



Préavis au Conseil communal

Plan d'affectation « Le Cloalet » - Adoption

Aménagement du territoire

Municipale déléguée : Mme Brigitte Crottaz

Préavis n°25/2021

Préavis approuvé par la Municipalité, le 11.10.2021



Table des matières

1	Objet du préavis	3
2	Localisation	3
3	Préambule.....	4
3.1	Statut du sol et état foncier	6
4	Objectifs et principes du plan d'affectation.....	8
4.1	Principes urbanistiques	9
4.2	Paysage et nature.....	12
4.3	Mobilité	15
4.4	Dangers naturels	19
4.5	Energie.....	19
4.6	Equipements.....	20
4.7	Politique communale du logement	21
5	Conformité aux buts de l'aménagement du territoire	21
5.1	Plan directeur cantonal (PDCn)	22
5.2	Projet d'agglomération Lausanne-Morges (PALM).....	24
5.3	Plan directeur communal	24
6	Procédure d'approbation du plan d'affectation.....	25
7	Modifications du plan et du règlement : amendements soumis à adoption	35
8	Adoption par le Conseil communal	37
9	Contribution au financement de l'équipement communautaire	37
10	Taxe sur la plus-value (art. 5 LAT) et disponibilité des terrains (art. 15a LAT)	38
11	Aspects du développement durable.....	38
12	Aspects financiers.....	40
13	Conclusion.....	42



1 Objet du préavis

Par le présent préavis, la Municipalité a l'honneur de soumettre à votre approbation le nouveau plan d'affectation (ci-après PA) « Le Cloalet ».

2 Localisation

Le secteur « Le Cloalet » est situé en un point stratégique du Nord de l'agglomération lausannoise, dans le lieu-dit « Montéclard » situé à l'intérieur du périmètre compact du projet d'agglomération Lausanne-Morges (PALM), en bordure de la route de Berne et à proximité du terminus « Les Croisettes » du métro m2 et de l'autoroute A1. Il se trouve à égale distance entre les deux pôles commerciaux de la commune, que sont la Croix-Blanche et les Croisettes.

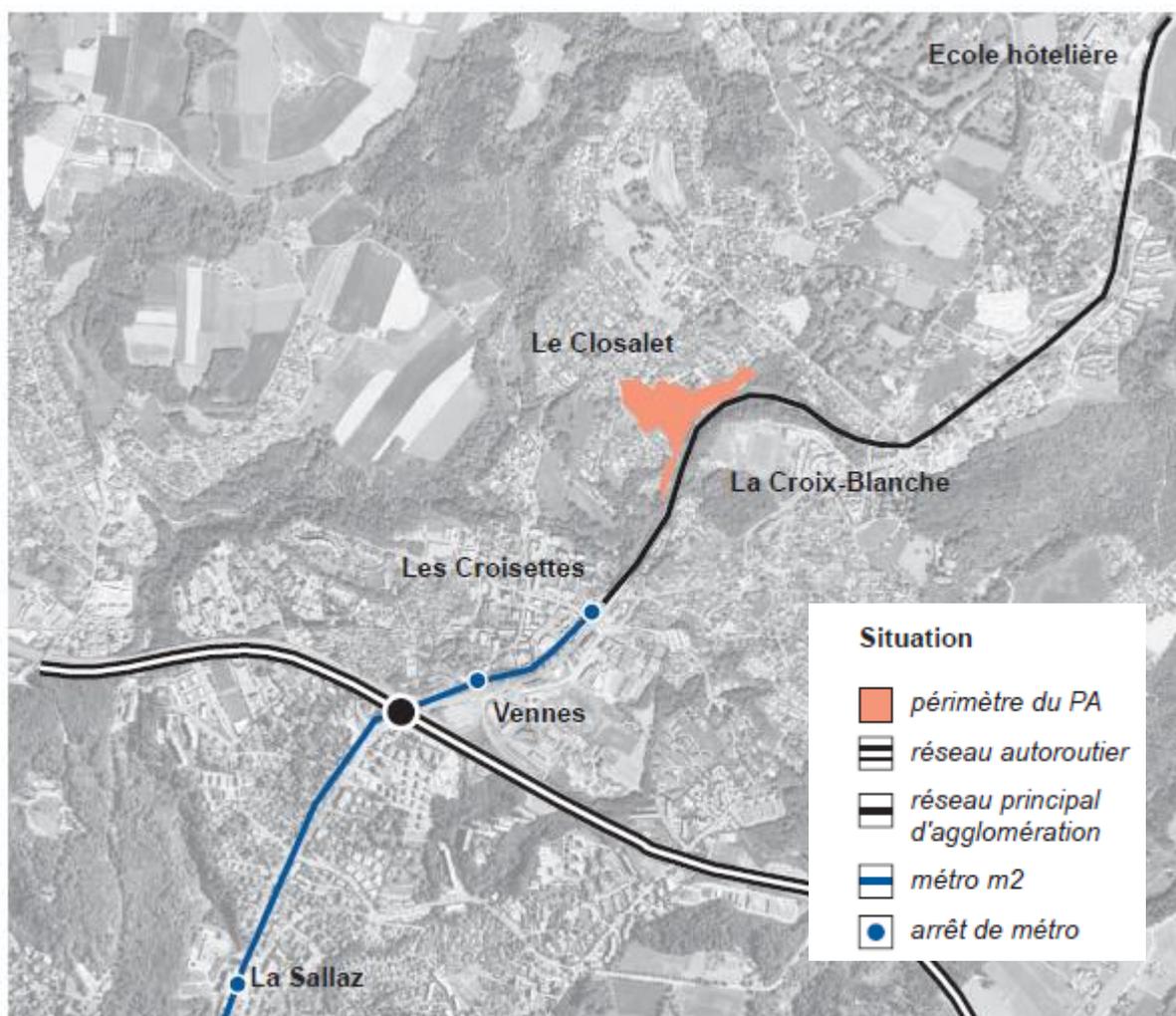


Figure 1 : périmètre du PA « Le Cloalet »

La partie amont du site se caractérise par la présence d'un plateau, orienté au Sud, qui profite de dégagements intéressants sur les Alpes. Le site est entouré, du Sud-Ouest au Nord-Est, par un tissu résidentiel constitué principalement de villas. Au Sud-Est, la route de Berne, porte d'entrée nord de l'agglomération lausannoise, et un cordon boisé constituent la limite du territoire du Plan d'affectation. Au Sud-Ouest, le site est bordé par le chemin de Montéclard.



3 Préambule

A l'origine, la Commune d'Epalinges était caractérisée par deux noyaux villageois qui constituaient les pôles de la commune. L'urbanisation d'Epalinges s'est ensuite développée dès l'après-guerre, à un rythme qui s'est accentué principalement dès les années septante et huitante. Le développement s'est orienté sur la base d'un plan de zones consacré à l'habitat individuel, sans structuration ni organisation du bâti.

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

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



Figure 2 : en 1992, le tissu de villas est déjà largement bâti

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



Le secteur du PA « Le Cloalet » est colloqué depuis le 16 novembre 2005, selon le plan général d'affectation (PGA) en vigueur, en zone constructible à développer par plan spécial à légaliser. Le développement de ce secteur répond aux objectifs du plan directeur communal (PDCom) du 10 juillet 2000, qui sont d'offrir de nouvelles possibilités de logement et d'activité tertiaire sur le territoire communal ainsi que de compléter le réseau des circulations piétonnes en étudiant le franchissement de la route de Berne par la création d'une passerelle pour les piétons et les cyclistes, ceci afin de permettre de relier les quartiers résidentiels du Nord-Ouest (Biolleyre, Montéclard et Polny) de la commune au quartier de la Croix-Blanche.

En 2007, soit 2 ans après l'entrée en vigueur du PGA, l'ancienne famille d'agriculteurs propriétaire des parcelles en zone à bâtir, sises à l'intérieur du périmètre du PA « Le Cloalet », les ont vendues au Fonds de Prévoyance de CA Indosuez (Switzerland) SA, qui les a acquises au vu de la proximité avec son siège lausannois de Vennes.

Les premières études de Plan de quartier (ancienne dénomination du Plan d'affectation) sur ce secteur ont débuté en 2008. En voici un bref historique :

Dates	Sujet	Commentaires
Avril 2011	Rapport d'examen préalable du SDT	Préavis négatif. Accès unique par la route de Berne refusé
Mai 2013	Rapport d'examen préalable complémentaire n°1 du SDT	Demande de modifications et compléments
Juillet 2013	Rencontre Municipalité / Conseil d'Etat pour défendre la solution d'un accès unique par la RC 601	Le canton refuse
Février 2015	Rapport d'examen préalable complémentaire n°2 du SDT	Favorable avec petites corrections
Septembre- Octobre 2015	Enquête publique du PQ, des projets routiers, passerelle et servitudes	50 oppositions formulées
Octobre 2016	Création de l'ADeRE (Association pour un développement raisonnable d'Epalinges)	Lancement d'une pétition : « <i>Plan de quartier du Cloalet (PQ) : NON à une densité de construction exagérée</i> ».
Septembre 2017	Adoption du PQ par le Conseil communal	Préavis 7/2017
Août 2018	Approbation par le DTE (PQ) et par la DGMR (projet routier)	Recours contre ces décisions à la Cour de droit administratif et public (CDAP) du Tribunal cantonal
Novembre 2018	Référendum contre le PQ	1166 signatures valables
Mai 2019	Votation communale	Le Plan de quartier « Le Cloalet » est refusé par la population

Suite à ce refus, la Municipalité et le Fonds de prévoyance, propriétaire du terrain, ont décidé de relancer immédiatement une nouvelle étude, en tenant compte des remarques formulées par la population.

3.1 Statut du sol et état foncier

Le PGA d'Epalinges a été approuvé par le Département compétent le 16 novembre 2005. Le périmètre de l'étude est colloqué, pour sa majeure partie, en zone de plans directeurs localisés ou plans spéciaux à légaliser (secteur A), avec un coefficient d'utilisation du sol (CUS) de 0.4. Ce secteur est destiné principalement à de l'habitation. Les prestations de service et les petits commerces sont autorisés. Ainsi, ce secteur est déjà affecté à une zone à bâtir au sens de la LAT. Il incorpore aussi deux poches de terrain à bâtir, inscrites en zone de villas I. Au Nord-Est et au Sud-Ouest se situent des espaces inconstructibles colloqués en aire forestière.

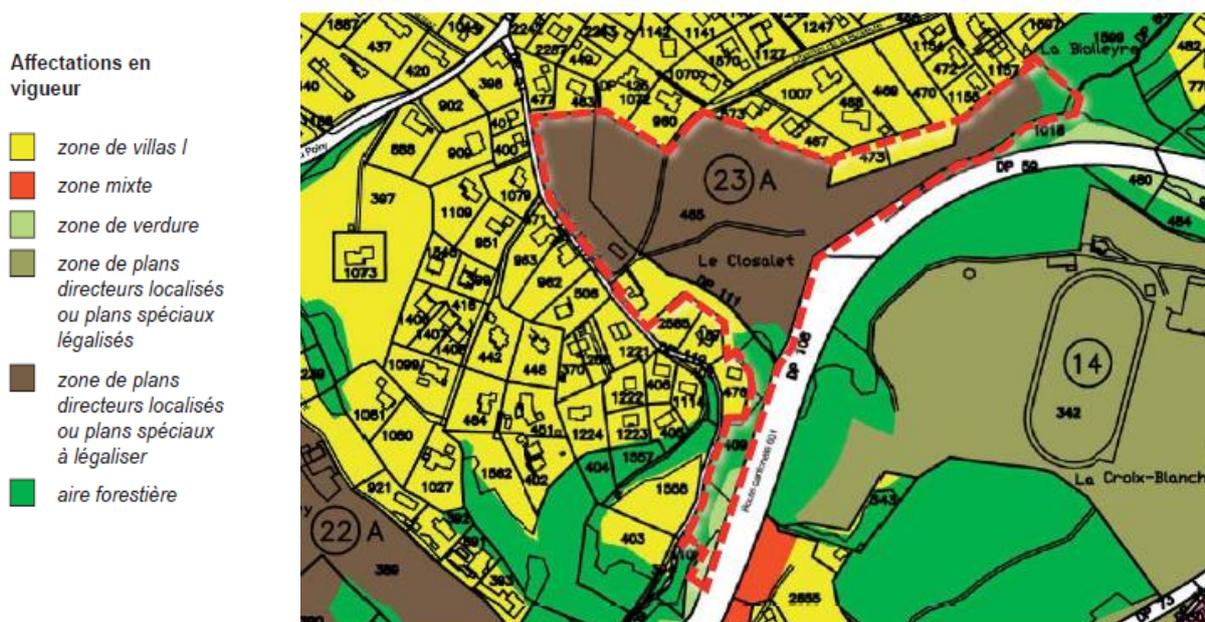


Figure 3 : Extrait du PGA du 16 novembre 2005 (sans échelle) et périmètre du PA

Au vu de ce qui précède, le choix de l'outil d'aménagement sur ce secteur, soit un PA, est conforme au PGA en vigueur, ainsi qu'à la loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions (art. 22 LATC). Les démarches de planification successives se doivent de respecter les nouvelles exigences fédérales et cantonales en matière d'aménagement du territoire. Ainsi, la démarche de planification sur le secteur du Cloalet fixe des règles différentes de celles du PGA en vigueur et de son règlement (RPGA), en conformité avec les planifications supérieures.

Conformément au Plan Directeur cantonal (PDCn), le secteur du PA « Le Cloalet » est englobé, depuis 2012, dans le périmètre-centre de la Commune d'Epalinges, défini dans le cadre du Projet d'agglomération Lausanne-Morges (PALM) de 4ème génération, révisé en 2016. La densité du plan de quartier « Le Cloalet » doit donc maintenant correspondre à un indice d'utilisation du sol minimum de 0.625, en application du PDCn.



Les parcelles mentionnées dans le tableau ci-dessous composent le périmètre du PA. Les surfaces indiquées correspondent à celles inscrites au Registre foncier.

parcelle	propriétaire	surface dans le PA
409	Fonds de	7'842 m ²
465	Prévoyance de	38'228 m ²
470	CA Indosuez (Switzerland) SA	~2'536 m ²
DP 176	Domaine public	73 m ²
		48'679 m²

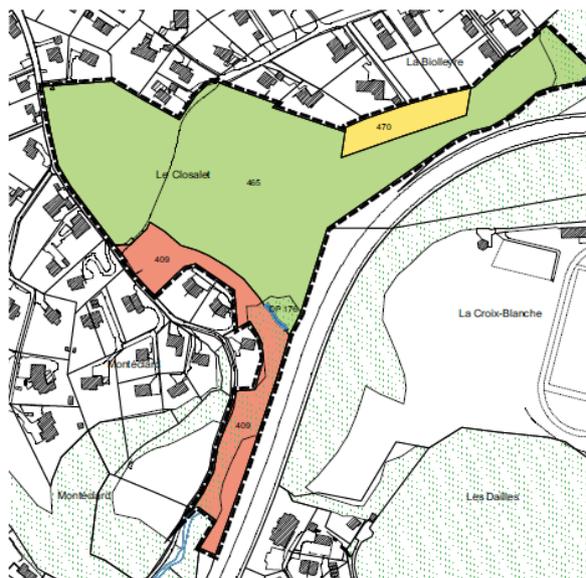


Figure 4 : Etat foncier avant modification

Un projet de modification des parcelles n°409, 465 et 470 a été établi afin de créer une seule parcelle (465, 32'598 m²) pour le propriétaire et de constituer deux nouvelles parcelles qui seront cédées à terme à la commune d'Epalinges, soit :

- la parcelle A (10'346 m²), située au Sud du PA, comprenant une zone de verdure dans laquelle s'implante une butte antibruit paysagère et une aire forestière,
- la parcelle B (5'662 m²), située au Nord-Est du PA, comprenant les mêmes affectations que la parcelle A.



Figure 5 : projet de modification parcellaire

Les modalités de cession gratuite de ces terrains sont précisées dans le cadre de la convention signée entre Commune et propriétaire – annexe 11.



4 Objectifs et principes du plan d'affectation

Le PA règle l'affectation, la mesure de l'utilisation du sol et les conditions de construction dans la zone qu'il délimite. Il comprend le plan proprement dit et les dispositions réglementaires s'y rapportant. Les détails des projets de constructions avec les aménagements et équipements en rapport seront connus au stade de la demande de permis de construire, établie sur la base du plan et du règlement du PA.

L'objectif principal recherché par le PA "Le Cloalet" est de développer un programme d'habitation varié et de haute qualité architecturale, favorisant la mixité intergénérationnelle (logements destinés aux familles et aux séniors), et venant cohabiter avec un paysage où les repères existants sont maintenus (prairies, poches boisées, milieu humide), ceci dans le respect des valeurs du développement durable.

Les principes suivants ont ainsi été déterminés pour établir ce nouveau PA :

- Label « Site 2000 watts » et développement durable
 - Offrir un cadre de vie ayant pour objectif la gestion durable des ressources et les mesures de protection du climat, avec l'exigence du respect du label « Site 2000 watts », en conformité avec le label « Cité de l'énergie » de la Commune
- L'implantation
 - Concevoir l'implantation du bâti en tenant compte des différentes qualités du lieu (exposition, orientation, vues) et contraintes (topographie, nuisances sonores)
 - Proposer un traitement différencié du caractère bâti, des ambiances et de la densité sur le site
 - Garantir des dégagements visuels et créer des espaces de dilatation dans les franges du site, en proposant une implantation du bâti qui tienne compte des constructions voisines (distance de 22 à 25 mètres)
- L'accessibilité
 - Aménager un accès unique au quartier pour les transports individuels depuis la RC 601, pour éviter le trafic motorisé au sein des quartiers voisins
 - Situer l'entier du stationnement en souterrain pour offrir des lieux de vie et des parcours sécurisés en surface
 - Fixer une offre en stationnement inférieure aux normes VSS, pour favoriser les mobilités alternatives (modes doux en particulier)
- Les parcours
 - Garantir une forte perméabilité du quartier pour recoudre et connecter les différents quartiers d'Epalinges en mobilité douce
 - Prolonger le réseau des chemins existants avec des pentes inférieures à 6%, afin de constituer les meilleures connexions pour les piétons et les cyclistes
 - Réaliser une passerelle sur la route de Berne afin de relier les quartiers résidentiels du Nord-Ouest de la commune au quartier de la Croix-Blanche
- Les espaces de rencontre
 - Prévoir une mixité tant sociale que générationnelle et concevoir des espaces extérieurs de manière à favoriser les rencontres



- Les identités paysagères
 - Créer un paysage varié de qualité qui réponde à des fonctions et appropriations différentes tant par les habitants que par d'autres usagers ainsi qu'aux objectifs de préservation de la nature
 - Offrir une réponse paysagère à la problématique des nuisances sonores générées par la RC 601 par la création d'une butte

Ce nouveau projet de PA tient compte des remarques et souhaits exprimés par les palinzards et les opposants au premier plan de quartier, notamment :

- Un plan de mobilité repensé et l'accès unique au nouveau quartier par la route cantonale pour les véhicules motorisés y compris les visiteurs. Aucune place de parc voitures en surface
- Des espaces communautaires de rencontre et des espaces verts augmentés, ainsi que des cheminements de mobilité douce plus nombreux, avec des pentes adaptées à la mobilité réduite
- Des bâtiments redimensionnés, avec pour certains des toitures à deux pans apportant une diversification de leur typologie. Des constructions recentrées vers l'intérieur du quartier assurant des dégagements et un éloignement vis-à-vis du bâti environnant
- Des logements pour seniors, dont des logements d'utilité publique (LUP), avec une conciergerie sociale et des services à la personne
- Des jardins potagers et une promenade botanique accessible au public, cette promenade remplaçant la maison de quartier qui aurait pu susciter quelques nuisances pour le voisinage de la Biolleyre (opposants au plan de quartier)
- Suppression du bâtiment d'activités, ce qui permet une diminution notable du nombre de places de parc et un dégagement de la vue sur le grand paysage
- En outre, la durabilité et les mesures environnementales et écologiques ont été renforcées (exigence du label « Site 2000 watts »).

4.1 Principes urbanistiques

Le PA affecte le secteur à une zone d'habitation de moyenne densité 15 LAT, correspondant à la densité minimale de 0.625 exigée par le PDCn. Une zone de verdure 15 LAT, une zone des eaux 17 LAT et une aire forestière y sont aussi définies.

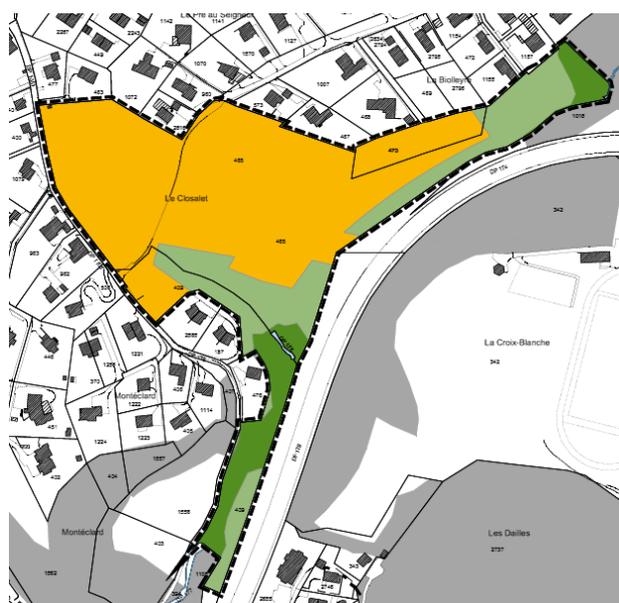
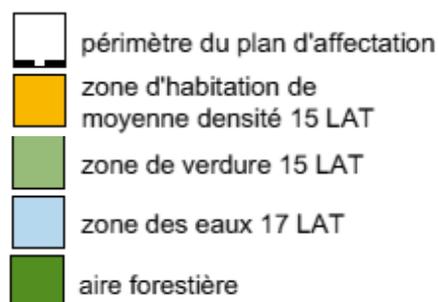


Figure 6 : plan des affectations

Le PA comprend le plan de détail, dont les principes sont présentés ci-après. Cela permet d'intégrer les objectifs et principes d'aménagement décrits ci-dessus et de garantir la qualité de l'urbanisation.

Plan de détail

-  périmètre d'implantation des constructions
-  périmètre d'implantation des constructions souterraines
-  aire de rencontre
-  aire des aménagements extérieurs
-  aire naturelle
-  zone de verdure 15 LAT
-  butte antibruit paysagère
-  affluent du Vauguey remis à ciel ouvert
-  accès au parking souterrain
-  chemin public piétons / vélos
-  chemin public piétons
-  passerelle publique piétons / vélos
-  sentier botanique pédagogique public



Figure 7 : plan de détail

Le PA prévoit ainsi, au sein des périmètres d'implantation des constructions, la création de 20'375 m² de surface de plancher déterminante (SPd), correspondant au maximum à 200 logements, la majorité en location, dont 35 destinés aux seniors (inclus 18 logements LUP). Seuls 35 à 40 logements peuvent être destinés à la vente. Des activités compatibles avec le logement sont autorisées au sein du PA.

Les aspects de nombre et types de logements sont réglés dans le cadre de la convention signée entre Commune et propriétaire – annexe 11.

Les tableaux présentés ci-après mettent en évidence les données quantitatives du projet (surfaces, densité, logements et habitants) ainsi que le détail des SPd.

**données quantitatives**

Surface comprise dans le PA	48'679 m ²
Zone d'habitation de moyenne densité 15 LAT	32'598 m ²
Zone de verdure 15 LAT	10'990 m ²
Zone des eaux 17 LAT	73 m ²
Aire forestière	5'018 m ²
SPd maximale	20'375 m ²
Indice d'utilisation du sol selon règlement	0.625
Indice d'utilisation du sol avec bonus énergétique de 5% selon l'art. 97 al 4 LATC	0.656
Nombre de logements indicatif	200
Nombre d'habitants indicatif	400

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).

"hameau"	SPd	"parc habité"	SPd
H1	1'425 m ²	P1	1'645 m ²
H2	1'425 m ²	P2	1'880 m ²
H3	1'120 m ²	P3	2'510 m ²
H4	870 m ²	P4	2'885 m ²
H5	1'495 m ²	P5	2'045 m ²
H6	790 m ²	P6	2'285 m ²
Total	7'125 m²	Total	13'250 m²

Figure 8 : données quantitatives

Le respect des objectifs de "Site 2000 watts" implique la réalisation d'un quartier composé de formes bâties compactes, permettant de créer un maximum d'aménagements extérieurs en pleine terre. Le projet de PA prévoit ainsi 12 périmètres d'implantation des constructions, la première moitié appartenant au secteur "hameau" et l'autre au secteur "parc habité". Les deux secteurs se distinguent notamment dans leur principe d'implantation et d'orientation ainsi que par le choix des formes urbaines.

Par rapport au premier projet de PQ, les périmètres d'implantations ont été éloignés des limites parcellaires, afin que les bâtiments voisins les plus proches soient à une distance minimale de 22 à 25 m des futures constructions, ce qui représente une distance plus éloignée de 8 à 10 m par rapport au premier PQ.

Le secteur "hameau" répond à une volonté de conserver un caractère et un mode d'habiter villageois, dans la partie longeant le chemin de Montéclard : toitures à pans, implantation des bâtiments dégagant d'un côté un espace "cour" ou "placette" et de l'autre un espace paysager de type jardin ou verger.

Au sein du secteur "parc habité", les bâtiments prennent une expression plus contemporaine: toitures plates végétalisées, bâtiments composés de deux ou trois corps contigus dont les alignements sont brisés (décrochements en plan et en coupe). L'implantation s'intègre dans la topographie du site, garantissant des dégagements visuels de qualité sur le grand paysage.



Figure 9 : photo de la maquette du projet, source : RDR

Le projet offre une mixité de logements et d'appartements allant de 2.5 à 4.5 pièces. Pour offrir un paysage bâti diversifié, s'intégrant dans le tissu de villas environnant, des gabarits variés sont proposés sur le secteur (R+2 à Ri+R+4). Les gabarits les plus bas sont implantés dans les franges du PA et les plus hauts au cœur du quartier, assurant un dégagement visuel aux bâtiments existants des parcelles environnantes. A la demande des opposants, des niveaux d'altitudes maximales ont été ajoutés (voir proposition au chapitre 7).

4.2 Paysage et nature

Le projet de PA définit différents espaces libres de construction. Afin de garantir la création d'un paysage varié et de qualité, chacun de ces espaces joue un rôle spécifique, aussi bien spatialement que fonctionnellement et écologiquement. Ces différents espaces, constitutifs du paysage, sont décrits et présentés sur le plan illustratif ci-après.

Le paysage du nouveau quartier est prévu comme une zone de transition végétale, entre nature et culture. Certains éléments paysagers sont voués intégralement à un écosystème naturel. D'autres forment en revanche un paysage habité. Chaque élément paysager offre une qualité de vie et une identité aux nouvelles habitations. De manière générale, l'aménagement vise la biodiversité du site.

Le tilleul vers l'ancienne fontaine est maintenu, de même que la haie vive le long de la route cantonale (au nord-est). Le tilleul abattu (dans le périmètre P6) sera compensé. Un verger est prévu, avec la plantation d'arbres fruitiers haute-tige, notamment pour créer des zones d'ombre et réduire les îlots de chaleur, conformément aux objectifs « Site 2000 watts ». Sur proposition de Pro Natura Vaud, il est

convenu de travailler avec Pro Species Rara quant au choix des essences permettant de favoriser la biodiversité et d'assurer des récoltes aux habitants.

Les aires de rencontre, qui se composent de quatre espaces identitaires clés, ont une vocation collective. Elles jouent le rôle d'espaces d'accueil et d'entrées du quartier ainsi que de lieux de rencontre et de convivialité. Ces espaces sont dédiés à la mobilité douce et occasionnellement aux véhicules de service. Leurs aménagements doivent garantir un confort d'usage pour l'ensemble des usagers (pente, ombre, mobilier urbain, place de jeux, pièces d'eau et végétalisation). Les aires de rencontre permettent également d'accéder aux bâtiments qui les bordent.

Selon la convention signée entre Commune et propriétaire, l'ancienne fontaine de la ferme de Montéclard sera remplacée par un bassin en pierre de taille, aux frais du propriétaire, qui en assumera également l'entretien et la consommation d'eau.



Figure 10 : plan des aménagements paysagers

La végétalisation des toitures du secteur "parc habité" permet la rétention des eaux tout en offrant des habitats biologiques variés de qualité. Des panneaux solaires y prendront également place et seront intégrés de manière adéquate.

L'espace botanique pédagogique, est traversé par un sentier public qui s'inscrit dans le réseau communal des promenades. Il offre un lieu d'expérience à l'ensemble des Palinzards, tout en assurant une transition entre espace habité et espace dédié à la nature.



Au sein de la zone de verdure et de l'aire naturelle, prennent place les éléments paysagers dédiés à l'écosystème naturel :

- Le vallon, qui se démarque par une dépression naturelle liée à l'affluent du ruisseau du Vaugueny, alimenté par le trop-plein des abreuvoirs, constitue un milieu humide remarquable (refuge pour batraciens). La remise à ciel ouvert du ruisseau permettra de renforcer ses fonctions naturelles et de recueillir une partie des eaux pluviales. Les eaux de sources présentes sur le terrain pourront également être mises en valeur pour l'alimentation naturelle.
- La butte arborée, qui longe la RC 601 entre les massifs forestiers existants, répond à plusieurs fonctions :
 - atténuer l'impact des nuisances sonores générées par le trafic de la RC 601, afin de répondre aux exigences de l'article 9 de l'ordonnance sur la protection du bruit (OPB)
 - rehausser le niveau du terrain pour offrir une accroche nécessaire pour la passerelle et garantir sa bonne praticabilité pour tous les usagers
 - recycler les terres d'excavation du chantier du quartier, sur place
 - créer un paysage varié à valeur écologique élevée qui renforce les liaisons biologiques à travers le site.

Ces 2 secteurs à vocation écologique, ainsi que l'aire forestière se trouvant dans ces prolongements seront cédés gratuitement à la Commune (voir parcelles A et B citées précédemment sous point 3.1), une fois tous les aménagements réalisés par le propriétaire. Ceci permettra ainsi à la Commune de contrôler et assurer l'entretien de ces secteurs pour le maintien de l'écosystème naturel. Leurs aménagements garantissent un entretien extensif apportant un intérêt écologique et générant peu de coûts, allant dans le sens du label Cité de l'énergie pour lequel la commune est certifiée. Ces principes ont été validés et appréciés par Pro Natura. Les modalités sont précisées dans le cadre de la convention signée entre Commune et propriétaire – annexe 11.

Afin d'assurer la qualité paysagère et la valeur écologique des espaces extérieurs, un plan des aménagements extérieurs est exigé lors de la demande de permis de construire. Le règlement intègre également l'interdiction d'usage d'espèces exotiques envahissantes et le traitement des zones ouvertes de la zone de verdure et d'une partie de l'aire des aménagements extérieurs sous la forme de prairies fleuries, avec une méthode d'ensemencement naturel favorisant la diversité floristique. Toutes les nouvelles plantations seront d'essences indigènes, d'écotype suisse. L'interdiction d'utilisation d'herbicides et de pesticides sur l'intégralité du quartier est prévue.

Les chemins publics dédiés aux piétons et aux vélos seront réalisés avec un revêtement perméable sur les tronçons où cela est techniquement possible, en tenant compte notamment de la problématique du déneigement. Concernant le stationnement, seules deux places seront extérieures, et revêtues de pavés filtrants.

Pro Natura Vaud a soigneusement étudié tous les aspects environnementaux mis en place et salué leur qualité et les efforts entrepris en faveur de la biodiversité. La collaboration avec cette association permettra d'apporter encore quelques améliorations au stade de la demande de permis de construire, (relevées ci-avant, ainsi que l'aménagement d'éléments tels que des nichoirs à oiseaux ou structures pour la petite faune).

4.3 Mobilité

4.3.1 Véhicules motorisés

L'accès au quartier depuis la RC 601-B-P a fait l'objet d'une procédure Loi sur les routes, simultanément au plan de quartier antérieur. Le principe d'accès, tel que mis à l'enquête, est conservé. Le 14 janvier 2020, la Direction générale de la mobilité et des routes (DGMR) a validé ce principe d'accès comme accès unique au PA, ceci notamment en raison de la réduction de l'offre en stationnement et la suppression du bâtiment d'activités.

L'accès au quartier pour les véhicules motorisés est inscrit dans le projet de réaménagement de la RC 601. Par l'intermédiaire d'une patte-d'oie, combinée à un giratoire situé en amont (au niveau de la Croix-Blanche), les véhicules accèdent directement dans un parking souterrain. Les coûts de réalisation de la patte d'oie sont entièrement à charge du propriétaire, de même que l'entretien futur. Les modalités sont précisées dans le cadre de la convention signée entre Commune et propriétaire – annexe 11.

Les chemins de Montéclard et de la Biolleyre sont, quant à eux, uniquement utilisés pour les véhicules de service et d'urgence. L'accès au sein du quartier est contrôlé par des bornes télescopiques. Pour limiter le trafic des véhicules de livraison, un point de dépôt sera prévu dans le secteur du « hameau », côté chemin de Montéclard, dans le cadre de la demande de permis de construire.

La totalité des places de stationnement destinées aux usagers du site (habitants et visiteurs) est prévue en souterrain et pré-équipée pour la recharge électrique. Deux places en surface sont dédiées au gestionnaire du site (concierge) et aux logements seniors. Leur accès est contrôlé par des bornes.

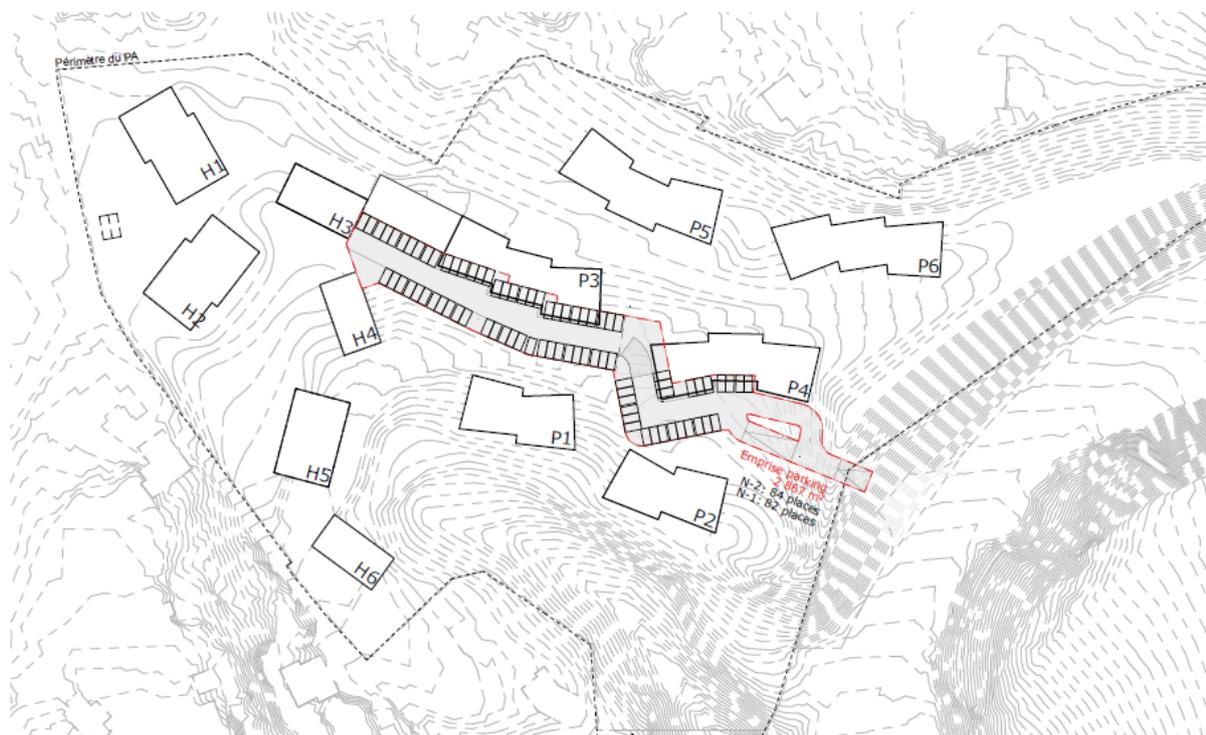


Figure 11 : schéma d'implantation du parking souterrain



Afin de favoriser le maintien d'un maximum de pleine terre sur le site et de répondre aux objectifs de "Site 2000 watts" en matière d'énergie grise, le parking se veut compact et s'implante sur deux niveaux. Les bâtiments ne sont ainsi pas tous reliés directement au parking, ce qui renforcera tant le lien social entre habitants que les opportunités de rencontre au sein du quartier.

L'engagement pour la réalisation d'un quartier répondant au label "Site 2000 watts" a permis la diminution de l'offre en places de stationnement pour les voitures par rapport aux recommandations des normes VSS. Une réduction de 25% des places destinées aux logements par rapport au besoin brut, défini par les normes, est ainsi appliquée dans le quartier. Au total, cela représente donc 160 places nécessaires aux voitures des habitants et des visiteurs. Le stationnement des deux-roues motorisés est dimensionné à 15% de l'offre mise en place pour les voitures et nécessite un total de 21 places (visiteurs compris). La réduction du stationnement des voitures est compensée par la mise en place de mesures en faveur de la mobilité douce au sein du quartier ainsi que la promotion de l'autopartage. Ces mesures seront affinées dans la phase d'avant-projet, permettant d'assurer le maintien de la certification "Site 2000 watts".

La génération de trafic est évaluée à environ 700 véh./jour, concentrée essentiellement sur la RC 601. Après affectation sur le réseau routier, le trafic généré implique des augmentations limitées sur le réseau cantonal (+3%) et marginales sur le réseau local (+1%).

Le trafic généré par le PA "Le Cloalet" n'induit pas d'augmentation du niveau sonore perceptible, au sens de l'article 9 OPB. Le projet respecte donc les exigences en la matière.

4.3.2 Mobilité douce

Le projet propose d'insérer un maillage fin pour la mobilité douce, à l'échelle du site, par la création de chemins réservés aux piétons et aux cyclistes, ainsi qu'à l'échelle du territoire communal, par l'insertion de la passerelle menant à la Croix-Blanche, une des centralités d'Epalinges.

Des chemins larges, lisibles, directs, présentant une pente inférieure à 6% favorisant la mobilité réduite, sont aménagés à travers le site pour les déplacements en mobilité douce. Les chemins principaux font l'objet de servitudes de passage public. Le quartier est ainsi complètement dédié aux modes doux, garantissant la sécurité pour les déplacements et permettant de conserver des surfaces perméables importantes, destinées aux aménagements extérieurs. L'éclairage public sera économique et réalisé de manière à limiter la pollution lumineuse, pour respecter les objectifs « Site 2000 watts » et « Cité de l'énergie ».

Les servitudes de passages publics ont été mises à l'enquête selon la procédure de la Loi sur les routes, coordonnée avec l'enquête du PA.

Les coûts et frais d'étude, de réalisation et de construction de ces passages publics sont pris en charge par le propriétaire, de même que le trottoir réalisé le long du chemin de Montéclard. La Commune en assurera ensuite l'entretien. Les modalités sont réglées dans le cadre de la convention signée entre Commune et propriétaire – annexe 11.

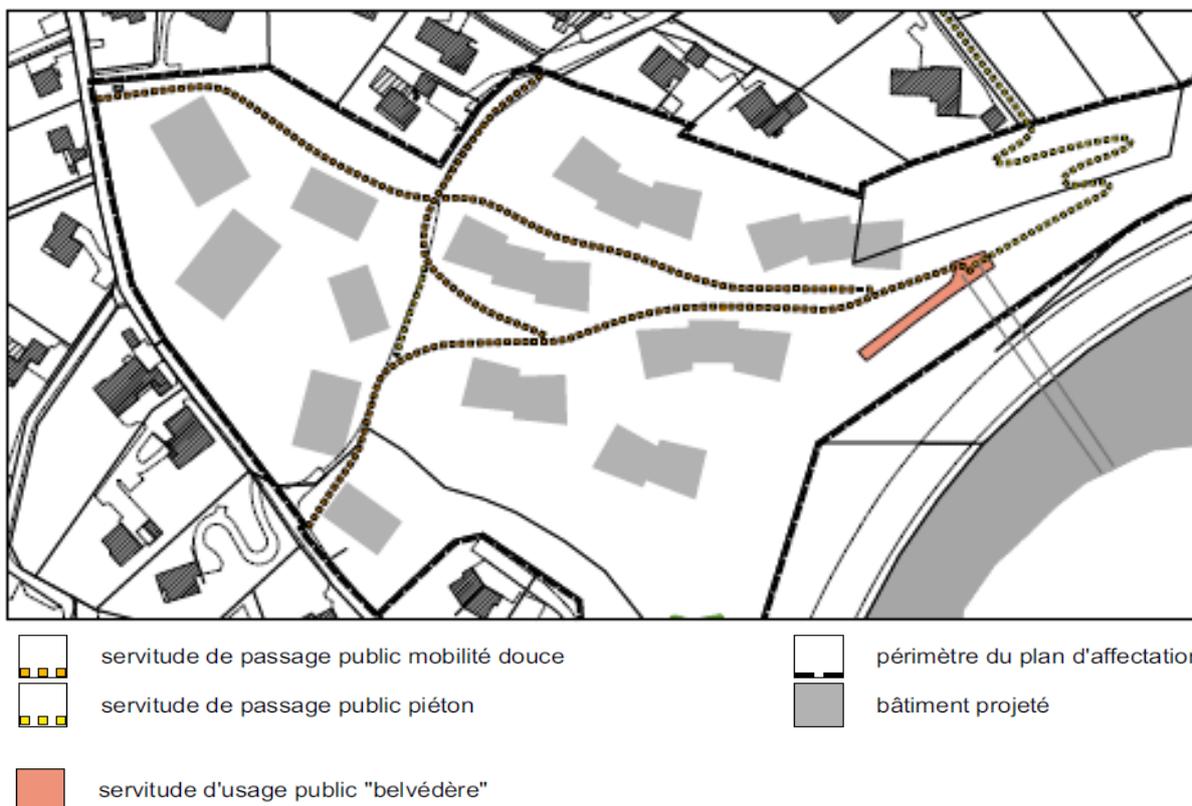


Figure 12 : servitudes

L'urbanisation de moyenne densité de ce quartier permet la réalisation de la passerelle couverte au-dessus la RC 601 et la butte nécessaire à son appui, ce qui constitue une occasion unique de réaliser un objectif d'intérêt public inscrit dans le PDCOM, dans l'optique de compléter le réseau des modes doux existants et de relier les quartiers résidentiels du Nord-Ouest de la commune à celui de la Croix-Blanche. L'ouvrage optimise l'accessibilité au site et aux quartiers voisins pour les piétons et les cyclistes.



Figure 13 : projet de passerelle, source : RDR architectes

La nouvelle passerelle d'Epalinges témoigne ainsi de l'engagement de la commune envers ses habitants, en améliorant leur vie quotidienne et en créant un nouveau repère qui s'inscrit dans le paysage de l'agglomération lausannoise. Son gabarit permet d'accueillir une circulation mixte, réservée aux piétons et aux vélos. Il est également dimensionné pour supporter le passage de certains engins d'entretien de la commune.



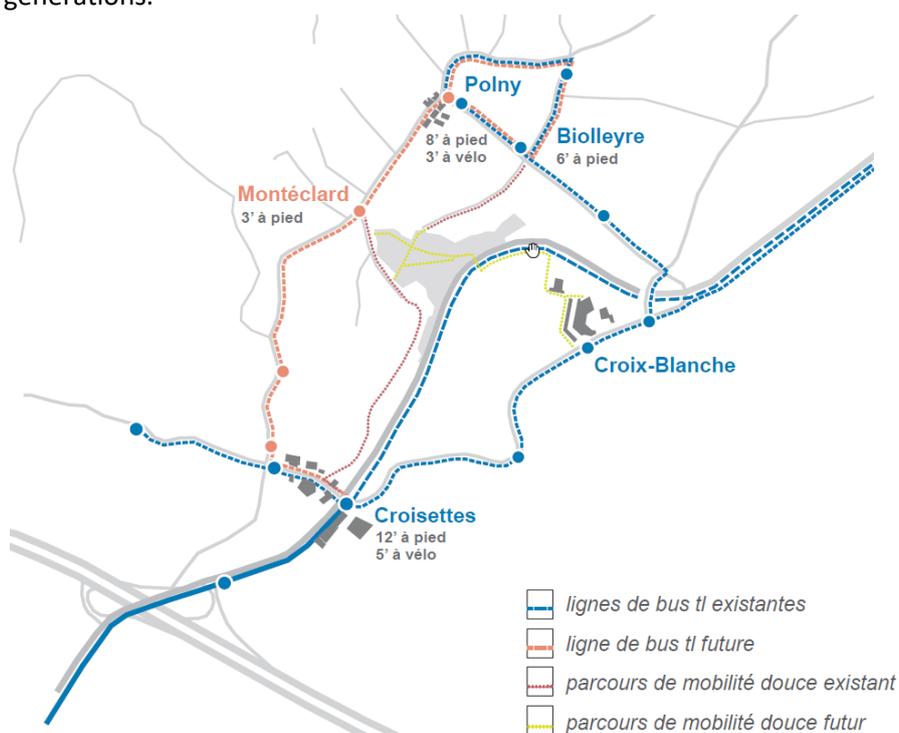
Le choix du bois apparaît comme une évidence pour cet ouvrage qui prend naissance en lisière d'un cordon boisé. L'emploi de ce matériau renouvelable (de source indigène), l'économie de matière et la durabilité de l'ouvrage ont guidé les réflexions portant sur le système structurel, dans la lignée de celles développées pour la labellisation Site 2000 watts du quartier du Cloalet. La passerelle est pourvue d'une toiture et d'un tablier (plancher), reliés par deux poutres treillis longitudinales. La conception intègre également toutes les mesures nécessaires à assurer la sécurité au-dessus de route de Berne (treillis de sécurité notamment), selon les normes légales en rapport avec la Loi sur les routes (LRou).

Cette passerelle a été mise à l'enquête selon la procédure de la LRou, coordonnée avec l'enquête du PA. Selon le règlement du PA, sa construction est impérative pour la réalisation du quartier.

Les coûts et frais d'étude, de réalisation et de construction de la passerelle et des ouvrages périphériques s'y rattachant (estimés à CHF 1'465'000.- TTC) sont pris en charge par le propriétaire. La passerelle sera ensuite cédée à la Commune, qui en assurera l'entretien. Les modalités sont précisées dans le cadre de la convention signée entre Commune et propriétaire – annexe 11.

Conformément à la norme VSS en vigueur, le nombre de places pour vélos à prévoir peut être estimé à environ 560. Parmi ces places, 170 sont destinées à de la courte durée et 390 à de la longue durée. Elles seront situées à proximité des entrées des bâtiments, couvertes, visibles/signalisées et permettant d'attacher les cadres de vélo. Elles ne seront pas situées dans le parking souterrain.

Les nouvelles formes de mobilité électrique (encouragées et soutenues par la certification Site 2000 watts), comme les vélos et trottinettes, sont maintenant des solutions attractives pour affronter les chemins pentus de la Commune, comme les chemins de l'Arzillier et du Polny. Les différents moyens d'accès de mobilité douce à ce quartier sont donc adaptés pour tous types de moyens de déplacement et toutes les générations.





