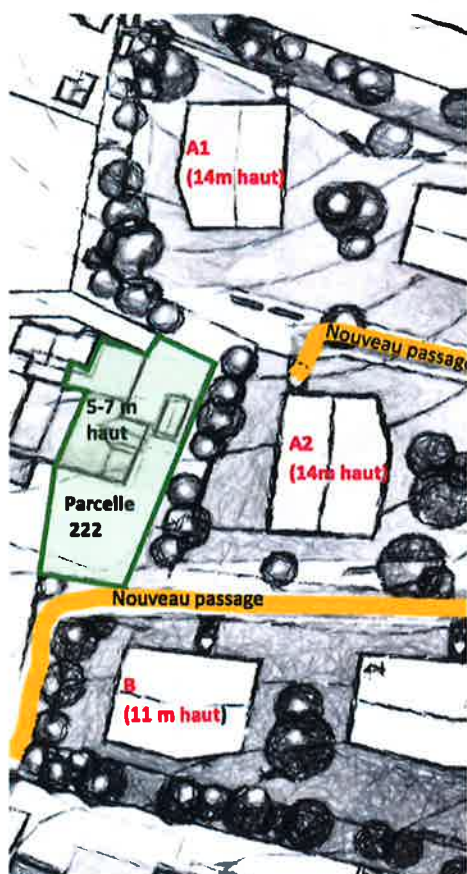


Figure 1. Dessin basé sur le nouveau plan présenté sur le PQ révisé, mis à l'enquête le 29 juin 2018. Les bâtiments sont indiqués comme sur le plan. Les nouveaux passages sont indiqués en jaune. La parcelle 222 est indiquée en vert. Les hauteurs des bâtiments sont indicatives des hauteurs maximales proposées lors de la première mise à l'enquête.

2. Opposition sur le passage au Sud de la propriété :

Le nouveau passage dessiné sur le plan est à fleur de la parcelle et propose un visuel direct sur le jardin et les pièces à vivre de l'habitation sur la parcelle 222. Il est aussi prévisible que, pour rejoindre cette sortie au Sud, des passages se fassent le long de notre parcelle sur l'aire A1 et A2.

Le chemin offrirait une nuisance supplémentaire importante au Sud de notre parcelle. Vu l'ampleur du plan de quartier, le passage en direction du quartier de Praz-Séchaud, du M2 et de l'Ecole de Bois-Murat laisse présager, pour notre famille, d'importantes nuisances sonores et visuelles supplémentaires. Ces dernières n'auraient vraisemblablement pas découlé du PQ initial.

Les pièces de vie de notre habitation et certaines chambres donnent principalement ou exclusivement au Sud /Sud-Ouest, il nous semble raisonnable, vu le projet présenté, de diminuer les nuisances au maximum. Nous proposons d'inclure dans le

règlement du PQ une zone végétalisée d'au moins 2m de large autour de la parcelle 222, mitoyenne avec les aires A1, A2 et B (Figure 2). Les arbustes ou arbres diminueraient le bruit et le vis-à-vis direct pour notre famille ainsi que pour les futurs habitants du quartier en question. Cette solution nous semble un compromis acceptable et modéré. Nous souhaiterions également la garantie que tout passage sur la zone B soit fait au niveau le plus bas du bâtiment B, qui d'après le plan de quartier est abaissé d'environ 100 à 150 cm par rapport au niveau moyen actuel de l'aire B.