D'autre part, diverses améliorations du réseau communal de mobilité douce sont à l'étude et ont été présentées par un rapport-préavis au Conseil communal cet automne. Ces améliorations (notamment des bandes cyclables montantes sur le chemin du Vaugueny et du Polny) permettront de répondre à l'ambition de réduire l'usage de la voiture, notamment pour les trajets quotidiens.

4.3.3 Transports publics

Le site est aujourd'hui relativement peu desservi par les lignes de transports publics, avec un arrêt à 500 mètres. L'accessibilité des arrêts de transports publics sera renforcée, à terme, à travers :

- la création de la passerelle qui connectera le quartier aux bus tl 45/46 à la Croix-Blanche (8 bus par heure à 10 minutes à pied),
- la mise en place de la nouvelle ligne de bus, demandée par le Conseil communal, sur le chemin du Polny avec un arrêt au débouché du chemin de Montéclard, accessible par des liaisons praticables pour les personnes à mobilité réduite et qui permettra de rejoindre les Croisettes (en cours d'étude, préavis pour adoption par le Conseil communal au début 2022),
- l'amélioration, dans la mesure du possible (confort, sécurité, mesures constructives légères de type revêtement adhérent), de la liaison vers le m2 via le chemin de l'Arzillier.

Ces différentes améliorations permettront de répondre à l'ambition de réduire l'usage de la voiture, pour tous les habitants des alentours du PA du Cloalet. A terme, les différents moyens d'accès de mobilité douce à ce quartier seront donc adaptés à tous types d'usagers.

4.4 Dangers naturels

D'après le plan d'affectation, une partie des bâtiments projetés est située dans le secteur de restriction lié aux glissements de terrain permanents superficiels. Des mesures de protection ont été définies et sont exigées par le règlement du PA. Lors de la demande de permis de construire, la démonstration devra être faite que les mesures proposées garantissent la sécurité des personnes et des biens contre les dangers naturels.

4.5 Energie

Le concept énergétique a été certifié dans le cadre de l'audit "Site 2000 watts" (label obtenu en novembre 2020) et sera affiné durant la phase d'avant-projet, en assurant cette certification. Cette certification oblige le propriétaire en phase de projet puis d'exploitation à remplir les critères portant sur le monitoring de l'énergie (eau et déchets) ainsi que de la mobilité. La prochaine re-certification est planifiée en novembre 2022 au travers du programme *suisse énergie* de la Confédération.

Dans le but d'intégrer des objectifs de développement durable ambitieux, les bâtiments doivent viser les meilleurs standards possibles et le mode constructif doit être mixte (ex. bois et béton), de manière à limiter l'utilisation du béton, matériau à fort impact écologique.



Figure 15 : Certificat Site 2000 W



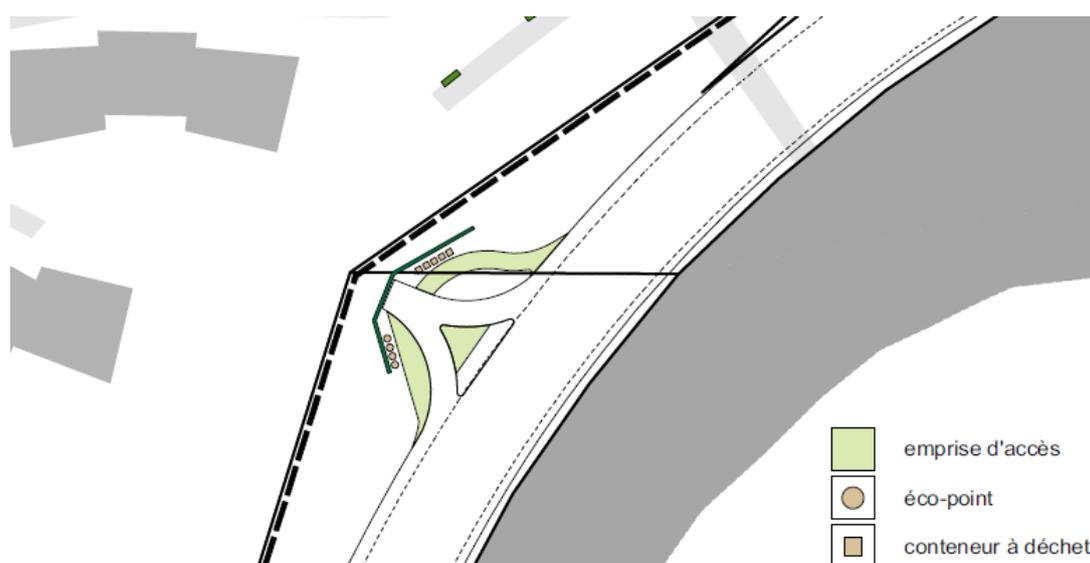
L'approvisionnement du site en énergie se veut 100% renouvelable en chaleur et en électricité (sondes géothermiques, panneaux photovoltaïques, électricité du réseau "naturemade star").

La convention signée entre Commune et propriétaire mentionne que dans la phase d'exploitation, le / les propriétaire(s) et les usagers des bâtiments prendront toutes les mesures utiles qui permettront de conserver le label. La Commune sera régulièrement informée des mesures entreprises, dans des échéances à définir.

4.6 Equipements

Les terrains sont équipés conformément à l'article 19 LAT. Le site est actuellement traversé par des canalisations publiques. Un plan général des canalisations publiques et privées projetées (eaux claires et eaux usées) et des bassins de rétention nécessaires au futur quartier a été réalisé par BBHN SA. Deux variantes sont possibles pour les bassins de rétention, soit par bassins enterrés ou par bassin à ciel ouvert, dans le cadre d'un projet de renaturation et revitalisation du cours d'eau. Cette deuxième option sera favorisée si elle est techniquement possible. L'étude sera finalisée pour la demande de permis de construire.

Lors du premier projet de PQ, l'aménagement d'un éco-point communal pour tout le secteur de Montéclard était prévu en bordure de ce chemin. En raison de craintes de nuisances, les riverains du chemin s'y sont opposés. Cet éco-point est donc déplacé aux abords de la route de Berne (en dehors du périmètre du PA) et destiné uniquement à l'usage des habitants du futur quartier. Il sera regroupé avec l'emplacement de récolte des déchets usuels du quartier et sera mis à l'enquête avec la demande de permis de construire. Ces emplacements de récolte seront clôturés, pour éviter le « tourisme des déchets ». Les coûts et frais d'aménagement de l'emplacement de récolte des déchets, des accès et des conteneurs (achat et mise en place) sont pris en charge par le propriétaire. Les modalités de réalisation et de financement de ces équipements et les zones d'accès sont précisées dans le cadre de la convention signée entre la Commune et le propriétaire – annexe 11.



Figures 16 : éco-point communal et récolte déchets du quartier



4.7 Politique communale du logement

Conformément à la politique du logement communale approuvée par le Conseil communal dans sa séance du 22 septembre 2020, un quota de minimum de 10 % des nouvelles surfaces de plancher déterminantes des nouveaux logements sera dédié à des logements d'utilité publique (LUP) au sens de la Loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL).

Compte tenu que le projet de PA a débuté avant l'adoption de cette nouvelle politique, un quota de minimum 9 % de LUP a été retenu, soit l'entier du bâtiment du périmètre H1, qui comprendra 18 logements à loyers abordables (art. 27 LPPPL), dédiés aux séniors, une salle communautaire de quartier, un local d'activité (commerce de proximité) et le bureau de l'exploitant. Le bâtiment est idéalement situé en entrée de quartier côté Montéclard, à proximité directe du futur arrêt de bus sur le chemin du Polny.

Le bâtiment voisin, situé dans le périmètre H2 est également dédié aux séniors. Il est à noter que seuls 35 à 40 logements situés dans la partie du « parc habité » du quartier sont destinés à la vente, le quartier comprenant 200 logements au total.

Ces aspects sont précisés dans le cadre de la convention signée entre la Commune et le propriétaire – annexe 11.

5 Conformité aux buts de l'aménagement du territoire

La Municipalité a le devoir de respecter les législations supérieures. Ainsi, le PA « Le Cloalet » est conforme aux lois, plans cantonaux et régionaux et normes fédérales et cantonales, ainsi qu'à la réglementation communale en vigueur (PGA et PDCoM), lorsque celle-ci ne contredit pas les planifications supérieures cantonales et fédérales. Le PA respecte l'art. 1er et 3 LAT en favorisant le développement de la vie économique et sociale, en contribuant au maintien du milieu naturel et au renfort du milieu bâti, au sens des art.1, al.2 litt.b LAT et art.3, al.3 LAT.

Etant donné que le PA « Le Cloalet » est également planifié en cohérence avec le PDCoM en cours de révision, ce PA peut légitimement être soumis à l'approbation du Conseil communal avant l'approbation du PDCoM.

D'ailleurs, les arrêts délivrés dernièrement par les instances juridiques (Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal (CDAP), et Tribunal fédéral (TF)) ont validé la décision du Conseil communal prise pour l'adoption du PQ « La Possession/Bois-de-Ban ». La CDAP en a fait de même pour le PQ « Les Planches/Montblesson », qui fait encore l'objet d'un recours déposé au TF.



5.1 Plan directeur cantonal (PDCn)

Le PA « Le Cloalet » contribue à concrétiser les lignes d'action et mesures d'aménagement décidées par le Canton dans son Plan directeur et approuvées par le Conseil fédéral le 31 janvier 2018. Il définit sept stratégies, lignes d'action et mesures à mettre en œuvre, dont celles concrétisées par le PA sont:

Actions du PDCn	Actions du PA « Le Cloalet »
A1 : Localiser l'urbanisation dans les centres	Le PA complète le tissu bâti et l'offre en logements au sein de l'agglomération lausannoise en proposant des aménagements extérieurs de qualité et en dédiant d'importantes surfaces à la nature ainsi qu'au paysage.
A2 : Développer une mobilité multimodale	Le PA prévoit la création de passages pour les piétons et les cycles ainsi que la construction d'une passerelle pour la mobilité douce au-dessus de la RC 601. Cet ouvrage encourage les déplacements à pied ou à cycles. Il développe ainsi la complémentarité entre transports publics et déplacements doux tout en assurant la continuité des itinéraires pédestres et cyclistes.
A3 : Protéger l'homme et l'environnement contre les risques liés aux activités humaines	Afin de protéger les habitations du quartier contre les nuisances sonores générées par le trafic sur la RC 601, le projet prévoit une butte antibruit paysagère. Cet aménagement constitue une barrière de protection phonique ainsi qu'une liaison pour la faune, entre les massifs forestiers situés au Nord et au Sud du PA. Elle contribuera à l'assainissement du bruit généré par le trafic sur la RC 601, pour laquelle le canton prévoit un revêtement phono-absorbant et une réduction de vitesse.
B1 : Consolider le réseau de centres dans les régions	A travers son offre (habitat collectif pour familles et seniors, pour la vente et la location et activités compatibles), le développement du secteur "Le Cloalet", situé au sein du périmètre compact, permet de renforcer le dynamisme d'Epalinges.
B3 : Stimuler la construction de quartiers attractifs	Le PA "Le Cloalet" est un nouveau quartier d'habitation attractif, de par sa localisation hors du centre-ville, mais idéalement situé grâce à la bonne desserte en transports publics de l'agglomération lausannoise, et les améliorations prévues à Epalinges. Par ailleurs, il propose une mixité fonctionnelle et intergénérationnelle en destinant son programme à une diversité de logements (LUP, seniors à loyer abordable et libres), mais également à quelques activités qui viennent compléter l'offre résidentielle. Le quartier disposera également d'espaces publics généreux et qualitatifs (placettes, vergers, espace botanique, etc.).



E1 : Valoriser le patrimoine naturel	L'arborisation et les bosquets existants seront compensés qualitativement et quantitativement. La qualité biologique du secteur est renforcée grâce à la création d'une zone de verdure le long de la RC 601, en complément de l'aire forestière, avec la création d'une butte antibruit paysagère. Cette zone comprend divers milieux tels qu'un milieu humide, des espaces arborisés ou encore des prairies fleuries. Par ailleurs, le PA propose des aménagements extérieurs diversifiés, avec notamment un important verger à l'Ouest, une frange arbustive au Nord et un espace botanique pédagogique à l'Est.
E2 : Mettre en réseau les sites favorables à la biodiversité	Le PA définit un espace réservé aux eaux de part et d'autre du ruisseau qui sera remis à ciel ouvert. Il vise également la protection d'une zone humide de valeur écologique moyenne à élevée (non recensée). Il prévoit des mesures de compensation qualitatives et quantitatives, en grande partie à l'intérieur de la zone de verdure mais également au cœur du quartier, permettant le maintien de divers milieux : verger, prairies extensives, haies vives, lisières étagées, arbres isolés, petits aménagements pour la faune. La végétalisation extensive des toitures plates contribue à favoriser la rétention des eaux pluviales tout en offrant des habitats biologiques.
F3 : Accompagner l'économie sylvicole	L'implantation des constructions au sein du PA respecte une distance à la forêt bien supérieure aux 10m légaux. De plus, le règlement exige le maintien ou le remplacement de l'arborisation existante.
F4 : Assurer une exploitation durable des ressources	Le PA exige des mesures de gestion et de rétention des eaux pluviales, des bassins de rétention étant par ailleurs prévus. Les sondages complémentaires à réaliser permettront de vérifier si l'eau présente en sous-sol (sources, nappes) est exploitable.
F5 : Favoriser les ressources renouvelables indigènes	Le PA met en œuvre des mesures favorisant une utilisation économe de l'énergie et impose un approvisionnement énergétique 100% renouvelable. En particulier, le quartier a obtenu la certification "Site 2000 watts". Un processus d'amélioration continue sera mis en place, de la phase de développement à l'exploitation, afin de garantir les exigences du label à long terme.
R1 : Projets d'agglomération	Le PA répond aux objectifs du PALM en développant un quartier au sein du périmètre compact, alliant densité et qualité et favorisant les modes de transport durables.



5.2 Projet d'agglomération Lausanne-Morges (PALM)

Le PALM de 4ème génération, révisé en 2016, 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, de même que 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.

Epalinges appartient en partie au périmètre compact d'agglomération. "Le Cloalet" se trouve, quant à lui, entièrement à l'intérieur de ce périmètre compact, dont les densités doivent tendre à dépasser 100 habitants et emplois/hectare (correspondant à un IUS de 0.625 minimum). Le PA répond donc aux objectifs du PALM. Il n'est pas touché par la zone réservée et ne peut y être affecté, celle-ci concernant uniquement les terrains situés hors du périmètre compact, soit la partie du territoire de la commune d'Epalinges où la zone à bâtir est surdimensionnée.

Toutes les explications sur la légitimité du périmètre compact ont déjà été données au Conseil communal dans le cadre de la réponse à la demande du Conseiller communal Félix Schmidt, le 12 avril 2016. Elles sont également rappelées dans les déterminations des autorités communales communiquées aux opposants (en annexe).

5.3 Plan directeur communal

Le Plan directeur communal d'Epalinges (PDCom) fait actuellement l'objet d'une révision débutée en 2017. Après une démarche participative avec la population, il a fait l'objet de plusieurs examens des Commissions d'urbanisme du Conseil communal et de la Municipalité, puis a été soumis à l'examen du canton qui a délivré un rapport d'examen favorable en mars 2021, la stratégie communale étant jugée conforme aux planifications et stratégies fédérales et cantonales, ainsi qu'aux dispositions de la LAT. Ce plan directeur est mis en consultation publique du 2 octobre au 14 novembre 2021, puis sera soumis à l'approbation du Conseil communal au début 2022. Cette révision du PDCom confirme les intentions du PDCom actuel en ce qui concerne le PA « Le Cloalet » et les aspects de mobilité liés.

La version actuelle du PDCom, approuvée par le Conseil d'Etat, le 10 juillet 2000, est toujours en vigueur et le nouveau PA Le Cloalet, dont l'étude a débuté en 2019, est développé sur cette base. Ce PDCom décline des objectifs et des mesures selon trois thèmes principaux, soit "sites et paysages", "urbanisation et équipements publics" ainsi que "circulation". Pour le secteur "Le Cloalet", le PDCom fixe les objectifs principaux suivants :

Sites et paysages

"Le Cloalet" est défini par le PDCom comme étant un secteur constructible à traiter avec attention sur le plan de l'aménagement paysager.

Le PA a pour ambition de garantir une bonne qualité environnementale et paysagère du quartier en tenant compte :

- des caractéristiques topographiques et de la conservation des dégagements sur le grand paysage pour l'implantation des bâtiments ;



- du besoin en espaces ouverts paysagers au sein du quartier et en espaces dédiés à la nature sur ses franges.

Le règlement du PA prévoit tous ces aspects ainsi que l'établissement d'un plan des aménagements extérieurs au stade de la demande de permis de construire, établi par un bureau spécialisé en architecture paysagère, afin que ces espaces libres soient traités avec le plus grand soin et maximisés.

Urbanisation et équipements publics

"Le Cloalet" est défini par le PDCom comme une réserve de développement à coordonner, avec un équipement public (place de jeux, etc.) de quartier à créer.

Le PA est conforme à l'espace délimité par le PDCom pour le développement. Il répond également à ses objectifs, dans le sens où :

- l'urbanisation est organisée autour d'éléments structurants : les espaces de rencontre, les portes d'entrée, les places de jeux, les vides paysagers, les parcours de mobilité douce qui se raccordent au réseau communal ;
- les conditions de densification sont clairement définies : IUS, périmètres d'implantation, altitudes maximales, corps volumétriques ;
- le projet répond à la demande communale en matière d'équipements publics : création de logements protégés dédiés aux personnes âgées ou avec handicap entrant dans la catégorie des logements d'utilité publique (LUP) ainsi que de logements seniors (marché libre).

Le présent PA s'inscrit donc dans la continuité des objectifs et mesures énoncés dans le PDCom, à l'exception du maintien de la ferme existante, qui au vu de son état de détérioration avancé a été démolie en 2009.

Circulation

Le PA concrétise les objectifs de planification contenus dans le PDCom notamment en :

- améliorant la sécurité des piétons le long des axes routiers par l'aménagement d'un trottoir sur le chemin de Montéclard ;
- complétant le réseau des circulations piétonnes, par la réalisation d'un franchissement en faveur de la mobilité douce au-dessus de la RC 601 et par les parcours Nord-Sud ainsi qu'Est-Ouest à l'intérieur du quartier, accessibles aux personnes à mobilité réduite.

Le PDCom indique également que "Le Cloalet" est soumis à une source de nuisance à assainir ponctuellement. En effet, le PA se développe en bordure de la RC 601 et est, de ce fait, concerné par le bruit généré par cette artère à fort trafic. L'aménagement de la butte antibruit ainsi que la mise en place de mesures constructives sur les façades fortement exposées permettent de protéger le secteur des nuisances sonores.

6 Procédure d'approbation du plan d'affectation

Le présent PA a été élaboré depuis 2019 en coordination étroite avec les commissions d'urbanisme de la commune d'Epalinges, la commission du conseil (CUCC) et la commission consultative de la Municipalité (CCU). De plus, le projet a été présenté à plusieurs reprises à l'Association en faveur d'un développement mesuré d'Epalinges (ADeRE).



En application des dispositions de l'art. 37 LATC (loi sur l'aménagement du territoire et les constructions), le plan d'affectation, le règlement et le rapport 47 OAT ont été envoyés à la Direction générale du territoire et du logement (DGTL), le 18 février 2020 pour examen préliminaire, puis le 14 août 2020 pour examen préalable. Les résultats des examens préliminaires et préalables – annexe 4 – ont été transmis à la commune le 3 avril 2020 et le 11 décembre 2020 respectivement. Les différents services cantonaux ont préavisé favorablement le projet moyennant quelques adaptations.

Une information publique, organisée par le propriétaire le 30 septembre 2020, a permis de convier toute la population à une présentation du projet. Un site internet (www.cloalet.ch) lui est dédié.

Le dossier (plan, règlement, 47 OAT) – annexe 1 – a été soumis à l'enquête publique du 27 mars au 25 avril 2021 inclus. Durant cette période, les éléments suivants ont également été mis à l'enquête publique :

- Création d'une passerelle de mobilité douce (sur la RC 601 B-P) – annexe 2
- Constitution de servitudes de passages publics en lien avec le PA "Le Cloalet" (sur parcelles RF 409, 465 et 470) – annexe 3

En raison de la situation sanitaire, une séance d'information publique officielle n'a pas pu avoir lieu. Toutefois, en conformité au devoir d'information de la Municipalité (art. 2 LATC et 4 LAT), un tout ménage a été envoyé à la population afin d'informer les palinzards-e-s de la mise à l'enquête publique et un document de présentation du projet a également été publié sur le site internet de la commune - annexe 5.

Tous les documents d'enquête étaient consultables sur le site internet de la Commune et, sur rendez-vous, auprès du Service d'urbanisme.

L'enquête publique du PA, avec la passerelle et les servitudes ont soulevé 45 oppositions ; une opposition a été formulée uniquement pour les servitudes, soit en détail :

- 38 oppositions (personnes individuelles ou couples) avec courriers identiques, dont la majorité (23) propriétaires aux chemins de Montéclard, Biolleyre et Polny, 6 propriétaires du secteur Possession/Bois-de-Ban, 3 propriétaires au Petit-Cerisier, 2 propriétaires du secteur Planches/Montblesson, 2 propriétaires à la route du Village et 2 autres propriétaires à d'autres endroits de la Commune. 1 opposant est membre du Conseil communal (Mme A. Mansour)
- 5 oppositions avec courrier de l'ADeRE, dont 1 au nom de celle-ci et 4 aux noms de personnes individuelles
- 1 opposition de M. et Mme Domenget (voisins directs du PA sur chemin de la Biolleyre – parcelle 468) par l'intermédiaire de leur avocate, Me Joelle Vuadens
- 1 opposition de Pro Natura Vaud
- M. Michel Grand (voisin direct du PA sur chemin de la Biolleyre – parcelle 960) a formulé l'opposition relative aux servitudes.



Opposition Pro Natura Vaud

L'opposition relevait beaucoup d'éléments positifs dans le projet, mais mentionnait quelques questions et demandes complémentaires. Ainsi, le Service d'urbanisme communal a organisé une séance avec deux représentants de Pro Natura, le représentant du propriétaire, l'urbaniste et le conseiller « Site 2000 watts », ceci en date du 25 mai 2021.

Cette séance a permis de clarifier tous les points signalés dans l'opposition, de répondre à toutes les demandes formulées ainsi que de garantir les engagements de la Commune et du propriétaire. Les représentants de Pro Natura ont signalé à titre personnel la grande qualité du projet présenté. Un PV de séance a été établi à cet effet pour confirmer ces éléments.

De ce fait, Pro Natura Vaud a confirmé, par son courrier du 17 juin 2021, le retrait de son opposition en saluant l'approche constructive de la Municipalité pour avoir pris compte de leurs remarques et en mentionnant certaines conditions, toutes incluses dans le règlement du PA ou dans les exigences du label « Site 2000 watts » et de la demande de permis de construire.

L'opposition, le PV de séance et le retrait d'opposition sont joints – annexe 6.

Traitements des autres oppositions

Conformément à l'art. 40 LATC, la Municipalité a invité tous les opposants à une séance de conciliation, séance durant laquelle la Municipalité, ou une délégation de celle-ci, entend les opposants afin que ceux-ci puissent compléter et commenter leurs motifs d'oppositions et que la Municipalité puisse y apporter des réponses, commentaires ou déterminations. Des représentants du propriétaire, des mandataires et du Service d'urbanisme étaient également présents.

4 séances ont ainsi été organisées, regroupant les opposants selon les types d'oppositions formulées, comme indiqué plus haut, à savoir :

- **Séance 1 : les 38 opposants avec « Courriers identiques »**

Séance tenue le 17 juin 2021. 6 personnes inscrites présentes, dont l'une représentant 2 autres personnes, 3 personnes présentes sans inscription, 2 personnes excusées, les personnes restantes n'ayant pas répondu à l'invitation. Le courrier d'opposition développait 13 motifs, qui ont été évoqués dans le même ordre en séance.

- **Séance 2 : les 5 opposants avec « Courrier ADeRE »**

Séance tenue le 23 juin 2021. Les 4 personnes inscrites étaient présentes, dont M. Félix Schmidt (Conseiller communal et président de l'ADeRE, représentant par procuration d'un opposant excusé) et la dernière personne présente sans inscription. Le courrier d'opposition développait les 13 mêmes motifs que l'opposition « Courriers identiques » ci-dessus, avec des éléments complémentaires, qui ont été évoqués dans le même ordre en séance.

- **Séance 3 : M. et Mme Domenget**

Séance tenue le 6 juillet 2021. M. et Mme Domenget étaient présents avec leur conseil, Me Joëlle Vuadens. Le courrier d'opposition développait 2 sujets, qui ont été évoqués dans le même ordre en séance.



- **Séance 4 : M. Michel Grand**, concernant les servitudes de passages publics

Séance tenue le 16 juin 2021 avec M. Grand. Le courrier d'opposition développait principalement la question de l'accès privé à la parcelle 2860, au-dessous de celle de M. Grand.

Les motifs d'oppositions, déterminations de la Municipalité et les procès-verbaux de chaque séance sont joints – annexes 7 à 10. La plupart des éléments de réponses ou engagements pris dans ces déterminations et lors des séances, en rapport avec le PA, sont mentionnés dans le corps de ce préavis, dans le règlement du PA ou la convention Commune/Propriétaire.

Tous les documents intitulés « Déterminations des autorités communales et procès-verbal de la séance de conciliation avec les opposants » pour chaque séance ont été envoyés le 7 septembre 2021, aux opposants présents, avec délai de réponse pour des remarques sur la teneur de leurs propos et maintien, ou non, de leur opposition au 22 septembre 2021. Les opposants non présents (voir séance 1 : « Courriers identiques » ci-dessus) ont reçu uniquement les déterminations de la Municipalité et le même délai de réponse leur a été accordé pour signifier le maintien, ou non, de leur opposition.

Suite à l'envoi de ces documents, quelques courriers de réponses ont été adressés à la Municipalité, à savoir :

- **opposants avec « Courriers identiques »**

- 2 retraits d'oppositions
- 16 maintiens d'oppositions (Mme et M. Beetschen, Mme et M. Binder, Mme Donati-Regli, la famille Frey, M. Grand, M. Jan, Mme Maldonado, Mme et M. Mettraux, Mme M.-T. et M. J.-G. Moriggia, Mme et M. Oesch, Mme et M. Pedgrift, Mme Pusan, Mme Regli, M. Regli et M. Thonney) avec rappel de certains motifs, concernant le Projet d'agglomération Lausanne-Morges (PALM), les gabarits, la ligne TL, la convention avec le propriétaire et le trafic vélos. Mme M.-N. et M. J.-M. Moriggia maintiennent leur opposition sans mentionner de motifs.
- 20 sans réponse, considérées comme maintenues, dont la conseillère communale Mme Mansour.

- **opposants avec « Courrier ADeRE »**

- 5 maintiens d'oppositions (Mme Cardinet-Schmidt, MM. Bruttin, Robert, Rodondi et Sapho) avec rappel de certains motifs, concernant le Projet d'agglomération Lausanne-Morges (PALM), les gabarits, la ligne TL, la convention avec le propriétaire et le trafic vélos

- **M. et Mme Domenget**

- sans réponse, considérée comme maintenue

- **M. Michel Grand**, concernant les servitudes de passages publics

- Maintien de l'opposition

Les courriers reçus jusqu'au 5 octobre 2021 ont été pris en compte, soit 2 semaines après le délai de réponse accordé.

La majorité des courriers de réponses reçus sont identiques. Les motifs évoqués pour le maintien des oppositions et les réponses apportées par la Municipalité sont décrits ci-après :



Courriers de maintien d'oppositions « identiques » de Mme et M. Beetschen, Mme et M. Binder, Mme Donati-Regli, la famille Frey, M. Grand, Mme Maldonado, Mme et M. Mettraux, Mme M.-N. et M. J.-M. Moriggia, Mme M.-T. et M. J.-G. Moriggia, Mme et M. Oesch, Mme et M. Pedgrift, Mme Pusan, Mme Regli et M. Regli.

Courriers de maintien d'opposition « ADeRE » de Mme Cardinet-Schmidt, MM. Bruttin, Robert, Rodondi et Sapho.

Motifs de maintien d'opposition	Réponses de la Municipalité
<p>Nous accusons réception du courrier cité en référence, dont nous avons pris connaissance avec attention, et vous remercions d'avoir retranscrit avec fidélité nos prises de position et les réponses que vous avez bien voulu leur apporter. Sur la forme, nous n'avons pas de remarque spécifique à formuler.</p>	<p>La Municipalité remercie les auteurs du PV, soit son service d'urbanisme et l'urbaniste mandatée.</p>
<p>A. Politique Sur le fond, nous nous bornerons à répéter quelques principes fondamentaux concernant l'ensemble de la procédure que vous avez décrite avec force détails et références, vous contentant cependant de rester sous l'angle juridique uniquement, sans entrer en matière sur quelques aspects politiques que nous avons soulevés.</p>	<p>Les aspects politiques ont été abordés, notamment en ce qui concerne :</p> <ul style="list-style-type: none">- la stratégie communale en matière d'aménagement, qui a fait l'objet d'une démarche participative de la population dans le cadre du PDCom et est conforme aux planifications supérieures,- les stratégies supérieures, notamment la problématique du périmètre compact d'agglomération, qui est déterminé au niveau régional et cantonal (PALM et PDCn) et qui ne peut être adapté avant la prochaine révision du PALM.
<p>B. PALM – périmètre compact L'élément central de notre opposition réside dans la mise en place par le Canton, puis par les communes concernées, dont Epalinges, du périmètre compact (PALM), en particulier sur la violation manifeste de la Constitution vaudoise (Art. 139 al. 1, let. d) reconnaissant l'autonomie communale en matière d'aménagement du territoire. Lors de son entrée en vigueur en 2007, le PALM constituait déjà une organisation fonctionnant en marge des exécutifs et administrations communales des 27 communes concernées. La signature de la convention qui les obligeait les unes vis-à-vis des autres et du Canton était un acte fondateur important, tellement d'ailleurs, qu'il aurait dû être soumis aux conseils communaux, avec risque possible de</p>	<p>La Municipalité n'a pas moyen d'agir sur les planifications supérieures en vigueur (LAT, PDCn, PALM) ; elle est contrainte de les appliquer dans le cadre des planifications communales.</p> <p>Il n'est pas possible, dans le cadre d'un plan d'affectation tel que le Cloalet, de remettre en question l'entrée en vigueur du PALM datant de 2007 et sa révision de 2012 qui ont validé les périmètres compacts successifs.</p> <p>Il est étonnant que 14 ans après la première mise en place d'un périmètre compact, ou 9 ans après sa révision, qui n'avaient pas suscité de remarque, celles-ci surgissent encore comme motifs d'oppositions au PA Le Cloalet.</p>



<p>référendum par la population qui aurait pu mesurer l'impact d'un tel projet. La plupart des communes (si ce n'est toutes !) ont renoncé à soumettre un tel projet à leur Conseil communal, dont Epalinges, redoutant justement les réactions de leurs citoyens.</p> <p>Ce n'est qu'en 2018, constatant cette lacune constitutionnelle, que le Grand Conseil a reconnu l'existence de ces périmètres compacts qui limitaient considérablement la portée de l'article constitutionnel mentionné ci-avant. Aujourd'hui d'ailleurs, les très nombreuses oppositions, les recours, les pétitions, les référendums, sont le fruit de cette frustration populaire incontestable, mais sans effet, si ce n'est de rendre beaucoup plus compliqué et lent la mise en œuvre de ces structures technocratiques. L'exemple du Cloalet en est un symbole parmi beaucoup d'autres à Epalinges et ailleurs dans la région du PALM.</p>	
<p>C. PALM – périmètre compact d'Epalinges</p> <p>Le deuxième élément qui nous a conduit à nous opposer au premier plan de quartier du Cloalet, et qui est étroitement lié au premier, c'est le fait que non seulement le PALM a été conçu et mis en place sans aucune démarche démocratique, mais qu'à Epalinges, curieusement, le premier périmètre compact a été modifié dans sa deuxième version, justement pour y insérer la zone du Cloalet ! Curieusement ! mais le chef du Service du Développement Territorial de l'époque n'était-il pas en même temps, le grand responsable du PALM et, par hasard, habitant d'Epalinges, ce qui facilitait bien les choses ?!.... Sans avoir besoin de consulter le législatif communal, un coup de crayon permettait sans difficulté de satisfaire un promoteur qui avait jeté son dévolu sur cette zone vierge.</p> <p>(M. et Mme Pedgrift n'ont pas mentionné ces propos)</p>	<p>Selon le rapport du projet d'agglomération Lausanne-Morges de juin 2021, <i>le périmètre compact a été précisé en 2011-2012, en utilisant la méthode générale de délimitation du périmètre des centres élaborée par le Canton en application du Plan directeur cantonal et sous l'éclairage de la mise en œuvre du PALM 2007. La démarche a été conduite en concertation étroite avec les communes limitrophes du périmètre compact et avec les Schémas directeurs.</i></p> <p>En 2012, la Municipalité aurait été habilitée, dans le cadre du Projet d'agglomération Lausanne-Morges de 2ème génération, et d'entente avec les autorités cantonales, à intégrer quasiment l'entier de la Commune au périmètre compact de 2007. Toutefois, après concertation entre le canton et la commune, il a été statué que seuls les terrains en amont de la route de Berne et à proximité des Croisettes soient inscrits dans le périmètre compact du PALM, ceci afin de ne pas étendre et accentuer la densification imposée dans le périmètre compact sur les parcelles sises à l'Ouest du territoire communal.</p> <p>Les propos à l'attention de l'ancien chef du Service du Développement Territorial sont diffamatoires.</p>



<p>Ces considérations liminaires rappelées, elles nous permettent de relever quelques points sur lesquels nous voulons manifester notre mécontentement de ne pas avoir été suivi par la Municipalité et/ou le promoteur :</p> <p>1) <u>Gabarits</u> : la pose de gabarits sur le terrain est la SEULE manière de permettre à la population de mesurer l'impact effectif des constructions futures. Et c'est au stade de la mise à l'enquête d'un Plan d'Affectation qu'un tel impact peut être mesuré et non lors des mises à l'enquête des futurs bâtiments. Nous n'avons pas vérifié l'information concernant la Commune de Lausanne. Nous avons néanmoins pris note que grâce aux oppositions, le plan sera complété avec l'indication des hauteurs maximales pour tous les corps des bâtiments P3 et P5.</p>	<p>Comme précisé en séance (ADeRE et oppositions « identiques »), il est possible d'exiger la pose de gabarits seulement au stade de la demande de permis de construire, si cela est nécessaire. Les coupes sur le plan illustratif mentionnent les hauteurs et permettent de visualiser les hauteurs (annexe au 47 OAT). La maquette représente également bien les gabarits des bâtiments envisagés.</p> <p>En effet, le projet architectural (permis de construire), peut présenter des bâtiments plus bas et des volumes moins importants que les gabarits et périmètres maximaux fixés par le plan d'affectation.</p> <p>Le Service d'urbanisme de la Commune s'est renseigné auprès de la Ville de Lausanne : la pose de gabarits est obligatoire seulement au stade de la demande de permis de construire et non au stade du PA (c'est le cas du projet Victor-Ruffy, donné en exemple par M. Rodondi en séance de conciliation).</p>
<p>2) <u>Ligne TL</u> : jusqu'à aujourd'hui rien ne permet de garantir qu'une ligne TL sera en service sur le chemin du Polny. L'intention est certaine ; la réalisation est une autre affaire !</p>	<p>La ligne de bus 44 a été demandée par le Conseil communal. Son tracé a été validé par les TL. Le projet d'exécution et l'estimation des coûts sont en cours d'étude.</p> <p>Sous réserve de l'adoption des crédits par ce même Conseil communal (préavis soumis au début 2022), sa mise en fonction est projetée en automne 2022, indépendamment de la planification du PA Le Cloalet.</p>
<p>3) <u>Convention(s) avec le promoteur</u> : comme dans le cadre des éoliennes, il est apparu que les municipalités prenaient des engagements qui allaient parfois bien au-delà de ce que le citoyen attend de ses édiles. On constate donc un fort mouvement vers une transparence accrue: on ne peut soumettre le projet du</p>	<p>La convention est communiquée au Conseil communal dans le cadre du présent préavis – annexe 11.</p> <p>Les coûts et frais d'étude, de réalisation et de construction de tous les ouvrages d'intérêts publics sont entièrement pris en charge par le propriétaire, ceci en lieu et place de la taxe relative</p>



<p>Cloaset, présentant un impact financier pour la Commune de plusieurs millions de francs (investissements et entretien, négociation sur le paiement de la taxe de participation aux équipements communautaires), sans que les citoyens puissent en mesurer les conséquences financières à moyen et long terme sur les finances communales.</p>	<p>au financement de l'équipement communautaire (voir § 9 ci-après). Tous les terrains (trottoir de Montéclard, parcelles A et B mentionnées sous § 3.1) sont également cédés gratuitement, ainsi que les servitudes de passages publics. La Commune assurera ensuite l'entretien de tous les ouvrages ou terrains cédés (voir § 12 ci-après)</p>
<p>4) <u>Trafic</u> : en matière de vélos, les réponses de la Municipalité témoignent bien des difficultés de parvenir à des solutions satisfaisantes. On est également stupéfait, que la protection d'une forêt sans valeur particulière prime la sécurité des cyclistes et des piétons pour l'accès au M2. La mort de quelques arbres n'est pas équivalente à celles des usagers privilégiant une mobilité douce ! A terme, le projet prévoit plus de 500 vélos !! et pas seulement pour la promenade du dimanche !</p>	<p>Les réponses apportées démontrent l'accessibilité adéquate du PA pour la mobilité douce (piétons et cycles), pour l'accès au M2 et au centre de la Croix-Blanche. Le concept de mobilité a été étudié et validé par des spécialistes et par le Canton (DGMR). D'autres mesures générales sont proposées dans le cadre du plan de mobilité communal. L'aire forestière est protégée par la législation fédérale et cantonale en la matière. La Municipalité n'a pas moyen d'y déroger. Selon la DGE-Forêts, les solutions étudiées pour réaliser un nouveau chemin de l'Arzillier moins pentu, mais plus long ne remplissent pas les conditions dérogatoires fixées dans l'art. 5 al.2 de la Loi Forestière (LFo), notamment car la notion d'intérêt public n'est pas prépondérante au vu des accès déjà existants et des importants défrichements que ces solutions impliqueraient. Seules des mesures d'amélioration du chemin existant (confort, sécurité) sont envisageables à ce jour.</p>
<p>Conclusion : En conclusion, le nouveau PA du Cloaset marque une nette amélioration par rapport au précédent. Il répond à plusieurs observations majeures faites lors de la votation s'opposant avec succès au premier projet. Les commentaires liminaires font partie de l'Histoire et ne sont plus réversibles ! Demeurent notamment quelques points dont l'importance n'est pas à négliger. Nous maintenons notre opposition, en particulier dans l'attente de la position de la Commission consultative d'urbanisme et celle du Conseil communal qui sont susceptibles d'apporter encore des améliorations que nous souhaitons et d'autres, le cas échéant.</p>	<p>Comme mentionné et relevé par les présents courriers, la Municipalité a en effet tenu compte des oppositions en complétant le PA, notamment avec l'ajout d'altitudes maximales sur les périmètres d'implantation situés en bordure de parcelle, soit P3 et P5. Des améliorations sont également proposées suite à la coordination avec Pro Natura.</p> <p>Ainsi, le plan d'affectation avec amendements suite à l'enquête publique (mis en évidence en rouge sur le plan et dans le règlement) est soumis à adoption au Conseil communal (cf. § 7 ci-après).</p>

**Courriers de maintien d'opposition de MM. Thonney et Jan**

Motifs de maintien d'opposition	Réponses de la Municipalité
<p><u>PALM</u> En ce qui concerne le PALM, celui-ci a été conçu et mis en place sans aucune démarche démocratique, et à Epalinges, curieusement, le premier périmètre compact a été modifié dans sa deuxième version, justement pour y insérer la zone du Cloalet I.</p>	<p>Cf. réponse aux oppositions « identiques » ci-dessus (point C).</p>
<p><u>Gabarits</u> La pose de gabarits sur le terrain est la SEULE manière de permettre à la population de mesurer l'impact effectif et visuel des constructions futures. Et c'est au stade de la mise à l'enquête d'un Plan d'Affectation qu'un tel impact peut être mesuré et non lors des mises à l'enquête des futurs bâtiments. J'ai toutefois pris note que grâce aux oppositions, le plan sera complété avec l'indication des hauteurs maximales pour tous les corps des bâtiments P3 et P5, mais ceci n'est en rien suffisant car il ne permet pas à la population de visualiser concrètement «l'étendue des dégâts».</p>	<p>Cf. réponse aux oppositions « identiques » ci-dessus (point 1).</p> <p>Il est rappelé que le projet de PA permet une bonne intégration des constructions dans le site. Par rapport au précédent, il a permis de concentrer le bâti, de l'éloigner des limites parcellaires, de maximiser les espaces non bâtis et les aménagements extérieurs en pleine terre. Il tient compte de la topographie et du contexte environnant avec deux typologies de bâtiments.</p> <p>Pour information, la densité maximale du site est calculée sur la zone d'habitation de moyenne densité 15 LAT uniquement, et non pas sur l'entier du périmètre, selon la densité minimale exigée par le PDCn (soit 0.625), dans une volonté délibérée d'assurer cette bonne intégration des constructions.</p>
<p><u>Ligne TL</u> Vous indiquez que dans le cadre communal des mesures d'accompagnement sont prévues sur le territoire palinzard, dont la création d'une nouvelle ligne de bus no 44. Jusqu'à aujourd'hui, rien ne permet de garantir qu'une ligne TL sera en service sur le chemin du Polny. Bien que l'intention paraisse certaine, la réalisation sera une tout autre affaire ! En effet, il n'est fait mention nulle part de l'attribution d'un crédit concernant l'étude réelle de faisabilité de ce projet. Il est juste indiqué que des études étaient actuellement en cours, mais sans autre indications. Par contre, dans votre document il est affirmé que la ligne de bus entrera en fonction en septembre 2022. Comment croire cette affirmation alors que les études sont actuellement en cours ? Je suis</p>	<p>Cf. réponse aux oppositions « identiques » ci-dessus (point 2).</p> <p>Certains aménagements routiers sont prévus pour permettre les croisements de véhicules.</p> <p>Le service de voirie met tout en œuvre pour assurer la praticabilité du chemin en période hivernale. Il est toutefois aussi tributaire de certains automobilistes qui bloquent le chemin en raison de manque d'équipement hivernal.</p> <p>Les bus de lignes de montagne rencontrent les mêmes soucis durant ces périodes.</p>



<p>donc d'avis que cette affirmation clairement annoncée d'une nouvelle ligne TL est surtout et avant tout un faire-valoir visant à l'approbation du projet du Cloalet. Empruntant quotidiennement le Vaugueny et le Polny, j'ai grand peine à imaginer qu'un bus TL de taille réduite soit à même de circuler sur ce tronçon particulièrement en hiver, quand de simples voitures pourtant dotées d'un équipement hivernal approprié se trouvent bloquées sur la route et doivent rebrousser chemin.</p>	
<p><u>Convention(s) avec le promoteur</u> On ne peut soumettre le projet du Cloalet, présentant un impact financier pour la Commune de plusieurs millions de francs (investissements et entretien, négociation sur le paiement de la taxe de participation aux équipements communautaires), sans que les citoyens puissent en mesurer les conséquences financières à moyen et long terme sur les finances communales.</p>	<p>Cf. réponse aux oppositions « identiques » ci-dessus (point 3).</p>

Complément de M. Jan, en plus des éléments cités ci-dessus :

Motifs de maintien d'opposition	Réponses de la Municipalité
<p><u>Présentation du quartier sur le site internet du promoteur</u> J'ai été fortement étonné que le promoteur n'ait pas éprouvé le besoin de répondre à 2 mails postés sur son site. Il s'agissait d'une question portant sur la présentation visuelle du quartier faite sous forme d'une image virtuelle ne représentant pas les bâtiments existants à échelle réelle et laissant le chemin de Montéclard absent sur les illustrations. Ma demande était que la population puisse avoir le même photomontage du quartier comme cela avait été le cas lors du premier projet selon image ci-dessous</p>  <p>Vu que cela a été possible pour la passerelle illustrée sur le site actuel, cela démontre que le promoteur agit délibérément pour ne pas</p>	<p>Après vérification, le propriétaire n'a pas trouvé trace des deux courriels adressés sur son site.</p> <p>Le propriétaire, au stade du PA, a fait construire une maquette du quartier et de ses environs, représentant le dispositif routier et urbanistique. Cette maquette était disponible pour illustration lors de l'enquête publique du PA et reste à disposition.</p> <p>Le site Internet dédié au quartier présente des images de synthèse où sont figurées plusieurs vues des cheminements et des bâtiments, ainsi que la passerelle.</p> <p>Le PA est un nouveau projet et l'implantation des bâtiments a été complètement revue, le photomontage et image ci-contre ne pouvant ainsi pas être comparés.</p>



donner une information fiable et objective permettant à tous les habitants de pouvoir se représenter ce projet.	
---	--

Courrier de maintien d'opposition de M. Grand concernant les servitudes de passages publics

Motifs de maintien d'opposition	Réponses de la Municipalité
<p>J'accuse réception du courrier cité en référence, dont j'ai pris connaissance avec attention.</p> <p>Mes propos ont été retranscrits sans erreur et je vous en remercie.</p> <p>Je vous informe cependant que je ne peux pas considérer les propos « hors-séance » retranscrits dans le document car je n'étais pas présent lorsqu'ils ont été énoncés.</p> <p>Je vous informe également que je maintiens mon opposition car après vérification, les aménagements nécessaires à une sortie de véhicules de la parcelle 2816 sur une éventuelle prolongation du chemin de la Biolleyre sont raisonnables et comme déjà indiqué lors de la séance de la conciliation, je peux les prendre en charge en grande partie. De plus, la question financière de cet aménagement ne concerne que les propriétaires privés et non pas la commune, les contribuables ne sont donc pas sollicités.</p>	<p>Hors séance, il a simplement été constaté que le chemin réalisé, pour l'accès à la parcelle 2816, ne correspond pas au tracé de la servitude et qu'il empiète sur la parcelle du PA. Il a été jugé utile de mentionner ce fait pour en informer M. Grand.</p> <p>Le PA ne permet pas la circulation de véhicules privés dans son emprise, hormis la mobilité douce et les véhicules de service.</p>

7 Modifications du plan et du règlement : amendements soumis à adoption

Suite à des remarques formulées dans les oppositions, il est proposé d'adapter le PA. Le plan et le règlement du PA annexés mentionnent en rouge ces propositions d'amendements suite à l'enquête publique, pour adoption par le Conseil communal.

Ces modifications étant de minime importance et ne portant pas atteinte à des intérêts dignes de protection, elles ne nécessiteront pas d'enquête publique complémentaire. Elles sont décrites ci-après.

Altitude maximale des constructions

Suite à des remarques d'opposants, il est proposé de compléter le plan avec l'ajout de cotes d'altitudes maximales sur les périmètres P3 et P5, ceci dans le but de rassurer les voisins concernés au Nord. Les altitudes ne sont pas précisées pour chaque corps de bâtiments dans les périmètres P1, P2 et P4, situés



au centre du quartier. L'article 15 al. 2 du règlement sera ainsi modifié dans le sens qu'il ne concernera plus que les périmètres d'implantation P1, P2 et P4.



Figure 17 : Altitudes Enquête / Modifications (en rouge)

Sentier botanique pédagogique public

Une modification du tracé du sentier botanique est également proposée, afin de le situer en contrebas des parcelle n°469 et 2796, propriétés du Fonds de Prévoyance. Ce nouveau tracé est ainsi suffisamment éloigné et en contrebas de la parcelle 468 et répond ainsi au motif de craintes de nuisances formulé par leurs propriétaires. Il est rappelé que ce chemin n'est pas praticable pour les cycles, non éclairé et non déneigé en hiver, il s'agit ainsi d'un cheminement secondaire.

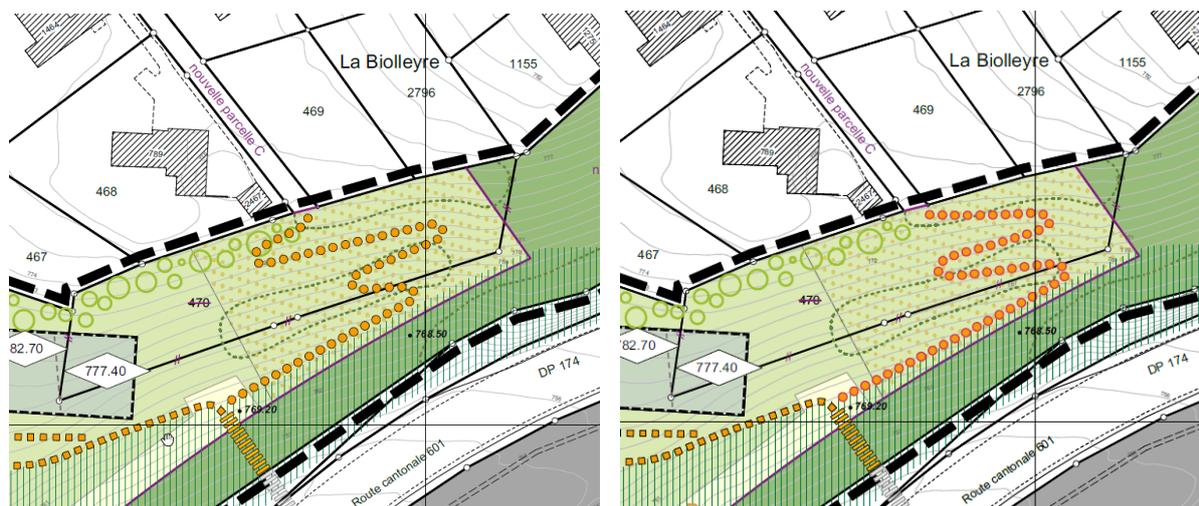


Figure 18 : Sentier botanique Enquête / Modifications (pourtour rouge)



8 Adoption par le Conseil communal

Conformément à l'art. 42 LATC, le Conseil communal statue sur les réponses motivées aux oppositions non retirées en même temps qu'il se prononce sur l'adoption du plan et du règlement avec ses amendements après mise à l'enquête publique.

Lorsque le Conseil communal adopte le projet sans modification susceptible de porter atteinte à des intérêts dignes de protection, le dossier est adressé par la Municipalité au Département des institutions et du territoire (DIT) en vue de son approbation par la Cheffe de département.

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

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

Conformément à l'article 43 LATC, le Département approuve le plan adopté par le Conseil et notifie sa décision et les décisions communales sur les oppositions, par écrit, à la Municipalité et aux opposants, décisions contre lesquelles un recours peut être déposé au Tribunal cantonal. Le service constate ensuite l'entrée en vigueur du plan d'affectation (plan et règlement) si aucun recours n'a été déposé.

9 Contribution au financement de l'équipement communautaire

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

Conformément aux dispositions légales, la Municipalité d'Epalinges a donc opté pour l'élaboration d'un règlement général. Celui-ci a été adopté par le Conseil communal d'Epalinges le 12 novembre 2013. Il est entré en force ensuite de l'approbation par la Cheffe du Département de l'intérieur en date du 3 décembre 2013. Les décisions de taxation pour ce PA, fondées sur le règlement concernant la taxe relative au financement de l'équipement communautaire communal et intercommunal, seront rendues par la Municipalité sitôt la mesure d'aménagement du territoire donnant matière à taxation entrée en force.

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

Le nombre de m² de SPd attribué aux logements ou aux activités non gênantes n'étant pas encore défini précisément, la taxe à percevoir pour le PA « Le Cloalet » ne pourra être déterminée qu'une



fois l'affectation définitive des locaux arrêtée, soit certainement lors de la mise à l'enquête des constructions. Le montant de la taxe est estimé à ce jour à environ CHF 1'750'000.-.

Dans le cadre de la convention signée entre la Commune et le propriétaire le 19 mars 2021, le propriétaire s'engage à réaliser les équipements communautaires (notamment passerelle, chemins et espaces de rencontre internes au quartier, sentier botanique, trottoir de Montéclard) faisant partie intégrante de ce PA, en lieu et place de la taxe. Le propriétaire prend les coûts d'études, l'investissement initial, ainsi que le risque de construction entièrement en charge. Ces équipements sont estimés à ce jour à environ CHF 2'000'000.- TTC, donc supérieurs d'environ CHF 250'000.- au produit de la taxe.

En cas de coût total final des infrastructures communautaires inférieur au montant de la taxe, la différence sera perçue par la Commune.

10 Taxe sur la plus-value (art. 5 LAT) et disponibilité des terrains (art. 15a LAT)

Selon la LATC révisée du 1er septembre 2018, les avantages majeurs résultant des mesures d'aménagement du territoire font l'objet d'une taxe sur la plus-value prélevée par le Canton qui s'ajoute aux taxes communales. Pour le cas présent, il s'agit d'une augmentation sensible de la valeur d'un bien-fonds résultant de mesures d'aménagements du territoire. Le taux de prélèvement défini est de 20% de la plus-value. La taxe est due dès l'entrée en vigueur du PA mais le montant peut être déduit de l'impôt sur les gains immobiliers. Les parcelles concernées par une augmentation de leurs droits à bâtir sont les parcelles RF n°409, 465 et 470, qui seront toutes regroupées sous le n° 465.

La disponibilité des terrains et l'obligation de bâtir sont garanties par le règlement du PA (art. 39). La Commune impose aux propriétaires du biens-fonds, un délai de construction de 12 ans dès l'entrée en vigueur de la présente planification (article 52 al. 2 let. b LATC). L'exigence de disponibilité des terrains est remplie lorsqu'au moins 80 % des droits à bâtir ont été réalisés. A l'échéance de ce délai, si ces biens-fonds ne sont pas bâtis, la Commune prendra à l'encontre de leur/s propriétaire/s les mesures fiscales prévues à l'article 52 alinéa 2 lettre b et aux alinéas 4 à 10 LATC.

11 Aspects du développement durable

A travers différentes mesures prises au stade de la planification, ce PA s'inscrit dans les différentes dimensions du développement durable.

Dimension économique

La réalisation du quartier permet la création des liaisons de mobilité douce publiques (dont la passerelle) par le propriétaire, sans frais importants pour la Commune, qui en reprendra ensuite l'entretien. Le Fonds de prévoyance, propriétaire du terrain, destine la majorité des bâtiments à la location dans le but d'assurer des revenus à long terme à ses rentiers. Les futurs habitants apporteront de nouvelles recettes fiscales pour la collectivité.



Dimension sociale

La dimension sociale est prise en compte par la mise à disposition d'espaces et d'équipement publics nécessaires pour répondre aux besoins des habitants du quartier et au-delà (liaisons publiques de mobilité douce pour connecter la Croix-Blanche et l'ouest de la Commune, sentier botanique, places de jeux, espaces de rencontres). Les bâtiments pour seniors, dont un comprenant des logements d'utilité publique (LUP) à loyers abordables, favoriseront la mixité sociale. Les habitants bénéficieront notamment de jardins potagers, d'une conciergerie sociale, de services à la personne et de véhicules d'auto-partage.

Dimension environnementale (voir aussi § 4.2 Paysage et nature)

La dimension environnementale est grandement prise en compte avec l'obtention du label « Site 2000 watts », qui oblige le respect de mesures favorisant la biodiversité locale. Les plantations nouvelles doivent être d'essences indigènes, adaptées à la station et d'écotype suisse. La plantation d'arbres en pleine terre est favorisée par la diminution de l'emprise du parking souterrain. Les zones ouvertes sises dans la zone de verdure et dans une partie de l'aire des aménagements extérieurs sont traitées sous forme de prairie fleurie et l'entretien est géré de manière extensive. L'utilisation d'herbicides et de pesticides sera interdite.

Au sein de la zone de verdure et de l'aire naturelle, prennent place les éléments paysagers dédiés à l'écosystème naturel :

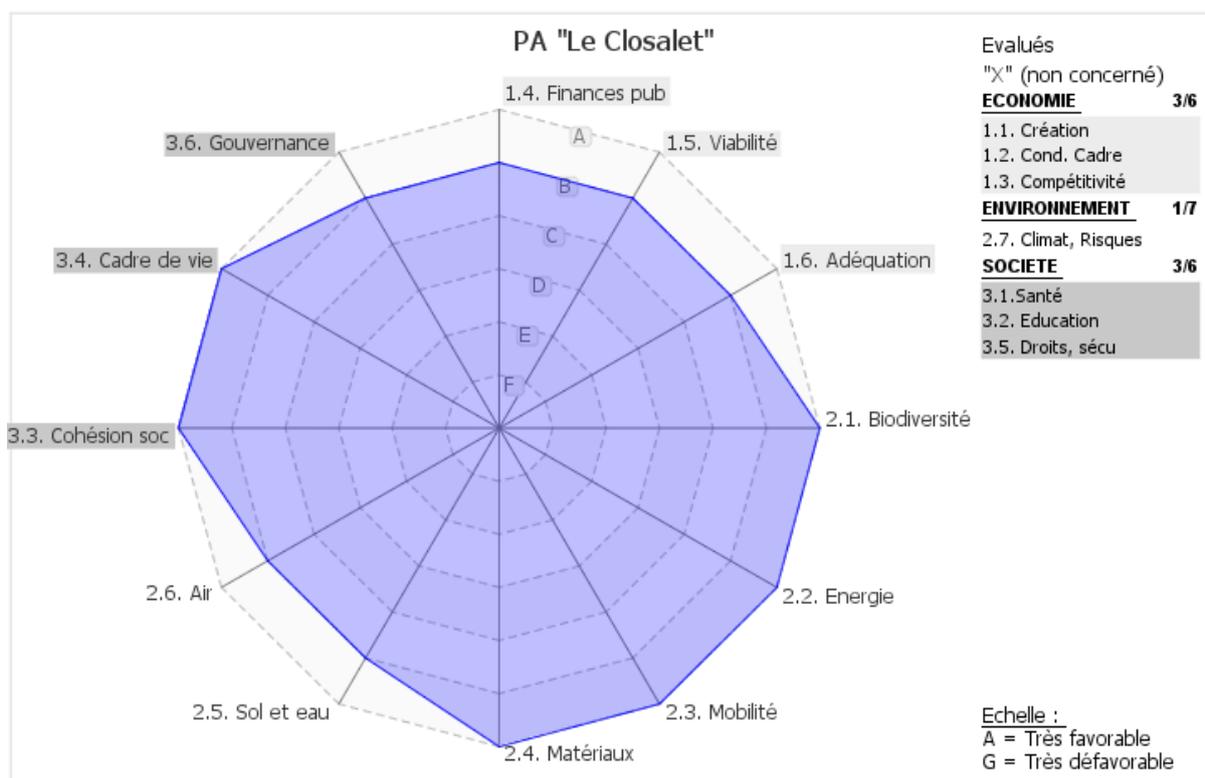
- le vallon qui constitue un milieu humide remarquable avec la remise à ciel ouvert du ruisseau permettra de renforcer ses fonctions naturelles et de recueillir une partie des eaux pluviales
- la butte antibruit arborée longeant la RC 601 entre les massifs forestiers existants, qui crée un paysage varié à valeur écologique élevée, renforce les liaisons biologiques à travers le site et recycle les terres d'excavation du chantier du quartier, sur place.

Dans la zone des aménagements extérieurs, prennent place un parc principalement en pleine terre, les jardins potagers, un verger, une frange arbustive et un espace botanique pédagogique.

Des objectifs de développement durable ambitieux sont fixés par le label « Site 2000 watts » notamment par la création de formes de bâtiments compacts et de construction mixte (bois-béton), l'utilisation d'énergies renouvelables à 100 % (sondes géothermiques, panneaux photovoltaïques, électricité du réseau "naturemade star"), la rétention d'eau en toiture.

Une réduction de 25% des places de stationnement voitures par rapport au besoin brut, défini par les normes, est appliquée dans le quartier. Toutes les places (habitants et visiteurs) sont souterraines et pré-équipées pour la recharge électrique. La réduction du stationnement des voitures est compensée par la mise en place de mesures en faveur de la mobilité douce au sein du quartier ainsi que la promotion de l'autopartage. La mise en place de la nouvelle ligne de bus sur le chemin du Polny favorisera également la mobilité douce.

Le label « Site 2000 watts » formalise des contraintes qu'a souhaité le propriétaire, ceci en faveur de l'environnement et du développement durable. Il est de plus parfaitement en ligne avec les critères Cité de l'Energie, pour lesquels la Commune d'Epalinges est certifiée.



Échelle de notation

A	Très favorable
B	Favorable
C	Favorable avec quelques réserves
D	Moyen
E	Défavorable avec quelques points favorables
F	Défavorable
G	Très défavorable
X	Pas concerné

Figure 19 : évaluation Boussole 21

L'évaluation des critères démontre que le quartier est compris dans une notation de A à B, ce qui est concordant aux objectifs du label cité de l'énergie de la commune.

12 Aspects financiers

Les infrastructures publiques internes au quartier sont réalisées par et aux frais du propriétaire. Elles sont ensuite cédées gratuitement à la Commune, de même que les terrains nécessaires à la création du trottoir côté chemin de Montéclard et les parcelles A et B, à vocation écologique (voir § 3.1 ci-dessus). Les modalités sont précisées dans le cadre de la convention signée entre Commune et propriétaire – annexe 11.

Les ouvrages ou équipements suivants nécessiteront un entretien communal, qui sera intégré, en temps voulu, au budget de fonctionnement et/ou au travail des équipes de voirie, espaces verts et forêts :

- Liaisons publiques de mobilité douce et trottoir du chemin de Montéclard (entretien usuel et déneigement par l'équipe de voirie) comprenant également l'éclairage public, le mobilier urbain et les bornes de contrôle d'accès. Le sentier botanique ne sera pas déneigé, car pourvu d'un revêtement en gravier.



- Passerelle au-dessus de la route de Berne (entretien usuel et nettoyage par l'équipe de voirie).
- Collecteurs communaux de récolte des eaux usées et eaux claires et éventuels bassins de rétention mutualisés (seront intégrés dans le plan d'entretien général et financés via le compte 4600 – Réseau d'égouts et épuration). Les frais de mise en séparatif de collecteurs publics existants, dans le secteur, feront l'objet d'une demande de crédit au Conseil communal.
- Zone de verdure et aire naturelle à vocation écologique, comprenant la butte antibruit paysagère, dont l'entretien doit être géré de manière extensive (respect du label Cité de l'énergie), ainsi que l'aire forestière.

La Commune prendra en charge les frais d'enquête et d'actes relatifs à la constitution et la modification des servitudes publiques, ainsi que pour les cessions immobilières.

L'éco-point communal projeté (voir § 4.6) en bordure de la route de Berne, sur le domaine public cantonal, sera aménagé aux frais de la Commune et entretenu par ses services. Les conteneurs à déchets du quartier sont réalisés et entretenus par le propriétaire, conformément à la convention.

Les frais d'entretien de la passerelle (ouvrage) sont estimés à une moyenne annuelle de 0,6-0,8 % du coût de construction sur la durée de vie de l'ouvrage, et incluent des contrôles techniques réguliers (annuels) par un ingénieur spécialisé.

Hormis les aspects précités et une très légère augmentation de la consommation électrique (éclairage public et bornes télescopiques), la réalisation de ce plan d'affectation n'entraînera pas d'autre charge de fonctionnement pour la Commune.



13 Conclusion

Au vu de ce qui précède, la Municipalité demande au Conseil communal de bien vouloir prendre la décision suivante :

LE CONSEIL COMMUNAL D'EPALINGES

- vu le préavis n°25/2021 de la Municipalité du 11.10.2021 ;
- entendu le rapport de la Commission nommée pour examiner ce dossier,
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour ;

décide

D'approuver les réponses formulées à l'encontre des oppositions

D'adopter le plan d'affectation « Le Closalet » et son règlement, tels que soumis à l'enquête publique du 27 mars au 25 avril 2021.

De modifier le plan d'affectation en déplaçant la position du sentier botanique public sur le plan, selon l'amendement proposé.

De modifier le plan d'affectation en ajoutant des altitudes maximales sur le plan et en modifiant l'article 15 al.2 du règlement, selon l'amendement proposé.

D'autoriser la Municipalité à entreprendre toutes démarches utiles en vue de l'approbation et de l'entrée en vigueur du plan d'affectation « Le Closalet » avec ses modifications.

Au nom de la Municipalité

Le Syndic

Alain Monod



La Secrétaire municipale a.i.

Sylvie Guggenheim

Annexes :

1. Enquête PA « Le Closalet » avec plan et règlement amendés, rapport 47 OAT et ses annexes
2. Enquête passerelle de mobilité douce (plans et notice technique)
3. Enquête des servitudes de passage public
4. Préavis cantonaux (examens préliminaire et préalable)
5. Informations générales pour l'enquête publique
6. Opposition, PV et retrait d'opposition de Pro Natura
7. Traitement de l'opposition « Courriers identiques »
8. Traitement de l'opposition « ADeRE »
9. Traitement de l'opposition « Domenget »
10. Traitement de l'opposition « Grand »
11. Convention entre Commune et propriétaire

COMMUNE D'ÉPALINGES

PLAN D'AFFECTATION ■ "LE CLOSALET"

amendements suite à l'enquête publique du 27 mars au 25 avril, pour adoption par le Conseil communal d'Épalinges

Approuvé par la Municipalité d'Épalinges dans sa séance du 1^{er} mars 2021

Le Syndic : Maurice MISCHLER La Secrétaire : Sarah MIÉVILLE

Soumis à l'enquête publique du 27 mars au 24 avril 2021

Le Syndic : Maurice MISCHLER La Secrétaire : Sarah MIÉVILLE

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

Le/la Président(e) : Le/la Secrétaire :

Approuvé par le Département compétent, Lausanne, le

La Cheffe du Département :

Entrée en vigueur, le

GE valloiron et chnard SA architectes - urbanistes FSU Lausanne, le 31 mai 2021
rue de Bourg 28 CP 6326 1002 Lausanne tél. 021 310 01 40 info@gepartners.ch
19022 FR GC VL K:\MANDAT\Épalinges\19022_PA_Le_Closalet\05_plan\19022_PA_Closalet_vf_adopton_conseil.docx

Plan de base établi conformément aux données cadastrales fournies en avril 2020 par l'ASIT-VD :
Projet de modification de l'état parcellaire du 25 février 2021 certifié par :
BBHN SA
Ingénieurs géomètres officiels
Avenue de Lonay 17
1110 Morges
Authentifié conformément à l'article 15 RLAT par Laurent Huguenin, ingénieur géomètre breveté à Morges,
le : 10 mars 2021

SITUATION

échelle 1:5'000

Coordonnées moyennes : 2'540'620 / 1'155'700



Source : www.map.geo.admin.ch

PLAN DE DÉTAIL



PLAN DES AFFECTATIONS

échelle 1:3'000

- périmètre du plan d'affectation
- zone de verdure 15 LAT
- aire forestière
- zone d'habitation de moyenne densité 15 LAT
- zone des eaux 17 LAT

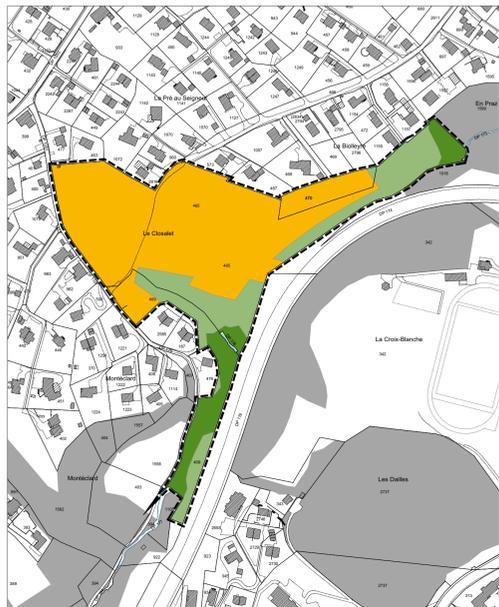


TABLEAU ÉTAT FONCIER "ANCIEN ÉTAT"

Établi sur la base des surfaces cadastrales inscrites au RF au 12 juin 2020

n° parcelle	propriétaire	surface parcelle	surface incluse dans le PA
409	Fonds de prévoyance de CA Indosuez (Switzerland) SA	7'842 m²	7'842 m²
465	Fonds de prévoyance de CA Indosuez (Switzerland) SA	38'228 m²	38'228 m²
470	Fonds de prévoyance de CA Indosuez (Switzerland) SA	2'966 m²	~2'536 m²
DP 176	Domaine public des eaux	73 m²	73 m²
TOTAL		49'109 m²	~48'679 m²

TABLEAU ÉTAT FONCIER "NOUVEL ÉTAT"

Projet de modification de l'état parcellaire du 25 février 2021 certifié par BBHN SA

n° parcelle	propriétaire	surface incluse dans le PA
465	Fonds de prévoyance de CA Indosuez (Switzerland) SA	~32'598 m²
DP 176	Domaine public des eaux	73 m²
nouvelle parcelle A	Commune d'Épalinges	~10'346 m²
nouvelle parcelle B	Commune d'Épalinges	~5'662 m²
TOTAL		~48'679 m²

LÉGENDE

échelle 1:1'000

- périmètre du plan d'affectation
- alignement - limite des constructions du 13 août 1986
- modification parcellaire, parcelle radiale
- modification parcellaire, nouvelle parcelle
- secteur de restrictions lié aux dangers naturels
- réseau routier, hors périmètre (à titre indicatif)
- courbes de niveaux existantes (à titre indicatif)
- CONSTRUCTIONS
 - périmètre d'implantation des constructions H1 à H6 et P1 à P6
 - périmètre d'implantation des constructions souterraines
 - altitude maximale des constructions, amendement suite à l'enquête publique (compléments P3 et P5)
 - corps volumétriques - principe obligatoire assiette indicative
- ESPACES LIBRES DE CONSTRUCTION
 - autres périmètres superposés - aire de rencontre A, B, C et D
 - autres périmètres superposés - aire des aménagements extérieurs
 - espace botanique pédagogique
 - verger
 - frange arbustive
 - autres périmètres superposés - aire naturelle
 - bosquets existants
 - arbre à maintenir
 - zone de verdure 15 LAT
 - butte antibruit paysagère (à titre indicatif)
 - altitudes maximales de la butte (à titre indicatif)
 - affluent du Vauguery remis à ciel ouvert (à titre indicatif)
 - autres périmètres superposés - espace réservé aux eaux
- ACCÈS, CIRCULATION ET STATIONNEMENT
 - accès au parking souterrain
 - chemin public piétons / vélos
 - chemin public piéton
 - passerelle publique piétons / vélos
 - sentier botanique pédagogique public, amendement suite à l'enquête publique (adaptation du tracé)
 - zone des eaux 17 LAT
 - aire forestière selon constatation de la nature forestière du 20 juin 2001

COMMUNE D'EPALINGES

PLAN D'AFFECTATION ■ "LE CLOSALET"

règlement

amendements suite à l'enquête publique du 27 mars au 25 avril 2021,
pour adoption par le Conseil communal d'Epalinges



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

19022 GC

Epalinges \ 19022_PA_Le_Cloalet \
05_reglement \
19022_reglement_v11_adoption_conseil

SCEAUX ET SIGNATURES

Approuvé par la Municipalité d'Epalinges dans sa séance du 1^{er} mars 2021

Le Syndic : Maurice MISCHLER

La Secrétaire : Sarah MIÉVILLE

Soumis à l'enquête publique du 27 mars au 24 avril 2021

Le Syndic : Maurice MISCHLER

La Secrétaire : Sarah MIÉVILLE

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

Le Président :

La Secrétaire :

Approuvé par le Département compétent, Lausanne, le

La Cheffe du Département :

ENTRÉE EN VIGUEUR, LE

ABRÉVIATIONS

art.	Article
al.	Alinéa
CSSP	Coordination Suisse des Sapeurs-Pompiers
dB (A)	Décibel
DS	Degré de sensibilité au bruit
ECA	Etablissement cantonal d'assurance contre l'incendie et les éléments naturels
ELR	Evaluation locale de risques
LAT	Loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979 (RS 700)
LATC	Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions du 4 décembre 1985 (RSV 700.11)
LEne	Loi fédérale sur l'énergie du 26 juin 1998 (RS 730.0)
LLA	Logements à loyer abordable
LPIEN	Loi sur la prévention des incendies et des dangers résultant des éléments naturels du 27 mai 1970 (RSV 963.11)
LPPPL	Loi sur la préservation et la promotion du parc locatif du 10 mai 2016 (RSV 840.15)
LUP	Logements d'utilité publique
LVLEne	Loi sur l'énergie du 16 mai 2006 (RSV 730.01)
OEaux	Ordonnance sur la protection des eaux du 28 octobre 1998 (RS 814.201)
OEné	Ordonnance sur l'énergie du 7 décembre 1998 (RS 730.01)
OPB	Ordonnance sur la protection contre le bruit du 15 décembre 1986 (RS 814.41)
PA	Plan d'affectation
PGA	Plan général d'affectation
RLATC	Règlement d'application de la LATC du 19 septembre 1986 (RS 700.11.1)
RPGA	Règlement sur le plan général d'affectation
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 dossier	1
Article 4 Concertation et suivi du/des projet/s	1
TITRE 2 DISPOSITIONS ENVIRONNEMENTALES	2
Article 5 Degré de sensibilité au bruit et protection contre le bruit	2
Article 6 Energie	2
Article 7 Evacuation des eaux	2
Article 8 Espace réservé aux eaux	2
Article 9 Gestion des déchets.....	3
Article 10 Dangers naturels de glissements de terrain	3
TITRE 3 ZONE D’HABITATION DE MOYENNE DENSITE 15 LAT	4
Article 11 Destination et composition de la zone.....	4
CHAPITRE I - DISPOSITIONS CONSTRUCTIVES.....	4
Article 12 Périmètres d’implantation des constructions.....	4
Article 13 Capacité constructible	4
Article 14 Corps volumétrique.....	5
Article 15 Altitude maximale des constructions et décrochements verticaux.....	5
Article 16 Toitures.....	5
Article 17 Balcons	5
Article 18 Superstructures	6
Article 19 Constructions souterraines.....	6
Article 20 Equipement de service collectif.....	6
Article 21 Dépendances.....	6
Article 22 Mouvements de terre et murs.....	6
CHAPITRE II - AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS ET PAYSAGERS	6
Article 23 Aires de rencontre A, B, C et D	6
Article 24 Aire des aménagements extérieurs.....	7
Article 25 Aire naturelle.....	7
Article 26 Butte antibruit paysagère.....	7
Article 27 Bosquets.....	7
Article 28 Plantations et arbre à maintenir.....	8
CHAPITRE III - ACCÈS, CIRCULATION ET STATIONNEMENT	8
Article 29 Accès au parking souterrain	8
Article 30 Chemins publics piétons/vélos	8
Article 31 Chemin public piéton	8
Article 32 Passerelle publique piétons/vélos	8

Article 33	Sentier botanique pédagogique public	8
Article 34	Stationnement.....	9
TITRE 4	ZONE DE VERDURE 15 LAT	10
Article 35	Destination	10
Article 36	Plantations et entretien	10
TITRE 5	ZONE DES EAUX 17 LAT.....	10
Article 37	Destination	10
TITRE 6	AIRE FORESTIÈRE	10
Article 38	Droit applicable	10
TITRE 7	DISPOSITIONS FINALES	11
Article 39	Disponibilité des terrains	11
Article 40	Plan des aménagements extérieurs	11
Article 41	Demande de permis de construire	12
Article 42	Dérogations	12
Article 43	Dispositions complémentaires.....	12
Article 44	Abrogation	12
Article 45	Entrée en vigueur	12

TITRE 1 DISPOSITIONS PRÉLIMINAIRES

Article 1 Périmètre et affectation

¹ Le périmètre du plan d'affectation (PA) "Le Cloalet" est délimité par un traitillé noir sur le plan de détail.

² Le PA affecte le périmètre considéré à :

- a. la zone d'habitation de moyenne densité 15 LAT ;
- b. la zone de verdure 15 LAT ;
- c. la zone des eaux 17 LAT.

³ Le périmètre considéré comprend, en outre, une aire forestière (art. 38).

Article 2 Buts

Le présent PA a pour but de :

- a. compléter l'offre en logements en assurant la mixité sociale et typologique des logements ;
- b. assurer une insertion harmonieuse des constructions nouvelles dans l'environnement bâti et naturel qui tienne compte de la topographie et des dégagements sur le grand paysage ;
- c. garantir des réalisations architecturales de qualité et encourageant notamment la variété typologique des volumes bâtis ;
- d. préserver les qualités paysagères et écologiques du site par leur maintien et leur valorisation ;
- e. réaliser des espaces publics de qualité qui favorisent la rencontre au sein du quartier ;
- f. prolonger le réseau de mobilité douce communal en garantissant une forte perméabilité du site et la qualité des chemins (confort et sécurité) ;
- g. garantir, pour les véhicules motorisés, un accès rationnel au site, ainsi qu'une offre en stationnement réduite ;
- h. offrir une réponse paysagère à la problématique des nuisances sonores présentes sur le site ;
- i. assurer la mise en œuvre des principes du développement durable, notamment en atteignant les objectifs du label "Site 2000 Watts".

Article 3 Composantes du dossier

Le PA est composé des éléments suivants :

- a. le plan des affectations (échelle 1:3'000) ;
- b. le plan de détail (échelle 1:1'000) ;
- c. le présent règlement.

Article 4 Concertation et suivi du/des projet/s

¹ Afin de garantir la qualité d'ensemble, la Municipalité accompagne et guide le processus de développement.

² Selon les besoins, la Municipalité peut s'appuyer sur l'avis de la Commission consultative d'urbanisme (composée d'experts tels qu'architecte, urbaniste, ingénieur, etc.).

TITRE 2 DISPOSITIONS ENVIRONNEMENTALES

Article 5 Degré de sensibilité au bruit et protection contre le bruit

¹ Conformément aux articles 43 et 44 OPB, le DS II est attribué au PA.

² Pour parer aux risques de dépassement des valeurs limites d'exposition pour les périmètres d'implantation des constructions P2, P4 et P6, outre l'aménagement d'une butte antibruit le long de la RC 601 et de petits murs antibruit complémentaires sur la butte et au sud du périmètre P2, les mesures suivantes sont définies :

- a. des balcons pleins à 1 m. ou 75 cm (hauteur) avec éventuellement un revêtement phono-absorbant en façades nord, sud et est ;
- b. périmètre d'implantation des constructions P2 : un dispositif d'éléments pleins (parois verticales pleines de protection, etc.) pour la façade sud ;
- c. périmètres d'implantation des constructions P4 et P6 : les façades est seront sans ouvrant ou avec des pièces non sensibles au bruit (cuisine non habitable, salle de bain, etc.).

³ Toute autre mesure avec une performance équivalente peut être développée.

⁴ Au stade du permis de construire, une étude acoustique détaillée doit être établie. Celle-ci indique l'efficacité des mesures antibruit prévues et démontre le respect des exigences de l'OPB pour le DS considéré.

Article 6 Energie

¹ La Municipalité veille à une utilisation rationnelle de l'énergie. Pour satisfaire cette ambition, les conditions suivantes doivent être favorisées lors de toute demande de permis de construire :

- a. respect du label "Site 2000 Watts" ;
- b. approvisionnement avec des énergies 100% renouvelables dans les limites de la proportionnalité au sens de la loi vaudoise sur l'énergie (géothermie et photovoltaïque, ou toute autre ressource renouvelable innovante, pour autant que la part d'énergie renouvelable locale soit équivalente à celle susmentionnée).

² Au surplus, sont notamment applicables la législation fédérale et cantonale (LEne, OEné, LVLÉne et RLVEne), ainsi que l'article 18a LAT (installations solaires) et l'article 97 al. 3 à 6 LATC (bonus constructif pour constructions énergétiquement performantes).

Article 7 Evacuation 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. Le débit de rejet est limité à 20 l/s/ha.

² Au sein de la zone de verdure 15 LAT, l'affluent du Vaugueny est remis à ciel ouvert et recueille une partie des eaux pluviales et de drainage, lorsque la configuration topographique le permet.

³ Au surplus, sont applicables la législation fédérale et cantonale sur la protection des eaux, ainsi que le règlement communal sur la collecte, l'évacuation et l'épuration des eaux usées et claires.

Article 8 Espace réservé aux eaux

¹ L'espace réservé aux eaux est déterminé selon le droit fédéral et figuré sur le plan. Sa largeur est définie selon l'OEaux. Sa position exacte est à délimiter sur site, en tout temps, selon la position de l'axe du cours d'eau.

² A l'intérieur de l'espace réservé aux eaux, les dispositions du droit fédéral de la protection des eaux s'appliquent en plus des éventuelles dispositions du présent règlement.

Article 9 Gestion des déchets

Le concept de récupération des déchets est fixé conventionnellement avec la Municipalité lors de l'élaboration des projets de constructions faisant l'objet de demandes de permis de construire.

Article 10 Dangers naturels de glissements de terrain

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

² Dans ledit secteur, la stabilité et la protection à long terme des constructions nouvelles et des aménagements extérieurs, ainsi que la sécurité pendant les phases de travaux doivent être garanties. Les mesures suivantes doivent être étudiées et appliquées lorsque cela est nécessaire :

- a. application des techniques constructives adaptées à la situation géologique, en particulier le concept statique et le type de fondation des bâtiments, tel que des radiers rigides liés au reste de la structure (structure monolithique) ;
- b. réalisation de soutènements là où ils s'avèrent nécessaires pour assurer la stabilité temporaire des excavations ;
- c. drainage périphérique autour des bâtiments ainsi que des eaux de surface et des eaux de source qui contribuent à l'instabilité du terrain ;
- d. rejet des eaux récoltées aux eaux claires ou vers les eaux superficielles ; l'infiltration de ces eaux dans le secteur de restrictions lié aux dangers naturels est proscrite ;
- e. étude de stabilité des aménagements extérieurs ainsi que des remblais, afin que ceux-ci n'aient pas d'effet défavorable et moteur sur les masses potentiellement instables ;
- f. attention particulière à porter aux conduites et plus précisément à l'introduction des conduites dans les bâtiments.

³ Lors de la demande du permis de construire, la démonstration doit être faite que les mesures proposées garantissent la sécurité des personnes et des biens contre les dangers naturels.

⁴ Toute demande de permis de construire se situant en secteur de restrictions est soumise à autorisation spéciale de l'ECA, conformément à l'article 120 LATC et à l'article 11 et 14 LPIEN. Une ELR établie par un professionnel qualifié est exigible par l'ECA.

TITRE 3 ZONE D'HABITATION DE MOYENNE DENSITE 15 LAT

Article 11 Destination et composition de la zone

¹ La présente zone est destinée à l'habitation collective, ainsi qu'aux activités non gênantes compatibles avec l'habitation.

² Ladite zone se compose de :

- a. périmètres d'implantation des constructions H1 à H6 et P1 à P6 ;
- b. périmètre d'implantation des constructions souterraines.

³ Elle se compose également d'autres périmètres superposés :

- a. aire de rencontre ;
- b. aire des aménagements extérieurs ;
- c. aire naturelle.

CHAPITRE I - DISPOSITIONS CONSTRUCTIVES

Article 12 Périmètres d'implantation des constructions

¹ Les périmètres d'implantation des constructions H1 et H2 sont destinés à l'habitation collective adaptée aux personnes seniors ainsi qu'aux activités non gênantes compatibles suivantes : services liés aux logements seniors, services à la personne, salle communautaire de quartier et petit commerce de proximité. Les activités s'implantent dans les rez-de-chaussée donnant sur l'aire de rencontre A.

² Les logements seniors du périmètre d'implantation des constructions H1 doivent appartenir à la catégorie des LLA des LUP au sens de l'article 27 al. 1 let. d LPPPL. Ils doivent correspondre au minimum à 9% du nombre total de logements prévu dans ce PA (environ 200).

³ Les périmètres d'implantation des constructions H3 à H6 ainsi que P1 à P6 sont destinés à l'habitation collective ainsi qu'aux activités non gênantes compatibles.

⁴ Les constructions nouvelles s'implantent à l'intérieur des périmètres d'implantation des constructions délimités à cet effet par le plan de détail. Est réservé l'article 17.

⁵ Les espaces non construits à l'intérieur des périmètres d'implantation des constructions sont assimilés aux espaces adjacents.

Article 13 Capacité constructible

¹ La capacité constructible est donnée par la SPd. Elle se calcule selon les normes SIA en vigueur lors de la demande de permis de construire.

² Le secteur "hameau" se compose des périmètres d'implantation des constructions H1 à H6 et le secteur "parc habité" des périmètres P1 à P6.

³ La capacité constructible maximale est répartie, par périmètre d'implantation des constructions, comme suit :

Secteur "hameau"		Secteur "parc habité"	
H1 : 1'425 m ²	H4 : 870 m ²	P1 : 1'645 m ²	P4 : 2'885 m ²
H2 : 1'425 m ²	H5 : 1'495 m ²	P2 : 1'880 m ²	P5 : 2'045 m ²
H3 : 1'120 m ²	H6 : 790 m ²	P3 : 2'510 m ²	P6 : 2'285 m ²

⁴ Au sein du secteur "parc habité", un report maximal de 10% des SPd, attribuées pour chaque périmètre d'implantation des constructions, est autorisé sur n'importe quel autre périmètre du même secteur, moyennant une servitude de non bâtir en faveur de la Commune.

⁵ Au sein du secteur "hameau", un report maximal de 50 m² SPd est autorisé, en cas de nécessité pour satisfaire les exigences liées aux LUP, du périmètre d'implantation des constructions H2 sur le périmètre H1.

Article 14 Corps volumétrique

¹ Par corps volumétrique, il faut entendre toute portion de bâtiment ayant un volume dissemblable du reste de la construction. Le principe, tel que figuré sur le plan de détail est impératif, l'assiette indicative.

² Au sein du secteur "hameau", un seul corps volumétrique par périmètre doit être réalisé, des décrochements en façade étant autorisés.

³ Au sein des périmètres P1 et P2, deux corps volumétriques par périmètre doivent être réalisés.

⁴ Au sein des périmètres P3 à P6, trois corps volumétriques par périmètre doivent être réalisés.

⁵ Au sein du secteur "hameau", la longueur de la façade de chaque corps volumétrique (balcons non compris) est libre.

⁶ Au sein du secteur "parc habité", la longueur de la façade de chaque corps volumétrique (balcons non compris) ne peut dépasser 19 m.

⁷ Entre les corps volumétriques, des décrochements de façade d'une profondeur minimale de 1.5 m. sont obligatoires.

Article 15 Altitude maximale des constructions et décrochements verticaux

¹ L'altitude maximale des constructions se mesure au faîte pour le secteur "hameau" et à l'acrotère pour le secteur "parc habité". Elle est déterminée par les altitudes figurées sur le plan de détail.

² Au sein des périmètres d'implantation des constructions **P1, P2 et P4** du secteur "parc habité", l'un des corps volumétriques au minimum doit présenter un niveau de moins que ce que permet l'altitude maximale fixée sur le plan de détail.

³ L'article 18 est réservé.

Article 16 Toitures

¹ Au sein du secteur "hameau", les toitures sont à pans. Elles peuvent présenter des ouvertures (fenêtres de toiture, puits de lumière) et des lucarnes à un ou plusieurs pans, pouvant s'implanter au droit du plan de la façade et interrompre le bord de l'avant-toit dans la mesure où leur traitement est soigné et intégré aux caractéristiques de la toiture. Les avant-toits peuvent dépasser des périmètres d'implantation des constructions.

² Au sein du secteur "parc habité", les toitures sont plates et végétalisées de manière extensive, afin de permettre la rétention des eaux et d'offrir des habitats biologiques variés et de qualité. Des toitures terrasses liées à un attique peuvent être autorisées.

³ Les panneaux solaires et autres ouvrages de production d'énergie solaire sont autorisés en toiture. Leur installation doit faire l'objet d'un concept global, conçu et réalisé de manière intégrée aux constructions.

⁴ Sauf pour leur entretien, les toitures doivent demeurer inaccessibles, à l'exception des toitures terrasses liées à un attique.

Article 17 Balcons

¹ Les balcons sont autorisés à condition que leur profondeur libre ne dépasse pas 2.5 m. Des profondeurs supérieures peuvent être admises pour les balcons sis dans les périmètres d'implantation des constructions H1 et H2 afin de permettre de favoriser l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite. Leur surface ne compte pas dans le calcul de la SPd.

² Au sein du secteur "parc habité", ils sont autorisés à l'extérieur des périmètres d'implantation des constructions.

³ Les balcons du secteur "hameau" doivent être entièrement couverts par des avant-toits et situés à l'intérieur des périmètres d'implantation des constructions.

Article 18 Superstructures

Seuls les panneaux photovoltaïques, les sorties de ventilation et cheminées de minime importance sont autorisés comme superstructures.

Article 19 Constructions souterraines

Les constructions souterraines s'implantent à l'intérieur du périmètre d'implantation des constructions souterraines ainsi que sous les périmètres d'implantation des constructions, à l'exception des bassins de rétention qui peuvent également prendre place sous l'aire de rencontre et sous l'aire des aménagements extérieurs.

Article 20 Equipement de service collectif

¹ Lorsque leur emplacement est imposé par leur destination, les petites constructions ou installations techniques nécessaires à un service collectif (par exemple couverts, abris-vélos, sorties piétonnes du parking souterrain, etc.) sont autorisées.

² Lesdites constructions ou installations doivent s'implanter au sein des périmètres d'implantation des constructions, des aires de rencontre ou de l'aire des aménagements extérieurs et en contiguïté avec les chemins publics piétons/vélos.

Article 21 Dépendances

¹ Les dépendances au sens de l'article 39 RLATC sont interdites.

² Est réservé l'article 20 du présent règlement.

Article 22 Mouvements de terre et murs

¹ En raison de la topographie, les mouvements de terre (remblais et déblais), ainsi que les murs de soutènement sont limités à 1.8 m. au maximum.

² Font exception les mouvements de terre et ouvrages générés par l'aménagement de la butte antibruit paysagère (art. 26), des chemins publics garantissant l'accessibilité à la mobilité réduite et de l'aire de rencontre B.

CHAPITRE II - AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS ET PAYSAGERS

Article 23 Aires de rencontre A, B, C et D

¹ Les aires de rencontre A, B, C et D sont destinées à la réalisation d'espaces à caractère collectif et de détente (ex. places de quartier, espaces d'accueil et d'entrée).

² Elles accueillent :

- a. du mobilier urbain (bancs, luminaires, fontaines, etc.), des équipements de service collectif (art. 20) et des places de jeux ;
- b. les surfaces végétalisées herbacées (ex. prairies fleuries), arbustives et arborisées ;
- c. les surfaces minérales perméables et imperméables ;
- d. deux places de stationnement de service au sein de l'aire A (art. 34 al. 4) ;
- e. les accès aux constructions ;
- f. les aménagements du terrain (talus, murets, etc.) ;
- g. les bassins de rétention.

Article 24 Aire des aménagements extérieurs

¹ La présente aire est destinée à la création d'espaces à caractère privatif et collectif végétalisé et planté, aux parcours de mobilité douce ainsi qu'aux percées visuelles à travers le quartier.

² Elle accueille :

- a. les prolongements extérieurs des constructions (ex. terrasses, jardins) pour autant qu'ils ne soient pas délimités par des dispositifs construits ou paysagers à caractère de séparation (ex. clôtures, haies opaques) ;
- b. le verger (principe figuré sur le plan de détail) ;
- c. la frange arbustive (principe figuré sur le plan de détail) ;
- d. l'espace botanique pédagogique (principe figuré sur le plan de détail) ;
- e. les jardins potagers communautaires ;
- f. les surfaces végétalisées herbacées (ex. surfaces régulièrement fauchées, prairies fleuries), arbustives et arborisées ;
- g. du mobilier urbain (bancs, luminaires, etc.), des équipements de service collectif (art. 20) et des places de jeux ;
- h. une surface dédiée au déplacement des piétons le long du chemin de Montéclard ;
- i. les accès aux constructions ;
- j. les chemins publics piétons et piétons/vélos ;
- k. les aménagements du terrain (talus, murets, etc.) ;
- l. une place de rebroussement pour les véhicules de secours et d'entretien ;
- m. les bassins de rétention.

Article 25 Aire naturelle

¹ L'aire naturelle est destinée à assurer la protection des fonctions biologiques et naturelles du site.

² Elle est inconstructible sous réserve de l'aménagement de :

- a. la butte antibruit paysagère (art. 26) ;
- b. un dispositif d'accès au parking souterrain depuis la route cantonale (art. 29).

³ Les plantations nouvelles doivent être d'essences indigènes, adaptées à la station et d'écotype suisse.

⁴ L'entretien est géré de manière extensive. L'utilisation d'engrais et de pesticides est interdite.

Article 26 Butte antibruit paysagère

¹ L'aménagement d'une butte antibruit paysagère (avec les éventuelles infrastructures de soutènement et autres ouvrages de protection contre le bruit) permet de répondre aux exigences de l'article 31 OPB.

² L'emprise de la butte et ses altitudes maximales sont fixées, à titre indicatif, par le plan de détail. Pour des raisons de respect des contraintes "bruit" et dans la mesure où la cohérence paysagère du site est assurée, des adaptations de la butte sont possibles au stade de la demande de permis de construire.

Article 27 Bosquets

Les bosquets existants en conflit avec les nouvelles installations/constructions feront l'objet de compensations qualitatives et quantitatives sur le site même, en cas de suppression.

Article 28 Plantations et arbre à maintenir

¹ Les plantations nouvelles doivent être d'essences indigènes, adaptées à la station et d'écotype suisse. La plantation d'arbres en pleine terre est à préconiser. Les espèces exotiques envahissantes sont interdites.

² L'arbre à maintenir, figuré sur le plan de détail, doit, dans la mesure du possible, être conservé. Si, pour des raisons de chantier avéré, il devait être abattu, il devra être compensé par un individu d'une essence de qualité au moins équivalente, sa position sera définie de manière à assurer sa pérennité à long terme (au-delà de 50 ans).

CHAPITRE III - ACCÈS, CIRCULATION ET STATIONNEMENT

Article 29 Accès au parking souterrain

Le principe d'accès au parking souterrain, figuré sur le plan de détail, est impératif, son assiette indicative.

Article 30 Chemins publics piétons/vélos

¹ Les chemins piétons/vélos sont à usage public. Ils garantissent la perméabilité du quartier, prolongent le réseau communal des chemins et donnent accès aux nouvelles constructions.

² Les principes tels que figurés sur le plan de détail sont impératifs, les assiettes indicatives. Les gabarits et l'aménagement des chemins piétons/vélos doivent toutefois permettre la circulation des personnes à mobilité réduite et répondre aux normes en vigueur au moment de la demande de permis de construire.