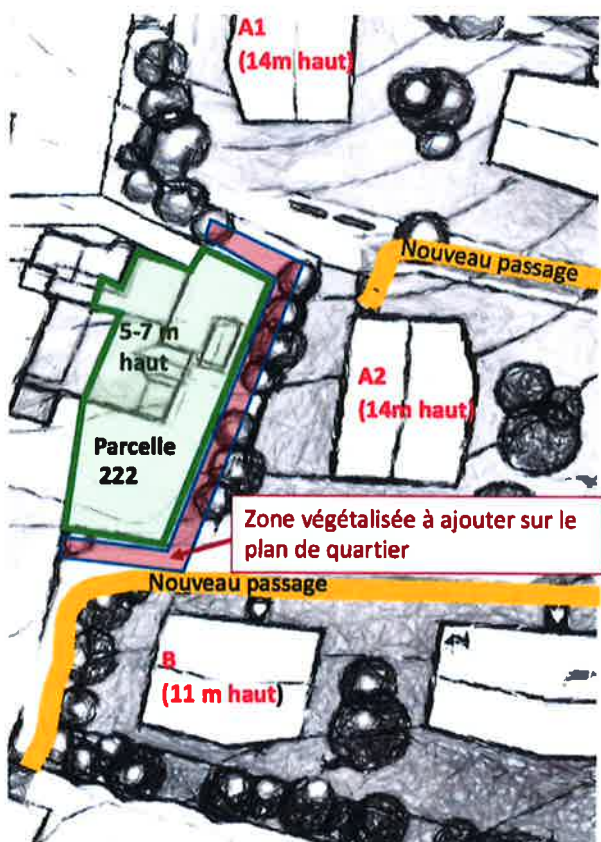


Figure 2. Modification proposée : Léger déplacement du passage au sud et ajout d'une zone végétalisée de 2 mètres de large autour la parcelle 222.

Nous vous remercions de tenir compte de cette opposition et restons à disposition

Fabio Martinon
Patrizia Vinciguerra

Chemin du Pré d'Yverdon 22
1066 Epalinges (VD)

SILVIA GUTIERREZ

Avocate au Barreau
LLM en droit du travail
et corporate governance
Membre OAV - FSA

REÇU le

19 JUL. 2018

RECOMMANDEE
MUNICIPALITE D'EPALINGES
Rte de la Croix-Blanche 25
Case postale 187
1166 EPALINGES

Lausanne, le 18 juillet 2018 / pb

Concerne : Projet de plan de quartier Les Planches-Montblesson

Monsieur le Syndic,
Messieurs,

J'ai l'avantage de vous informer avoir été mandaté pour déposer une opposition dans le cadre de la mise à l'enquête complémentaire du plan de quartier susmentionné, au nom de :

- M. et Mme Claude et Barbara Beetschen, ch. du Pré d'Yverdon 10b, propriétaires de la parcelle no 218,
- M. Victor Butty, ch. du Bois-de-Menton 21, copropriétaire de la parcelle no 1580.
- M. Françoise Chaghaghi, ch. du Bois-de-Menton 15, propriétaire de la parcelle no 1578.
- M. Bernard Rodieux, ch. du Bois-de-Menton 13, propriétaire de la parcelle no 1579.

L'opposition vous est adressée durant la période de 30 jours de la mise à l'enquête publique qui a commencé le 29 juin 2018, soit en temps utile.

Elle est fondée sur les arguments suivants :

1. Référence est faite à l'opposition qui a été déposée le 22 février 2016 lors de la première mise à l'enquête publique du projet de plan de quartier. Depuis lors, il s'avère que la suite de la procédure, le contenu des débats et les échanges de correspondances n'ont pas été des plus clairs, à plusieurs égards, de sorte qu'il s'impose pour les opposants d'être prudents et de faire intégralement valoir leurs droits.

Par ailleurs, force est de constater que la conception du projet remonte à 2012, soit six ans en arrière. Depuis lors, la LAT a été profondément révisée, la LATC cantonale a également été profondément révisée, avec une entrée en vigueur apparemment imminente. Enfin la situation économique, notamment sur le plan de l'urbanisation, a sensiblement évolué.

2. L'un des aspects débattus au stade des amendements du projet de plan de quartier est celui de la mobilité douce, et plus particulièrement de la mobilité douce pour un accès au quartier grâce à une servitude à constituer sur la parcelle no 218. Parallèlement, la Municipalité a déclaré que cette question devrait être réglée non pas au niveau d'une disposition de droit public, mais exclusivement au niveau du droit privé, entre propriétaires intéressés.

La situation est confuse, l'autorité communale ne tient pas un langage cohérent et constant. Le concept de mobilité douce ne repose pas sur une définition claire et précise. Dans ces conditions, afin de prévenir tout risque, les opposants déclarent ici refuser d'entrer en matière sur cette problématique aussi longtemps qu'il ne leur sera pas proposé de solution réglant les choses de manière satisfaisante et respectant leurs intérêts.