³ Seuls les véhicules de service (secours, entretien, déménagement, livraison, etc.) sont autorisés à accéder au site par les chemins piétons/vélos.

⁴ Un revêtement perméable est à favoriser sur les tronçons sur lesquels cela est techniquement possible (chemins non déneigés, etc.).

Article 31 Chemin public piéton

¹ Le chemin piéton est à usage public. Il garantit la perméabilité nord-sud du quartier et prolonge le réseau communal des chemins pédestres.

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

³ Un revêtement perméable est à favoriser sur les tronçons sur lesquels cela est techniquement possible (chemins non déneigés, etc.).

Article 32 Passerelle publique piétons/vélos

¹ La passerelle est à usage public et destinée aux piétons et aux vélos. Elle garantit la perméabilité du quartier et prolonge le réseau communal des chemins de mobilité douce.

² Le principe tel que figuré sur le plan de détail est impératif. Le gabarit et l'aménagement de la passerelle doivent permettre la circulation des personnes à mobilité réduite et répondre aux normes en vigueur au moment de la demande de permis de construire.

³ Seuls les véhicules d'entretien communal sont autorisés à accéder au site par la passerelle.

Article 33 Sentier botanique pédagogique public

¹ Le sentier botanique pédagogique est à usage public. Il prolonge le réseau de promenade communal et permet aux usagers de parcourir l'espace botanique pédagogique.

² Son aménagement (ex. revêtement) doit garantir le caractère naturel et paysager du lieu et protéger la biodiversité.

³ Le principe tel que figuré sur le plan de détail est impératif, l'assiette indicative.

Article 34 Stationnement

¹ Les besoins en places de stationnement voitures sont définis selon les normes VSS en vigueur au moment de la demande de permis de construire, avec une réduction de 25% des places destinées à des logements, et au maximum 160 places.

² Les besoins en places de stationnement deux-roues motorisés correspondent à 15% maximum du besoin total en places de stationnement voitures.

³ Les places de stationnement voitures (habitants et visiteurs) et deux-roues motorisés doivent être réalisées en souterrain à l'intérieur du périmètre des constructions souterraines (article 19).

⁴ Seules deux places de stationnement en surface peuvent être aménagées au sein de l'aire de rencontre A, pour les besoins du gestionnaire du site (concierge) ainsi que pour les services dédiés aux séniors.

⁵ Les besoins en places de stationnement vélos sont définis selon les normes VSS en vigueur au moment de la demande de permis de construire. Des valeurs supérieures aux valeurs indicatives de la norme VSS en vigueur pourront être retenues.

⁶ Un revêtement perméable est à favoriser pour les places de stationnement extérieures sur lesquelles cela est techniquement possible (pavés filtrants, etc.).

TITRE 4 ZONE DE VERDURE 15 LAT

Article 35 Destination

¹ La présente zone est destinée à assurer la protection des fonctions biologiques et naturelles du site (cours d'eau notamment).

² Elle est inconstructible sous réserve de l'aménagement de :

- a. la passerelle publique piétons/vélos (art. 32) ;
- b. la butte antibruit paysagère (art. 26).

Article 36 Plantations et entretien

¹ Les plantations nouvelles doivent être d'essences indigènes, adaptées à la station et d'écotype suisse.

² Les zones ouvertes sises dans la zone de verdure 15 LAT sont traitées sous forme de prairie fleurie avec une méthode d'ensemencement naturel, dite "fleur de foin".

³ L'entretien est géré de manière extensive. L'utilisation d'engrais et de pesticides est interdite.

TITRE 5 ZONE DES EAUX 17 LAT

Article 37 Destination

La présente zone est destinée à l'affectation du domaine public des eaux.

TITRE 6 AIRE FORESTIÈRE

Article 38 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 interdit, notamment, de défricher ou clôturer les forêts, d'y faire des dépôts ou de construire à moins de 10 m. de la lisière forestière. Est en outre prohibée toute autre exploitation ou activité préjudiciable aux fonctions ou à la gestion des forêts.

³ Sont réservées les exceptions prévues par la loi.

TITRE 7 DISPOSITIONS FINALES

Article 39 Disponibilité des terrains

¹ La commune doit assurer la disponibilité des terrains non bâtis affectés à la zone à bâtir (articles 15a LAT et 52 LATC).

² Le bien-fonds n° 465 est concerné par cette obligation.

³ La commune impose aux propriétaires de ce biens-fonds, un délai de construction de 12 ans dès l'entrée en vigueur de la présente planification (article 52 al. 2 let. b LATC).

⁴ L'exigence de disponibilité des terrains est remplie lorsqu'au moins 80 % des droits à bâtir ont été réalisés.

⁵ A l'échéance de ce délai, si ces biens-fonds ne sont pas bâtis, la commune prendra à l'encontre de leur/s propriétaire/s les mesures fiscales prévues à l'article 52 alinéa 2 lettre b et aux alinéas 4 à 10 LATC.

Article 40 Plan des aménagements extérieurs

¹ Lors de la demande de permis de construire, un plan des aménagements extérieurs établi par un bureau spécialisé en architecture paysagère et démontrant la qualité écologique doit être fourni.

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

- a. l'implantation et l'aménagement des chemins publics et privés, de la passerelle publique et du sentier botanique pédagogique ;
- b. l'implantation et l'aménagement de l'accès au parking souterrain ;
- c. les accès, les places de manœuvre et de rebroussement pour les véhicules de secours selon les directives CSSP ;
- d. le traitement des espaces libres de construction ;
- e. l'emplacement de l'arborisation existante et future et le choix des essences ;
- f. les altitudes et le mode de raccordement des bâtiments aux aménagements extérieurs ;
- g. les deux places de stationnement de service aménagées en surface (emplacement, revêtement, etc.) et les places de stationnement pour les vélos ;
- h. la matérialisation des différentes surfaces ;
- i. les mesures de gestion des eaux pluviales ;
- j. la localisation des points de collecte des déchets ;
- k. les places de jeux, le mobilier urbain et l'éclairage ;
- l. un concept d'éclairage le plus respectueux de la faune selon ce qui est techniquement possible pour assurer la sécurité des usagers .

Article 41 Demande de permis de construire

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

- a. le plan d'ensemble des constructions et des aménagements extérieurs tel qu'exigé à l'article 40 ;
- b. le détail du calcul de la SPd ;
- c. la localisation de l'ensemble des équipements techniques nécessaires au bon fonctionnement du quartier (collecteurs de déchets, bornes hydrantes, raccordements électriques, éclairage public, parkings à vélos, etc.) ;
- d. le plan général des tracés des collecteurs d'assainissement, en particulier le dévoiement du collecteur communal existant ;
- e. une étude acoustique détaillée (art. 5) ;
- f. la démonstration que les mesures proposées garantissent la sécurité des personnes et des biens contre les risques de glissement de terrain (art. 10) ;
- g. une notice présentant l'évaluation de la situation du point de vue des risques liés aux transports de matières dangereuses sur la route de Berne et les mesures de protection prévues contre les accidents majeurs pour les périmètres d'implantation des constructions P2, P4 et P6.

Article 42 Dérogations

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

Article 43 Dispositions complémentaires

Sont 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 abroge, pour le périmètre considéré, toute règle communale contraire des PGA et RPGA approuvés par le Conseil d'Etat le 16 novembre 2005.

Article 45 Entrée en vigueur

En vertu de l'article 43 al. 1 et 3 LATC, le présent plan est approuvé par le Département compétent et le Service constate son entrée en vigueur.

Commune d'Epalinges

Situation : Le Closalet
 Echelle : 1:500
 Mensuration : NPCS (graphique)

Coord. moyenne : 2'540'760 / 1'155'690
 Altitude moyenne : 770 m
 Dossier technique : 315007.126 / LGA-FB

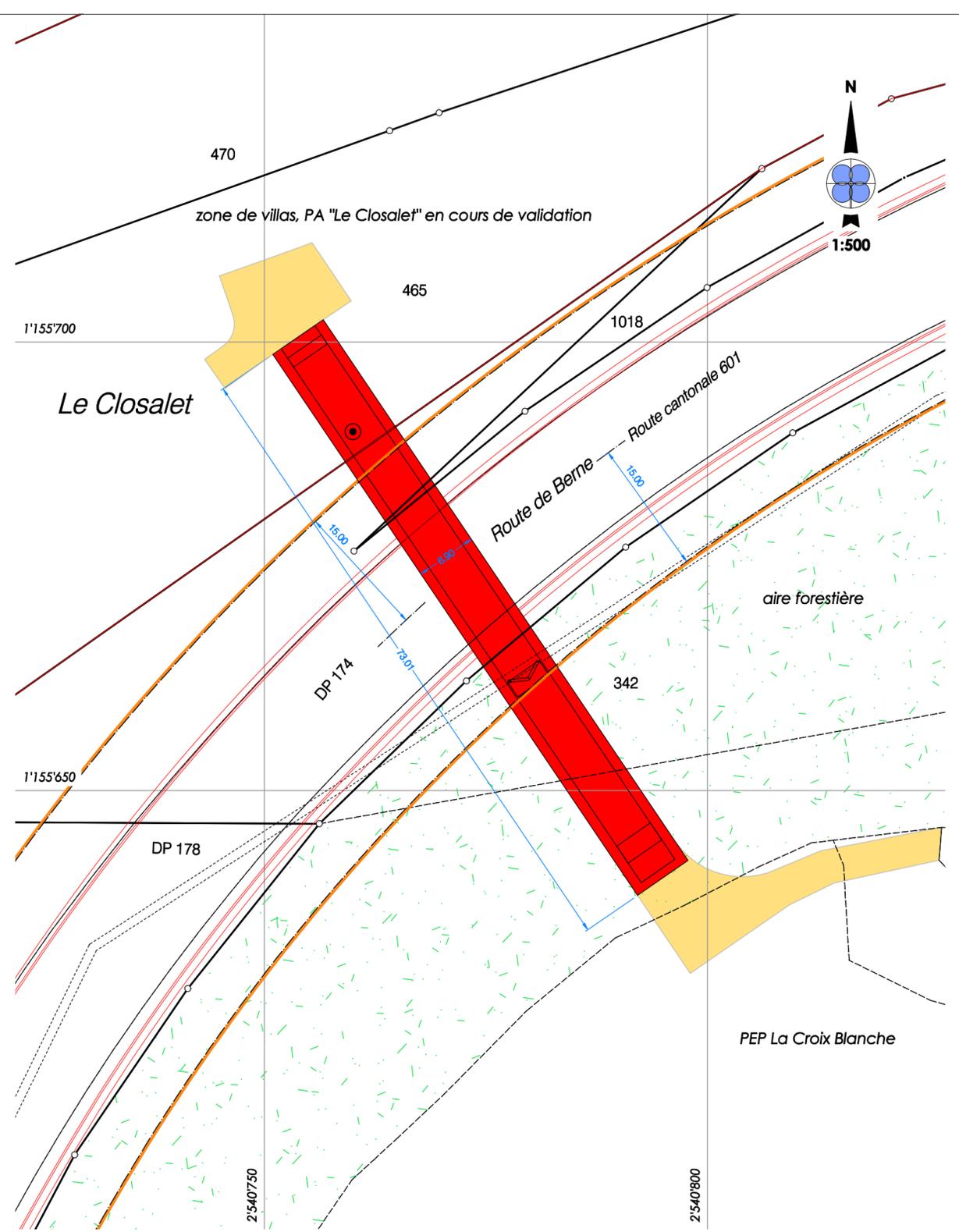
Propriétaire : Epalinges la Commune			
Parcelle n°:	342	Bâtiments	2'367 m ²
		Jardin	48'753 m ²
		Champ, pré, pâturage	21'416 m ²
		Forêt	15'789 m ²
		Accès, place privée	6'712 m ²
		Ilot	73 m ²
		Route, chemin	52 m ²
			95'162 m²
Propriétaire : Fonds de Prévoyance de CA Indosuez SA			
Parcelle n°:	465	Bâtiment "Montéclard" n°B1009	5 m ²
		Pré-champ	37'998 m ²
		Forêt	225 m ²
			38'228 m²
Propriétaire : Domaine public cantonal			
Domaine public n°:	174	Route, chemin	3'642 m ²
		Pré-champ	2'576 m ²
			6'218 m²
Propriétaire : Etat de Vaud			
Parcelle n°:	1018	Pré-champ	3'010 m ²
		Forêt	2'664 m ²
			5'674 m²

Plan dressé pour enquête :

Construction d'une passerelle

La réalisation du projet implique une mise à jour du plan RF

Sceau de la Municipalité	Les propriétaires
	Morges, le 17 février 2021 Le géomètre breveté F. Bovay



Affectation : aire forestière, PEP La Croix Blanche
 zone de villas, PA "Le Closalet" en cours de validation
 selon art. 36 de la loi sur les routes

Recensement architectural : —
 Degré de sensibilité au bruit : III
 Secteur de protection des eaux : ÜB

Mentions 342 : 508658, ID 2001/7868 (Obligation de reboiser)
 2014/6206, ID 2015/1064 (Mensuration en cours)
 2019/2562, ID 2019/1854 (Obligation de reboiser)

Servitudes existantes
 servitudes selon document annexé

Propriétaires voisins (proche)
 467 Abrar Babak
 470 Fonds de Prévoyance de CA Indosuez

Légende
 Passerelle
 Accès
 Future emprise de la route



PLAN DE SITUATION, échelle 1:500

FONDS DE PRÉVOYANCE DE CA INDOSEUZ (SWITZERLAND) SA
RDR | architectes

LE CLOSALET - PASSERELLE
 Epalinges | Planche A

MATRE DE COUVAGE
 Centre Agricole Indosuez
 Chemin de Bâle 49-48 | 1010 Lausanne
 Tél. 021 512 51 07
 www.indosuez.ch

ARCHITECTE
 Rüdiger Daniel Bucher & Associés architectes SA
 Avenue Stalder 54 | 1002 Lausanne
 Tél. 021 612 01 01
 archibuch@archibuch.ch

INGENIEUR CIVIL
 Ingen SA
 Rue de Saïa 9 | 1004 Lausanne
 Tél. 021 644 22 22
 ingen@ingen.ch

URBANISTE
 ISA
 Rue de Bourg 28 | 1002 Lausanne
 Tél. 021 312 41 40
 isa@isa.ch

TRAFFIC
 TRANSCITEC
 Avenue A. Tissot 4 | 1006 Lausanne
 Tél. 021 612 25 55

ENVIRONNEMENT
 Ecocoon
 Rue de Genève 70 | 1004 Lausanne
 Tél. 021 613 48 77
 jbovel@ecocoon.ch

GÉOMÈTRE
 BBOH
 Route de la Côte Blanche 42 | 1066 Epalinges
 Tél. 021 811 40 40
 morge@bbbh.ch

Altitude de référence | Niv. ±0.00 = 471.00 m
 Cotations extérieures | Finies
 Cotations murs intérieurs | Brutes
 Cotations portes | Finies

0 25 50 m

MISE A L'ENQUETE | Le Cloalet - Passerelle

N° Affaire	1250	Planche A
Echelle	1:100, 1:500	Dessin Date Indice
Format	118.0 x 84.1 cm	RDR
Dessin	date création & dessin	19.02.2021
Fichier	1250_Passerelle_ETHZ	

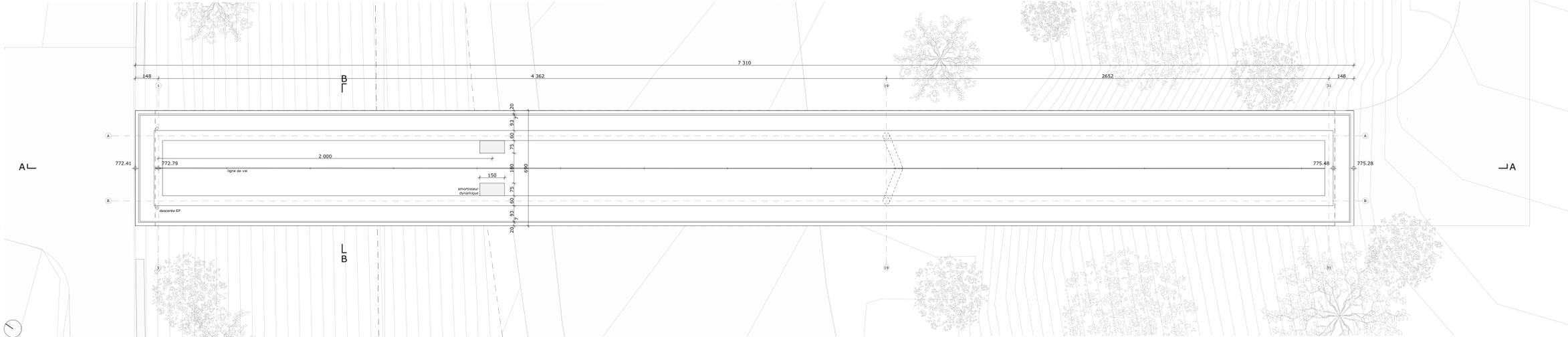
SIGNATURES

Le maître de l'ouvrage | Fonds de prévoyance - CA Indosuez

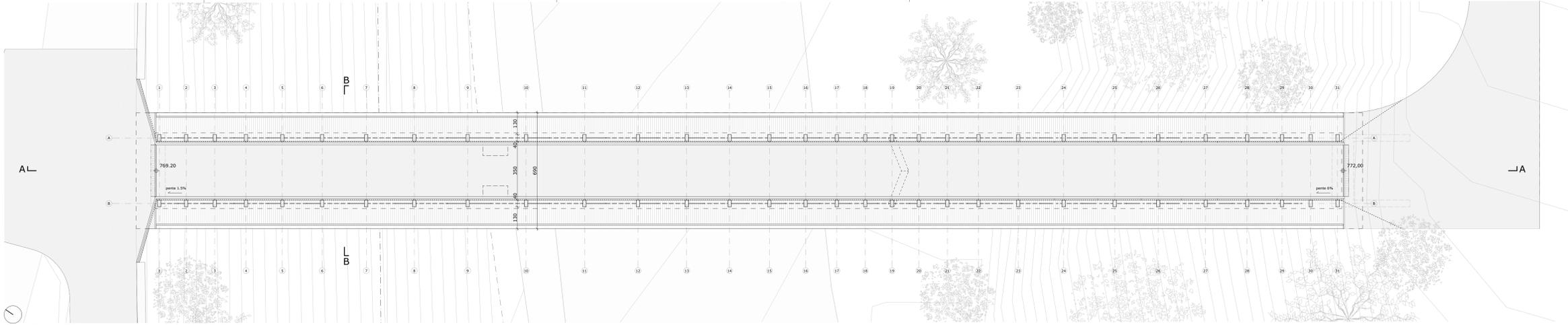
Les architectes | RDR | architectes

Autorité | Commune d'Epalinges

Lieu et date | Lausanne, le 12 Mars 2021



PLAN TOITURE, échelle 1:100



PLAN TABLIER, échelle 1:100

FONDS DE PRÉVOYANCE DE CA INDOUSUEZ (SWITZERLAND) SA
RDR | architectes

LE CLOSALET - PASSERELLE
 Epalinges | Planche B

MATRE DE COUVAGE
 Clément Agazzi Ingénieur
 Chemin de Béna 44-48 | 1010 Lausanne
 Tél. 021 612 01 01
 www.cca-indosuez.ch

ARCHITECTE
 Rüdiger Daniel Bucher & Associés architectes SA
 Avenue de la Gare 54 | 1001 Lausanne
 Tél. 021 612 01 01
 archibuch@archibuch.ch

INGENIEUR CIVIL
 Ingen SA
 Rue de la Gare 9 | 1004 Lausanne
 Tél. 021 644 22 22
 ingen@ingen.ch

URBANISTE
 GSA
 Rue de Bourg 28 | 1002 Lausanne
 Tél. 021 510 40 40
 gsa@gsa.ch

TRAFIC
 TRANSCITEC
 Avenue A. Tissot 4 | 1006 Lausanne
 Tél. 021 612 25 25

ENVIRONNEMENT
 Ecophon
 Rue de Genève 70 | 1004 Lausanne
 Tél. 021 613 48 77
 jboval@ecophon.ch

GÉOMÈTRE
 BBN
 Route de la Côte Blanche 42 | 1066 Epalinges
 Tél. 021 811 40 40
 morge@bbn.ch

Altitude de référence | Niv. ±0.00 = 471.00 m
 Cotes hors intérieures | Fines
 Cotes hors extérieures | Brutes
 Cotes portes | Finies

MISE A L'ENQUETE | Le Cloalet - Passerelle
 N° Affaire | 1250 | Planche B
 Echelle | 1:100 | Dessin | Date | Indice
 Format | 118.9 x 84.1 cm | RDR | 19.02.2021
 Dessin | dans collation & dessin
 Fichier | 1250_Passerelle_ETH2

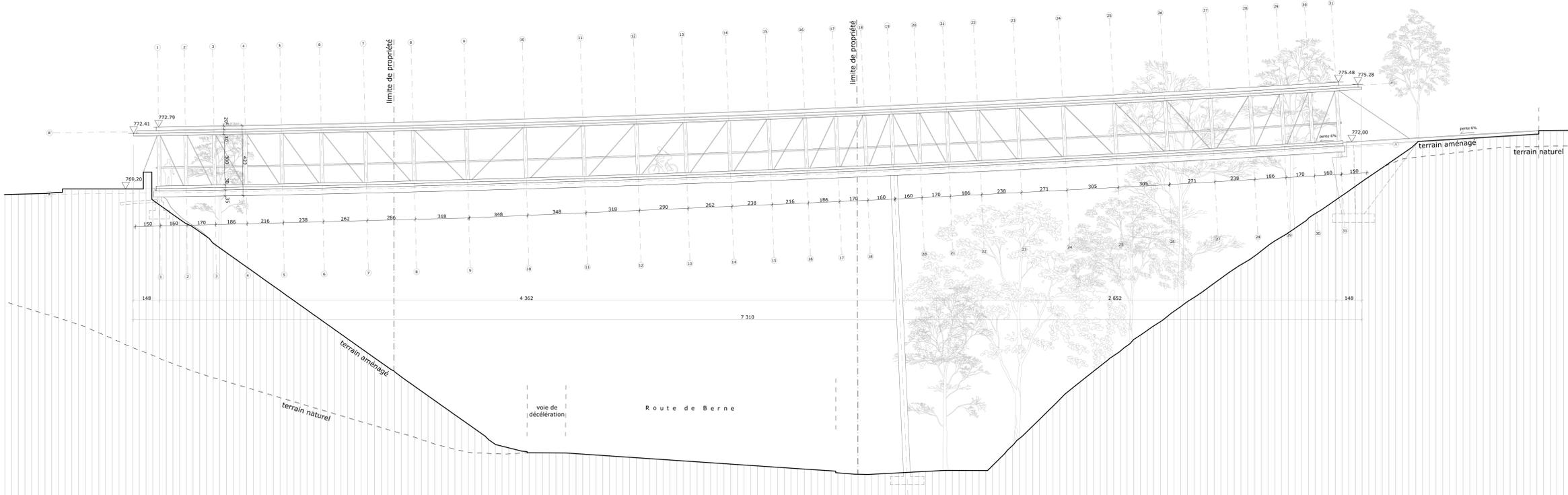
SIGNATURES

Le maître de l'ouvrage | Fonds de prévoyance - CA Indosuez

Les architectes | RDR | architectes

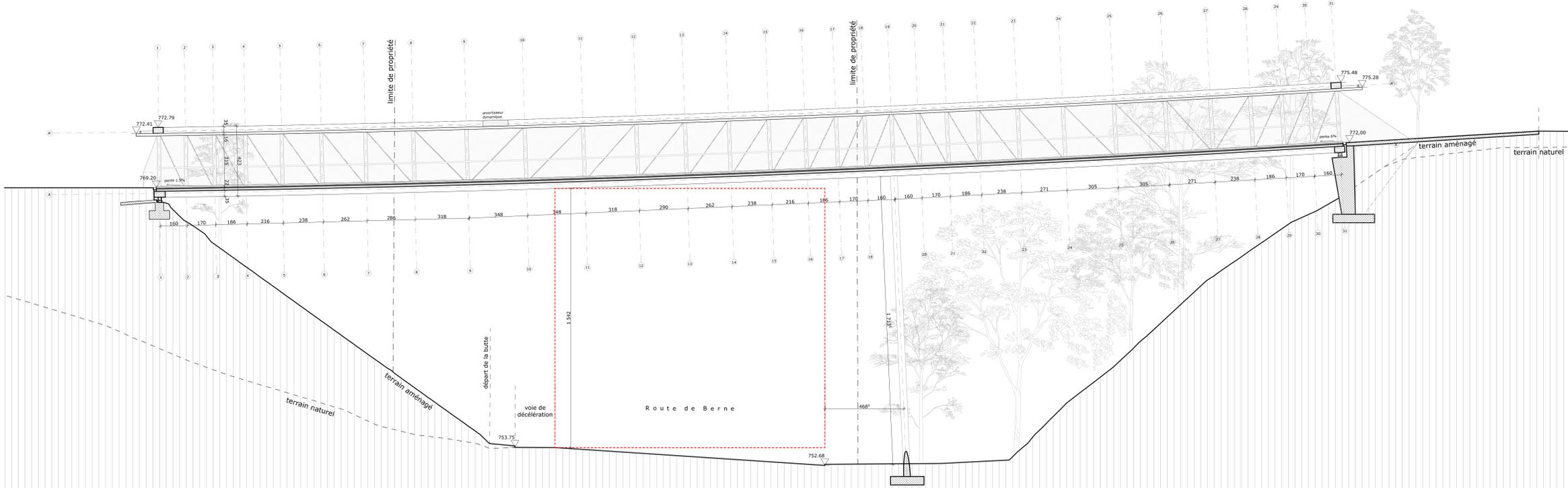
Autorité | Commune d'Epalinges

Lieu et date | Lausanne, le 12 Mars 2021

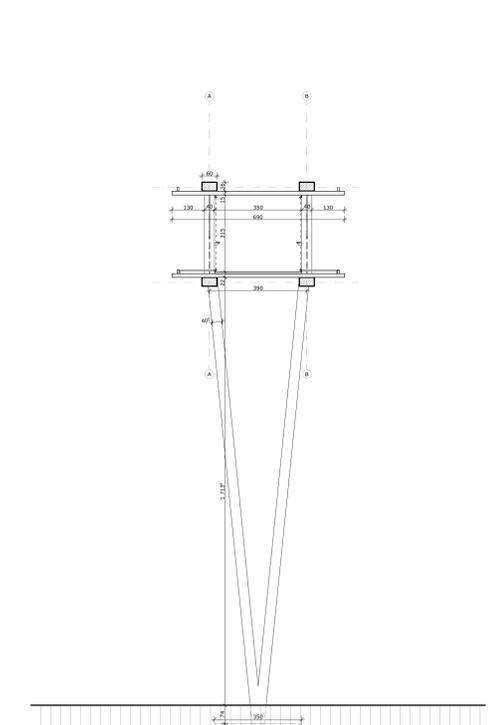


ELEVATION, échelle 1:100

COUPES GABARITS selon norme VSS 640 201, échelle 1:100



COUPE LONGITUDINALE AA, échelle 1:100



COUPE TRANSVERSALE BB, échelle 1:100

PASSERELLE PIETONNE A EPALINGES
QUARTIER DU CLOSALET

NOTICE TECHNIQUE

ENQUETE PUBLIQUE

MAITRE D'OUVRAGE : FOND DE PRÉVOYANCE CA
INDOSUEZ (SWITZERLAND) SA

ARCHITECTE : RDR ARCHITECTES SA
AV. DAPPLES 54
1001 LAUSANNE

VERSION INITIALE : 11 FEVRIER 2021

REVISIONS :

TABLE DES MATIERES

1	CONCEPT ARCHITECTURAL	2
2	CONSTRUCTION ET DURABILITE	3
3	CONCEPT STRUCTURAL	4
4	CONDITIONS GEOLOGIQUES	4
5	MONTAGE	5
6	ENTRETIEN	6

1 CONCEPT ARCHITECTURAL

A la manière de la tour de Sauvabelin, la nouvelle passerelle d'Epalinges témoigne de l'engagement de la commune envers ses habitants, en améliorant leur vie quotidienne et en créant un nouveau repère qui s'inscrit dans le paysage de l'agglomération Lausannoise.

Le nouvel ouvrage rétablit un lien entre deux quartiers jusqu'à présent séparés par la Route de Berne. Au service des Palinzards, il complète un réseau de mobilité douce qui facilite l'accès au centre d'activité de la Croix Blanche et désenclave le quartier du Cloalet et son voisinage proche.

Son gabarit permet d'accueillir une circulation mixte, réservée aux piétons et aux vélos. Il est également dimensionné pour supporter le passage de certains engins d'entretien de la commune.

Le choix du bois apparaît comme une évidence pour cet ouvrage qui prend naissance en lisière d'un cordon boisé. L'emploi de ce matériau renouvelable, l'économie de matière et la durabilité de l'ouvrage ont guidés les réflexions portant sur le système structurel, dans la lignée de celles développées pour la labellisation Site 2000 W du quartier du Cloalet.

La passerelle se présente ainsi sous la forme d'une aile supérieure et d'une aile inférieure, reliées par deux poutres treillis longitudinales.



Figure 1 – Vue depuis la route de Berne en direction de Lausanne

2 CONSTRUCTION ET DURABILITE

Les éléments en bois massifs qui composent l'ouvrage sont tous visibles ce qui facilitent les contrôles réguliers des structures, évitent la rétention d'eau ou d'autres effets de condensation.

Le profil de toiture protège les poutres principales d'une exposition directe aux intempéries et celui du tablier préserve les passants d'une vue directe sur la route de Berne. Cette mise à distance diminue la sensation de vertige, atténue les nuisances sonores, et empêche les chutes ou lancers volontaires d'objets.

Une étanchéité bitumineuse est appliquée sur le panneau supérieur et sur les parties latérales du panneau inférieur. Ces dernières sont protégées par un lattage en bois. Les éléments de ferblanterie assurent les finitions d'étanchéité sur les rives des panneaux ainsi qu'à la jonction des montants verticaux avec le panneau inférieur.

La zone de roulement est composée d'une double couche d'asphalte teintée et grenillée, coulée sur une étanchéité bitumineuse. Cette dernière est remontée contre une plinthe métallique (cornière) qui protège la structure porteuse contre l'abrasion de véhicules d'entretien.

Le cintrage de la passerelle assure une pente longitudinale minimum de 1.5% et une pente maximum de 6%. L'eau est naturellement drainée vers le point bas de la passerelle ou elle est récoltée par un caniveau transversal, et descendue depuis la toiture grâce à deux conduites verticales en acier inoxydable. Un caniveau transversal positionné au point haut de la passerelle capte les eaux issues du terrain en amont.

Une fine maille métallique en acier inoxydable habille les faces intérieures de la passerelle. Elle assure la sécurité des personnes et du trafic routier, et prévient d'éventuelles dégradations d'ouvrage.

Un dispositif d'éclairage en bandes LED est intégré dans une corniche métallique pour éclairer le plafond, tout en protégeant du regard la source lumineuse et éviter l'éblouissement des usagers.

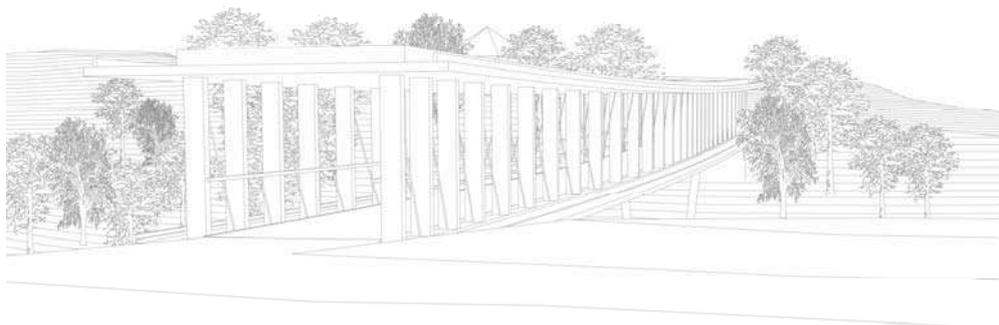


Figure 2 – Vue depuis le nouveau quartier en direction de la Croix Blanche

3 CONCEPT STRUCTURAL

La passerelle, d'une longueur totale de 68 mètres, est principalement conçue en charpente bois. L'emploi d'essence épicéa et mélèze de provenance Suisse est fortement privilégié.

Sa largeur de passage de 3,50 m permet le croisement aisé des utilisateurs. Le passage des engins de maintenance, dont la charge maximum admise est de 3.5 tonnes, est garanti par une hauteur libre de 3,15 m. La pente maximum de l'ouvrage n'excède pas les 6%.

Un appui intermédiaire est disposé à environ 2/3 de la longueur. Cet appui réduit les portées et permet ainsi d'optimiser les sections de la passerelle. Les portées respectives des deux travées sont de 43 m et de 27 m. La passerelle est dotée d'une toiture, ce qui permet une meilleure protection de la structure porteuse contre les intempéries et d'obtenir ainsi une plus grande durabilité pour l'ensemble de l'ouvrage. Avec cette mesure, l'espérance de vie de l'ouvrage peut être augmentée de manière significative.

Le système porteur est constitué de deux treillis en bois lamellé collé, liés par deux panneaux en bois CLT (cross laminated timber), soit le tablier en face inférieure et la toiture en face supérieure. Les diagonales des treillis sont constituées de tirants métalliques, ce qui allège la perception générale de l'ouvrage.

L'espacement des montants des treillis est variable. Il est rythmé par la distribution de l'effort tranchant de manière à ce qu'il soit plus serré vers les appuis et plus large en travée. Dans ce jeu, l'inclinaison des diagonales change et la traction à reprendre peut ainsi être optimisée.

L'appui central de la passerelle est constitué d'un pilier en tubes métalliques en forme de V.

La toiture de la passerelle est contreventée dans le sens transversal à l'aide de deux cadres situés aux extrémités. Chacun des cadres est constitué par les deux montants de rive et complétés par une traverse. Les cadres reprennent les charges dues au vent et les charges de stabilisation de la membrure supérieure des treillis.

Le comportement dynamique des passerelles élancées est un facteur déterminant pour leur dimensionnement. L'ajout d'un appui complémentaire améliore la situation de manière significative en augmentant la rigidité du système. Toutefois, la première fréquence propre de l'ouvrage se situe dans une plage autour de 2,2 Hertz, ce qui correspond à peu près à la fréquence d'un utilisateur marchant. Ainsi, pour d'éviter tout effet défavorable à la stabilité de l'ouvrage, il convient de mettre en place un amortisseur dynamique au niveau de la plus grande des deux portées. Ce dispositif, garanti le confort de l'utilisateur tout en améliorant le comportement dynamique du système. Il doit rester accessible et sera posé sur la toiture de la passerelle.

4 CONDITIONS GEOLOGIQUES

Les conditions géotechniques permettent une fondation superficielle de la passerelle à l'aide de semelles en béton armé, sans recourir à une solution avec des pieux ou des micropieux. La molasse saine se trouve à environ 2-4 m de profondeur par rapport au terrain naturel et constitue un très bon sol de fondation avec des résistances élevées.

En vue de la butte antibruit, l'appui Nord de la passerelle devrait être exécuté avant les travaux de remblayage. En effet, un appui sur ce remblai n'est pas opportun et devrait être évité à cause des tassements qui y sont inévitablement liés. L'appui pourrait être réalisé de manière économique à l'aide d'un puit formé d'anneaux préfabriqués en béton, remplis avec du béton et montés à fur et à mesure des travaux du remblayage. L'appui Nord reprend des efforts horizontaux transversaux à l'axe de la passerelle et des efforts verticaux. Une dalle de transition compensera les tassements différentiels entre la passerelle et le remblayage.

L'appui central est constitué du même principe avec un niveau de fondation à une profondeur d'environ 2-3 m. Cet appui reprend la majorité des efforts verticaux de la passerelle.

L'appui Sud se situe dans la pente du talus. Il est réalisé à l'aide d'une culée en béton armé afin de reprendre la géométrie du terrain après remblayage. Son niveau de fondation se situe à une profondeur d'environ 2-3 m. La culée constitue l'appui fixe dans le sens longitudinal et transversal de la passerelle. Elle reprend des efforts horizontaux et verticaux.

5 MONTAGE

Le montage de la passerelle est envisagé en deux ou trois segments entiers, posés de nuit à l'aide d'une grue à chenille ou de deux autogrues. La pose se ferait depuis la route de Berne, fermée lors de l'opération. Afin de réduire les efforts dans les assemblages effectués sur place, les segments sont joints au plus proche des endroits du moment zéro. Les segments auront ainsi une longueur inférieure d'environ 35 m. La méthodologie de pose sera définie en détail en collaboration avec l'entreprise adjudicataire des travaux.

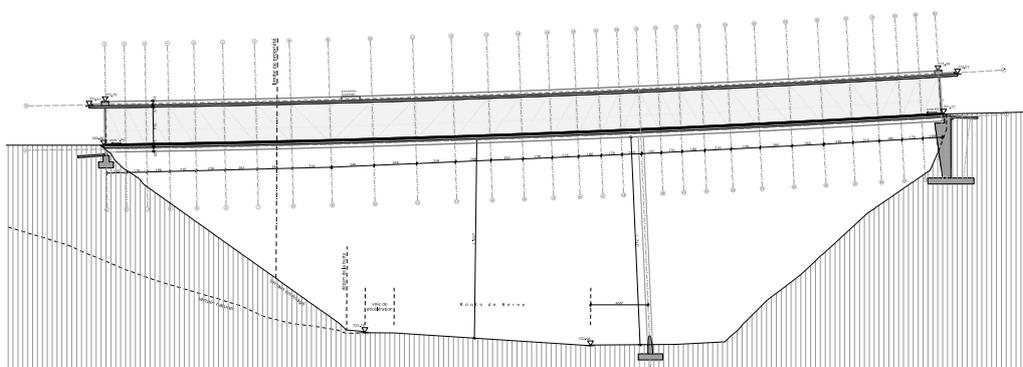


Figure 3 – Coupe longitudinale de l'ouvrage

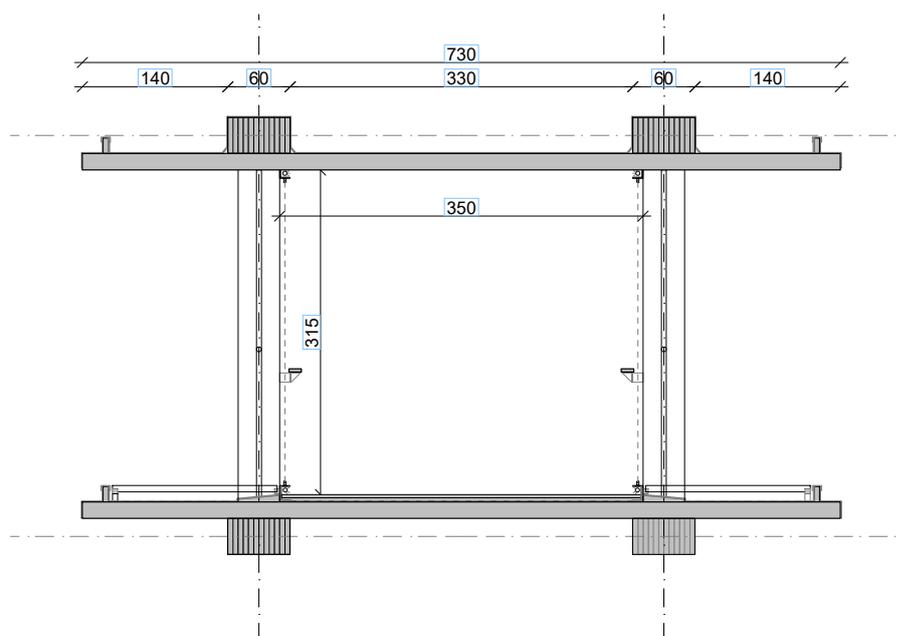


Figure 4 – Coupe transversale avec gabarits de passage

6 ENTRETIEN

Un plan de maintenance sera établi par les auteurs du projet. Il définit les interventions de maintenance et leur intervalle, afin de garantir une meilleure espérance de vie de l'ouvrage.

Les interventions comprennent les inspections des éléments porteurs, des appuis, des joints et de l'étanchéité. Le document donnera une indication par rapport au remplacement des éléments secondaires et donnera une indication sur les coûts de maintenance annuelle. Il complétera le plan de maintenance existant au niveau de la commune.

Une ligne de vie est installée sur la toiture pour permettre les visites de maintenance régulières.

L'Ingénieur Civil (INGENI SA)





Commune d'Epalinges



PA "Le Cloalet"

Situation : Le Cloalet
Echelle : 1:1'000
Mensuration : graphique (NPCS), mens. en cours
Coord. moyenne : 2'540'700 / 1'155'700
Altitude moyenne : env. 760 m
Dossier technique : 315007.127 MV
Parcelles concernées : 409, 465, 470 (Fonds de Prévoyance de CA Indosuez (Switzerland) SA)

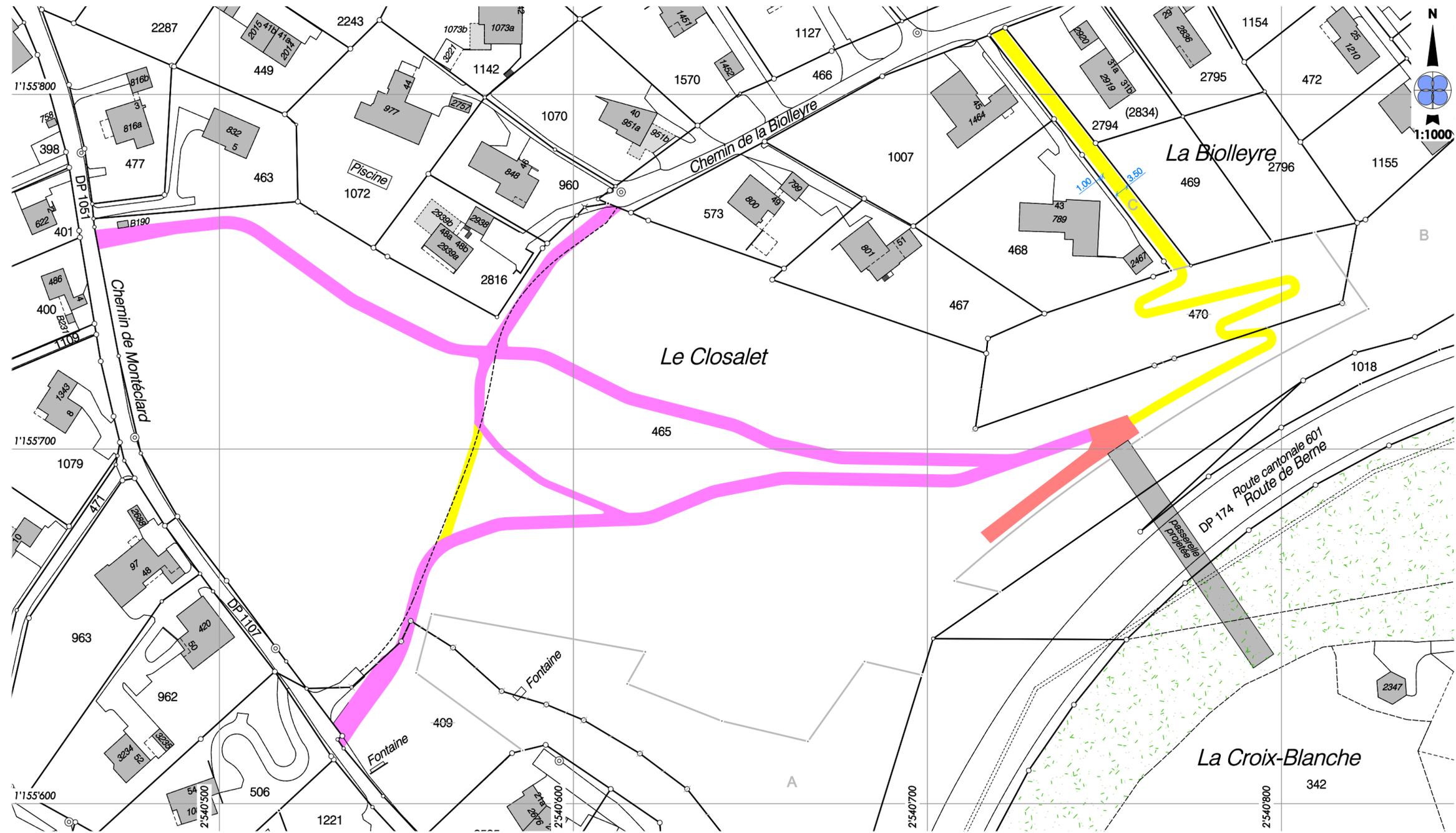
Plan dressé pour enquête :

Servitudes de passage public mobilité douce et piétons
et
Servitude d'usage public "belvédère"

Sceau de la Municipalité

Le propriétaire

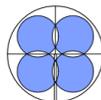
Epalinges, le 11 mars 2021
Le géomètre breveté



Légende

- Servitude de passage public mobilité douce
- Servitude de passage public piétons
- Servitude d'usage public "belvédère"
- Fractionnement projeté

m:\epalinges\g\315007 - ppa montclard\127 authentication et fractionnement\04_traitement\servitude\enquête_servitude_bbhn_020321.dwg



BBHN SA
Ingénieurs EPF-HES
Géomètres brevetés

GÉOMATIQUE • GÉNIE CIVIL • AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE
 MORGES Avenue de Lonay 17 • 1110 Morges • T. 021 811 40 40
 EPALINGES Rte de la Croix-Blanche 42 • CP 47 • 1066 Epalinges • T. 021 623 13 13

membre
sia





**Service du développement
territorial**

Avenue de l'Université 5
1014 Lausanne
www.vd.ch/sdt

Municipalité
de la Commune d'Epalinges
Route de la Croix-Blanche 25
1066 Epalinges

Personne de contact : Matthias Fauquex
T 021 316 79 32
E matthias.fauquex@vd.ch
N/réf. 192957 / MFX

Lausanne, le 3 avril 2020

**Commune d'Epalinges
Plan d'affectation Le Cloalet II
Avis préliminaire**

Monsieur le Syndic, Messieurs les Municipaux,

Par votre courriel du 18 février 2020, l'objet cité en titre nous est bien parvenu pour avis préliminaire, conformément à l'article 36 de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; BLV 700.11), et a retenu notre meilleure attention. Il est composé des pièces suivantes:

- La lettre d'accompagnement du 18 février 2020
- Le questionnaire de l'examen préliminaire
- La présentation au Service du développement territorial (SDT) et à la Direction générale de la mobilité et des routes (DGMR) du 29 octobre 2019
- Le courrier de la DGMR du 14 janvier 2020

Vous trouverez ci-dessous notre analyse et détermination. Celle-ci se fonde sur les bases légales actuellement en vigueur. Nous vous prions également de prendre connaissance de nos remarques figurant sur le questionnaire que nous vous retournons par courriel.

AVIS PRÉLIMINAIRE

Le projet soumis pour examen préliminaire concerne le plan d'affectation Le Cloalet II.

Le questionnaire annoté fait partie intégrante de l'examen préliminaire et figure en annexe. En vue de l'élaboration du projet, le questionnaire est à considérer avec attention. En effet, la table des matières du rapport d'aménagement selon l'article 47 de l'ordonnance du 28 juin 2000 sur l'aménagement du territoire (OAT ; RS 700.1) se basera sur les thématiques identifiées par le questionnaire.

Les commentaires du Service du développement territorial (SDT) qui figurent sur le questionnaire précisent les thématiques qui auraient été oubliées ou qui auraient été identifiées à tort.

Après analyse, nous constatons qu'il n'y a, a priori, pas de conflit entre les contraintes identifiées et les objectifs du projet. Les thématiques peuvent être traitées conformément au cadre légal. Le projet peut ainsi poursuivre la procédure LATC.

Au vu de la nature et de la complexité du projet, nous estimons qu'une phase de coordination est nécessaire avant de transmettre le dossier à l'examen préalable. Ceci permettra d'élaborer un projet abouti et conforme aux bases légales.

Vous trouverez ci-après le déroulement de la phase de coordination.

Préavis de la Division planification cantonale régionale

Le plan soumis à l'examen préliminaire prévoit un potentiel en habitants supérieur à celui programmé par la commune. Le SDT demande d'informer les instances techniques et politiques du schéma directeur de l'augmentation du potentiel. Le comité de pilotage du projet d'agglomération Lausanne-Morges sera également informé.

Si au moment de l'approbation la croissance totale maximale allouée au périmètre compact de l'agglomération par la mesure A11 est atteinte, voire dépassée, le Service du développement territorial recommandera à la cheffe du Département du territoire et de l'environnement de ne pas approuver le plan.

DÉROULEMENT DE LA COORDINATION

Lors de cette phase de coordination, les séances listées dans le tableau ci-dessous devront être tenues. Avant chaque séance, l'ensemble des éléments à présenter devra avoir été transmis au SDT. Une fois l'ensemble des documents nécessaires à la séance reçu, nous vous contacterons pour organiser cette séance.

Séance	Thématiques	Services concernés	Éléments à présenter
1	Dimensionnement, utilisation du sol, disponibilité des terrains	SDT	Projet de plan et de règlement
2	Aménagements paysagers, traitement des franges Sud et Est Réaménagement du chemin de l'Arzillier Mise à ciel ouvert du cours d'eau	DGE-BIODIV DGE-FORET DGE-EAU/EH SDT	Aménagements prévus, emprises sur l'aire forestière, emprise et gestion du cours d'eau, projet de plan et de règlement

Les thématiques mentionnées ci-dessus et les séances de coordination proposées concernent les éléments les plus complexes à traiter dans le cadre de l'élaboration du plan. La liste n'est pas exhaustive et pourra être complétée par la suite en fonction du résultat des séances de coordination.

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

1. SERVICES CONCERNÉS PAR LE PROJET

Les services suivants sont également concernés par le projet, ils seront sollicités lors de l'examen préalable, mais ne font pas l'objet d'une coordination :

- Service de la sécurité civile et militaire (SSCM) ;
- Direction générale de l'environnement (DGE) :
 - Direction de l'énergie (DGE-DIREN) ;
 - Direction de l'environnement industriel, urbain et rural (DGE-DIREV) ;
 - Direction des ressources et du patrimoine naturels (DGE-DIRNA) : plusieurs divisions ;
- Etablissement cantonal d'assurance contre l'incendie et les éléments naturels (ECA) ;
- Service des communes et du logement (SCL) ;
- Direction générale de la mobilité et des routes (DGMR) ;
- Direction générale des immeubles et du patrimoine (DGIP).

2. COORDINATION DES PROCÉDURES

En application du principe de la coordination des procédures (article 25a de la loi du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT; RS 700)), le projet doit être vérifié conformément aux procédures suivantes :

- Délimitation de l'aire forestière (à reporter sur le plan) ;
- Procédures loi sur les routes : servitudes ; projets routiers.

3. SUITE DE LA PROCÉDURE

Nous vous invitons à avancer dans l'élaboration de votre projet en vue de la première séance de coordination telle que proposée ci-dessus. Le contenu du dossier de planification sera précisé au fur et à mesure du déroulement de la procédure.

Cependant, vous pouvez juger celle-ci non nécessaire et présenter directement un dossier pour l'examen préalable. Nous rappelons que ce dernier sera unique et il reviendra alors à la commune, à l'issue de l'examen, de garantir la conformité du projet en vue de son approbation par le Département.

Le service travaillant actuellement dans toute la mesure du possible en télétravail, nous souhaitons diminuer pour notre personnel administratif la quantité de courrier postal à traiter. Le présent courrier vous parvient donc uniquement sous forme informatique.

Nous vous prions de recevoir, Monsieur le Syndic, Messieurs les Municipaux, nos meilleures salutations.



Pierre Imhof
chef du service du développement territorial



Matthias Fauquex
urbaniste

Annexe

Questionnaire de l'examen préliminaire annoté par le Service du développement territorial, renvoyé par courriel

Copie

DGE-USJ

DGE-FORET

DGE-BIODIV

DGE-EAU/EH

Municipalité
de la Commune d'Epalinges
Route de la Croix-Blanche 25
1066 Epalinges

Personne de contact : Erica Di Nicola
T 021 316 64 55
E erica.di-nicola@vd.ch
N/réf. EDN - 192957

Lausanne, le 11 décembre 2020

Commune d'Epalinges
Plan d'affectation Le Cloalet
Examen préalable

Monsieur le Syndic, Messieurs les Municipaux,

Veuillez trouver ci-dessous l'examen préalable du plan d'affectation **Le Cloalet**.

HISTORIQUE DU DOSSIER

Ce nouveau projet remplace le plan de quartier Le Cloalet refusé en votation populaire le 19 mai 2019. Ce dernier avait été approuvé par le Département compétent le 30 août 2018.

Étape	Date	Documents
Examen préalable	Ce jour	Préavis des services cantonaux
Réception du dossier pour examen préalable (courriel)	14.08.2020	
Avis préliminaire	03.04.2020	Avis préliminaire, questionnaire annoté
Séance de présentation du projet au Service du développement territorial et à la Direction générale de la mobilité et des routes	29.10.2019	
Refus en votation populaire du plan de quartier Le Cloalet	19.05.2019	
Approbation du plan de quartier Le Cloalet	30.08.2018	

COMPOSITION DU DOSSIER SOUMIS POUR EXAMEN PREALABLE

Documents	Date
Plan au 1 : 5'000	27.07.2020
Règlement	27.07.2020
Rapport d'aménagement selon l'article 47 OAT et son complément concernant la disponibilité des terrains et la plus-value	27.07.2020 et 03.11.2020
Document illustratif, plan et coupe	20.07.2020
Notice d'impact sur l'environnement	28.07.2020
Etude d'accessibilité multimodale, rapport technique	Juillet 2020
Rapport technique pour le concept d'évacuation des eaux	31.07.2020
Concept énergétique	25.06.2020
Site 2000 watts, étude de faisabilité	26.03.2020
Rapport mise en place d'un nouveau quartier intergénérationnel (AVRIL)	Mai 2020
Plan dressé pour emprises buttes	06.06.2012
Projet de convention entre la Commune d'Epalinges et l'Etat de Vaud et son plan	05.07.2020
Projet routier (accès au quartier)	2015
Analyse de faisabilité d'implantation d'une passerelle de mobilité douce	08.11.2010
Plan accès voirie sur RC 601	2015
Etude géotechnique	2009

AVIS

Le tableau ci-dessous représente une vision synthétique de la prise en compte des principales thématiques de la planification. Les services responsables de ces thématiques sont également relevés dans le tableau.

Pour chaque thématique et sur la base des préavis détaillés des services cantonaux consultés et de notre appréciation, le dossier a été classé selon trois catégories.

La définition de chaque catégorie est la suivante :

- **Conforme**: le projet répond aux exigences des services cantonaux.
- **A adapter** : le projet doit être modifié en tenant compte des demandes des services cantonaux.
- **Non conforme** : le projet est contraire à une ou plusieurs bases légales et doit être remanié en profondeur.

Thématiques		Conforme	A adapter	Non conforme
Principes d'aménagement	Planification directrice	DGTL-AC		
	Stabilité des plans	DGTL-AC		
	Dimensionnement	DGTL-AC		
	Territoire urbanisé	DGTL-AC		
	Disponibilité foncière		DGTL-AC	
	Plus-value	DGTL-AC		
	Equipements	DGE-ASS/AUR		
	Information et participation	DGTL-AC		
Affectation	Type de zones		DGTL-AC	
	Logements d'utilité publique	DGTL-DL		
Mobilité	Accès		DGMR-P	
	Stationnement		DGMR-P	
	Transports publics	DGMR-MT		
Patrimoine culturel	Monuments et sites naturels	DGIP-MS		
	Monuments et sites bâtis		DGIP-MS	
	Archéologie	DGIP-ARCHE		
	Inventaire naturel	DGE-BIODIV		
Patrimoine naturel	Réseaux écologiques	DGE-BIODIV		
	Protection des arbres	DGE-BIODIV		
	Forêt	DGE-FORET		
Protection de l'homme et de l'environnement	Mesures énergétiques		DGE-DIREN	
	Pollution air	DGE-ARC		
	Bruit		DGE-ARC	
	Risque d'accident majeur		DGE-ARC	
	Rayonnement non ionisant	DGE-ARC		
	Eaux	DGE-ASS/AUR		
	Espaces réservés aux eaux	DGE-EAU/EH		
	Sols	DGE-GEODE/SOLS		
	Dangers naturels		DGE-DN	

Au vu des thématiques jugées conformes et sous réserve des adaptations à apporter, nous préavisons favorablement le plan d'affectation Le Cloalet et nous vous invitons à poursuivre la procédure après avoir pris en compte les indications contenues dans les préavis des services cantonaux.

Par ailleurs, en application de l'article 25a de la loi du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT; RS 700), le projet doit être coordonné aux procédures suivantes :

- La loi du 10 décembre 1991 sur les routes (LRou). Le projet de passerelle sera mis à l'enquête publique simultanément à celle du plan d'affectation communal ;
- La loi du 10 décembre 1991 sur les routes (LRou). Les servitudes de passage publiques pour le chemin public de mobilité douce feront l'objet de projets routiers (assiette) conformément à l'article 13 LRou. Ces servitudes seront mises à l'enquête publique simultanément au plan d'affectation communal ;
- En application de l'article 55 LATC, l'ensemble des conventions et servitudes nécessaires devra être signé avant l'enquête publique. Ces conventions devront figurer dans le dossier de demande d'approbation du plan d'affectation.

Pour plus de précisions, nous vous prions de vous référer aux deux fiches techniques relatives à la procédure de légalisation des plans.

Le présent examen préalable repose sur les bases légales applicables. Nous réservons notre avis sur les adaptations du projet qui découleraient d'une évolution du cadre légal.

Tout droit du département pour l'approbation demeure expressément réservé.

Nous vous prions de recevoir, Monsieur le Syndic, Messieurs les Municipaux, nos meilleures salutations.



Pierre Imhof
directeur général



Erica Di Nicola
urbaniste

Annexes

ment.
dossiers en retour

Copie

Services cantonaux consultés

Personne de contact : Erica Di Nicola
T 021 316 64 55
E erica.di-nicola@vd.ch
N/réf. EDN - 192957

Lausanne, le 11 décembre 2020

Commune d'Epalinges
Plan d'affectation Le Cloalet
Examen préalable

PRÉAVIS DES SERVICES CANTONAUX

Les points précédés d'une puce de type "●" sont des demandes qui doivent être prises en compte.
Les points précédés d'une puce de type "o" sont des recommandations.

DIRECTION GÉNÉRALE DU TERRITOIRE ET DU LOGEMENT (DGTL)

Division aménagement communal (DGTL-AC)

1 BASES LÉGALES

- Loi du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT ; RS 700) ;
- ordonnance du 28 juin 2000 sur l'aménagement du territoire (OAT ; RS 700.1) ;
- loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC ; BLV 700.11) ;
- règlement sur l'aménagement du territoire du 22 août 2018 de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (RLAT; BLV 700.11.2) ;
- plan directeur cantonal.

2 DESCRIPTION

Le plan d'affectation Le Cloalet se situe sur les parcelles 409, 465, 470 et DP 176 du cadastre d'Epalinges.

Le secteur du Cloalet est affecté en zone de plans directeurs localisés ou plans spéciaux à légaliser (zone réservée à l'habitation) par le plan général d'affectation approuvé le 13 juillet 2005. Cette zone est une zone à bâtir selon l'article 15 LAT. Le plan d'affectation vise à affecter la majeure partie du périmètre en zone d'habitation de moyenne densité 15 LAT et à atteindre les objectifs du label « Site 2000 Watts ».

Un degré de sensibilité au bruit II est attribué au plan d'affectation.

Selon le rapport 47 OAT, ce projet prévoit de réaliser 20'375 m² de surface de plancher déterminante avec un indice d'utilisation du sol de 0.623 permettant d'accueillir environ 400 habitants.

3 PLANIFICATIONS SUPÉRIEURES

3.1 PROJET D'AGGLOMÉRATION LAUSANNE-MORGES ET PLAN DIRECTEUR COMMUNAL

Le plan d'affectation (PA) Le Cloalet est à l'intérieur du périmètre compact du projet d'agglomération Lausanne-Morges (PALM), c'est une mesure non engagée. L'ancien plan de quartier Le Cloalet faisait partie des mesures engagées.

Le plan directeur communal (PDCom) a été déposé pour examen préalable parallèlement au présent PA. Celui-ci fait référence aux planifications annoncées dans le cadre du PALM, dont le Cloalet fait partie.

Le PDCom met un accent sur l'importance de la passerelle qui permet d'améliorer la liaison entre les deux pans de la commune.

Ce projet est conforme au PALM et au futur PDCom.

4 REMARQUES

4.1 RAPPORT D'AMÉNAGEMENT

4.1.1 Information et participation

Une information publique est prévue lors de l'examen préalable du projet, nous vous prions de mettre à jour le rapport 47 OAT avant l'enquête publique en indiquant comment l'information a été donnée.

Vu qu'un projet quasi identique a été refusé en votation populaire, nous demandons que l'information soit assurée conformément aux articles 2 de la loi du 17 avril 2018 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; BLV 700.11) et 4 de la loi du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT; RS 700). Nous vous conseillons de consulter l'Association pour un développement raisonnable d'Epalinges qui s'était fortement opposée au premier projet.

- Informer de manière appropriée la population sur ce nouveau projet.
- Indiquer dans le rapport 47 OAT qu'un site internet permet d'informer la population sur ce projet.
- Ajouter en annexe au rapport 47 OAT un comparatif entre le premier et le deuxième projet afin d'informer au mieux sur les changements apportés.

4.1.2 Disponibilité des terrains

Le paragraphe suivant sur la disponibilité des terrains figurant dans le complément au rapport 47 OAT reçu le 3 novembre 2020 doit être revu :

« Conformément aux articles 15a LAT et 52 LATC, la commune assure la disponibilité des terrains non construits affectés en zone à bâtir. Dans ce but, le propriétaire du terrain, en tant que fonds de prévoyance, s'engage, par voie conventionnelle, à déposer la demande de permis de construire concernant la construction des bâtiments dans un délai de 3 ans, dès l'entrée en force de la décision d'approbation du PA. Sur demande justifiée, ce délai peut être prolongé de deux ans par la Municipalité. La convention précise également que si la totalité des droits à bâtir supplémentaires prévus par le PA n'était pas réalisée dans un délai de 12 ans dès l'entrée en force de la décision d'approbation dudit PA, les droits à bâtir restants ou non réalisés à cette échéance seraient caduques ».

Le contenu de la convention ne permet pas d'assurer entièrement la disponibilité des terrains et prête à confusion sur les points suivants :

- Choisir l'une des options décrites aux lettres a, b ou c de l'article 52, alinéa 2. Il y a un mix entre ces diverses options, choisir l'une d'entre elles afin de simplifier le contenu.
- Nous ne pouvons pas accepter que les droits à bâtir supplémentaires deviennent simplement caduques à 12 ans. Nous craignons que le projet déposé deux ans après l'entrée en force du PA soit conforme par exemple à la zone de faible densité et que les droits restants ne se réalisent jamais. En application de l'article 52 LATC, nous exigeons qu'au moins le 80% du PA soit construit à 12 ans. Le cas échéant, des mesures fiscales doivent être prévues.

Nous vous proposons les possibilités suivantes :

- insérer les dispositions sur la disponibilité des terrains dans le règlement du PA et indiquer les parcelles concernées sur le plan (art. 52, al. 2, let. b). Le règlement devra fixer un délai de construction au propriétaire (7 à 12 ans). En cas d'inexécution, la commune a la faculté soit d'imposer une taxe d'incitation au propriétaire, selon les modalités de l'art. 52 al. 4 LATC, soit de déclasser le terrain. Nous pensons que cette solution est simplifiée et appropriée pour cette planification ;
- établir une convention et y indiquer que le 80% du plan d'affectation doit être réalisé à 12 ans (ce délai peut être réduit) et prévoir des mesures fiscales en cas de non réalisation (art. 52, al. 2, let. c).
- Choisir une option pour garantir la disponibilité des terrains.
- Transmettre l'option et le texte à la DGTL-AC pour vérification.

Nous vous renvoyons également à la fiche d'application « Comment les communes assurent la disponibilité juridiques des terrains constructibles dans un projet de planification ? » présente sur vd.ch > territoire et construction > aménagement du territoire > plan d'affectation communal.

4.2 PLAN

- Remplacer dans le cartouche de signature « entrée en vigueur constatée par le Service compétent » par « Entrée en vigueur le ». Modifier également dans le règlement.
- Supprimer les affectations (aire forestière) hors du périmètre du plan, celles-ci n'ont pas de valeur.
- Remplacer « périmètre constructible » par « périmètre d'implantation des constructions » conformément à la directive NORMAT.
- Remplacer la zone de protection de la nature et du paysage (ZPNP) 17 LAT située au nord-est par la zone de verdure 15 LAT. Conformément à la directive NORMAT, la ZPNP doit être située à l'extérieur des zones à bâtir, elle vise à protéger généralement des réserves naturelles, des hauts-marais, etc. Celle-ci peut être admise le long du cours d'eau et sur la parcelle 409, mais elle n'est pas adéquate au nord-est du plan (hachures de la butte) car des aménagements y seront construits (butte antibruit paysagère et la passerelle). Une zone de verdure 15 LAT de transition entre la zone d'habitation de moyenne densité et l'aire forestière est adaptée pour cette partie. Adapter l'article 1 et ajouter un article dans le règlement sur la zone de verdure permettant l'aménagement de la passerelle et de la butte.
- Remplacer l'aire naturelle par l'aire de verdure par analogie au point précédent. Adapter l'intitulé de l'article 25 du règlement.
- Se conformer à la directive NORMAT concernant les couleurs des affectations et du périmètre d'implantation des constructions.
 - Différencier les couleurs des aires sur le plan de détail
 - Regrouper le plan des altitudes avec le plan de détail.
- Les aires dont l'implantation est obligatoire doivent être affectées en « autres périmètres superposés : aire de rencontre, aire des aménagements extérieurs, aire de verdure, etc. » conformément à la directive NORMAT.
 - Le périmètre d'implantation des constructions P4 est-il compatible avec la superposition de la butte anti-bruit ? La largeur de la butte anti-bruit pourrait être documentée dans le rapport 47 OAT.

4.2.1 Parcelle 1018

Une partie de la parcelle privé cantonale 1018, affectée en zone de plans spéciaux, n'a pas été insérée dans le périmètre du plan d'affectation. Il a été convenu que ce reliquat sera traité lors de la révision du plan d'affectation communal conformément aux échanges de courriels entre l'Unité des opérations foncières et la commune le 24 août 2020.

Toutefois, ce reliquat pourrait également être traité de manière simultanée au plan d'affectation en établissant un projet routier afin de transférer une partie de la parcelle 1018 au DP 174.

- Ajouter un chapitre à ce sujet dans le rapport 47 OAT.

4.3 RÈGLEMENT

- Insérer un article sur la disponibilité des terrains si nécessaire.
- Insérer un article sur la zone de verdure 15 LAT.
- Voir les remarques sous PLAN et adapter le règlement en conséquence.

5 NORMAT

Les dossiers de planification doivent être accompagnés de fichiers informatiques respectant la directive NORMAT. Ces fichiers doivent être livrés à la DGTL avant l'approbation. La DGTL recommande toutefois de les livrer avant la mise à l'enquête publique, afin de ne pas retarder l'approbation du dossier le moment venu.

Référence : Erica Di Nicola.

Division planification cantonale et régionale (DGTL-PCR)

Densité

La DGTL rappelle que lorsqu'une modification de la mesure d'utilisation du sol est prévue pour une zone, celle-ci est considérée comme une nouvelle zone et doit répondre à la mesure A11 du Plan directeur cantonal. Ainsi, les indices d'utilisation du sol minimaux de 0.625, respectivement de 1.25 selon la localisation de la zone, sont applicables en périmètre compact d'agglomération. Les IUS existants peuvent toutefois être maintenus.

Le projet de plan prévoit une zone d'habitation conforme aux densités minimales en périmètre compact d'agglomération.

Dimensionnement

La zone à bâtir prévue par le plan pour l'accueil de nouveaux habitants doit répondre aux besoins prévisibles pour les 15 années suivantes tels que définis par la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT ; RS 700) et la mesure A11 du plan directeur cantonal (PDCn).

Dans les agglomérations, le dimensionnement des zones à bâtir est établi et vérifié à l'échelle du périmètre compact de l'agglomération. Pour l'agglomération Lausanne-Morges, la croissance totale maximale allouée entre 2015 et 2030 est de 75'810 habitants.

Bien que le plan soumis à l'examen préalable augmente le potentiel existant des réserves en zone d'habitation et mixte, les nouveaux habitants prévus n'engendrent pas de dépassement de la croissance allouée par la mesure A11 PDCn pour l'agglomération. Toutefois, si au moment de l'approbation la croissance totale maximale allouée au périmètre compact de l'agglomération par la mesure A11 est atteinte, voire dépassée, la DGTL recommandera à la cheffe du Département des institutions et du territoire de ne pas approuver le plan.

Référence : Joachim Baert.

Division sites et projets stratégiques (DGTL-SPS)

Il est pris note dans le rapport 47 OAT que :

- les aspects fonciers, financiers et techniques sont traités par convention entre la Commune et le propriétaire,
- les chemins publics de mobilité douce à l'intérieur du périmètre feront l'objet de servitudes de passages publiques qui seront mises à l'enquête publique simultanément à celle du PA et conformément à la loi sur les routes.

D'autre part, les accès au périmètre du PA sont assurés:

- à l'ouest, par les DP 1107 et 1051,
- au nord-ouest par la servitude de passage publique à pied et pour tous véhicules (no 2003/006707) grevant la parcelle 466 appartenant à la Commune,
- au nord est par la servitude de passage à pied et pour tous véhicules (no 2008/3536/0) grevant la parcelle 466 au bénéfice des parcelles 470 et 465 incluses dans le périmètre du PA.

La faisabilité du projet étant assurée, la DGTL/SPS-Améliorations foncières préavise favorablement le projet de plan d'affectation en regard des articles 50 LATC et 4 LAF.

Remarque de détail :

- compléter le schéma des servitudes au chapitre 3.3 du rapport 47 OAT avec l'assiette de la servitude de passage publique 2003/006707 grevant la parcelle 466 (chemin de la Biolleyre).

Référence : Denis Leroy.

DIRECTION GENERALE DE L'ENVIRONNEMENT (DGE)
--

Direction de l'énergie (DGE-DIREN)

1. BASES LÉGALES

- RS 814.01 Loi fédérale sur la protection de l'environnement (LPE) du 07.10.83 ;
- RS 730.01 Loi vaudoise sur l'énergie (LVLEne) du 16.05.06 révisée.

2. PRÉAVIS

2.1 RAPPORT 47 OAT

Recommandations

La DGE-DIREN relève les ambitions de construire un site exemplaire au niveau énergétique, avec le souhait d'obtenir le label « site 2000 watts ». Concernant l'approvisionnement en chaleur, la DIREN note que le rapport 47 OAT mentionne des sondes géothermiques avec des pompes à chaleur, alors que la planification énergétique communale identifie le secteur comme « opportunité de chauffage à distance à développer ». La DGE-DIREN rappelle qu'une subvention est disponible pour les études de planification énergétique territoriale à l'échelle d'un quartier, lesquelles visent à préciser le concept d'approvisionnement en énergie.

2.2 RÈGLEMENT

- L'article 6.1 du règlement, lequel exige l'obtention du label « site 2000 watts » et un approvisionnement avec des énergies 100% renouvelables implique d'imposer de nombreuses obligations aux propriétaires. Ces exigences vont plus loin que la LVLEne et ne peuvent pas être imposées aux propriétaires concernés. Il est donc recommandé de planifier le développement du quartier en collaboration avec les propriétaires concernés, par exemple par le biais de conventions. Cet alinéa est à reformuler de manière à ce que les objectifs de la Société à 2000 Watts et un approvisionnement avec des énergies 100% renouvelables soient favorisés.

Référence : Céline Pahud.

Direction de l'environnement industriel, urbain et rural (DGE-DIREV)

Division air, climat et risques technologiques (DGE-ARC)

LUTTE CONTRE LE BRUIT

1. Bases légales

RS 814.01 Loi fédérale sur la protection de l'environnement (LPE) du 07.10.83

RS 814.41 Ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit (OPB) du 15.12.86

2. Préavis

Degré de sensibilité au bruit (DS)

La Direction générale de l'environnement (DGE) accepte l'attribution du degré de sensibilité DSII à l'ensemble du périmètre du PA (art.5 du règlement).

Exposition au bruit routier

L'annexe No 3 de l'OPB fixe les valeurs limites d'exposition au bruit du trafic routier.

Suite à une jurisprudence récente du Tribunal administratif fédéral (A-1618_2017), pour les secteurs qui ne sont pas suffisamment équipés, ce qui est le cas de ce projet, les valeurs de planification (VP) sont applicables (art. 30 OPB).

La notice d'impact sur l'environnement (NIE) du 28 juillet 2020 du bureau Ecoscan se base sur les valeurs limites d'immissions, 5 dB(A) moins sévères que le VP et conclut qu'il existe un risque de dépassement jusqu'à 5 dB(A) de nuit pour les bâtiments proches de la route de Berne. Les dépassements des VP attendus sont donc de l'ordre de 10 dB(A).

L'étude préconise des mesures de protection mais n'analyse pas leur effet sur le projet.

L'article 5 du règlement de PA précise les mesures de protection envisageables et exige une étude acoustique démontrant le respect des exigences de l'OPB au stade du permis de construire.

- Au stade du permis de construire, les seules valeurs limites applicables seront les valeurs limites d'immissions (VLI) – art. 31 OPB. Elles sont 5dB moins sévères que les VP, ces dernières étant destinées à la planification avec une anticipation d'une éventuelle hausse de la charge sonore sur le long terme. En conséquence, la vérification acoustique des VP et les dispositions nécessaires à leur respect doivent être recherchées à ce stade et inscrites dans le PA et/ou son règlement. Des aménagements et dispositions devront être intégré au PA et imposés dans le règlement.
- Par ailleurs la DGE-ARC demande que la différence Jour – Nuit retenues dans les études d'assainissement du bruit routier de la RC601 de 7 dB(A) soit prise en compte dans l'analyse du présent projet.
- Enfin il est relevé que des mesures de protection contre le bruit préconisées dans la NIE (vitrages en chicane...) et retenues dans le règlement ne sont pas conformes à l'OPB.

Trafic supplémentaire induit par le PA

Pour des zones situées à l'intérieur du périmètre de centre, la DGE considère que le seuil de perceptibilité du bruit est atteint pour toute augmentation de la charge sonore de plus de 1 dB(A).

Avec un accès sur la route de Berne, la NIE montre que les exigences de l'art. 9 OPB sont respectées.

Référence : Bertrand Belly, bertrand.belly@vd.ch, 021/316.43.66

PROTECTION DE L'AIR – IMMISSIONS

1. Bases légales

RS 814.01 Loi fédérale sur la protection de l'environnement (LPE) du 07.10.83

RS 814.318.142.1 Ordonnance fédérale sur la protection de l'air (OPair) du 16.12.85

2. Généralités

La commune d'Epalinges se situe dans une zone soumise à un plan de mesures d'assainissement de l'air (plan des mesures OPair 2018 de l'agglomération Lausanne-Morges) et dans un périmètre où les valeurs limites d'immissions, prescrites par l'Ordonnance fédérale pour la protection de l'air (OPair), sont localement atteintes. En ce sens, une coordination des nouveaux projets avec le plan des mesures OPair doit être assurée.

3. Préavis

La DGE-ARC préavis favorablement le Plan d'affectation « Le Cloalet II » et valide les conclusions du Rapport d'impact sur l'environnement quant à la protection de l'air.

PROTECTION CONTRE LES ACCIDENTS MAJEURS

1. Bases légales

RS 814.01 Loi fédérale sur la protection de l'environnement (LPE) du 07.10.83

RS 814.012 Ordonnance fédérale sur la protection contre les accidents majeurs (OPAM) du 27.02.91

2. Préavis

- La DGE-ARC préavis favorablement ce plan d'affectation dans le cadre de la protection contre les accidents majeurs (OPAM) pour autant que le règlement soit complété avec la mesure « OPAM1 » annoncée dans la notice d'impact sur l'environnement du 28 juillet 2020.

2.1. Rapport d'aménagement et plan

Pas de remarques.

2.3. Règlement

- Ajouter une puce à l'article 39 (pièces pour la demande de permis de construire). Proposition :
« Une notice présentant l'évaluation de la situation du point de vue des risques liés aux transports de matières dangereuses sur la route de Berne et les mesures de protection prévues contre les accidents majeurs pour les périmètres constructibles P2, P4 et P6. »

Référence : Yolande Frésard, yolande.fresard@vd.ch, 021/316.43.61

RAYONNEMENT NON IONISANT

1. Bases légales

RS 814.01 Loi fédérale sur la protection de l'environnement (LPE) du 07.10.83

RS 814.710 Ordonnance fédérale sur la protection contre le rayonnement non ionisant (ORNI) du 23.12.99

2. Généralités

L'ORNI définit d'une part des valeurs limites d'immissions (protégeant des dommages à la santé qui sont prouvés scientifiquement) et d'autre part des valeurs limites de l'installation (prenant en compte le principe de prévention).

Les sources de rayonnement concernées sont en particulier les lignes hautes tensions, les stations de bases de téléphonie mobile, les lignes de chemins de fer.

3. Préavis

La notice d'impact sur l'environnement (NIE) du 28 juillet 2020 du bureau Ecoscan montre que les exigences légales sont respectées pour les sources de rayonnement non ionisant identifiées.

La DGE approuve cette planification quant aux aspects de protection contre le rayonnement non ionisant.

Référence : Bertrand Belly, bertrand.belly@vd.ch, 021/316.43.66

Division protection et qualité des eaux (DGE-PRE)

Assainissement urbain et rural (DGE-ASS/AUR)

1. BASES LÉGALES :

- Art 7, 10 et 11 LEaux (Loi fédérale sur la protection des eaux) ;
- Art. 5 OEaux (Ordonnance sur la protection des eaux) ;
- Art. 20 LPEP (Loi sur la protection des eaux contre la pollution) ;
- Art. 49 LATC (Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions).

2. GÉNÉRALITÉS

Toutes les eaux usées produites à l'intérieur du PA devront être raccordées à la station d'épuration centrale. Les eaux claires ne doivent pas parvenir au réseau d'eaux usées à l'aval.

Les eaux de ruissellement doivent être évacuées et/ou traitées conformément à la directive « Gestion des eaux urbaines par temps de pluie » de la VSA.

2.1 PLAN GÉNÉRAL D'ÉVACUATION DES EAUX

Le Plan Général d'Évacuation des Eaux (PGEE) de la Commune d'Epalinges, approuvé le 28 septembre 2010, indique que le secteur considéré est équipé en système unitaire (ou eaux mélangées). Selon le PGEE, le collecteur en unitaire du chemin de la Biolleyre est en état moyen à mauvais et présente des défauts d'étanchéité.

3. PRÉAVIS – PERMIS DE CONSTRUIRE

Nous prenons note du rapport technique et du concept d'évacuation des eaux réalisés par le bureau BBHN. Le projet définitif qui fera l'objet d'une enquête publique au sens de l'article 25 LPEP sera soumis à l'approbation du Département, il tiendra compte des remarques suivantes :

- L'équipement collectif doit être réalisé conformément aux dispositions de la norme SIA 190.
- Le mode d'évacuation, voire de prétraitement des eaux provenant des biens-fonds privés, doit être conforme à la norme SN 592 000.
- Les branchements privés seront contrôlés jusqu'à l'intérieur des bâtiments, afin d'exclure la possibilité d'inversions entre les canalisations d'eaux usées et d'eaux claires.
- Les futures mises à jour du PGEE tiendront compte des données induites par ce PA.

Référence : Emmanuel Poget.

Direction des ressources et du patrimoine naturels (DGE-DIRNA)

Division géologie, sols et déchets (DGE-GEODE)

Dangers naturels (DGE-GEODE/DN)

Préambule

Sur mandat de la Direction générale de l'environnement (DGE), l'Unité des Dangers Naturels (DGE-DN) établit le préavis de synthèse relatif aux dangers naturels sur la base des préavis de l'ensemble des Divisions compétentes au sein de la DGE (EAU, FORET). Au besoin, les cas sont discutés en Commission interservices des dangers naturels (CIDN).

Situation de dangers d'après les dernières données de base

Le périmètre du plan est partiellement exposé à du danger de glissement permanent (degré faible) et à du danger de glissement spontané (degré résiduel, non relevant) d'après les cartes de dangers naturels.

Préavis et remarques

La problématique des dangers naturels a fait l'objet d'une étude sur le danger de glissement permanent par le bureau ECOSCAN SA (Cf. note technique de 28.07.2020) ainsi que d'une transcription dans le règlement et le Plan.

La DGE demande cependant de considérer les points suivants :

Rapport 47 OAT

- Décrire la situation globale des dangers naturels, le projet et ses enjeux et présenter l'analyse globale des risques.
- Expliciter l'historique des études de Karakas et Français sa et préciser que ce sont les mesures de ECOSCAN rédigées dans le NIE qui ont été prises en considération.
- Ajouter une brève explication sur la transcription des dangers naturels adoptée dans le plan et le règlement.

Plan

- La transcription des dangers naturels sur le plan ne répond pas aux attentes de la DGE.
- Il est nécessaire de caler le secteur de restrictions des dangers naturels au parcellaire et/ou aux éléments existants du plan.
- La DGE demande de suivre les directives de transcription de 2014 et la fiche d'application de la DGTL :
https://www.vd.ch/fileadmin/user_upload/themes/territoire/amenagement/Fiches_applications/Protection_homme_et_environment/19.09.01_Fiche_application_protection_homme_et_environment_dangersnaturels.pdf

Des exemples sont disponibles sur le site du canton (colloque d'Ollon, 2017) :

<https://www.vd.ch/themes/environnement/dangers-naturels/documentation-generale-sur-les-dangers-naturels/>

Règlement

- Ajouter des dispositions générales avec les phrases suivantes : « Toute demande de permis de construire se situant en secteur de restrictions est soumis à autorisation spéciale de l'ECA, conformément à l'art. 120 LATC et à l'art. 11 et 14 LPIEN. Une évaluation locale de risque (ELR) établie par un professionnel qualifié est exigible par l'ECA ».

Protection des sols (DGE-GEODE/SOLS)

Pas de remarque pour le plan d'affectation.

Le cahier des charges pour l'établissement du permis de construire (NIE chapitre 5.7) est accepté avec les remarques suivantes :

- tous les volumes de sol (horizon A ou B) destinés à la valorisation hors site devront faire l'objet d'analyses complètes des métaux et inorganiques selon l'OSol.
- la carte des sols de l'état initial sera complétée par une densité de relevé conforme à la DMP 864 (2014).

Référence : F. Füllemann.

Division ressources en eau et économie hydraulique (DGE-EAU)

Economie hydraulique (DGE-EAU/EH)

1. BASES LÉGALES

- Loi vaudoise sur la police des eaux dépendant du domaine public

2. GÉNÉRALITÉS

La DGE-EAU-Economie hydraulique préavise sur les domaines touchant les cours d'eau. Soit la gestion des eaux de surfaces, les dangers naturels inondation et l'espace cours d'eau.

3. PRÉAVIS

Pas de remarque.

3.1 RAPPORT 47OAT

Pas de remarque.

3.2. RÈGLEMENT

La DGE-EAU approuve l'article 7 sur l'application de la rétention des eaux claires et l'article 8 sur l'espace réservé au cours d'eau.

3.3. PLAN

L'espace réservé au cours d'eau est bien représenté.

Référence : Y. Chatelain.

Eaux souterraines - Hydrogéologie (DGE-EAU/HG)

1. BASES LÉGALES

- LEaux,
- OEaux.

2. GÉNÉRALITÉS

Le périmètre du plan partiel d'affectation « Le Cloalet II » à Epalinges se situe en secteur üB de protection des eaux. En conséquence, il est admissible en ce qui concerne la protection des eaux souterraines de boisson d'intérêt public.

3. PRÉAVIS

Il est pris note que les 5 sources signalées dans le périmètre du plan de quartier ne sont actuellement plus utilisées. Elles seront recaptées en fonction de l'importance des venues d'eau rencontrées lors des travaux et mises en décharge au ruisseau ou utilisées à des fins d'arrosage des espaces verts du nouveau quartier, ainsi que de la préservation de la zone humide existante. La commune voudra bien nous informer de la situation à l'issue des travaux, afin que nous puissions effectuer la mise à jour de l'inventaire cantonal.

Référence : Thierry Lavanchy.

Division biodiversité et paysage (DGE-BIODIV)

1. BASES LÉGALES :

- art. 18 LPN,
- art. 1, 4, 4a et 12 LPNMS,
- PDCn fiches E22, E24

2. GÉNÉRALITÉS

Le PA « Le Cloalet II » (Epalinges) a déjà fait l'objet de deux préavis de la DGE-BIODIV (2011 et 2013) et de plusieurs coordinations (séances de présentation les 20.10.2008, 17.06.2011 et 07.03.2012).

Le premier projet développé depuis 2008 a été rejeté par la population par voie référendaire en 2019. Fin 2019, grâce notamment à l'obtention de l'autorisation d'un accès unique au quartier via la RC 601 et au projet d'une nouvelle ligne de bus sur le chemin du Polny, les orientations communales de développement ainsi que celles du propriétaire ont permis de relancer une nouvelle étude de PA.

Le périmètre du PA se compose de trois parcelles appartenant au même propriétaire foncier (parcelles n° 409, 465 et 470) et d'un domaine public (DP176). La surface totale est de 49'109 m².

Le présent préavis se réfère aux documents suivants :

- Rapport explicatif selon art. 47 OAT (GEA valotton et chanard SA, 27.07.2020)
- Règlement (GEA valotton et chanard SA, 27.07.2020)
- Plan des affectations au 1 :3'000 (GEA valotton et chanard SA, 27.07.2020)

- Plan de détail au 1 :1'000 (GEA vallon et chanard SA, 27.07.2020)
- Plan des altitudes au 1 :1'000 (GEA vallon et chanard SA, 27.07.2020)
- Notice d'impact sur l'environnement (Ecoscan SA, 28.07.2020)

3. PRÉAVIS

3.1 SITUATION

Aucun biotope d'importance nationale ou cantonale n'est présent dans le périmètre du plan. L'utilisation actuelle du périmètre est essentiellement agricole. Les éléments biologiques importants sont l'arborisation actuelle (vergers, arbres isolés, bosquets).

3.2 RAPPORT D'AMÉNAGEMENT 47 OAT

Le rapport 47 OAT donne les informations nécessaires à la bonne compréhension du projet de PA. Il est complet en matière de protection de la nature et ne suscite pas de remarque.

3.3 PLAN

Le plan reporte les éléments naturels et paysagers de manière complète. Il ne suscite aucune remarque.

3.4 RÈGLEMENT

Le règlement est complet en matière de protection de la nature et du paysage, mais il gagnerait en qualité en ajoutant ou complétant les articles suivants.

Recommandations

- Art. 28 Plantations : compléter l'alinéa 1 en ajoutant la phrase suivante : Les espèces exotiques envahissantes sont interdites.
- Art. 30 Chemins publics piétons/vélos : ajouter un alinéa x : les chemins publics piétons/vélos sont aménagés à l'aide d'un revêtement perméable partout où cela est possible. Ou reprendre la formulation de l'alinéa 2 article 33.
- Art. 31 Chemin public piéton : ajouter un alinéa x : dans la mesure du possible le chemin public piéton est aménagé à l'aide d'un revêtement perméable. Ou reprendre la formulation de l'alinéa 2 article 33.
- Art. 34 Stationnement : ajouter un alinéa x : dans la mesure du possible les stationnements en surface sont aménagés à l'aide d'un revêtement perméable.
- Art. 35 alinéa 4 : compléter l'alinéa : la DGE-BIODIV propose que les zones ouvertes sises dans la zone de protection de la nature et du paysage soient traitées sous forme de prairie fleurie

avec une méthode d'ensemencement naturel, dite "fleur de foin". Cette méthode permettrait de favoriser dans la zone de verdure la diversité floristique avec des semis régionaux, tout en assurant une qualité paysagère et une transition harmonieuse avec l'aire forestière. La DGE-BIODIV se tient à disposition en cas d'intérêt de la Municipalité.

- Art. 38 Plan des aménagements extérieurs : compléter l'alinéa 2 avec : 1) un concept d'éclairage respectueux de la faune (et limité au strict nécessaire du point de vue de la sécurité des usagers), 2) préciser le type de bassins de rétention (enterré ou à ciel ouvert à caractère naturel ?).

3.5 NOTICE D'IMPACT SUR L'ENVIRONNEMENT (NIE)

La notice d'impact sur l'environnement est relativement complète en matière de protection de la nature. Elle pourrait développer davantage la prise en compte de la préservation de la biodiversité et de la faune en proposant par exemple la pose de nichoirs à oiseaux, en encourageant l'aménagement de structures pour la petite faune, en promouvant un éclairage respectueux de la faune et la création de bassins de rétention naturels (étangs).

4. CONCLUSIONS

Les intérêts de la protection de la nature et du paysage ont été bien pris en compte et la DGE-BIODIV préavise favorablement le plan d'affectation.

Référence : Aline Grattolliat.

Division inspection cantonale des forêts (DGE-FORET)

1 RAPPORT 47 OAT

Sur le plan général, le rapport 47 OAT apporte les informations nécessaires à la compréhension du projet. Il met en évidence la conformité du projet avec les objectifs d'aménagement du territoire et la prise en compte adéquate des aspects forêt, nature et paysage dans les objectifs et mesures de planification. Le rapport 47 OAT n'appelle pas de remarque particulière.

2 NOTICE D'IMPACT SUR L'ENVIRONNEMENT

Sur le plan général, les impacts du plan d'affectation sur l'aire forestière et le milieu naturel forestier ont été correctement appréhendés, raison pour laquelle nous pouvons souscrire aux analyses et conclusions du rapport d'impact sur l'environnement.

3 FORÊT

3.1 PLAN

a) Lisières forestières

La forêt est figurée correctement sur le plan d'affectation, dans les zones à bâtir et dans la bande des 10 mètres qui les confine. Elle correspond à la délimitation de forêt effectuée dans le cadre du plan général d'affectation de la commune d'Epalinges entrée en vigueur en 2005.

b) Affectations

Les affectations projetées ne présentent pas d'inconvénients majeurs pour la forêt (pression, exploitation forestière, vidange des bois, accès du public, etc.). Les objectifs de planification sont compatibles avec une saine gestion du milieu forestier et la conservation de l'aire forestière.

c) Périmètres de construction

Les périmètres de construction sont situés à plus de 10 mètres des lisières forestières. Ils n'appellent pas de remarque particulière. La zone de protection de la nature et du paysage, située pour partie à moins de 10 mètres des lisières, ne présente pas d'inconvénients majeurs pour la forêt (pression, exploitation forestière, vidange des bois, accès du public, etc.). **Le principe de l'octroi, dans le cadre de la procédure de permis de construire, d'une dérogation pour construction de la butte antibruit à proximité de la forêt peut être admis** au sens de l'article 27, al. 4, LVLFo. L'implantation finale, les détails constructifs et paysagers de la butte seront définis d'entente avec la DGE-Forêt et la DGE-Biodiversité.

d) Projet routier

Plusieurs aménagements sont projetés pour permettre la connectivité du PA. Outre l'accès véhicule prévu par la route de Berne et inscrit dans le projet de requalification de la RC601a approuvé par la DGE-Forêt (CAMAC 143298), une passerelle de mobilité douce (piéton et cycle), surplombant la route cantonale et traversant l'aire forestière, est également projetée. Cette dernière a déjà fait l'objet d'un préavis préalable positif de la DGE-FORET (CAMAC ACV-162923).

Pour rappel, les projets ultérieurs relatifs à la modification de l'implantation de la passerelle précitée, ainsi que celui de création, en partie en forêt, d'une liaison de mobilité douce « Croisette-Cloalet », ont tous deux été préavisés négativement par l'Inspection des forêts du 18ème arrondissement (courrier à la Commune du 04.10.2018, respectivement du 12.06.2017).

Constatation de nature forestière

Le présent plan d'affectation ne constitue pas le document formel de constatation de nature forestière et de limite des forêts dans les zones à bâtir et dans la bande des 10 mètres confinant celles-ci dans la mesure où cette limite est celle qui figure dans le PGA communal (article 10 de la Loi fédérale sur les forêts du 4 octobre 1991).

Une fois le plan d'affectation approuvé par le Département en charge de l'aménagement du territoire, la délimitation des forêts en rapport avec la zone à bâtir devra être suivie d'une mise à jour des natures au registre foncier pour les parcelles concernées. A cette fin des plans de mise à jour des natures et les tableaux de mutation correspondants devront être établis par un géomètre officiel et transmis à l'Inspection des forêts du 18ème arrondissement pour approbation.

Règlement

Les dispositions réglementaires relatives à l'aire forestière sont complètes. Elles n'appellent pas de remarque particulière.

4 CONCLUSION

Sous réserve de la prise en considération des remarques formulées ci-dessus, la DGE-Forêt délivre un préavis favorable à l'approbation du plan d'affectation par le Département en charge de l'aménagement du territoire.

Bases légales :

- art. 1 LAT,
- art. 1, 10, 13, 17 et 19 LFo,
- art. 12, 15 et 17 OFo,
- art. 1 LATC,
- art. 4, 24, 27 et 28 LVLFo

Référence : Nathalie Grandjean

DIRECTION GÉNÉRALE DES IMMEUBLES ET DU PATRIMOINE (DGIP)

Division monuments et sites (DGIP-MS)

BASES LEGALES ET AUTRES REFERENCES

Inventaire des sites construits à protéger en Suisse

Loi fédérale du 1er juillet 1966 sur la protection de la nature et du paysage (LPN, RS 451), art. 4-5-6

Epalinges est un site construit d'importance locale selon l'Inventaire des sites construits à protéger en Suisse.

Le projet est développé sur le périmètre environnant PE II en référence à l'inventaire « Plateau et coteau de prés, avec de nombreux bosquets » pour lequel un objectif de sauvegarde a été relevé soit : sauvegarde de l'état existant en tant qu'espace agricole ou libre.

Protection du patrimoine bâti

Loi sur la protection de la nature, des monuments et des sites (LPNMS), art. 49
Règlement d'application de la LPNMS (RLPNMS), art. 30

La périmètre d'étude compte un objet noté au recensement architectural du canton de Vaud consultable sur le site

<https://www.recensementarchitectural.vd.ch/territoire/recensementarchitectural/>. Il s'agit d'une maison paysanne, bâtiment ECA No 101, noté *4* et situé sur la parcelle No 409.