3. La problème évoqué sous chiffre 2 ci-dessus ne peut pas être dissocié d'un autre problème déjà débattu, celui de la constructibilité excessive de l'aire B du projet de plan.

3.1 La Municipalité voudrait à la fois imposer aux opposants une construction d'un volume relativement important à une distance de 5 m. seulement de la limite de propriété et une circulation importante, même si elle est qualifiée de mobilité douce, dans ce passage étroit. Il en résulterait donc une double nuisance, et en conséquence une dépréciation de leur propriété, en tout cas s'agissant de la parcelle no 218.

L'examen attentif des divers éléments constitutifs du projet révèle un autre danger encore. Les photomontages illustrant « à titre indicatif » les futures constructions du quartier montrent des façades sans balcon et des toitures à pente relativement faible. Ces images s'avèrent trompeuses lorsqu'on les confronte aux dispositions du règlement : des balcons d'une largeur importante, de 2,5 m., peuvent être autorisés (art. 8) ; la hauteur au faîte est limitée à 15 m., pour le bâtiment de l'aire B comme pour les autres bâtiments (art. 16) avec des pentes de toiture jusqu'à 65% ; les mezzanines sont autorisées (art. 14 al. 2) et leur surface n'est pas comptée dans le CUS (art. 10 al. 2) ; des lucarnes de tout type sont autorisées ne devant pas dépasser 60% de la longueur de la façade (art. 18). Ainsi donc il est possible pour le promoteur de construire dans l'aire B un bâtiment comprenant un rez-de-chaussée, un premier étage avec des balcons d'une profondeur de 2,5 m., des combles agrémentés de spacieux balcons baignoires et enfin des surcombles avec lucarnes,

tout cela dominant de manière outrancière les parcelles voisines. Le fait d'appliquer à l'aire B les mêmes dispositions générales qu'aux autres aires est incohérent et inadmissible. Les constructeurs, qui ont consulté des professionnels expérimentés, ne peuvent pas manquer de le savoir.

3.2 La Municipalité a soutenu à chaque occasion qu'un coefficient inférieur à 0,625 n'était pas envisageable, que le canton ne l'admettrait pas, que cette exigence découlait du PALM, etc. L'argumentation ne tient pas la route. Les opposants ont fait calculer par un expert les coefficients d'utilisation du sol pour les diverses aires du projet. Ces coefficients varieraient de 0,665 dans l'aire D, indice le plus faible, à 1,158 dans l'aire B, indice le plus élevé, la moyenne s'établissant à 0,896. Il est incohérent et paradoxal de prévoir l'indice le plus élevé dans la seule aire où les niveaux sont limités à $R + 1 + C$. Cela démontre que l'emprise au sol de ce bâtiment est excessive, et qu'il serait littéralement coincé dans l'excroissance du périmètre qui se trouve à l'angle sud-ouest du plan. Par ailleurs, il est erroné de soutenir que le CUS ne pourrait pas être diminué dans cette aire B, car l'indice d'utilisation du sol ne doit pas être calculé sur une fraction de parcelle, mais sur l'entier de la parcelle. Le respect du principe de la bonne foi oblige la Commune à revoir son argumentation, pour respecter la réalité, et pour écarter les images trop lénifiantes qui ont été présentées jusqu'ici.

4. Comme déjà dit plus haut, la conception du projet remonte à 2012. La situation de la construction dans l'agglomération lausannoise a évolué depuis lors, dans le sens d'une détente sur le marché du logement. Face à la prétention autoritaire du canton de densifier à tout va, plusieurs communes se sont déjà rebellées, tout récemment encore celle d'Echandens (cf. 24 Heures du 12 juillet 2018, p. 11). En référendum, plusieurs plans d'affectation ont été refusés, car trop importants. La Commune de St-Sulpice a su faire reconnaître son autonomie à cet égard, devant le Tribunal fédéral. Le rapport de conformité selon l'art. 47 OAT ne comporte aucun élément qui démontrerait la conformité du projet par rapport aux buts et aux principes de l'aménagement du territoire tels qu'énoncés aux art. 1 et 3 LAT. Ce rapport est donc lacunaire.

Par ailleurs, il est faux de prétendre que le périmètre du plan de quartier serait d'ores et déjà constructible, puisque l'élaboration d'un plan de quartier est préalablement exigée ; ce secteur n'est donc pas directement constructible. S'il le devient, il bénéficiera d'une importante plus-value, mais le projet de règlement, subsidiairement son commentaire ne fait pas la moindre allusion au prélèvement d'une taxe sur la plus-value, de 20%, conformément à la LAT et à la LATC révisées. En d'autres termes, on se demande si le plan directeur ne devrait pas lui-même être réexaminé, en principe tous les dix ans (art. 9 LAT). Cette question se pose d'autant plus que la Municipalité n'a fait aucun effort sérieux pour engager les promoteurs à proposer une solution amiable raisonnable par le biais de servitudes de droit privé. A défaut, ce sont les dispositions de droit public qui doivent être maintenant amendées,

Tous moyens complémentaires sont expressément réservés, en fait et en droit.

En vous remerciant de bien vouloir verser la présente opposition au dossier, et de me communiquer toute correspondance ou décision qui suivra, je vous prie d'agréer, Monsieur le Syndic, Messieurs, l'expression de mes sentiments distingués.



J. Ballenegger

REÇU le
16 AOÛT 2018

Madame et Monsieur
Patrizia VINCIGUERRA et Fabio MARTINON
Chemin du Pré d'Yverdon 22
1066 EPALINGES

Lausanne, le 10 août 2018

PQ « Les Planches-Montblesson »

Chère Madame, Cher Monsieur,

Nous donnons suite à l'aimable rencontre déroulée en date du 7 août 2018 ainsi qu'à votre mail du 8 août 2018. Au cours de cette rencontre, vous nous avez fait part de diverses questions quant à l'enquête complémentaire, plus précisément au passage du chemin de mobilité douce demandé par la commune au sud de votre parcelle. Vous nous avez également indiqué que vous souhaitiez pouvoir construire à la limite de votre parcelle sur les côtés est, sud, et ouest un muret d'une hauteur maximale de 1.2 mètre. Ladite construction nécessite l'accord des voisins directs et doit passer par une procédure durant laquelle la commune nous transmettra l'ensemble des documents liés à cette demande.

Après examen de la situation, nous sommes arrivés aux conclusions suivantes :

- Le passage exact dudit chemin, qui sera dédié uniquement à la mobilité douce, sera défini en fonction de l'implantation des bâtiments et des aspects liés aux aménagements extérieurs qui sera établi durant l'étape du permis de construire. Nous nous engageons à soumettre vos suggestions concernant la bande végétalisée de 1, voire 2m, entre la limite de votre parcelle et le chemin de mobilité douce en question. Nous nous engageons également à vous rencontrer à nouveau dès l'implantation des bâtiments par les architectes et avant la validation des aménagements extérieurs.
- La construction demandée du muret sur les côtés est, sud, et ouest à la limite de votre parcelle est tout à fait envisageable et nous sommes prêts à donner notre accord.
- Comme discuté, nous vous confirmons que nous sommes également prêts à supprimer la servitude de passage à pied et pour tous véhicules inscrite au registre foncier sur votre parcelle en faveur de la parcelle 228.

En contrepartie, et conformément aux discussions ainsi qu'à votre mail, nous souhaiterions que vous retiriez l'opposition formulée à l'encontre de l'enquête complémentaire au plan de quartier « Les Planches-Montblesson » en signant le double de la présente.

Bien évidemment, nous restons à disposition pour tout complément d'informations et demeurons ouverts à toute discussion ultérieure.

L'HABITAT DES CYPRES & CIE SCPC

c/o GEFISWISS SA
Rue de Bourg 20
CH - 1003 Lausanne
T. +41 21 613 30 70
F. +41 21 311 11 31
info@gefiswiss.ch

Dans l'attente de vos nouvelles, nous vous prions d'agréer, Chère Madame, Cher Monsieur, l'expression de nos sentiments distingués.

Pr/ L'Habitat des Cypres & Cie Société en Commandite de Placements Collectifs
L'Habitat des Cypres SA


Boris Clivaz


Michel Rossellat

Copie à Monsieur Frederic Benitez – urbaniste, services techniques et de l'urbanisme, commune d'Epalinges

ACCORD POUR RETRAIT OPPOSITION


Patrizia VINCIGUERRA


Fabio MARTINON