Le dépliant « Monuments et sites » décrivant les outils, le cadre légal et les compétences est également consultable sur le site

<https://www.vd.ch/themes/territoire-et-construction/monuments-et-sites/>

PLAN (PA) ET REGLEMENT (RPA)

Inventaire des sites construits à protéger en Suisse

Fiche d'application - Patrimoine culturel – Inventaire des sites construits est disponible sur le site du canton de Vaud.

Le développement d'un nouveau quartier sur ce périmètre est contraire aux objectifs de sauvegarde de l'inventaire sur ce périmètre. Toutefois, le PDCom en vigueur permet le développement : « secteurs constructibles à traiter avec attention sur le plan paysager ».

L'art. 36 RPA prévoit l'élaboration d'un plan des aménagements extérieurs.

La DGIP-MS recommande de compléter l'article en exigeant que le plan des aménagements extérieurs soit élaboré par un bureau spécialisé en architecture paysagère reconnu par la profession. En effet, ces espaces libres doivent être traités avec une grande importance et maximisés. La question de l'entretien et de la pérennité des aménagements dans le temps doit être traitée avec attention.

Protection du patrimoine bâti

Fiche d'application - Patrimoine culturel - Recensement architectural et protections spéciales est disponible sur le site du canton de Vaud.

Le PA ne prévoit pas le maintien de la maison paysanne. En référence à la carte Sites et Paysages du PDCom en vigueur, la maison paysanne est identifiée comme « patrimoine agricole (bâtiment) à valoriser ». Le PA est en contradiction avec les objectifs du PDCom sur ce point comme relevé au chapitre 5 du R47OAT.

La démolition de ce bâtiment étant de compétence communale, la DGIP-MS regrette qu'aucune mesure ne soit prise par le PA afin de garantir le maintien et la mise en valeur de ce bâtiment.

RAPPORT 47OAT (R47OAT)

Inventaire des sites construits à protéger en Suisse

Le rapport 47 OAT ne fait pas référence à l'inventaire et sa transposition dans le projet.

- compléter le chapitre 47 OAT en ce sens.

Répondante : Caroline Caulet-Cellery

Division archéologie cantonale (DGIP-ARCHE)

N'a pas de remarque à formuler.

Référence : Susan Ebbutt.

Unité des opérations foncières (DGIP-UOF)

- La fraction ouest de la parcelle 1018 qui sera dézonée et sur laquelle sera construit la butte et jusqu'à la lisière de la forêt à l'est (env. 600 m²) devrait être décadastrée au profit du DP cantonal par procédure coordonnée du plan d'affectation, par souci, notamment, d'uniformité de la convention Commune / Canton (DGMR).

Référence : François Pointet.

ETABLISSEMENT CANTONAL D'ASSURANCE CONTRE L'INCENDIE ET LES ELEMENTS NATURELS (ECA)

L'ECA se rallie au préavis de la DGE-DIRNA-GEODE-DN.

Référence : Guy Müller.

DIRECTION GENERALE DE LA MOBILITE ET DES ROUTES (DGMR)

Division administration mobilité (DIRH/DGMR/ADM)

Division Planification (DGMR-P)

1. Stationnement des voitures

1.1 Indication d'un plafond d'offre en stationnement pour voitures dans le règlement du plan d'affectation et référence au stationnement à destination des logements

L'alinéa 1 de l'article 34 « Stationnement » du règlement du plan d'affectation (PA) renvoie aux normes VSS en vigueur au moment de la demande de permis de construire, avec une réduction de 25%, pour le calcul du nombre de places de stationnement pour voitures.

Toutefois, le règlement ne fixe aucun plafond à ne pas dépasser pour les places de stationnement à destination des voitures de tourisme. En application de l'art.3, al.1 LRou et afin de fixer l'effet maximal du projet sur le réseau routier, le règlement doit également mentionner le nombre de places maximal que peut accueillir la planification. Ce plafond ne devra pas dépasser le besoin

identifié dans le rapport 47 OAT et l'étude d'accessibilité qui l'accompagne (158 places en ouvrage et 2 places en surface, soit 160 places). La DGMR-P demande ainsi que le règlement soit complété par une indication de l'offre en stationnement maximale autorisée par le PA pour les voitures de tourisme.

Par ailleurs, la réduction de 25% mentionnée à l'art. 34 al.1 ne peut s'appliquer, dans le cas présent, qu'aux besoins en stationnement pour une affectation « logements » calculés à partir des valeurs indicatives de la norme VSS pour un cas normal (norme VSS SN 40 281, art. 9.1 « Cas normal »). La DGMR-P demande que le règlement précise que la réduction de 25% porte sur le stationnement à destination des logements, par opposition au stationnement des activités pour lequel la réduction à appliquer serait nettement plus importante.

- Compléter l'art. 34 al.1 du règlement du plan d'affectation en indiquant un nombre maximum de places de stationnement autorisé pour les voitures de tourisme, correspondant au besoin identifié dans le rapport 47 OAT et l'étude d'accessibilité, soit 160 places.
- Compléter l'art. 34 al.1 du règlement du plan d'affectation en précisant que la réduction de 25% porte sur le stationnement à destination des logements.

1.2 Interprétation erronée du rôle du Canton dans la détermination de l'offre en stationnement

Le rapport 47 OAT indique que le concept d'aménagement du PA a notamment pour objectif de « fixer une offre en stationnement inférieure aux objectifs cantonaux » (chapitre 4.1 « Concept d'aménagement », p.15), et l'étude d'accessibilité mentionne même « une dérogation (...) donnée par la DGMR permettant l'application d'un taux de réalisation de 75% aux valeurs brutes prescrites dans la norme VSS 40 281 » (p.14, voire également p.29).

La DGMR veille à la bonne prise en compte des dispositions légales cantonales et fédérales en lien avec la mobilité, notamment sur les questions liées au stationnement des voitures. Toutefois, il n'existe aucun objectif cantonal en matière de dimensionnement du stationnement, a fortiori en matière de dimensionnement du stationnement pour les logements, autres que ceux de veiller à l'application : a) de la norme VSS de référence, conformément aux dispositions des art.24 LATC et 40a RLATC ; b) du plan des mesures OPair de l'agglomération Lausanne-Morges, et plus particulièrement de sa mesure MO-3 « Stationnement privé », qui s'adresse aux besoins en stationnement des activités. La DGMR ne peut donc accorder une quelconque dérogation à ce sujet. S'agissant de l'intention formulée dans le rapport 47 OAT de prévoir une offre de stationnement pour les logements inférieure aux recommandations de la norme VSS, la DGMR considère que c'est l'autorité communale qui est la mieux à même d'en évaluer l'opportunité et les risques.

En outre, la DGMR-P n'a jamais été amenée à se prononcer formellement sur la réduction de l'offre en stationnement du PA « Le Cloalet II ». Elle a cependant été consultée sur le principe d'une réduction du stationnement à destination des logements d'une autre planification palinzarde, le PQ « Tuileries I », avec une réduction envisagée de 35% des valeurs indicatives de la norme VSS SN 40 281 (valeur pour un cas « normal »). Dans sa réponse à la Commune du 4 mars 2019, la DGMR-P a indiqué ne pas avoir d'objection à la réduction envisagée des valeurs indicatives de la norme VSS, mais a recommandé que des mesures d'accompagnement encourageant une baisse du taux de motorisation des habitants soient développées et mises en

œuvre pour prévenir le risque de sous-dimensionnement de l'offre en stationnement pour les logements. Le même type de recommandation s'applique au PA « Le Cloalet II ».

- Corriger le rapport 47 OAT et l'étude d'accessibilité en supprimant toute mention à des objectifs cantonaux ou à une dérogation cantonale en matière de dimensionnement du stationnement des logements.
- Développer et mettre en œuvre un ensemble cohérent et efficace de mesures d'accompagnement encourageant une baisse du taux de motorisation des habitants.

2. Chemins publics piétons/vélos – Accès des véhicules de livraisons

Le PA « Le Cloalet II » prévoit un maillage du périmètre du plan par un réseau de chemins publics piétons/vélos qui doit garantir la perméabilité du quartier, prolonger le réseau communal des chemins et donner l'accès aux nouvelles constructions. Le rapport 47 OAT précise que « le projet propose d'insérer un maillage fin pour la mobilité douce, à l'échelle du site, par la création de chemins réservés aux piétons et aux cyclistes (...) ».

L'alinéa 3 de l'article 30 « Chemins publics piétons/vélos » stipule que « seuls les véhicules de service (secours, entretien, déménagement, livraison, etc.) sont autorisés à accéder au site par les chemins piétons/vélos ». De plus, le rapport 47 OAT précise qu'un « droit d'usage conventionnel est accordé pour les véhicules de service et de livraison » (chapitre 4.6 « Servitudes de passage public », p.23).

La DGMR-P observe que le trafic de livraison est en forte croissance, notamment avec le développement des achats par internet (livraison de colis, repas, etc.), et relève que l'autorisation d'usage des chemins publics piétons/vélos par les véhicules de livraison est susceptible de générer des problèmes de cohabitation et de péjorer les conditions de déplacement et la sécurité des usagers des modes doux, ainsi que la qualité des espaces publics du quartier. Une telle situation serait en contradiction avec la mesure A23 « Mobilité douce » du PDCn, dont le cadre gris stipule notamment qu'il s'agit « d'offrir la possibilité d'utiliser les moyens de déplacement doux en toute sécurité et par des cheminements conviviaux ».

Compte tenu de ces éléments, la DGMR-P recommande une limitation de l'autorisation d'accès de véhicules aux chemins publics piétons/vélos à des besoins exceptionnels ou d'urgence, et une réglementation, voire une interdiction, de l'usage de ces chemins par les véhicules de livraison. La recherche de solutions de livraison alternatives permettant de préserver les chemins piétons/vélos, par exemple en prévoyant un point de dépose/collecte à l'entrée du périmètre du plan, est également recommandée. Le cas échéant, l'art. 30 al.3 du règlement du PA et le rapport 47 OAT devront être mis à jour.

- Limiter l'autorisation d'accès de véhicules aux chemins publics piétons/vélos à des besoins exceptionnels ou d'urgence, et réglementer, voire interdire, l'usage de ces chemins par les véhicules de livraison.
- Rechercher des solutions de livraison alternatives permettant de préserver les chemins piétons/vélos, par exemple en prévoyant un point de dépose/collecte à l'entrée du périmètre du plan.
- Le cas échéant, mettre à jour l'art. 30 al.3 du règlement et le rapport 47 OAT.

3. Passerelle publique piétons/vélos

Le plan d'affectation « Le Cloalet II » est lié à la construction d'une passerelle publique pour piétons et vélos franchissant la route de Berne (RC 601-B-P). L'article 32 du règlement du PA porte spécifiquement sur cette passerelle, qui est également représentée sur le plan de détail du PA. Ce franchissement de mobilité douce correspond à la mesure du PALM 2012 4d.CL.143 « Epalinges, passerelle nouvelle sur la route de Berne », devisée à CHF 1'120'000.- (CHF 2005 HT), et susceptible d'obtenir une subvention fédérale maximale de CHF 392'000.- (CHF 2005 HT).

La réalisation de la passerelle publique piétons et vélos a fait l'objet d'une procédure routière coordonnée à la procédure de planification du Plan de quartier « Le Cloalet » refusé par la population palinzarde en mai 2019. Le projet routier lié au PQ « Le Cloalet », qui comprenait la passerelle et son chemin de raccordement sud, les voies d'accès routiers sur la RC 601-B-P et l'aménagement du chemin de Montéclard et son accès au parking, a fait l'objet d'une décision d'approbation préalable le 30 août 2018. Toutefois, aucune approbation définitive n'a été délivrée.

Conformément à l'art. 25a de la Loi sur l'aménagement du territoire (LAT), la procédure de planification du PA « Le Cloalet II » doit être coordonnée avec une procédure routière aboutie portant sur la passerelle publique pour piétons et vélos. La DGMR-P demande par conséquent que le projet routier de la passerelle soit mis à l'enquête parallèlement au plan d'affectation, en garantissant sa conformité au projet approuvé préalablement en août 2018. Dans la mesure où le projet de passerelle n'est pas modifié par rapport au projet initial, notamment quant à son gabarit, un nouvel examen préalable est superflu.

Par ailleurs, la passerelle de mobilité douce est intégrée à un projet de convention entre la Commune d'Epalinges et le Canton, qui a pour but de préciser les modalités de réalisation et de financement, ainsi que les questions de propriété et d'entretien, des nouvelles infrastructures d'accès au Cloalet. Au stade de l'approbation du PA, cette convention devra avoir été signée par toutes les parties concernées.

- Coordonner la procédure de planification avec la procédure routière en mettant à l'enquête un projet de passerelle identique au projet approuvé préalablement le 31 août 2018.
- Finaliser, avant l'approbation du PA, la convention entre la Commune et le Canton relative à l'aménagement des accès au quartier du Cloalet.

4. Accès routier

Les voies d'accès routier sur la RC 601-B-P prévues pour le PA « Le Cloalet II » ont fait l'objet d'une procédure routière coordonnée à la procédure de planification du Plan de quartier « Le Cloalet » refusé par la population palinzarde en mai 2019. Le projet routier lié au PQ « Le Cloalet », qui comprenait la passerelle et son chemin de raccordement sud, les voies d'accès routiers sur la RC 601-B-P et l'aménagement du chemin de Montéclard et son accès au parking, a fait l'objet d'une décision d'approbation préalable le 30 août 2018. Aucune approbation définitive n'a été délivrée.

Cependant, l'accès nécessaire au PA « Le Cloalet II » a été intégré au projet de requalification du tronçon Croisettes – Chalet-à-Gobet de la RC 601-B-P, qui a fait l'objet d'une approbation

définitive et exécutoire le 28 septembre 2018. Le PA « Le Cloalet II » est par conséquent au bénéfice d'un projet routier en force pour son accès sur la RC 601-B-P. La réalisation de l'accès devra être coordonnée avec le projet de requalification de la route de Berne, dont les travaux sont en cours.

Par ailleurs, l'accès au PA sur la RC 601-B-P est intégré à un projet de convention entre la Commune d'Epalinges et le Canton, qui a pour but de préciser les modalités de réalisation et de financement, ainsi que les questions de propriété et d'entretien, des nouvelles infrastructures d'accès au Cloalet. Au stade de l'approbation du PA, cette convention devra avoir été signée par toutes les parties concernées.

- Finaliser, avant l'approbation du PA, la convention entre la Commune et le Canton relative à l'aménagement des accès au quartier du Cloalet.

5. Butte antibruit paysagère

Le plan d'affectation « Le Cloalet II » prévoit l'aménagement d'une butte antibruit paysagère en bordure de la RC 601-B-P. Cette butte débord du périmètre du PA et empiète sur les DP n°174 et 178 de la RC 601-B-P, ainsi que sur la parcelle n°1018 appartenant au domaine privé cantonal. L'article 26 du règlement du PA porte spécifiquement sur cette butte, dont l'emprise est également fixée, à titre indicatif, par le plan de détail du PA.

Le rapport 47 OAT indique que « le traitement des modalités du débordement de la base de la butte hors périmètre, sur les DP cantonaux et sur la parcelle n°1018, a fait l'objet d'une convention entre la commune d'Epalinges et le Canton » (chapitre 2.2 « Périmètre d'étude », ,p.3). Cette affirmation doit être corrigée, car aucune convention relative à cet ouvrage n'a été conclue à ce jour. L'aménagement de la butte antibruit bordant la route de Berne est toutefois intégré à un projet de convention entre la Commune d'Epalinges et le Canton, qui a pour but de préciser les modalités de réalisation et de financement, ainsi que les questions de propriété et d'entretien, des nouvelles infrastructures d'accès au Cloalet. Au stade de l'approbation du PA, cette convention devra avoir été signée par toutes les parties concernées.

- Corriger le rapport 47 OAT en supprimant l'affirmation selon laquelle la butte a fait l'objet d'une convention entre la Commune et le Canton.
- Finaliser, avant l'approbation du PA, la convention entre la Commune et le Canton relative à l'aménagement des accès au quartier du Cloalet.

Référence : Patrick Boillat.

Division management des transports (DGMR-MT)

N'a pas de remarque à formuler.

Division finances et support – routes (DIRH/DGMR/FS)

N'a pas de remarque à formuler.

Référence : Isabelle Molina.

SERVICE DE LA PROMOTION DE L'ÉCONOMIE ET DE L'INNOVATION (SPEI)

Economie régionale

N'est pas concerné par le présent projet.

Référence : Sophie Logean.

Office de la consommation – Inspection des denrées alimentaires et des eaux- distribution de l'eau (OFCo)

1. BASES LÉGALES

- Loi sur la distribution de l'eau (LDE, RSV 721.31),
- Règlement sur l'approbation des plans directeurs et des installations de distribution d'eau et sur l'approvisionnement en eau potable en temps de crise (RAPD, RSV 721.31.1).

2. GÉNÉRALITÉS

La commune d'Epalinges est alimentée en eau par le réseau du Service de l'eau de la commune de Lausanne.

Au vu des informations figurant dans le rapport selon art. 47 OAT (chapitre 6.2, page 31), nous constatons que les mandataires semblent considérer que l'alimentation en eau potable ne fait pas partie de l'équipement. Le rapport doit donc être complété sur ce point.

Conformément à la concession octroyée à Lausanne, les données relatives à la nouvelle affectation prévue doivent être transmises au Service de l'eau afin d'être prises en compte en ce qui concerne la distribution de l'eau.

Le projet d'extension du réseau principal de distribution de l'eau lié à ce PPA devra nous être soumis par le Service de l'eau pour approbation le moment venu, conformément à l'art. 7b LDE.

3. PRÉAVIS

Moyennant prise en compte de ce qui précède, l'OFCO-DE préavise favorablement le dossier soumis.

Référence : Christian Hoenger.

DIRECTION GÉNÉRALE DU TERRITOIRE ET DU LOGEMENT, DIVISION LOGEMENT (DGTL-DL)

Préambule

La Division logement (ci-après : DL) de la Direction générale du territoire et du logement (DGTL) du Département des institutions et du territoire (DIT) est consultée dans le cadre de la circulation pour examen préalable du plan d'affectation.

Analyse

Suite au rejet par la population par voie référendaire en 2019 du premier projet développé depuis 2008, propriétaire et commune ont décidé de relancer une nouvelle étude de PA grâce à l'obtention de l'autorisation d'un accès unique au quartier via la RC 601 et au projet d'une nouvelle ligne de bus sur le chemin de Polny avec comme objectif une labélisation « Site 2000 Watts » de la zone.

Le secteur du PA, d'une surface de 48'757 m², prévoit 32'693 m² affectés en « Zone d'habitation de moyenne densité » et représentant une SPd maximale de 20'375 m² soit l'équivalent d'environ 200 logements ou 400 habitants.

Le règlement du plan d'affectation introduit un quota de LUP soit « les logements seniors du périmètre constructible H1 doivent appartenir à la catégorie des logements à loyers abordables (LLA) au sens de l'article 27 LPPPL. Ils doivent correspondre au minimum à 9 % du nombre total de logements prévus dans ce PA (environ 200 logements) ».

Ce quota permet d'estimer la future substance LUP à 18 logements pour senior soit des LLA-LP.

Conclusions

La DL constate qu'un quota de logements d'utilité publique (LUP) au sens de la LPPPL a été introduit dans le règlement du plan d'affectation.

La DL rappelle que les LUP offrent des logements accessibles à la majeure partie de la population et sont durablement soustraits à la spéculation. Ceux-ci regroupent les logements à loyers abordables (LLA), les logements subventionnés à loyers modérés (LLM), les logements protégés pour personnes âgées (LP) et les logements étudiants (LE).

Si nécessaire, la DL peut analyser les projets de LUP lors de la demande des permis de construire mais également en phase préalable.

Concernant les catégories particulières des LLM, LP ou LE, la DL pourra également être consultée en amont pour étudier la faisabilité des demandes de prêts ou de subventions relatives à ces objets.

Remarque(s)

Pour l'office fédéral du logement (OFL), les logements d'utilité publique sont ceux dont les propriétaires sont des maîtres d'ouvrages d'utilité publique dont les statuts sont approuvés par

l'OFL. Afin d'éviter toute confusion sur la qualification légale de logement d'utilité publique (LUP), il convient, dans les dispositions du règlement d'application de :

- Préciser logements d'utilité publique au sens de la loi cantonale sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL ; BLV 840.15).

Cet ajout permet à tous propriétaires actuels et futurs de posséder et d'exploiter les LUP planifiés.

Référence : Karine Graz.

DIRECTION GENERALE DE LA COHESION SOCIALE (DGCS)

N'a pas de remarque à formuler.

Référence : Daniel Piolino.

SERVICE DE LA SECURITE CIVILE ET MILITAIRE (SSCM)

Protection civile (SSCM-PCI)

En ce qui concerne les nouvelles constructions d'habitations, hôpitaux et EMS, l'obligation de construire selon l'article 17 lettre 1a de l'OPCi, s'applique. Le nombre de places protégées à réaliser sera déterminé lors de la dépose du permis de construire.

Référence : Pamela Nunez.



Epalinges



Plan d'affectation "Le Closalet"

Enquête publique du 27 mars au 25 avril 2021

Informations générales



vallotton et chanard SA architectes-urbanistes FSU

Contenu

01 Introduction

02 Contexte

03 Projet

04 Conclusion



Propos préalables



Les études du premier projet de plan d'affectation sur cette parcelle ont débuté en 2008. Suite au lancement d'un référendum, la population a refusé le plan d'affectation en mai 2019.

La Municipalité et le Fonds de prévoyance, propriétaire du terrain, ont décidé de relancer immédiatement une nouvelle étude, en tenant compte des remarques formulées par la population.

Ce nouveau projet propose trois types de logements (location, Séniors, PPE) et prend en compte tous les aspects sociaux (tels que logements d'utilité publique avec services à la personne), durables et environnementaux en conformité avec le label « Cité de l'Energie » de la Commune, pour créer un quartier ouvert vers l'avenir, offrant un lieu de vie idéal et convivial pour ses futurs habitants.

La population palinzarde bénéficiera des cheminements de mobilité douce et des espaces ouverts au public qui, avec la passerelle sur la route de Berne, créeront un lien précieux pour les habitants de l'ouest de la Commune avec le secteur de la Croix-Blanche.

La Municipalité soutient ce projet établi en étroite collaboration avec le propriétaire, en prenant en compte les souhaits de la population, des représentants des opposants et des commissions d'urbanisme, pour créer un nouveau quartier bien intégré, au bénéfice de tous les palinzards, actuels et futurs.

LA MUNICIPALITE

01

02

03

Conclusion

Informations de la Municipalité

Enquête publique

La Municipalité d'Epalinges soumet à l'enquête publique durant la période **du 27 mars au 25 avril 2021** :

- le nouveau projet de plan d'affectation "Le Closalet" (plan et règlement) ;
- la passerelle de mobilité douce sur la RC 601 B-P ;
- la constitution des servitudes de passages publics en lien avec ces aménagements.

Information

En conformité avec les articles 2 LATC et 4 LAT, la Municipalité informe la population au moyen de ce document d'information générale, en complément des documents officiels mis à l'enquête (plan et règlement du PA, plans de la passerelle et des servitudes) et des documents en consultation (plan illustratif et rapports des spécialistes).

Tous les documents sont disponibles sur le site internet www.epalinges.ch/actualités et consultables au bureau du Service d'Urbanisme (place de la Croix-Blanche 1, 2^{ème} étage), **uniquement sur rendez-vous** (tél. 021 785 61 60). Toutes les questions peuvent également être adressées par courriel à urbanisme@epalinges.ch.

Ce document d'information remplace la traditionnelle séance d'information publique, impossible à organiser en raison des conditions sanitaires actuelles.

Consultations préalables et informations

Consultations

Le projet a été mis sur pied avec des consultations régulières de l'Association pour un développement raisonnable d'Epalinges (ADERE), de la Commission d'urbanisme et des constructions du Conseil communal (CUCC), de la Commission consultative d'urbanisme de la Municipalité (CCU), ainsi que de la Direction générale du territoire et du logement (DGTL).

Une information publique, qui présentait déjà les grandes lignes du nouveau projet, avait pu être organisée par le propriétaire le 30 septembre 2020 à la Salle des spectacles.

Procédure d'enquête

Les éventuelles oppositions motivées et les observations auxquelles donnent lieu les documents officiels doivent être inscrites sur les feuilles d'enquête ou adressées sous pli recommandé à la Municipalité durant le délai d'enquête.

Suite de la procédure

A la suite de la phase d'enquête publique et du traitement des éventuelles oppositions, le projet sera soumis à l'adoption du Conseil communal puis envoyé à la DGTL pour approbation.

Contenu du dossier

Documents mis à l'enquête

le plan d'affectation et son règlement

le projet de passerelle

les servitudes de passage publiques

Documents mis en consultation

le rapport justificatif selon l'art. 47 OAT et ses annexes :

- le plan illustratif
 - la notice d'impact sur l'environnement
 - l'étude d'accessibilité multimodale
 - le concept d'évacuation des eaux
 - le concept énergétique
 - l'étude de faisabilité "Site 2000 Watts" et le certificat
 - l'étude de mise en place d'un nouveau quartier intergénérationnel
 - l'évaluation des risques dans les procédures de planification d'aménagement du territoire
-

les études complémentaires :

- l'analyse de faisabilité d'implantation d'une passerelle de mobilité douce
 - les principes d'accès voirie sur la RC 601
 - les études géotechniques
-

Projet lié

le projet routier de la RC 601, approuvé le 28 septembre 2018

Enjeux et historique du projet



Un premier plan d'affectation du quartier a été mis à l'enquête en 2015. Il a été refusé par la population suite à un référendum en 2019.

Le nouveau projet de ce quartier est présenté ici.

Ses enjeux sont de :

- développer un lieu de vie idéal, convivial, durable et ouvert sur l'avenir,
- tenir compte des remarques et des envies exprimées par les Palinzardes et Palinzards en 2019,
- suivre la vision de développement durable portée par la Commune d'Épalinges, Cité de l'Énergie,
- mettre en valeur le site, l'intégrer systématiquement dans le paysage et porter une attention soignée aux logements, aux espaces publics et à la mobilité.



Le nouveau projet

Les éléments conservés

- la destination du quartier à l'habitation
- la passerelle au-dessus de la route cantonale pour relier les quartiers Ouest au centre de la Croix-Blanche
- la butte antibruit

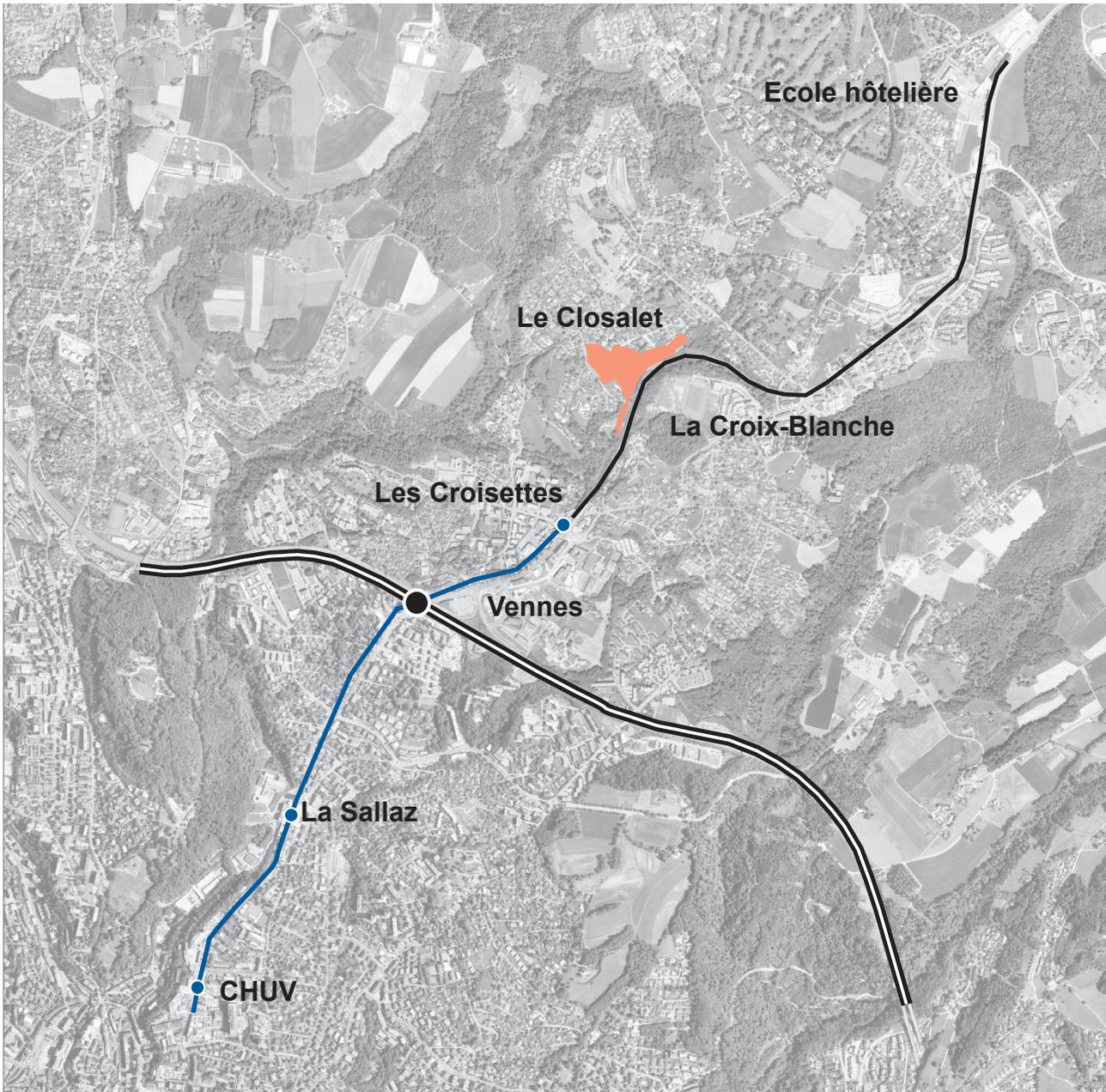
Les éléments améliorés

- un plan de mobilité repensé et l'accès unique au nouveau quartier par la route cantonale pour les voitures
- des espaces communautaires et partagés
- des bâtiments redimensionnés, avec pour certains des toitures à deux pans

Les nouveautés du projet

- des logements pour séniors, dont des logements d'utilité publique
- le label "Site 2000 Watts"
- une conciergerie sociale et des services à la personne
- des jardins potagers et une promenade botanique accessible au public

source : www.geo.vd.ch



Localisation générale

- un secteur stratégique au Nord de l'agglomération lausannoise
- à la croisée des axes majeurs de circulation (A1 et RC 601)
- à proximité du terminus du M2 "Croisettes"
- à égale distance entre les deux pôles commerciaux de la commune : La Croix-Blanche et Les Croisettes
- des arrêts de bus aux extrémités du site

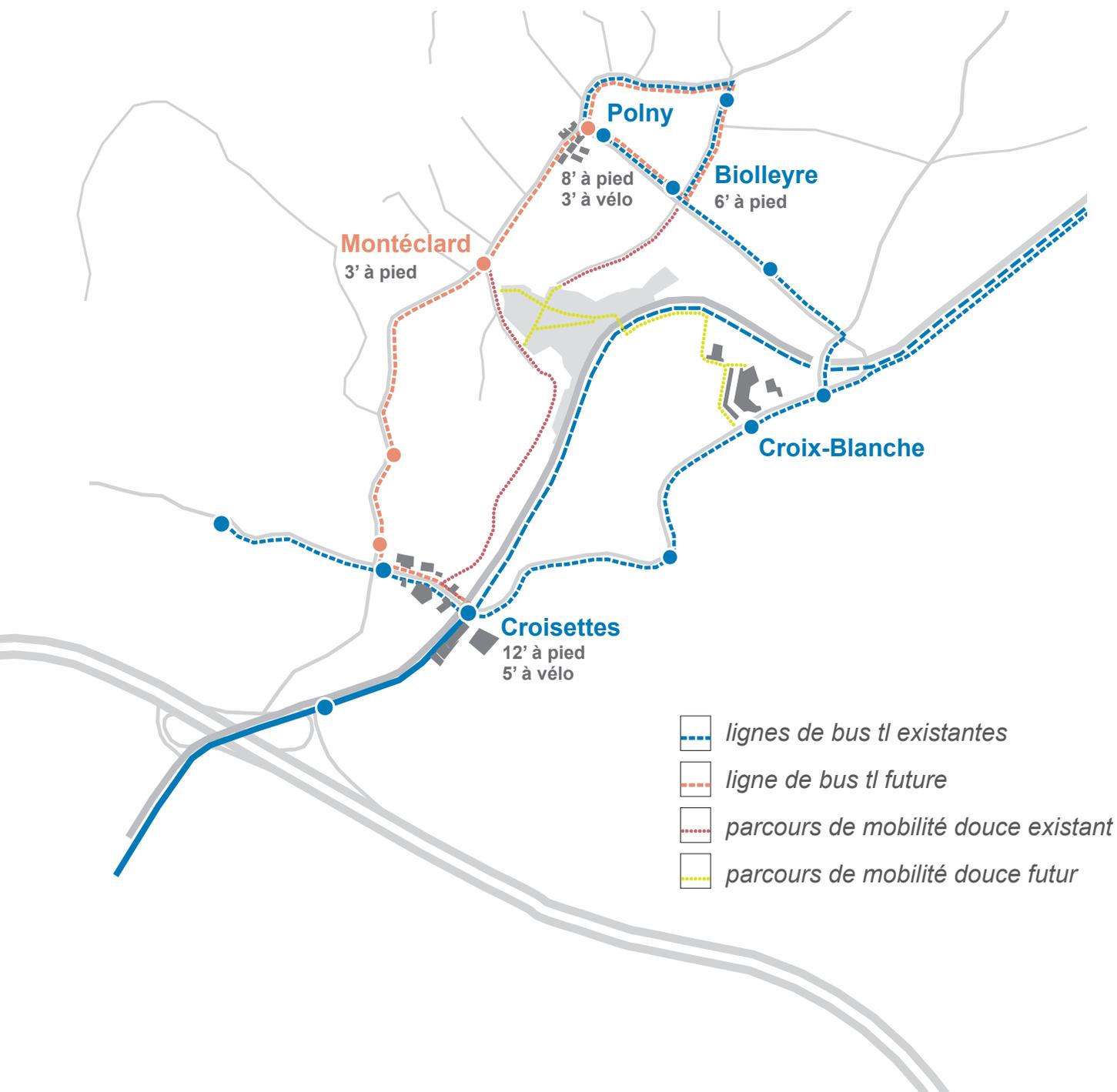
01

Contexte

03

04

8



Accessibilité

01

Transports publics (TP)

- ligne de bus tl n° 46, arrêt Biolleyre à 500 m.
- *amélioration à venir de l'offre en TP, arrêt de bus à 200 m.*

Transports individuels motorisés

- accès unique au quartier par la RC601

Mobilité douce

- à proximité des axes cyclables recommandés par la Ville de Lausanne
- relié au réseau de mobilité douce du secteur
- *future liaison avec la Croix-Blanche aménagée et sécurisée par la passerelle*

Contexte

03

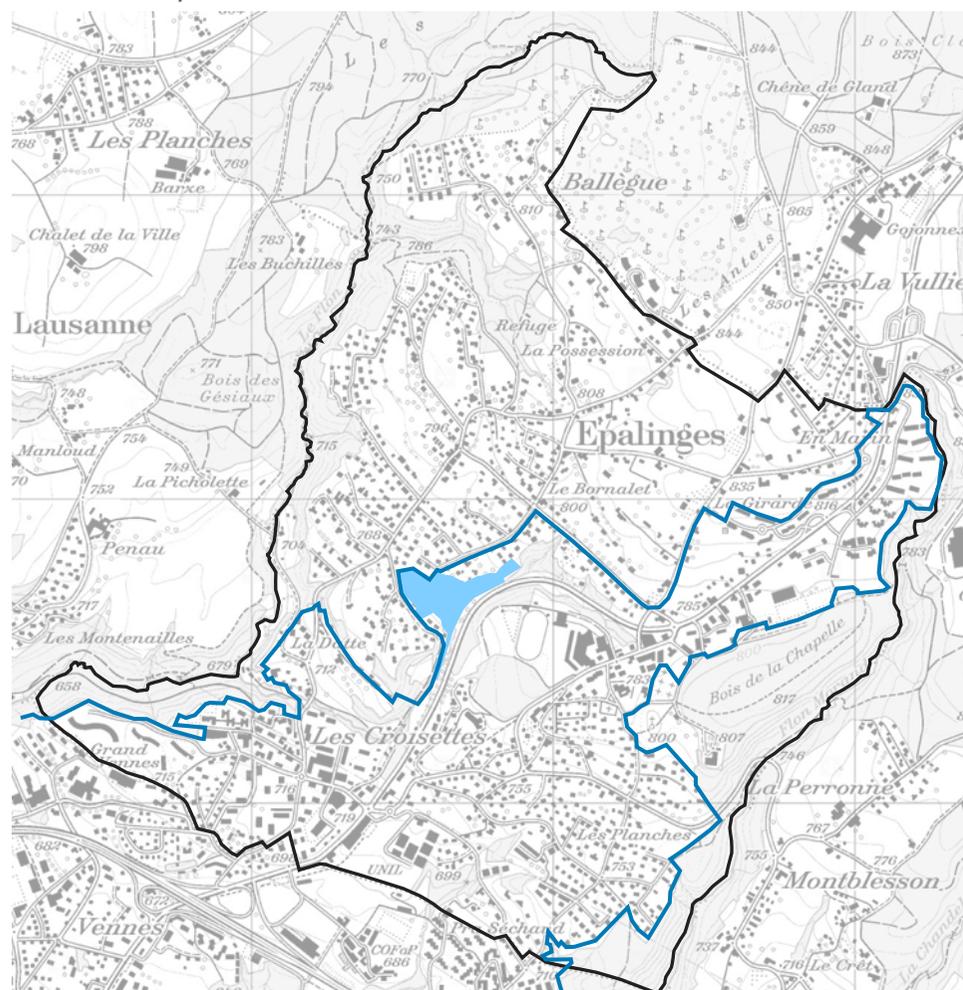
04

9

Planifications supérieures fédérales et cantonales

01

source : map.bafu.admin.ch



Les législations fédérales et cantonales (LAT et LATC) demandent de densifier vers l'intérieur du milieu bâti.

Le PDCn demande d'éviter l'étalement urbain en assurant la vitalité des centres et de leurs régions, afin de préserver la qualité du cadre de vie et de garantir la vitalité, la solidarité sociale ainsi que l'équilibre du territoire.

Le PALM demande de développer des quartiers au sein du périmètre compact identifié, alliant densité et qualité, et favorisant les modes de transport durables.

Le PA "Le Cloalet" répond à ces différentes exigences.

-  périmètre communal
-  périmètre compact - PALM 2012
-  secteur "Le Cloalet"

LAT	<i>Loi fédérale sur l'aménagement du territoire</i>
LATC	<i>Loi sur l'aménagement du territoire et des constructions</i>
PDCn	<i>Plan directeur cantonal</i>
PALM	<i>Projet d'agglomération Lausanne-Morges</i>

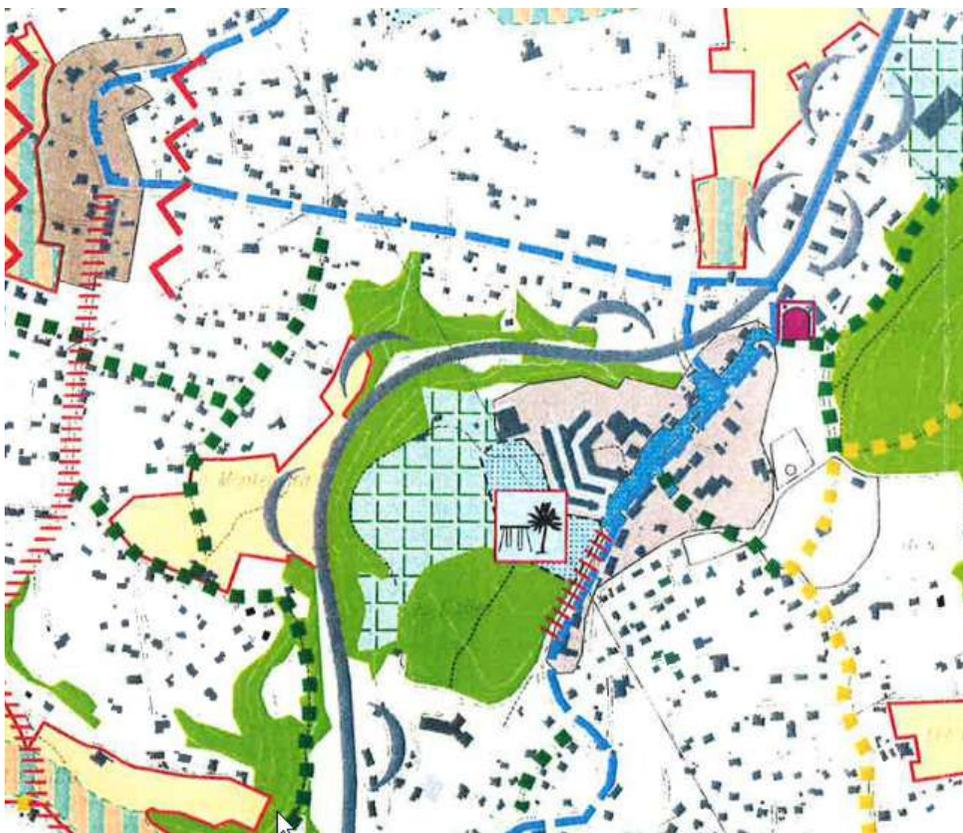
Contexte

03

04

10

source : extrait du PDCom d'Epalinges du 10 juillet 2000



Planification supérieure communale

"Le Cloalet" est défini par le PDCom comme :

- un secteur constructible à traiter avec attention sur le plan de l'aménagement paysager,
- une réserve de développement à coordonner, avec un équipement public de quartier à créer,
- étant soumis à une source de nuisance sonore à assainir ponctuellement.

Il doit compléter le réseau des circulations piétonnes par la réalisation d'un franchissement en faveur de la mobilité douce au-dessus de la RC601 et ainsi contribuer à améliorer la sécurité des piétons.

Le PA "Le Cloalet" répond à ces différentes exigences.

01

Contexte

03

04

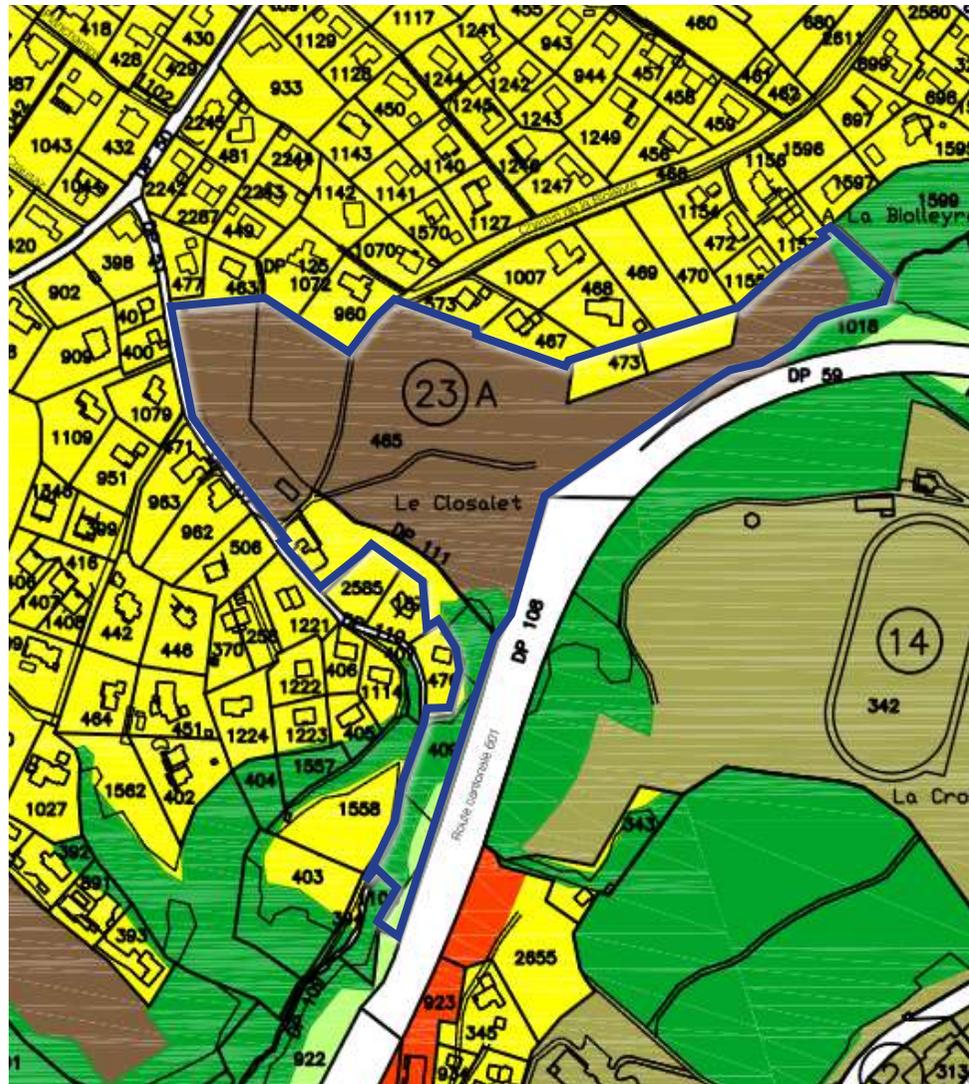
11

PDCom Plan directeur communal

RC Route cantonale

Planification supérieure communale

source : extrait du PGA d'Epalinges du 16.11.2005



Le PGA (2005) affecte les parcelles du PA "Le Cloalet" en :

- "zone de plans directeurs localisés ou plans spéciaux à légaliser",
- "zone villas" (parcelles n° 409 et 470).

Elles sont toutes deux destinées à l'habitation et autorisent les petits services et commerces.

Il comprend également une aire forestière.

-  *périmètre du PA*
-  *zone de villas I*
-  *zone mixte*
-  *zone de verdure*
-  *aire forestière*
-  *zone de plans directeurs localisés ou plans spéciaux légalisés*
-  *zone de plans directeurs localisés ou plans spéciaux à légaliser*

Plan d'affectation soumis à enquête publique



Plan de détail

-  *périmètre d'implantation des constructions*
-  *périmètre des constructions souterraines*
-  *aire de rencontre*
-  *aire des aménagements extérieurs*
-  *aire naturelle*
-  *zone de protection de la nature et du paysage 17 LAT*
-  *butte antibruit paysagère*
-  *ruisseau remis à ciel ouvert*
-  *accès au parking souterrain*
-  *chemin public piétons / vélos*
-  *chemin public piétons*
-  *passerelle publique piétons / vélos*
-  *sentier botanique pédagogique public*

01

02

Projet

04

13

Plan d'affectation : données quantitatives

01

Données quantitatives

02

Surface comprise dans le PA	48'679 m ²
Zone d'habitation de moyenne densité 15 LAT	32'598 m ²
Zone de verdure 15 LAT	10'990 m ²
Zone des eaux 17 LAT	73 m ²
Aire forestière	5'018 m ²
SPd maximale	20'375 m ²
Indice d'utilisation du sol selon règlement	0.625
Indice d'utilisation du sol avec bonus énergétique de 5%	0.656
Nombre de logements indicatif	200
Nombre d'habitants indicatif	400

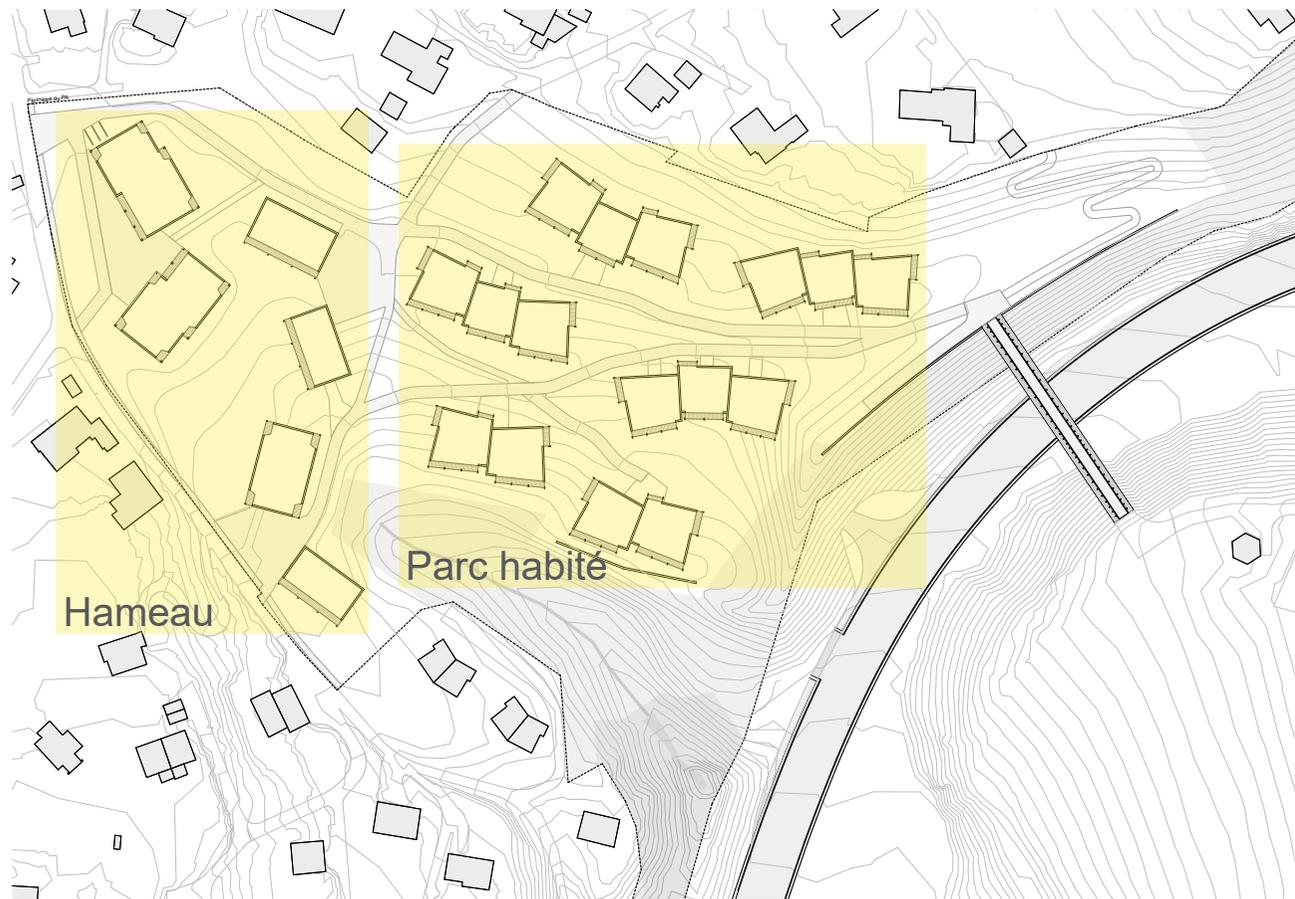
Projet

"hameau"	SPd
H1	1'425 m ²
H2	1'425 m ²
H3	1'120 m ²
H4	870 m ²
H5	1'495 m ²
H6	790 m ²
Total	7'125 m²

"parc habité"	SPd
P1	1'645 m ²
P2	1'880 m ²
P3	2'510 m ²
P4	2'885 m ²
P5	2'045 m ²
P6	2'285 m ²
Total	13'250 m²

04

source : RDR, 2021



Implantation du bâti

La certification "Site 2000 Watts" obtenue implique la réalisation d'un quartier composé de formes bâties compactes permettant de créer un maximum d'aménagements extérieurs en pleine terre. Le PA prévoit :

- 12 périmètres d'implantation des constructions,
- 2 secteurs : hameau et parc habité.

Le projet alterne éléments paysagers et éléments construits, en fonction des spécificités de la partie du site dans laquelle ils se situent.

01

02

Projet

04

15



Implantation du bâti

Le secteur "**hameau**" répond à une volonté de conserver un caractère et un mode d'habiter villageois, dans la partie longeant le chemin de Montéclard : toitures à pans, implantation des bâtiments dégageant d'un côté un espace "cour" ou "placette" et de l'autre un espace paysager de type jardin ou verger.



Dans le secteur "**parc habité**", les bâtiments prennent une expression plus contemporaine : toitures plates végétalisées, bâtiments composés de deux ou trois modules contigus dont les alignements sont brisés (décrochements en plan et en coupe). L'implantation s'intègre dans la topographie du site, garantissant des dégagements visuels de qualité sur le grand paysage.

source : RDR, 2021



-  limite de parcelle à 5 mètres
-  limite entre bâtiments à 22 mètres
-  limite entre bâtiments à 25 mètres

Distances au bâti existant

Les principes d'aménagement ont veillé à :

- recentrer l'urbanisation vers l'intérieur du quartier,
- assurer des dégagements importants vis-à-vis du bâti environnant,
- par rapport à l'ancien projet, les bâtiments ont été éloignés des limites parcellaires de 4 à 15 m. (ch. de Montéclard) et de 0 à 10 m. (au Nord).

Plutôt que de s'en tenir à la limite légale de 5 m. à la parcelle selon la zone villas voisine, le projet a pris en compte les distances entre bâtiments, selon celles observées au sein du tissu bâti environnant.

Quelques portions de bâtiments impliquent une distance de 22 m., aucune grande façade n'empiétant dans les 25 m.

01

02

Projet

04

17

Paysage et nature : les espaces identitaires

source : Platebande, 2021



Le paysage du nouveau quartier est prévu comme une zone de transition végétale, entre nature et culture. Quatre aires de rencontre sont créées :

Cour de Montéclard

porte d'entrée Est, au pied des logements seniors.

Croisée des Chemins

intersection des parcours de mobilité douce, dédiée aux rencontres entre habitants et passants.

Porte de l'Arzillier

deuxième porte d'entrée, plus intime, invitant à cheminer pour atteindre l'ouverture sur le vallon.

Le Belvédère

esplanade au sommet de la butte, espace de détente pour contempler le grand paysage.

01

02

Projet

04

18

Paysage et nature : les paysages

source : Platebande, 2021



Sept "paysages" se distinguent dans l'aire des aménagements extérieurs et l'aire naturelle.

Le verger

pour renforcer le caractère villageois des constructions, offre une vaste poche plantée propice à la déambulation et la détente.

Le parc

sur l'ensemble du quartier, principalement en pleine terre (herbe et prairie).

La frange arbustive

crée un filtre végétal entre le bâti existant et les nouvelles constructions.

Les jardins potagers collectifs

pour rapprocher les habitants de la nature et créer une vie sociale.

01

02

Projet

04

19

source : Platebande, 2021



La boulaie

garantit des dégagements visuels sur le grand paysage.

L'espace botanique pédagogique

traversé par un sentier public, pour l'ensemble des habitants de la commune, transition entre les espaces habités et dédié à la nature.

Le vallon

milieu humide et refuge pour batraciens, le ruisseau y sera remis à ciel ouvert.

01

02

Projet

04

20

Paysage et nature



01

02

Projet

04

21



Butte paysagère

La butte arborisée, qui longe la RC 601 entre les massifs forestiers existants, répond à plusieurs fonctions :

- atténuer l'impact des nuisances sonores générées par le trafic de la RC 601,
- rehausser le niveau du terrain afin d'offrir une bonne accroche pour la passerelle,
- recycler les terres d'excavation du chantier du quartier, sur place,
- créer un paysage varié à valeur écologique élevé qui renforce les liaisons biologiques à travers le site.

01

02

Projet

04

22

source : RDR, 2021



Mobilité douce

- Création de chemins réservés aux piétons et cyclistes
- Insertion de la passerelle (piétons et cycles) menant à La Croix-blanche, une des centralités du territoire
- Des chemins larges, lisibles, directs et présentant une pente inférieure à 6% sont aménagés à travers le site pour les déplacements en mobilité douce
- Les chemins principaux font l'objet de servitudes de passage public
- Le nombre de places pour vélos prévu est de 560, dont 170 destinées à de la courte durée et 390 à de la longue durée (norme VSS)

01

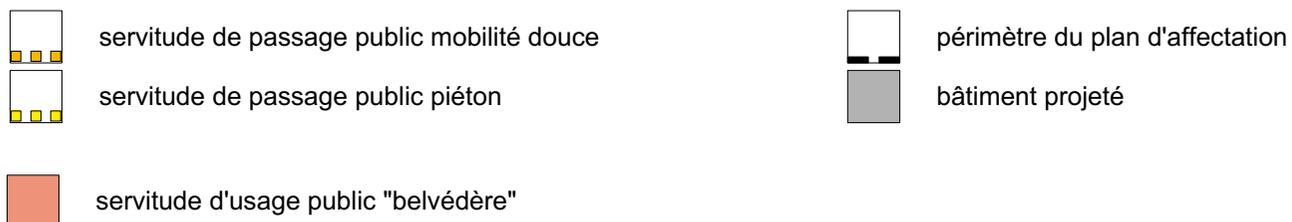
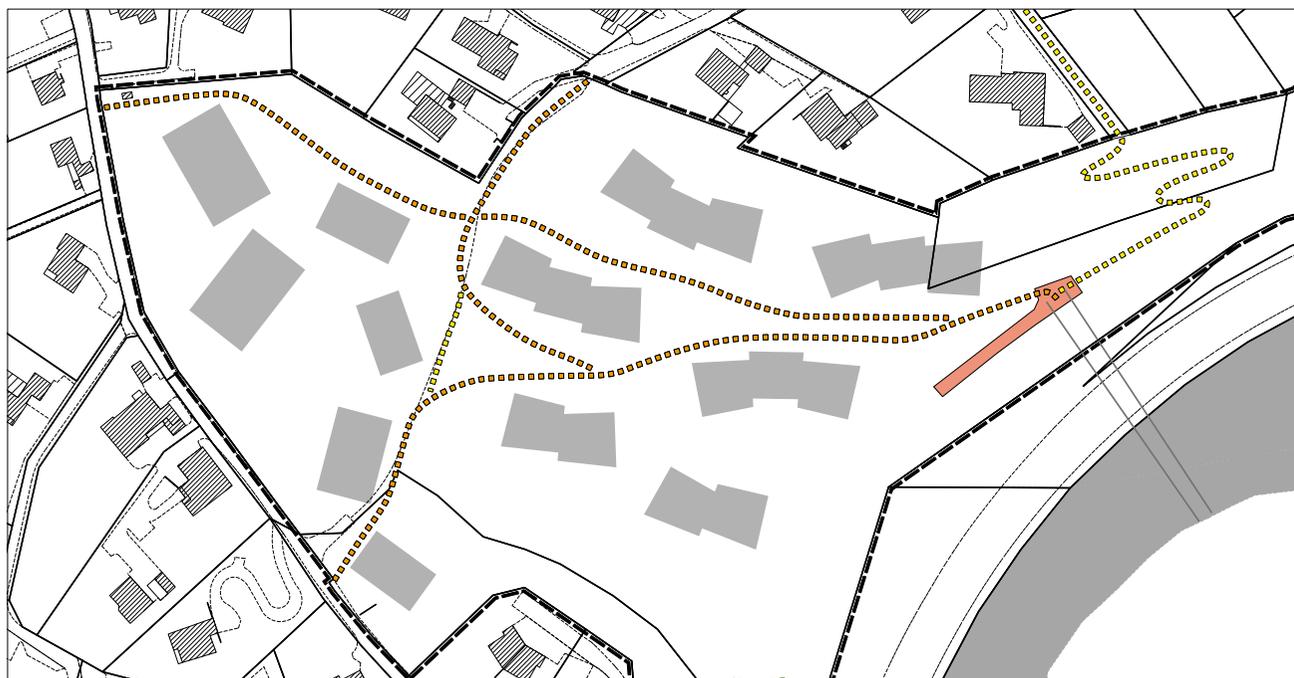
02

Projet

04

23

Mobilité douce : servitudes de passage public



- Les chemins principaux assurant une desserte de qualité pour la mobilité douce font l'objet de servitudes de passage public.
- Elles garantissent la perméabilité du site pour la mobilité douce.
- Sont ainsi définies des servitudes de passage public mobilité douce (piétons et vélos), de passage public piéton et d'usage public pour le belvédère.
- Le plan des servitudes est mis à l'enquête publique parallèlement au PA.

Mobilité : amélioration de l'offre en transports publics

source : Préavis n° 11/2019 de la commune d'Epalinges



L'accessibilité des arrêts de transports publics sera renforcée, à terme, à travers :

- la mise en place d'une nouvelle ligne de bus sur le chemin du Polny avec un arrêt au débouché du chemin de Montéclard (en cours d'étude, en bleu ci-contre),
- une liaison améliorée (confort, sécurité, mesures constructives légères de type revêtement adhérent, pas de dos d'âne) vers le M2 via le chemin de l'Arzillier (en cours d'étude),
- la création de la passerelle qui connectera le quartier à La Croix-Blanche et aux bus tl 45/46 (10 bus par heure à 10 minutes à pied).

01

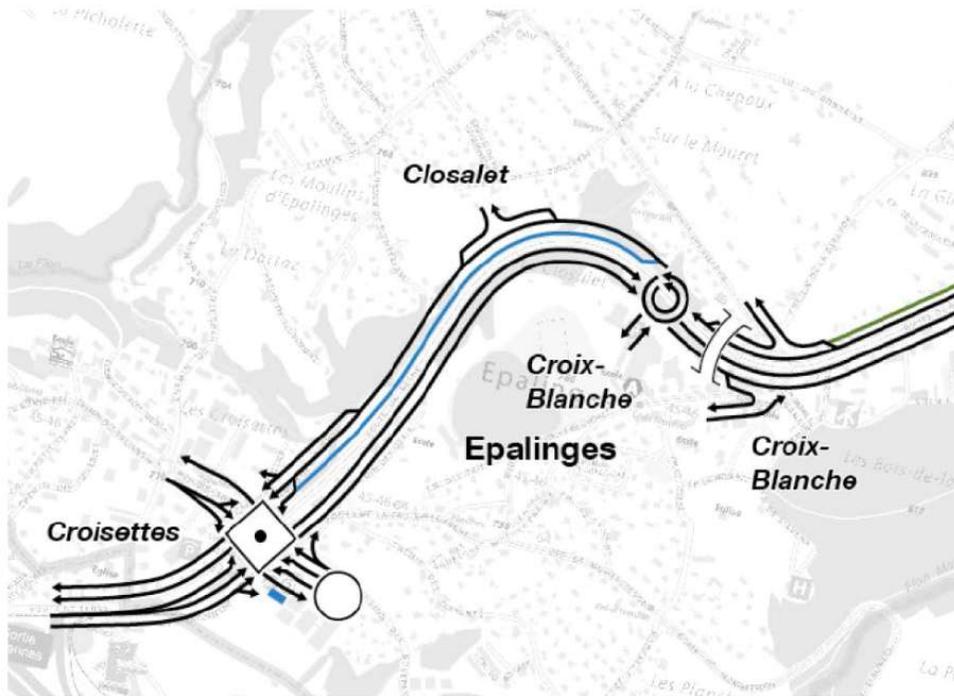
02

Projet

04

Mobilité : accès des véhicules motorisés au quartier

source : Transitec, 2017



Légende :

- > voie de circulation générale
- > voie bus
- arrêt de bus
- > voie bus + cycles
- > bande cyclable
- ◄-●-► traversée piétonne à feux
-] [pont ou dénivelé
- ◻ carrefour à feux
- ⊙ carrefour giratoire

- L'aménagement de l'accès au quartier depuis la RC 601 a été approuvé le 28 septembre 2018 suite à une procédure Loi sur les routes.
- Le 14 janvier 2020, la Direction générale de la mobilité et des routes a validé ce principe d'accès comme **accès unique au PA**.
- Les véhicules accèdent directement dans un parking souterrain par l'intermédiaire d'une patte-d'oie, combinée à un giratoire situé en amont.
- Le PA est traversé par deux chemins principaux, uniquement dédiés aux véhicules de services et d'urgences (accès contrôlé par des bornes) dont la vocation principale est la mobilité douce.

01

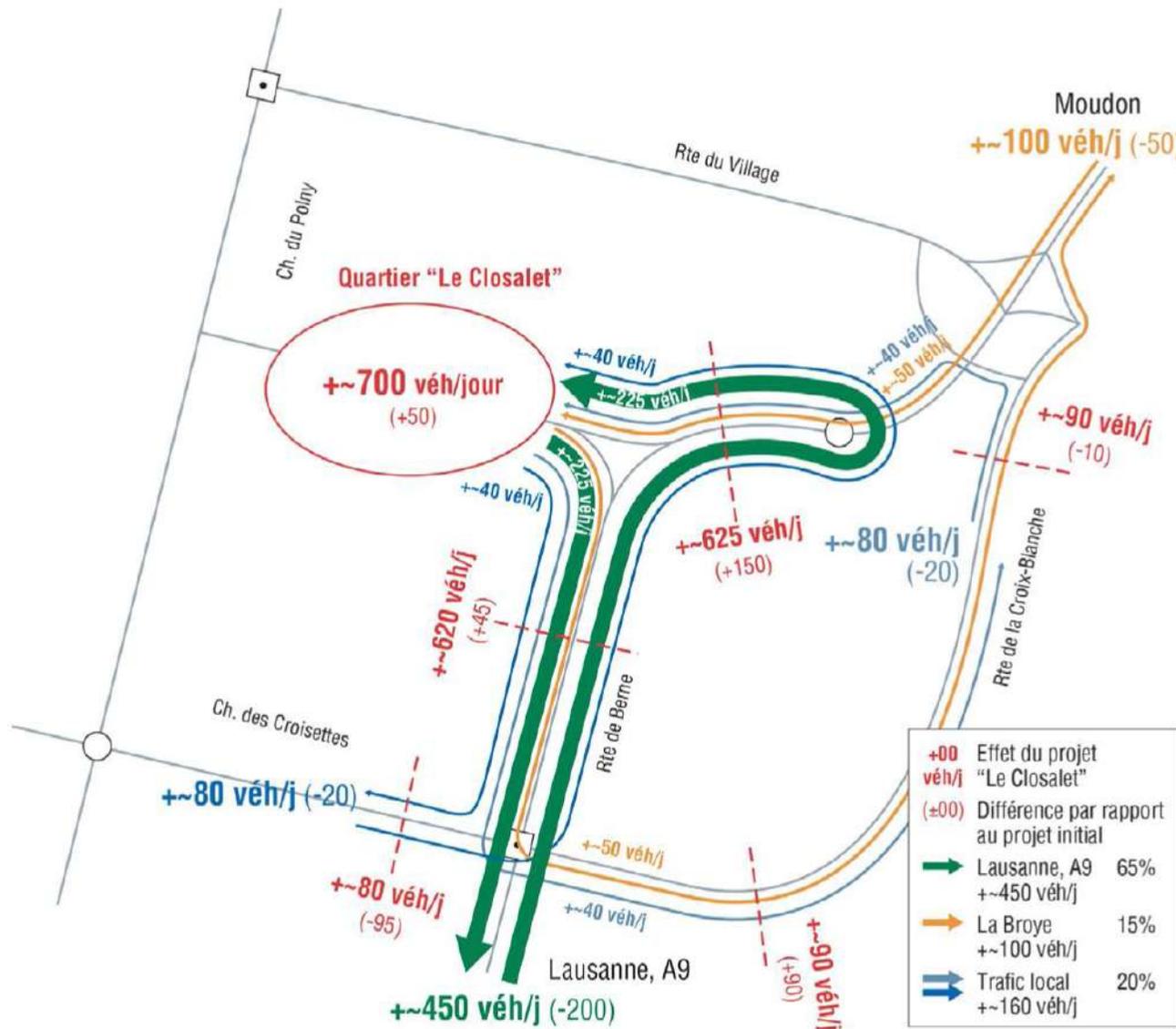
02

Projet

04

26

source : Transitec, 2021



Mobilité : charges de trafic

- La génération de trafic est évaluée à environ 700 véhicules/jour, concentrée essentiellement sur la RC 601
- Après affectation sur le réseau routier, le trafic généré implique des augmentations limitées sur le réseau cantonal (+3%) et marginales sur le réseau local (+1%)
- Le trafic généré par le PA "Le Cloalet" n'induit pas d'augmentation du niveau sonore perceptible, au sens de l'article 9 OPB. Le projet respecte donc les exigences en la matière

01

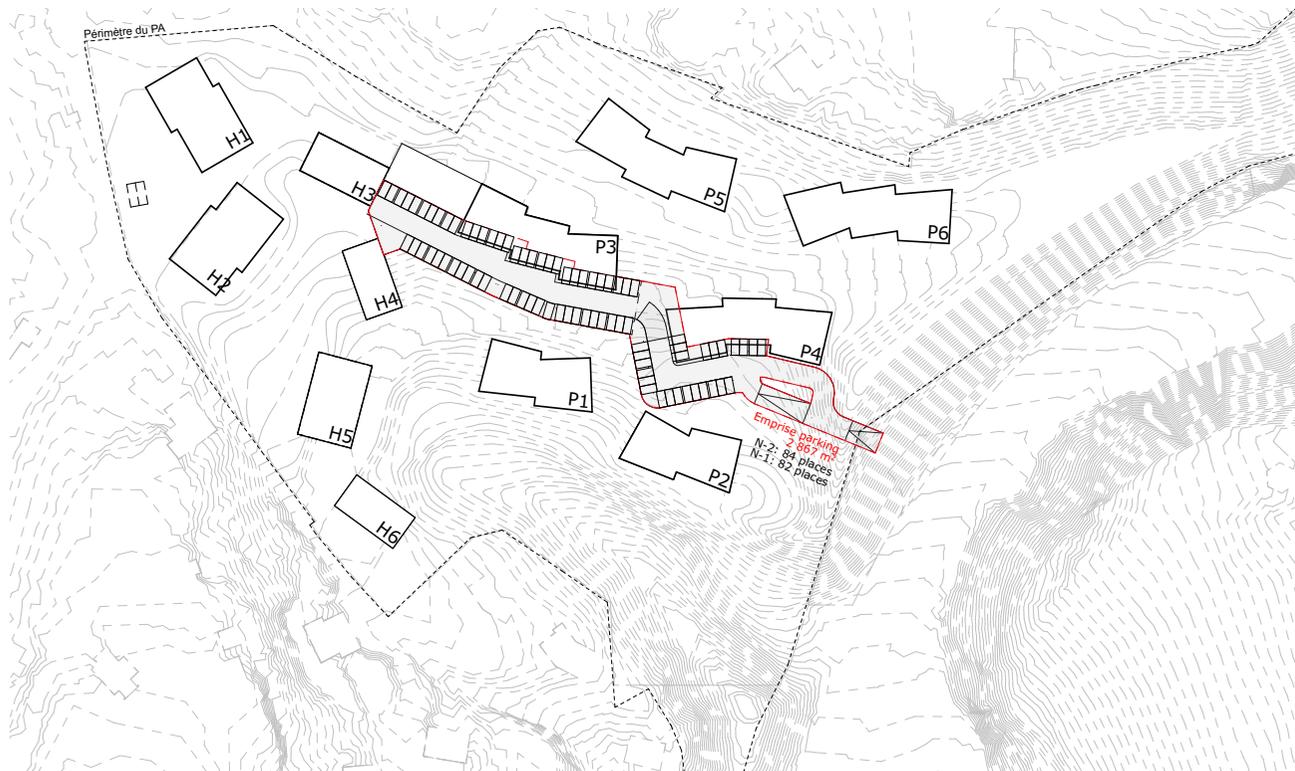
02

Projet

04

27

source : RDR, 2020



Mobilité : stationnement

- Tout le stationnement (habitants et visiteurs) est prévu en souterrain
- Deux places en surface seront dédiées au gestionnaire du site (concierge) et aux logements seniors. Leur accès est contrôlé par le biais de bornes
- Afin de favoriser la pleine terre, le parking est compact et sur deux niveaux. Toutes les entrées de bâtiments ne sont pas connectées au parking souterrain
- Pour répondre aux exigences "Site 2000 Watts", l'offre en places de stationnement est inférieure aux normes VSS (-25%), mais compensée par la mise en place de mesures en faveur de la mobilité douce.

01

02

Projet

04

28

Concept d'aménagement



Six grands principes :



Epalinges, Closolet, même avenir



Un label durable



Une mobilité en douceur



Des espaces très publics



Des seniors bien logés



Ensemble, demain et après, des logements pour toutes et tous

01

02

Projet

04

29

Concept d'aménagement



Epalinges, Closalet, même avenir

Une passerelle sans soucis : en bois, couverte, elle relie les deux rives de la route cantonale. Depuis Le Closalet, le centre de La Croix-Blanche est à 9 minutes de marche par la passerelle, comme le bus en liaison avec le m2 aux Croisettes.

Pour toute la commune : Le Closalet crée de nouveaux itinéraires pour les piéton·ne·s et les cyclistes au sein de la commune.



Un label durable

Une vision ambitieuse : le label "Site 2000 watts" vise le renforcement de l'efficacité énergétique, la promotion des énergies renouvelables et met l'accent sur le développement et la mobilité durables.

Un contrôle continu : le label encadre et évalue tous les aspects d'un quartier, sa planification, sa construction et son évolution dans le temps.

Des économies d'énergie : des mesures favorisant une utilisation économe de l'énergie et un approvisionnement 100% renouvelable.

Une qualité de vie optimale : avec des espaces publics ouverts et des lieux à partager, Le Closalet mise sur de nouveaux modes de vie.

Bonnes pratiques : un guide des bonnes pratiques pour le respect du quartier et de l'environnement est offert aux habitant·e·s.

01

02

Projet

04

30

Concept d'aménagement



Une mobilité en douceur

A pied et à vélo : les sentiers sans obstacles, à plat ou en pente douce permettent de se balader sans souci.

En route, petites reines : de nombreuses places de stationnement sont disponibles sur le site ainsi qu'un atelier de réparation.

Lignes de bus, jamais deux sans trois : idéalement desservi par les transports publics, bientôt une troisième ligne viendra encore faciliter les déplacements des Palinzardes et Palinzards.

Des voitures en sous-sol : directement amenées vers un parking en sous-sol, les nuisances sonores sont limitées. Des véhicules de car-sharing et des prises pour véhicules électriques y sont installées.



Des espaces très publics

Des potagers sur 1'000 m² : répartis harmonieusement dans le quartier, ils s'offrent à tous les habitantes et habitants.

Une promenade botanique : un sentier soigneusement imaginé comme un petit jardin botanique s'offre aux visiteur·euses·s et habitant·e·s du quartier. Il s'inscrit dans le réseau communal des promenades.

L'affluent du Vaugueny à ciel ouvert : réaménagé pour offrir un milieu humide idéal pour les batraciens et les tritons alpestres.

Cheminements, places et bancs : plusieurs places publiques, accessibles à toutes et tous.

Contre le bruit, une butte arborisée : aménagée avec les terres d'excavation, elle protège Le Cloalet des nuisances sonores de la route de Berne et offre un passage naturel pour la petite faune.

Concept d'aménagement



Des séniors bien logés

Des logements adaptés et sécurisés : les appartements séniors offrent un chez-soi confortable dans un cadre sécurisé et convivial avec une place publique aux pieds des bâtiments pour favoriser les échanges intergénérationnels.

Des services aux petits soins : les habitant·e·s du quartier profitent de la livraison de repas à domicile, de soins infirmiers, d'aides aux déplacements ainsi que d'achats et livraison de courses.

Des logements très bien situés : stratégiquement situés dans une zone facile d'accès et à faible pente, un arrêt de bus est tout proche, les cheminements sont adaptés et de nombreux bancs favorisent les pauses.



Ensemble, demain et après, des logements pour toutes et tous

Des espaces en commun : des appartements à louer et en PPE, des lieux de partage, un espace de co-working ou encore une chambre à louer à court terme sont créés.

Un quotidien facilité : une multitude de services sont proposés (nettoyage, petite réparation, pet-sitting, service vacances, car-sharing, livraison de courses,) pour faciliter le quotidien et se sentir bien dans le quartier.

Une conciergerie sociale pour le quartier : pour organiser la vie de quartier, faire le lien entre les habitants et gérer les espaces communs.

Une mixité de population : grâce à des logements diversifiés, en location et en PPE, ainsi que des logements séniors et d'utilité publique à loyer abordables et libres.



Secrétariat municipal
Commune d'Epalinges
Route de la Croix-Blanche 25
Case postale 187
1066 Epalinges

RECOMMANDEE
Lausanne, le 23 avril 2021
CS/AC/MB/KM
Réf : 31-1-0

Enquête publique du 27 mars au 25 avril 2021
Epalinges - Nouveau projet de plan d'affectation « Le Cloalet » - Passerelle -
Mobilité douce sur la RC 601 - Constitution des servitudes de passages publics en
lien avec ces aménagements.

OPPOSITION

Madame, Monsieur,

Pro Natura Vaud a pris connaissance du dossier d'enquête de l'objet mentionné sous rubrique et justifie son opposition comme suit.

Plan d'affectation « Le Cloalet »

Le projet prévoit des éléments positifs, mais qui pourraient être encore améliorés :

- Des logements collectifs, notamment pour séniors, et des activités non gênantes compatibles avec les logements, au lieu de villas lors de la dernière demande.
- Une grande zone de verdure en bordure de la route cantonale et sur la zone du cours d'eau selon l'art. 15 LAT (y sont prévus plantations indigènes en station, prairie fleurie à base de fleur de foin, entretien extensif).
- Une aire naturelle (y sont prévus, des essences indigènes en station et un entretien extensif) :
 - **Question** : quel aménagement des zones ouvertes si elles sont potentiellement prévues ?

- La remise à ciel ouvert de l'affluent du Vaugueny, actuellement sous tuyau, sur environ 140 m (le cours d'eau s'étendait sur 320 m en 1945, 425 m en 1885, d'après les cartes de Voyage dans le temps), espace réservé aux eaux défini :
 - **Question** : une remise à ciel ouvert sur l'ensemble des 425 m est-elle possible ?
- Une zone des eaux 17 LAT (affectation du domaine public des eaux) :
 - **Question** : pourquoi seulement sur le bas du cours d'eau.
- Un verger de 20 arbres côté ouest :
 - **Demande** : planter des arbres haute-tige de variétés anciennes,
- Un espace botanique pédagogique à l'est.
- Une frange arbustive au nord :
 - **Demande** : planter des arbustes indigènes en station et d'écotypes suisses.
- Uniquement des cheminements de mobilité douce à l'intérieur du PA.
- Un accès à un parking souterrain est prévu depuis la route cantonale, en passant sous l'aire naturelle. Taille et implantation : voir périmètre d'implantation des constructions souterraines = traitillé bleu foncé sur le plan, passant sous l'Aire naturelle (entrée du parking) et en partie sous l'Aire des aménagements extérieurs :
 - **Question** : pourquoi pas sous les périmètres d'implantation des constructions P4, P1 et P2 afin de réduire l'impact sur l'Aire d'aménagements extérieurs et conserver plus de pleine terre ?
- Toitures plates végétalisées extensivement.
- Compensation qualitative et quantitative des bosquets si abattus.
- Plantations nouvelles indigènes, adaptées à la station et d'écotypes suisses, les exotiques envahissantes étant interdites.
- Entretien extensif dans l'aire naturelle, la zone de verdure et sur les toitures végétalisées :
 - **Question** : pourquoi pas aussi dans l'aire des aménagements extérieurs ?
 - **Demande** : planter des prairies extensives fleuries partout où c'est possible dans cette zone et une interdiction des herbicides et pesticides.
- Possible revêtement sur le sentier botanique :
 - **Demande** : si ce n'est pas indispensable, prévoir qu'il soit perméable.
- Maximum 160 places de parking souterrain et 2 places en surface pour concierge et véhicules pour personnes âgées.
- Revêtement perméable « à favoriser » sur les deux places de parking extérieurs :
 - **Demande** : à mettre en place obligatoirement.
- Concept d'éclairage le plus respectueux de la faune selon ce qui est techniquement possible pour assurer la sécurité des usagers » est demandé à la demande du permis de construire.

- Bassins de rétention :
 - **Question** : quels types de bassins de rétention sont prévus, à ciel ouvert ou enterrés ?

Demandes supplémentaires

Prévoir des nichoirs à oiseaux, des structures pour la petite faune, des bassins de rétention naturels (étangs, noues) déjà demandés par la DGE-Biodiv et accorder une attention particulière à l'évitement des pièges pour la petite faune.

Projet de passerelle

La passerelle mise à l'enquête en même temps reliera le futur quartier aux terrains de sport en passant par la forêt et sur la route cantonale. Elle est destinée aux piétons, vélos et personnes à mobilité réduite. Elle permettra aussi à des véhicules d'entretien communaux d'atteindre le nouveau quartier.

Toutefois, **sa largeur (selon les plans) sera de 6.9 m !** Dont 3.5 m de passage et 3.4 m de « structures architecturales » :

- **Demande** : la largeur pourrait être réduite de près de la moitié, surtout sachant qu'il y a impact sur la forêt.

Conclusion

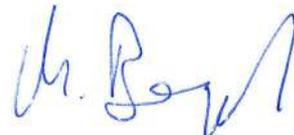
Pro Natura Vaud, représentant aussi Pro Natura - Ligue suisse pour la protection de la nature, forme opposition au projet tel qu'il figure dans le dossier d'enquête. Cette opposition est fondée sur les lois et règlements qui protègent la faune et la nature (LPN, LPMNS, LChP, LFaune).

Veillez agréer, Madame, Monsieur, nos salutations distinguées.

Pro Natura Vaud



Alain Chanson
Vice-président



Michel Bongard
Secrétaire exécutif

Copies par courriel à

DGTL
DGE-BIODIV



COMMUNE D'EPALINGES

Plan d'affectation (PA) « Le Cloalet »

soumis à l'enquête publique du 27 mars au 25 avril 2021

Procès-verbal de la séance du 25 mai 2021 à 18h00 avec Pro Natura Vaud – opposants au PA

Liste des personnes présentes

Représentants de Pro Natura Vaud :

Mme Marie-José Petétot	MJP
M. Didier Chong Fu	DCF

Représentant du propriétaire (Fonds de Prévoyance de CA Indosuez (Switzerland) SA):

M. Yves Piccand, gérant immobilier	YPI
------------------------------------	-----

Mandataires :

Mme Géraldine Cavin, urbaniste, GEA SA	GCA
M. Gilles Desthieux, conseiller site 2000 watts, Amstein + Walthert SA	GDE

Représentant de la commune :

M. Bernard Mischler, Service de l'urbanisme	BMI
---	-----

1. Introduction

Bienvenue de BMI. Tour de table : présentation des participants.

BMI présente la maquette et décrit succinctement pour quelles raisons la Municipalité soutient ce projet, soit l'amélioration importante de la mobilité douce pour relier les quartiers Ouest d'Epalinges au centre de la Commune par-dessus la rte de Berne, les aspects sociaux du quartier (LUP, logements seniors, quartier accessible à tous), les aspects environnementaux et énergétiques de grande qualité avec l'obtention du label Site 2000 watts (S2KW), un quartier sans voiture avec accès unique pour celles-ci par la rte de Berne, directement dans le parking souterrain.

YPI présente le projet et le label S2KW à savoir que l'obtention du label exige un projet durable sur 6 thématiques : gestion, communication, utilisation du site, approvisionnement, bâtiments et mobilité, avec des évaluations qualitative et quantitative.

GCA rappelle les lignes directrices et axes forts du développement du nouveau PA, soit la mixité de logements et d'offres de services favorisant une vie de quartier (logements seniors, LUP adaptés aux personnes à mobilité réduite (planifiés avec l'association Avril), location, PPE, un logement mis à disposition pour la location comme chambre d'hôtes, un atelier de réparation de vélos, un espace coworking), une conciergerie sociale de proximité, 1'000 m2 de potagers, la passerelle de mobilité douce reliant les quartiers résidentiels ouest au centre d'Epalinges, le sentier botanique en lien avec le système de balades mis en place par la Commune, la concordance entre le label S2KW obtenu et la Cité de l'Energie.

GDE confirme tant l'engagement important que la haute qualité environnementale et sociale du projet, par rapport aux objectifs du label S2KW, qui impliquent non seulement un enjeu de réduction énergétique d'un facteur 3 (chauffage, énergie grise, mobilité), mais également la prise en compte de critères sociaux et environnementaux. Le label doit se renouveler tous les 2 ans en phase de planification et tous les 4 ans en phase d'exploitation.

L'exigence du respect de ce label est intégrée dans le règlement du plan d'affectation (RPA, article 6) et dans une convention liant la commune au maître de l'ouvrage. Pour information, la DGTL avait recommandé de ne pas exiger le respect de ce label dans le RPA, ce qui a pourtant été maintenu.

La certification S2KW s'applique à l'ensemble du quartier (logements en location comme les appartements en PPE).

Une réglementation de quartier définira des mesures d'accompagnement et de gestion (aussi pour la gestion des potagers, accompagnée par la conciergerie sociale / facility manager) pour assurer son bon fonctionnement et le respect des critères du S2KW à l'usage et sur la durée des cycles de vies immobiliers.

La majorité des demandes formulées par Pro Natura dans son opposition du 23 avril 2021 sont des éléments intégrés dans le cadre des exigences du label S2KW et font partie de la prochaine phase de développement soit la Phase SIA 31.

Les différentes demandes de Pro Natura mentionnées dans le courrier d'opposition sont reportées ci-dessous (colonne de gauche), avec une synthèse des discussions et propositions apportées (colonne de droite).

2. Demandes et questions / Discussions et propositions

Demandes et questions	Discussions et propositions
<p>Une aire naturelle (y sont prévus, des essences indigènes en station et un entretien extensif) :</p> <p>Question : quel aménagement des zones ouvertes si elles sont potentiellement prévues ?</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Les aménagements des aires extérieures et ouvertes sont fixés aux articles 24 et 25 du règlement (RPA). Par rapport aux zones « ouvertes » de l'aire des aménagements extérieurs, l'article 24 al. 2 f précise qu'elles accueillent des « surfaces végétalisées herbacées (ex : surfaces régulièrement fauchées, prairies fleuries), arbustives et arborisées ». Conformément au S2KW, l'entretien extensif est à privilégier (prairies fleuries). Certaines places de détente et les abords des bâtiments seront régulièrement fauchés pour réduire le risque de piqûres de tiques et pour offrir des espaces de détente et de jeux. • Pour les zones ouvertes de l'aire naturelle, l'article 25 alinéa 3 précise que « les plantations nouvelles doivent être d'essences indigènes, adaptées à la station et d'écotype suisse » et l'alinéa 4 que « l'entretien est géré de manière extensive. L'utilisation d'engrais et de pesticides est interdite ». • Pour les zones ouvertes de la zone de verdure, l'article 36 exige qu'elles soient « traitées sous forme de prairies fleuries avec une méthode d'ensemencement naturel, dite "fleur de foin" ». L'entretien doit être « géré de manière extensive. L'utilisation d'engrais et de pesticides est interdite ». • Toutes les plantations de l'ensemble du quartier doivent être « d'essence indigènes, adaptées à la station et d'écotype suisse », conformément à l'article 28, qui est un article général concernant toutes les aires de la zone d'habitation de moyenne densité 15 LAT. <p><u>Engagement - Proposition :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • L'article 40 du RPA exige la réalisation d'un plan des aménagements extérieurs démontrant la qualité écologique lors de la demande de permis de construire. Ce plan exige notamment d'indiquer (al. 2d) « le traitement des espaces libres de construction ». L'aménagement des zones ouvertes y sera ainsi précisé. • Pour information, les concept et plan paysagers font partie de la phase 31 SIA pour la recertification fixée en novembre 2022. Ce plan est donc opposable. • Le maître de l'ouvrage s'engage à interdire l'utilisation d'herbicides et de pesticides sur l'intégralité du quartier, soit également dans la zone d'habitation de moyenne densité. Cet élément fait partie des exigences du S2KW. Il est proposé d'ajouter une charge au PC en

	conséquence et d'intégrer cet élément dans le règlement de quartier.
<p>La remise à ciel ouvert de l'affluent du Vaugueny, actuellement sous tuyau, sur environ 140 m (le cours d'eau s'étendait sur 320 m en 1945, 425 m en 1885, d'après les cartes de Voyage dans le temps), espace réservé aux eaux défini :</p> <p>Question : une remise à ciel ouvert sur l'ensemble des 425 m est-elle possible ?</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Le projet de PA a été pensé pour assurer une importante préservation et valorisation du vallon. La remise à ciel ouvert d'un plus grand tronçon de l'affluent du Vaugueny dans la partie amont, pour correspondre à la situation de 1945, n'a cependant pas été possible par rapport aux réflexions urbanistiques. • La réflexion en lien avec la mise en place de la rétention du futur quartier et des constructions existantes (du moins en partie) prévoit la mise en place d'un bassin de rétention en aval du site et en contrebas de la RC, dont la position est dictée par la topographie locale qui permet de limiter les ouvrages et interventions dans l'aire forestière. Le projet doit faire l'objet d'une étude de détail, afin de définir les plus-values écologiques en lien avec les biotopes humides. • Une réflexion est aussi menée par la Commune sur les potentialités de la partie en aval (prolongation du cours d'eau à l'air libre ou milieu humide avec surverse du bassin de rétention). A noter que le remblai routier actuel empêche l'écoulement naturel de suivre le vallon. Pour ce faire, il y aurait lieu de remanier de façon conséquente le terrain, ce que le projet vise à minimiser vu qu'il s'agit d'une aire forestière. Cela supprimerait également une part du potentiel de rétention qui devrait être compensée par des ouvrages construits de rétention. • La zone de rétention à ciel ouvert est également un ouvrage de protection hydraulique, souhaité par la Commune, utile tant pour l'ensemble du quartier qu'au-delà en aval (tout le Flon) : cette diminution de charges réduit en effet l'érosion des berges, le colmatage, les transports d'alluvions et les risques d'inondation. • Il convient de relever en outre les bénéfices écologiques de la zone humide permanente (favorable aux tritons, etc.) générée par cette dépression et ce bassin de rétention à ciel ouvert.
<p>Une zone des eaux 17 LAT (affectation du domaine public des eaux) :</p> <p>Question : pourquoi seulement sur le bas du cours d'eau</p>	<ul style="list-style-type: none"> • La zone est calée selon les directives cantonales en matière d'affectation et de calage de l'affectation au parcellaire, notamment selon la directive NORMAT 2. Cette zone des eaux 17 LAT correspond en effet à une parcelle du domaine public des eaux. La directive NORMAT 2 précise : « La Commune utilise la Zone des eaux 17 LAT (3201) pour mettre en évidence le domaine public des eaux, y compris les emprises soumises à des concessions (port, digue, ponton, etc.) ». • Il convient de souligner qu'un espace réservé aux eaux, plus large que le DP eau cantonal 176, est délimité sur le plan, dans lequel les dispositions du droit fédéral de protection des eaux s'appliquent (cf. art. 8 RPA). Conformément à la loi, l'espace réservé aux eaux (ERE) peut être abandonné pour les tronçons canalisés en souterrain.
<p>Un verger de 20 arbres côté ouest :</p> <p>Demande : planter des arbres haute-tige de variétés anciennes</p>	<ul style="list-style-type: none"> • La plantation d'arbres fruitiers haute-tige est une volonté du propriétaire, notamment pour créer des zones d'ombre et réduire les îlots de chaleur, conformément aux objectifs S2KW. Il était prévu de travailler avec la station fédérale de recherche (Changins), quant au choix des essences permettant notamment d'assurer des récoltes aux habitants. • MJP propose également de consulter Pro Species Rara, spécialisés dans les variétés anciennes. <p><u>Engagement - Proposition</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La plantation de fruitiers haute-tige est confirmée par le propriétaire et prévue dans le cadre du S2KW. Un contact sera pris auprès de Pro Species Rara.

	<ul style="list-style-type: none"> • Le plan des aménagements extérieurs (exigé au permis de construire, phase 33 SIA) précisera cet élément, ce qui est par ailleurs exigé à l'article 40 du RPA (al. 2e) qui demande d'indiquer « l'emplacement de l'arborisation existante et future et le choix des essences ».
<p>Une frange arbustive au nord</p> <p>Demande : planter des arbustes indigènes en station et d'écotypes suisses.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Comme mentionné plus haut, l'article 28 al.1 RPA exige précisément que les plantations nouvelles dans la zone d'habitation de moyenne densité 15 LAT, où se situe la frange arbustive soient « d'essences indigènes, adaptées à la station et d'écotype suisse ».
<p>Un accès à un parking souterrain est prévu depuis la route cantonale, en passant sous l'aire naturelle. Taille et implantation : voir périmètre d'implantation des constructions souterraines = traitillé bleu foncé sur le plan, passant sous l'Aire naturelle (entrée du parking) et en partie sous l'Aire des aménagements extérieurs :</p> <p>Question : pourquoi pas sous les périmètres d'implantation des constructions P4, P1 et P2 afin de réduire l'impact sur l'aire d'aménagements extérieurs et conserver plus de pleine terre ?</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Il est précisé que le périmètre d'implantation des constructions souterraines est un peu plus grand que le projet de parking prévu, afin de conserver une certaine marge de manœuvre au stade du PA. Le nombre de places de stationnement a été fortement réduit par rapport aux normes VSS (75% des besoins), conformément aux objectifs S2KW. Cette restriction permet notamment de limiter l'emprise souterraine du parking. • Le parking souterrain a été finement étudié dans le but de réduire son emprise au maximum et répondre aux normes du label S2KW (4-5 mois d'études). Il est ainsi plus compact que le précédent projet. Il est prévu sur 2 niveaux et permet de limiter le volume d'excavation et son emprise. Il a été optimisé au maximum et présente un facteur de forme de 1.4 pour un ratio de 65% (présentation d'une précédente variante et de celle retenue). Le facteur de forme est un composant essentiel du projet pour S2KW. Il est de plus situé sous le mail central, où les plantations en pleine terre seront moins présentes en faveur des plantations plus arbustives. • Plusieurs périmètres d'implantation des constructions ne sont par ailleurs pas reliés au parking, afin de garantir un maximum de surfaces de pleine terre et permettre des rencontres entre habitants et une vie de quartier. Cet élément témoigne à lui seul de l'effort considérable fourni. • Localiser le parking sous P1 et P2 impliquerait une forme moins rationnelle, qui générerait également des emprises hors des périmètres de construction et impliquerait un ou deux niveaux d'excavation complémentaires. Du point de vue environnemental, cela représenterait un coût très élevé en termes d'énergie grise, avec un facteur de forme moins favorable si le parking est fractionné en plusieurs parties plutôt que de l'envisager en une infrastructure groupée. La perte de rationalité volumétrique impliquerait un surcroît de matière (béton) et par extension un bilan écologique défavorable. Le parking est par contre situé en partie sous les périmètres P3 et P4.
<p>Entretien extensif dans l'aire naturelle, la zone de verdure et sur les toitures végétalisées :</p> <p>Question : pourquoi pas aussi dans l'aire des aménagements extérieurs ?</p> <p>Demande : planter des prairies extensives fleuries partout où c'est possible dans cette zone et une interdiction des herbicides et pesticides.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Se référer à la réponse de la première question. • Conformément au label S2KW, il est précisé que l'entretien extensif est à privilégier. • Les abords immédiats des bâtiments seront régulièrement fauchés pour deux raisons, soit réduire le risque de piqûres de tiques (notamment pour les enfants) et favoriser l'utilisation des jardins et des espaces des appartements familiaux du Rez. • MJP précise que la Commune de Lausanne (parcs et domaines) réalise passablement de tests visant à éviter les pesticides. Elle recommande de contacter Mme F. Falconnet. <p><u>Engagement - Proposition : rappel (réponse question 1)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Des prairies extensives fleuries seront plantées également dans l'aire des aménagements extérieurs, conformément à l'art. 24 al. 2f RPA et seront précisées dans le plan des aménagements

	<p>extérieurs exigé à l'article 40 du RPA au stade du permis de construire (phase 31 SIA).</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le maître de l'ouvrage s'engage à interdire l'utilisation d'herbicides et de pesticides sur l'intégralité du quartier, soit également dans la zone d'habitation de moyenne densité. Cet élément fait partie des exigences du S2KW. Il est proposé d'intégrer cet élément dans le règlement de quartier. • La Commune d'Epalinges, via MM. Mischler et Clavel, contactera la Commune de Lausanne (Mme Falconnet du SPADOM).
<p>Possible revêtement sur le sentier botanique :</p> <p>Demande : si ce n'est pas indispensable, prévoir qu'il soit perméable.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Selon le label S2KW, l'utilisation de revêtement perméable est à privilégier. La perméabilité de l'ensemble du quartier est un critère essentiel, le PA ayant eu cet objectif de maximiser le plus possible les surfaces perméables et en pleine terre. <p><u>Engagement - Proposition :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Il est confirmé que ce sentier sera perméable dans la mesure du possible, sauf en cas de contraintes liées à la déclivité ou s'il pouvait être rendu praticable pour les personnes à mobilité réduite.
<p>Revêtement perméable « à favoriser » sur les deux places de parking extérieurs :</p> <p>Demande : à mettre en place obligatoirement.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Selon la réponse précédente, conformément à S2KW, l'utilisation de revêtement perméable est à privilégier. • Les deux places de parking extérieurs sont destinées au facility manager et aux LUP (dépose d'habitants des LUP, personnel soignant, etc.) et doivent être déneigées en permanence. Elles concernent ainsi en grande partie des personnes à mobilité réduite. Pour les besoins des PMR, des surfaces en dur (stables, lisses, facilement praticables) sont nécessaires. Il n'est donc <i>a priori</i> pas possible de les prévoir en revêtement perméable. • L'étude de détail du revêtement fait partie de la phase 31 SIA (projet) et si une solution technique peut être trouvée pour un revêtement perméable, elle sera privilégiée, mais ne peut être exigée à ce stade.
<p>Concept d'éclairage le plus respectueux de la faune selon ce qui est techniquement possible pour assurer la sécurité des usagers » est demandé à la demande du permis de construire.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Des informations complémentaires à ce propos sont données en séance. Le concept d'éclairage générant le moins de nuisances possible sera choisi, conformément aux objectifs de consommation et de pollution lumineuse de Cité de l'Energie. • Les choix d'éclairage du quartier sont coordonnés avec la Commune. Ils prévoient un éclairage plus bas, avec des cônes d'éclairage variables.
<p>Bassins de rétention :</p> <p>Question : quels types de bassins de rétention sont prévus, à ciel ouvert ou enterrés ?</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Deux options de rétention sont prévues au stade du PA, soit avec des bassins de rétention construits enterrés, soit avec un bassin de rétention à ciel ouvert (comme décrit précédemment), car le site ne permet pas une infiltration totale des eaux. • La variante prévoyant le bassin de rétention à ciel ouvert sera privilégiée dans la mesure du possible, de par ses possibilités de plus-value écologique, en lien avec la mise à ciel ouvert de l'affluent du Vaugueny. Cette variante a d'ores et déjà été préavisée favorablement par la DGE (Forêt et Biodiv) et sa réalisation fera l'objet d'un projet global, en coordination avec le propriétaire, la Commune et la DGE. • Il est également précisé, que, conformément au label S2KW et à Cité de l'Energie, la valorisation des eaux est à privilégier. Une récupération des eaux pour l'arrosage (des potagers) et des eaux grises (pour le lavage d'installations) est prévue.
<p>Demandes supplémentaires Prévoir des nichoirs à oiseaux, des structures pour la petite faune, des bassins</p>	<p><u>Engagement - Proposition :</u> Ce niveau de détail est du stade du permis de construire. Les structures en faveur de la faune et de la flore seront précisées dans le cadre du plan des aménagements extérieurs exigé à l'article 40 du RPA, au stade du permis de construire (phase 33 SIA).</p>

<p>de rétention naturels (étangs, noues) déjà demandés par la DGE-Biodiv et accorder une attention particulière à l'évitement des pièges pour la petite faune.</p>	
<p>Projet de passerelle La passerelle mise à l'enquête en même temps reliera le futur quartier aux terrains de sport en passant par la forêt et sur la route cantonale. Elle est destinée aux piétons, vélos et personnes à mobilité réduite. Elle permettra aussi à des véhicules d'entretien communaux d'atteindre le nouveau quartier.</p> <p>Toutefois, sa largeur (selon les plans) sera de 6.9 m ! Dont 3.5 m de passage et 3.4 m de « structures architecturales » :</p> <p>Demande : la largeur pourrait être réduite de près de la moitié, surtout sachant qu'il y a impact sur la forêt.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • La largeur de la passerelle a été déterminée selon le projet préalablement approuvé par les services cantonaux et précédemment mis à l'enquête, la notice du bureau d'études Transitec et selon la norme VSS 40 247 A (Traversées à l'usage des piétons et des deux roues légers). • Une largeur de 3.5 m pour la mobilité douce (piétons et cycles) est justifiée. Elle est par ailleurs recommandée dans un tel cas par diverses associations, notamment Pro velo (« Surfaces partagées entre piétons et cyclistes » chap. 4.3.2, p.18) et Equiterre (« fiche3_Chem_pietons », chap. 1, p. 2). La passerelle doit en outre permettre le passage de petits véhicules de voirie, pour en assurer l'entretien. • Les surlargeurs sont nécessaires pour intégrer : l'épaisseur des systèmes porteurs (montants) qui ne peuvent être inclus dans le gabarit libre de passage (de 3.5 m), des débords de toit et de « dalle » qui ont pour but de protéger le passage des intempéries (pluie, neige), assurer la sécurité vis-à-vis de la route cantonale en contrebas (projectiles), réduire la perception du vide et améliorer la sensation de sécurité pour les personnes qui la traversent. Par rapport à la portée de l'ouvrage, elle n'est pas si large. La passerelle obéit à des normes et des obligations légales, notamment concernant le passage au-dessus d'un ouvrage routier (Loi sur les Routes). Ces sur-largeurs ont par ailleurs un coût financier important et ont été réduites au maximum, également dans un but économique. • Le projet de passerelle a été soumis, à tous les niveaux, au contrôle de la DGMR et de la DGE-Forêts, qui a validé tant ses gabarits que son impact modéré sur la forêt. • Le défrichement nécessaire a été admis et est compensé dans le même secteur. • La passerelle sera réalisée en bois indigène.

3. Conclusions :

Mme Cavin précise que l'objectif de la présente séance est d'apporter les éclairages et réponses attendues, ainsi que de garantir les engagements permettant à Pro Natura de retirer leur opposition. Si des questions devaient toutefois subsister par rapport à certains points relevés, nous vous remercions de bien vouloir nous en faire part. Mme Petétot et M. Chang Fu confirment que l'indication des engagements pris par le propriétaire dans le présent procès-verbal est suffisante pour Pro Natura. Si cette position devait changer, nous sommes prêts à discuter d'une autre option (signature d'une lettre d'engagement ferme et irrévocable, ou autre), dans le but d'un retrait d'opposition.

Mme Petétot remercie pour la séance et l'excellent travail. Elle précise que beaucoup de choses ont été pensées par le PA et que seuls quelques détails devaient être pris en considération, les réponses apportées en séance étant jugées favorables. Elle-même et M. Chang Fu vont ainsi proposer un retrait d'opposition, lequel doit toutefois être confirmé par le Comité de Pro Natura.

Au vu du changement de Municipalité au 1er juillet 2021, la Municipalité souhaiterait obtenir une réponse avant cette échéance. Il serait invalidant et difficile d'attendre la prochaine séance du Comité de Pro Natura fixée au 5 juillet. Nous remercions donc le Comité de faire au mieux pour transmettre sa décision dans les meilleurs délais.

Avec l'accord de Mme Petétot et M. Chang Fu, ce PV est envoyé par mail aux participants

REÇU le

21 JUIN 2021

Secrétariat municipal
Commune d'Epalinges
Route de la Croix-Blanche 25
Case postale 187
1066 Epalinges

PAR COURRIER A
Lausanne, le 17 juin 2021
KM/MB N.réf : 31-1-0

Epalinges - Nouveau projet de plan d'affectation « Le Cloalet » - Passerelle - Mobilité douce sur la RC 601 - Constitution des servitudes de passages publics en lien avec ces aménagements

Enquête publique du 27 mars au 25 avril 2021

RETRAIT D'OPPOSITION

Madame, Monsieur,

Pro Natura Vaud a pris connaissance du procès-verbal de la séance de conciliation du 25 mai 2021 qui fait suite à notre opposition du 23 avril 2021 au plan d'affectation « Le Cloalet ».

Nous saluons l'approche constructive de la Municipalité qui a su prendre en compte nos remarques. Nous retirons notre opposition sous réserve de l'application des propositions du propriétaire figurant dans le procès-verbal telles que :

- L'article 40 du RPA exige la réalisation d'un plan des aménagements extérieurs démontrant la qualité écologique lors de la demande de permis de construire. Ce plan exige notamment d'indiquer (al. 2d) « le traitement des espaces libres de construction ». L'aménagement des zones ouvertes y sera ainsi précisé.
- Le maître de l'ouvrage s'engage à interdire l'utilisation d'herbicides et de pesticides sur l'intégralité du quartier, soit également dans la zone d'habitation de moyenne densité. Cet élément fait partie des exigences du S2KW. Il est proposé d'intégrer cet élément dans le règlement de quartier et d'ajouter une charge au PC en conséquence.
- La plantation de fruitiers haute-tige est confirmée par le propriétaire et prévue dans le cadre du S2KW. Les arbres seront fournis par Pro Species Rara.
- Le plan des aménagements extérieurs (exigé par le permis de construire, phase 33 SIA) sera précisé comme l'exige l'article 40 du RPA (al. 2e) qui demande d'indiquer « l'emplacement de l'arborisation existante et future et le choix des essences ».

- Des prairies extensives fleuries seront semées également dans l'aire des aménagements extérieurs, conformément à l'art. 24 al. 2f RPA et seront indiquées sur le plan des aménagements extérieurs exigé à l'article 40 du RPA au stade du permis de construire (phase 31 SIA).
- Le maître de l'ouvrage s'engage à interdire l'utilisation d'herbicides et de pesticides sur l'intégralité du périmètre du quartier, dont la zone d'habitation de moyenne densité. Cet élément fait partie des exigences du S2KW. Il est proposé d'intégrer cet élément dans le règlement de quartier.

Dès lors, Pro Natura Vaud, représentant aussi Pro Natura – Ligue suisse pour la protection de la nature, retire formellement son opposition.

Veuillez agréer, Madame, Monsieur, nos salutations distinguées.

Pro Natura Vaud



Alain Chanson
Vice-président



Michel Bongard
Secrétaire général

Copie courriel : DGE-BIODIV



COMMUNE D'EPALINGES

Plan d'affectation (PA) « Le Cloalet »

soumis à l'enquête publique du 27 mars au 25 avril 2021

Déterminations des autorités communales

Procès-verbal de la séance de conciliation avec les opposants

« Courriers identiques » du 17 juin 2021 à 19h00

Liste des personnes présentes

Opposants :

Mme. et M. Nicole et Philippe Campiche
M. Christian Chautems
Mme Maria-Christina Donati-Regli
M. Michel Grand
M. Joël Maillefer
M. Michel Mettraux

Présents sans inscription : Mme Elena Pusan et MM Roger Chevalley et Bruno Oesch

Excusés, représentés par Mme Donati-Regli : Mme Angela Regli et M. Karim Zein

Excusés : M. Bernard Rodieux et Famille Frey

Les autres opposants invités à cette séance n'ont pas répondu (voir liste annexée)

Représentants de la commune :

M. Maurice Mischler, Syndic	MMI
M. Bernard Krattinger, Conseiller municipal	BKR
M. Alain Monod, Conseiller municipal	AMO
Me Amédée Kasser, avocat	AKA
M. Bernard Mischler, Service de l'urbanisme	BMI

Représentants du propriétaire (Fonds de Prévoyance de CA Indosuez (Switzerland) SA):

M. Jacques Bourachot, Président du Conseil	JBO
M. Pierre Glauser, Président du Comité Immobilier	PGL
M. Yves Piccand, gérant immobilier	YPI
Me Benoit Bovay, avocat	BBO

Mandataire :

Mme Géraldine Cavin, urbaniste, GEA SA	GCA
--	-----

1. Introduction

Bienvenue de M. Maurice Mischler, Syndic.

Tour de table : présentation succincte des représentants de la Commune, du propriétaire et des opposants.

2. Rappel des faits.

M. Krattinger rappelle que cette séance de conciliation fait suite à la mise à l'enquête publique du Plan d'affectation (PA) « Le Cloalet » du 27 mars au 25 avril 2021.

A cette séance, ont été invités les 38 opposants ayant déposé leur opposition sur la base d'un courrier identique intitulé : « Plan d'affectation le Cloalet - opposition » développant 13 motifs justifiant l'opposition déposée.

L'art 40. de la Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC) du 01.09.2018 mentionne :

¹ Au terme de l'enquête publique, la municipalité ou une délégation de celle-ci invite les opposants à une séance de conciliation

Séance de conciliation durant laquelle la Municipalité ou une délégation de celle-ci entend les opposants.

Les opposants sont invités à compléter et commenter leurs motifs d'opposition, puis les différents thèmes sont abordés dans l'ordre des points développés dans le document d'opposition.

Le PV est rédigé dans le même ordre, avec mention pour chaque point, premièrement des motifs d'oppositions et déterminations de la Municipalité et deuxièmement (avec fond gris) des questions /observations des opposants et des réponses de la Municipalité apportées lors de la séance.

3. Déterminations des autorités communales à propos de l'opposition déposée suite à la mise à l'enquête publique du PA « Le Cloalet »

Questions-observations des opposants / réponses formulées lors de la séance de conciliation

Motifs d'oppositions	Déterminations de la Municipalité
<p>1. Hiérarchie des plans et absence de priorité de densification à Epalinges.</p> <p>Un plan d'affectation de cette importance doit s'inscrire dans une vision globale et une stratégie de développement du territoire de la Commune, qui devraient être concrétisées par le plan directeur communal et le plan général d'affectation. Ces documents stratégiques doivent être légalement validés par le Conseil communal.</p> <p>Les documents actuels sont obsolètes, datant d'avant la LATC et l'arrivée du M2 à Epalinges. Ils sont actuellement en développement depuis de nombreuses années sans que le Conseil communal n'ait pu débattre des intentions, ni prendre de décision sujette à opposition ou referendum de la part de la population.</p> <p>De nombreux plans de quartiers ou plans d'affectation importants ont été légalisés récemment ou sont en cours de procédure :</p> <p>La Possession/B-de-Ban > 120 nouv. logements Les Planches/Montbl. > 148 nouv. logements Les Tuileries > 96 nouv. logements Le Grand-Chemin Nord, > env. 120 hab./emplois Les Orchez > 72 logements La Girarde > 42 logements La zone réservée</p> <p>En outre, des projets importants ont été réalisés récemment ou sont en cours de construction :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les Bosquets du Giziaux (8'400 m², env. 100 logements) - Le Polny / Village - Le Village - La Girarde / Village 	<p>En 2000 - 2005, le territoire d'Epalinges était déjà largement bâti et seules quelques poches « non-construites » existaient encore. Le PGA de 2005 n'a pas préservé lesdites zones ni réduit les surfaces constructibles par rapport au PGA de 1985. En 2005, il été jugé cohérent et conforme à la LAT de maintenir tous ces secteurs « non-construits » en zones constructibles.</p> <p>Les plus grandes poches « non-construites » ont été affectées en « zone de plans directeurs localisés ou plans spéciaux à légaliser », ceci afin d'assurer à l'avenir une meilleure cohérence des constructions par rapport aux zones villas.</p> <p>Le terrain du « Cloalet », propriété d'une famille palinzarde a ainsi été vendu en 2007, comme terrain en zone à bâtir « à légaliser par plan spécial » et les premières études ont débuté en 2008, soit seulement 3 ans après la mise en vigueur du PGA.</p> <p>Le PA « Le Cloalet » s'inscrit donc dans la planification communale conformément au plan directeur (PDCOM de 2000) et au Plan général d'affectation (PGA) de 2005. Plusieurs secteurs non compris dans les zones affectées existantes (villa I ou II, zone village, zones de locatifs I ou II, zone mixte...ou affectés par plans spéciaux légalisés) ont été affectés en plan spéciaux à légaliser, ceci afin d'assurer une meilleure cohérence des futures constructions par rapport aux zones villas qui jouxtent ces secteurs.</p>

D'autres sont annoncés dans le cadre du PDL des Croisettes (PA Coop Union- La Source), Les Dailles (ch. des Geais, en-dessus du M2), ou dans la zone encore verte de Florimont.

En l'absence de plan directeur actualisé, aucune stratégie d'ensemble n'a été validée ni discutée par le Conseil, aucune priorité n'a été donnée entre tous ces développements récents qui mettent en péril les derniers grands espaces encore verts de la Commune. Dans le rapport 47 OAT, chap.2.4, le PA est justifié par « le besoin de développement de la commune ». Celui-ci n'a pas fait l'objet d'une décision du Conseil communal. Il est donc nécessaire de suspendre la procédure d'approbation du plan de quartier du Cloalet en attente de décision sur le plan directeur communal, sur le plan général d'affectation et sur l'opportunité et les priorités à donner aux différents projets de développement de la commune.

L'élaboration de plusieurs plans, tels les plans de quartier « des Giziaux », « de La Bodevénaz 2 », « des Orchez », « de La Possession/Bois-de-Ban », « du Cloalet », « du Grand-Chemin Nord » a débuté avant 2011, (entre 2008 et 2010), soit entre 3 et 5 ans après la mise en vigueur du PGA. Ces différents plans sont donc conformes au PDCom de 2000 et au PGA de 2005 encore en vigueur, et tous ont été soumis à enquête publique, puis approuvés par le Conseil communal et validés par le Canton. Il était possible, pour chacun de ces plans, de former opposition, mais également après adoption par le Canton, de recourir devant les instances juridiques compétentes et/ou de les soumettre au référendum, à l'instar de celui déposé en 2018 contre la première version du « Cloalet ».

Comme le PA « Le Cloalet », tous les autres plans mentionnés s'inscrivent dans la planification communale selon le plan directeur (PDCom de 2000) et le Plan général d'affectation (PGA) de 2005. Hormis « Le Cloalet » tous ces plans ont été mis en vigueur.

La révision en cours du PDCom a commencé au début 2017 et a fait l'objet d'une démarche participative avec la population. Cette révision intègre toujours le PA « Le Cloalet » ainsi que la passerelle au-dessus de la RC601, passerelle qui reste un élément très important du PDCom de 2000, pour relier les 2 versants de la route de Berne.

En mars 2021, le canton a délivré un rapport d'examen favorable pour le futur PDCom, la stratégie communale s'inscrivant dans les planifications et stratégies fédérales et cantonales visant à densifier les périmètres de centre d'agglomération, et étant conforme également aux dispositions de la LAT.

La consultation publique du PDCom est prévue en automne 2021, puis celui-ci sera soumis à l'approbation du Conseil communal au début 2022.

La densification des zones construites et constructibles de faible et moyenne densités souhaitée par les opposants concerne des territoires hors périmètre compact qui doivent être traités de manière indépendante des territoires situés à l'intérieur du périmètre compact. Il n'y a en effet pas de compensation possible entre les deux. Ainsi, la question de la densification hors périmètre compact n'a pas de lien avec le PA « Le Cloalet ». Elle sera traitée dans le cadre de la révision du plan d'affectation communal (PACom).

A ce sujet, rappelons également que La Direction générale du territoire et du logement (DGTL) atteste que conformément à la mesure A11 du plan directeur cantonal, le redimensionnement de la zone d'habitation et mixte concerne uniquement les terrains situés hors du périmètre compact, soit la partie du territoire de la commune d'Epalinges où la zone à bâtir est surdimensionnée. Dès lors, les terrains libres de construction à l'intérieur du

	<p>périmètre compact tel le secteur du « Cloalet » ne sont pas concernés par le redimensionnement de la zone d'habitation et mixte, et ce, notamment en regard du respect du principe de la proportionnalité (art. 36 al. 3 de la Constitution fédérale du 18 avril 1999 ; Cst ; RS 101).</p> <p><u>Art. 36 Restriction des droits fondamentaux</u> ¹ <i>Toute restriction d'un droit fondamental doit être fondée sur une base légale. Les restrictions graves doivent être prévues par une loi. Les cas de danger sérieux, direct et imminent sont réservés.</i> ² <i>Toute restriction d'un droit fondamental doit être justifiée par un intérêt public ou par la protection d'un droit fondamental d'autrui.</i> ³ <i>Toute restriction d'un droit fondamental doit être proportionnée au but visé.</i> ⁴ <i>L'essence des droits fondamentaux est inviolable.</i></p> <p><i>En raison de l'importance de la restriction de la propriété que peut représenter l'instauration d'une zone réservée, le principe de la proportionnalité exige que cette mesure provisionnelle ne soit prescrite que pour des périmètres délimités précisément, dans lesquels une adaptation du plan d'affectation se justifie.</i> Alexander Ruch, Commentaire LAT, Zurich 1999, art. 27 N. 31</p> <p>Etant donné que le PA « Le Cloalet » est planifié en cohérence avec le PDCom en cours de révision, le PA en question peut légitimement être soumis à l'approbation du Conseil communal avant le PDCom.</p>
<p>Mme Donati-Regli :</p> <p>Ne s'oppose pas à tout projet. Met en cause la tactique de présenter tous ces PA sans stratégie cohérente, l'un après l'autre. L'objectif est de s'opposer au mitage des terres. La zone réservée mise en place est un exercice comptable, sans vision stratégique.</p> <p>Pourquoi vouloir faire passer ce PA, déjà refusé une fois, en fin de cette législature ?</p>	<p>BKR :</p> <p>Ce PA est basé sur le PDCom de 2000 et le PGA de 2005 toujours en vigueur. D'autres PQ (par ex. « La Possession/Bois-de-Ban ») ont fait l'objet d'oppositions sur ce même motif, mais les opposants ont été déboutés après recours à la Cour de droit administratif et public du tribunal cantonal (CDAP), puis au Tribunal fédéral.</p> <p>La LAT, entrée en vigueur en 2014, a 2 objectifs : assurer une densification à l'intérieur du périmètre compact d'agglomération (voir explication sous point 2) et non dans le secteur hors périmètre compact, et éviter le mitage du territoire hors périmètre compact.</p> <p>La zone réservée a été définie hors périmètre compact pour répondre à ce deuxième objectif des législations fédérale et cantonale et pour assurer une révision du Plan général d'affectation conforme à la loi.</p> <p>La vision communale transmise au canton dans le cadre de la révision du PDCom a été approuvée par celui-ci, ce qui démontre qu'elle respecte les objectifs du canton et donc les législations supérieures.</p> <p>La Municipalité a accédé à la demande du propriétaire de relancer immédiatement un nouveau projet en 2019, dans la mesure où le terrain est toujours affecté à la zone à bâtir et que le nouveau projet tient compte des remarques formulées par les</p>

<p>Ce PA ne respecte pas le futur PDCom, celui-ci n'ayant pas été accepté par le Conseil communal</p> <p>M. Maillefer : La Commune a reçu le retour d'examen du PDCom par le Canton mais il doit encore être validé par le Conseil communal. Pourquoi faire passer ce PA avant ?</p> <p>Mme Donati-Regli : Les impacts de ce PA sont importants pour Epalinges sans avoir la vision globale du PDCom. Il n'y a pas de stratégie.</p> <p>Mme Pusan : Pourquoi pas des villas ?</p>	<p>opposants au premier projet. Le projet a en effet répondu aux principales demandes en matière d'urbanisation et de circulation. L'avancement relativement rapide du projet a permis sa mise à l'enquête ce printemps.</p> <p>Ce PA respecte le PDCom en vigueur ainsi que le PDCom futur qui a déjà été validé par la Commission d'urbanisme et des constructions du conseil (CUCC), et les services cantonaux. Il est en phase finale et sera soumis à la consultation de la population cet automne puis ensuite à l'adoption du Conseil communal. Tous les plans d'affectation en cours (« Le Cloalet », « Tuileries I », « La Source », « Les Planches / Montblesson ») respectent cette stratégie communale, ainsi que les lois fédérales et cantonales. Il n'est par conséquent pas nécessaire d'attendre l'approbation définitive du PDCom pour mettre à l'enquête ces plans d'affectation, conformes au PDCom et au PGA en vigueur.</p> <p>BKR : Le PA « Le Cloalet » est situé dans le périmètre compact validé par la planification cantonale, au niveau de l'agglomération Lausanne-Morges (PALM) et du Plan directeur cantonal (PDCn). Il a obtenu un « ticket d'entrée », à l'instar du PA « les Planches / Montblesson », ce qui veut dire que ces deux PA font partie des projets de densification retenus.</p> <p>BKR : La vision de développement établie par la Municipalité respecte les législations cantonales et fédérales auxquelles la commune est soumise.</p> <p>La planification est un processus continu. Des PA sur des portions de territoire peuvent ainsi être établis indépendamment des outils de planification à l'échelle de la commune. Une coordination doit être assurée, ce qui est le cas dans le cadre de la vision communale et du PDCom en cours de finalisation, qui propose une stratégie globale.</p> <p>PGL : Confirme que le propriétaire respecte toutes les lois en vigueur depuis le lancement des premières études en 2007 pour le développement de ce quartier dédié à l'habitation. De nombreuses études ont été effectuées jusqu'à aujourd'hui, qui ont engendré des coûts importants pour arriver à ce résultat.</p> <p>BBO : C'est impossible d'y prévoir des villas, car la Commune doit suivre les stratégies fédérale et cantonale et notamment appliquer la densité minimale pour un quartier de moyenne densité.</p> <p>BKR : C'était déjà la volonté des autorités communales précédentes d'éviter des « tapis » de villas, en créant les zones de plans spéciaux à légaliser.</p>
---	--

	<p>GCA :</p> <p>On est tenu de respecter la densité minimale de IUS 0.625. On ne peut donc pas réaliser des villas qui utiliseraient beaucoup de surface au sol, au détriment des surfaces naturelles. Il convient de relever que le périmètre compact permet des densités jusqu'à un IUS de 1.25 et que le projet s'est volontairement limité à la densité minimale pour assurer une bonne intégration dans le site.</p> <p>MMI :</p> <p>Dans l'esprit de la LAT, il faut éviter ces tapis de villas.</p> <p>Le PGA date de 2005 et les premières études du PA « Le Cloalet » datent de 2007. On ne peut faire attendre indéfiniment un propriétaire en demandant à chaque fois de patienter jusqu'à la prochaine révision du PGA.</p> <p>Un seul accès pour les véhicules motorisés, par la RC 601 a été obtenu du canton, ce qui permet de tranquilliser tous les quartiers alentours. Les constructions ont été resserrées vers le centre du quartier. Les autorités ont ainsi écouté les opposants sur ces deux points essentiels de la campagne référendaire.</p> <p>La demande de la Municipalité de créer un éco quartier a été entendue par le propriétaire qui y a donné suite par la création d'un quartier certifié site 2000 watts. Le propriétaire en est remercié par la Municipalité.</p>
--	---

<p>2. Absence de légitimité de la définition du périmètre compact à l'intérieur de la commune</p> <p>Le PA du Cloalet est fondé sur une définition du périmètre compact qui n'a jamais fait l'objet d'une approbation par le Conseil communal, ni d'une possibilité de référendum. Une approbation, plusieurs années après sa mise en place, par le Grand Conseil vaudois, ne change rien à ce grave déficit démocratique. Ce non-respect des règles usuelles en matière de procédure d'autorisation de construction constitue également un motif suffisant pour s'opposer à ce plan de quartier inscrit dans le PALM, mais celui-ci n'ayant jamais été soumis à la population palinzarde.</p> <p>La présence des périmètres du Cloalet et de celui de Florimont à l'intérieur du périmètre compact d'agglomération est sujette à caution : pourquoi ces périmètres encore verts sont-ils dans le périmètre compact et pas les zones déjà construites qui les bordent ? La question des priorités mérite d'être débattue et décidée, par exemple : oui au Cloalet tel que présenté et postposer le plan de quartier de Florimont à un horizon de 15 ans, ou l'inverse.</p>	<p>Comme déjà précisé lors de la séance du Conseil communal d'Epalinges du 12 avril 2016 en réponse aux demandes de M. le Conseiller communal Félix Schmidt, le périmètre compact du Projet d'agglomération Lausanne-Morges (PALM) n'est ni un plan directeur régional, ni un plan directeur communal ou localisé, ni un plan d'affectation. De ce fait, la délimitation du périmètre compact du PALM ne pouvait, ni être soumise, ni être validée par le Conseil communal.</p> <p>Le périmètre compact du PALM s'inscrit depuis 2008 dans le Plan directeur cantonal (PDCn). C'est donc en lien avec la planification cantonale que devait être légalisé ledit périmètre compact du PALM. A ce titre, le rapport du projet d'agglomération Lausanne-Morges de juin 2012, mentionne aux points 1.3.2 – Périmètre compact et 1.3.4 – Evolution 2007-2012 :</p> <p>1.3.2 Périmètre compact</p> <p><i>A l'intérieur du périmètre d'étude, le <u>périmètre compact</u> est l'espace déjà largement urbanisé où les partenaires du PALM entendent contenir le développement de façon à freiner, voire arrêter l'expansion de l'urbanisation sur les communes voisines, dans les limites prescrites par le Plan directeur cantonal. Ce « périmètre d'intervention » ou « périmètre de projet » du PALM concerne 26 communes. Sa limite ne coïncide pas avec les limites communales, mais avec celles des surfaces déjà urbanisées ou à urbaniser, car bien desservies</i></p>
--	--

en transports publics et offrant un bon niveau de services, conformément aux critères fixés par le Plan directeur cantonal.

1.3.4 Evolution 2007-2012

Le périmètre compact a été précisé en 2011-2012, en utilisant la méthode générale de délimitation du périmètre des centres élaboré par le Canton en application du Plan directeur cantonal et sous l'éclairage de la mise en œuvre du PALM 2007. La démarche a été conduite en concertation étroite avec les communes limitrophes du périmètre compact et avec les Schémas directeurs. La limite est calée sur le parcellaire.

Le résultat confirme la délimitation de 2007, hormis quelques modifications sur les communes du Mont-sur-Lausanne et d'Epalinges et divers ajustements mineurs.

Le rapport du projet d'agglomération Lausanne-Morges de juin 2012 mentionne également au point 1.4 :

1.4 Statut : un document de planification directrice

Porté par sa double structure stratégique et opérationnelle, le PALM est un document contractuel de planification directrice. Son rôle est de guider et orienter la stratégie de développement de l'agglomération. Son statut est celui d'un instrument de référence et de coordination.

Par leur signature, les partenaires du PALM prennent un engagement réciproque à poursuivre les objectifs formulés dans ce document, à organiser les processus nécessaires et à mettre en œuvre les mesures infrastructurelles et d'urbanisation conformément aux horizons temporels prévus.

Les propositions contenues dans les cartes et les fiches des volets urbanisation, mobilité, environnement ont une valeur directrice destinée à orienter l'élaboration des projets en cours et à venir ; les tracés, les périmètres (à l'exception du périmètre compact) et les délimitations sont d'ordre indicatif. Non contraignantes pour les tiers, les cartes et les fiches ont valeur d'engagement entre les autorités et s'inscrivent comme base commune de travail.

Le PALM pourra déployer un effet anticipé aux conditions de l'article 77 de la LATC, qui permet aux communes de réorienter les planifications et les projets qui compromettraient la mise en œuvre du PALM.

Enfin, dans le chapitre « GOUVERNANCE ET PARTICIPATION », le rapport du projet d'agglomération Lausanne-Morges de juin 2012 mentionne également au point 9.1.2 :

9.1.2 Plan directeur cantonal

Depuis 2008, le projet d'agglomération Lausanne-Morges n'est plus seulement un document de planification contractuelle, fondé sur la volonté commune de ses partenaires, mais une disposition légale établie selon des critères généraux,

applicables sur l'ensemble du territoire cantonal et ayant une valeur contraignante pour les autorités publiques.

La fiche B11 du Plan directeur cantonal présente l'agglomération de Lausanne comme l'un des six centres cantonaux « à renforcer, afin d'atteindre une masse critique suffisante pour conserver une visibilité en Europe » (aux côtés d'Yverdon-les-Bains, Montreux-Vevey, Nyon-Morges, Payerne - Estavayer-le-Lac, Aigle-Monthey).

La fiche R11 est consacrée spécifiquement à l'agglomération Lausanne-Morges, dont elle résume et reprend les principaux concepts en matière d'urbanisation et de transport.

Le périmètre compact de l'agglomération Lausanne-Morges avait été défini dans ses grandes lignes en 2007. Il a été revu et précisé en 2011-2012, dans le cadre d'une démarche générale appliquée à tous les centres cantonaux et régionaux, en concertation avec les communes et sur la base d'une méthodologie précise et systématique. L'ensemble des périmètres de centre, y compris celui du PALM, ont été validés par le Conseil d'Etat en 2012.

Comme déjà signalé, le périmètre compact est lié au projet d'agglomération Lausanne-Morges (PALM). Celui-ci a fait l'objet d'une convention signée le 2 février 2007 par le Conseil d'Etat vaudois, les associations de communes et les Municipalités concernées. Si le plan du périmètre compact a été signé par le chef du Service du développement territorial (SDT), les critères ayant présidé à son adoption ont été approuvés par le Conseil d'Etat en 2007, conformément à l'exigence de l'art. 20 al. 1 LATC. La seule possibilité de le modifier devra donc être proposée dans le cadre de la prochaine révision du PALM en 2025 et consistera, à nouveau, en une démarche menée au niveau régional.

Le périmètre compact de l'agglomération Lausanne-Morges fait l'objet d'une mesure spécifique dans le Plan directeur cantonal (PDCn) : la mesure R11. Celle-ci définit des règles spécifiques pour la définition du périmètre de centre de ladite agglomération, en fonction notamment de leur accessibilité multimodale et des équipements publics. La mesure R11 a été approuvée sans réserve ni condition dans le cadre du PDCn approuvé par le Conseil fédéral le 31 janvier 2018.

Si, au vu de l'art. 20 al. 1 LATC, les principes sont définis par le PDCn, validés par le Conseil fédéral, les mesures d'exécution, dont fait partie la définition du périmètre de centre, sont de la compétence des autorités cantonales et communales (Municipalité).

Au vu du territoire déjà largement bâti et accessible, et en application de cette mesure R11 du PDCn, la Municipalité aurait été habilitée, en 2012, dans le cadre du Projet d'agglomération Lausanne-Morges de 2^{ème} génération, et d'entente avec les autorités cantonales, à intégrer quasiment l'entier de la Commune au périmètre compact de 2007.

	<p>Toutefois, après concertation entre le canton et la commune, il a été statué que seuls les terrains en amont de la route de Berne et à proximité des Croisettes soient inscrits dans le périmètre compact du PALM, ceci afin de ne pas étendre et accentuer la densification imposée dans le périmètre compact sur les parcelles sises à l'Ouest du territoire communal.</p> <p>Il est à noter que plusieurs communes du PALM ont des secteurs à l'intérieur et à l'extérieur du périmètre compact (Lausanne, Le Mont, Lutry, Belmont, etc...).</p>
<p>.....</p> <p>Mme Donati-Regli : Le périmètre a été arbitrairement agrandi et le Cloalet ajouté après au périmètre compact. Epalinges est la seule commune divisée intérieur / hors périmètre compact. Pourquoi la Municipalité n'a pas défendu les habitants contre cette densification ?</p> <p>Mme Donati-Regli : Toutes les communes font comme elles veulent. On subit les erreurs du passé, mais on devrait pouvoir décider du futur</p> <p>Mme Donati-Regli : La future Municipalité peut-elle revoir ce périmètre compact ?</p>	<p>BKR : Toutes les démarches d'opposants à d'autres plans de quartier effectuées à ce jour pour délégitimer le périmètre compact ont été déboutées par le Tribunal cantonal et le tribunal fédéral, car ces plans de quartier respectent toutes les règles cantonales et fédérales en vigueur pour l'agglomération Lausanne-Morges (PALM).</p> <p>BKR : Les secteurs de Montblesson/Vers-chez-les-Blancs de la Commune de Lausanne sont par exemple également hors périmètre compact. Le périmètre compact de 2007 n'englobait pas le secteur du Cloalet, ni la majorité des autres quartiers bordant le nord de la route de Berne. En 2012, des secteurs proches des centralités des Croisettes et de la Croix-Blanche ou à proximité du cordon de la route de Berne ont été ajoutés au périmètre compact. Le projet d'agglomération Lausanne-Morges (PALM), dans lequel est inscrit le périmètre compact, a fait l'objet en 2012, d'une consultation publique et d'une information à la population de la part du canton et de la commune.</p> <p>BKR : Certes, la vision à l'époque n'était pas la même qu'actuellement, mais les zones à légaliser par plans spéciaux étaient justement une vision ayant pour but d'aménager différemment certains secteurs de la Commune de ce qui avait été légalisé auparavant. Le futur PDCOM a été établi suite à une démarche participative avec la population effectuée en 2017. La population a donc ainsi été étroitement consultée.</p> <p>MMI : Le périmètre compact a été réfléchi justement en suivant la RC 601, pour ne pas densifier l'ouest de la Commune.</p> <p>AMO : Avant la prochaine révision du PALM en 2025, on ne peut pas modifier le périmètre compact.</p> <p>BKR : Ceci concerne tous les périmètres d'agglomération.</p>

3. Absence d'équité entre les propriétaires à l'intérieur de la commune

Le plan d'affectation de la zone réservée prive des propriétaires et habitants de la commune du droit de construire sur leur terrain. Ce plan n'a pas été approuvé par le conseil communal mais est de facto entré en force créant une spoliation des propriétaires concernés. Pendant ce temps, on autorise des promoteurs immobiliers à construire des projets ambitieux sur les rares grands espaces verts de la commune.

L'instauration d'une zone réservée communale peut être menée de deux différentes manières :

- 1) en ciblant certains périmètres ;
- 2) en appliquant la mesure sur l'ensemble du territoire hors périmètre compact.

La Municipalité a opté pour la 2ème solution, car au moment de l'élaboration du dossier de la zone réservée communale, elle ne disposait pas des éléments lui permettant de connaître quelles parcelles seraient concernées par un redimensionnement de la zone à bâtir.

En 2019, compte tenu de l'avancée des études liées au redimensionnement de la zone à bâtir (élaboration de la « vision communale », transmise au DGTL (ex-SDT) au mois de novembre 2018). La Municipalité a décidé de réduire la portée de la zone réservée sur les secteurs pour lequel un dézonage n'est pas pertinent d'un point de vue de la localisation des parcelles et/ou de leurs possibilités de densification, dans le but de défendre les intérêts des propriétaires concernés.

Le plan et règlement de la zone réservée ciblée ont été soumis à l'enquête publique du 11 mars au 9 avril 2020. Ils sont d'ores et déjà applicables sur l'ensemble du périmètre concerné, depuis le 11 mars 2020. En effet, la zone réservée communale déploie ses effets dès sa mise à l'enquête publique par le biais de l'effet anticipé des plans (art. 49 LATC). Le plan d'affectation d'une zone réservée n'a donc pas besoin d'être approuvé par le Conseil communal pour s'appliquer, sans quoi le but de la zone réservée, c'est-à-dire de geler les possibilités de constructions sur les parcelles qu'elle désigne, ne serait pas atteint. Actuellement toutes les séances de conciliation ayant été effectuées, il est d'ores et déjà prévu de soumettre la zone réservée à l'approbation du Conseil communal en automne 2021.

Avant la mise à l'enquête de la première mouture de la zone réservée communale le 9 juin 2018, les exceptions concernant les demandes de permis de construire ont été données en raison du principe du respect de la bonne foi concernant les propriétaires ayant déjà engagé des frais pour établir des projets sur leurs bien-fonds. Ceux-ci ont donc bénéficié d'un délai pour finaliser leur projet. A noter que sur les 8 exceptions, 6 ont fait l'objet d'une opposition de la part de la Direction générale du territoire et du logement (DGTL), ex-SDT, puis d'une zone réservée cantonale. Une exception concerne le Plan de quartier "La Possession/Bois-de-Ban", la procédure de légalisation de celui-ci ayant débuté en 2010, soit bien avant l'entrée en vigueur (1er mai 2014) de la LAT révisée.

Comme le PA « Le Closalet », les autres projets d'affectation en cours (« Planches/Montblesson » et « Tuileries I ») sont situés à l'intérieur du

	<p>périmètre compact du PALM et ne sont donc pas concernés par la zone réservée communale.</p> <p>D'un point de vue juridique, l'équité n'a pas de portée dans le droit d'aménagement du territoire. Il n'est ainsi pas question d'équité mais d'une planification adéquate en matière d'aménagement du territoire, par rapport notamment aux objectifs et enjeux fédéraux et cantonaux du développement.</p>
<p>Mme Donati-Regli :</p> <p>La zone réservée correspond à une spoliation, car en application de la LAT, on pourrait densifier sans supprimer les dernières poches de verdure. La Municipalité a défendu les spéculateurs. Reproche est fait à M. Krattinger de ne pas défendre les propriétaires privés.</p>	<p>BKR :</p> <p>La zone réservée est provisoire. La commune a été obligée de la mettre en place pour permettre le redimensionnement de la zone à bâtir surdimensionnée hors périmètre compact. Il ne s'agit pas d'une spoliation. C'est le futur PACom qui définira quelles parcelles seront dézonées.</p> <p>Avant la mise en place de cette zone réservée communale, le canton a d'ailleurs refusé des projets de constructions et mis en place des zones réservées cantonales sur les parcelles concernées. La commune avait opté en premier lieu pour une zone réservée sur l'ensemble du territoire hors périmètre compact, car elle ne disposait pas des éléments lui permettant de connaître quelles parcelles seraient concernées par un redimensionnement de la zone à bâtir.</p> <p>En 2019, compte tenu de l'avancée des études liées au redimensionnement de la zone à bâtir, La Municipalité a décidé de réduire la portée de celle-ci en n'y maintenant que des parcelles concernées par le redimensionnement de la zone à bâtir. Ainsi, la zone réservée est désormais établie sur des secteurs (poches de verdure) que Mme Donati-Regli souhaite préserver.</p> <p>BMI :</p> <p>Les terrains comme le Cloalet ou d'autres PQ (« La Possession/Bois-de-Ban » par exemple) étaient propriétés de Palinzards. Après l'adoption du PGA de 2005, ils les ont vendus à bon prix comme terrains en zone à bâtir, à des Caisses de pension comme pour Le Cloalet ou, pour d'autres, à des promoteurs. Les droits à bâtir ne pouvaient décemment pas être supprimés.</p> <p>Il est rappelé que les territoires dans le périmètre compact et hors périmètre compact doivent être traités différemment. La zone réservée ne concerne donc pas le PA « Le Cloalet ».</p>

<p>4. Non-respect du RPGA-2005.</p> <p>Le rapport 47 OAT est trompeur. En page 1, il indique que le développement de ce secteur répond aux objectifs du plan directeur communal (PDCom) du 10 juillet 2005. En effet, en l'absence du nouveau plan directeur communal et du PGA en cours d'élaboration, c'est le RPGA 2005 qui est en vigueur (règlement du plan général d'affectation). Or celui-ci stipule pour la zone à plan spécial du Cloalet une zone d'habitation de faible densité et à l'art. 54 que le coefficient d'occupation du sol ne peut dépasser 0.4.</p>	<p>Le rapport 47 OAT mentionne : « Le développement de ce secteur répond aux objectifs du plan directeur communal (PDCom) du 10 juillet 2000, qui sont d'offrir de nouvelles possibilités de logements sur le territoire communal ainsi que de compléter le réseau des circulations piétonnes, en étudiant le franchissement de la RC 601 ». Le PA « Le Cloalet » répond exactement à ces objectifs. Il répond également aux aspects liés au respect des enjeux concernant la topographie, les espaces ouverts paysagers, la création d'un équipement</p>
--	---

	<p>public de quartier, la réalisation d'un trottoir sur Montéclard et d'une butte antibruit.</p> <p>Le PDCOM date de 2000 et le RPGA de 2005, soit avant le nouveau plan directeur cantonal de 2008, adapté par la suite pour tenir compte des nouveaux enjeux liés à la révision de la LAT (4^{ème} adaptation approuvée par le Conseil fédéral le 20 décembre 2019).</p> <p>Selon la LATC du 4.12.1985, qui s'appliquait lors de l'établissement du PDCOM d'Epalinges, les plans directeurs « fixent dans les grandes lignes les objectifs à atteindre, compte tenu du développement souhaité et de l'évolution des besoins individuels et collectifs. » (art. 25 al. 2). Ils doivent tenir compte, entre autres, des conceptions et des plans cantonaux et régionaux (art. 27 al. 2). Les PGA / RPGA peuvent être révisés et abrogés sur des parties du territoire, par le biais de nouvelles planifications. L'art. 22 LATC (révisée) précise qu'un plan d'affectation communal réglant le mode d'utilisation du sol peut être défini sur tout ou partie d'un territoire d'une commune. Selon l'article 27, « les plans sont réexaminés au moins tous les quinze ans. Ils sont révisés lorsque les circonstances ont sensiblement changé ».</p> <p>Le PGA / RPGA d'Epalinges datant de 2005, il doit, aujourd'hui, être révisé sur tout ou partie du territoire, notamment pour répondre aux nouvelles exigences fédérales et cantonales. Le Service d'urbanisme de la Commune met actuellement en place cette révision avec des mandataires, et ce, afin de pouvoir le soumettre en consultation auprès des commissions d'urbanisme du Conseil communal et de la Municipalité.</p> <p>Au sujet de la densification, la législation supérieure doit être appliquée, soit une densité minimale de 0.625 dans les périmètres d'agglomération, ce qui correspond à une exigence du PDCn de 2008, (adapté en 2018). Ce quartier est de moyenne densité, le IUS de 0.625 étant le minimum pour être considéré comme tel (les directives « Normat 2 » fixent la moyenne densité entre 0.625 et 1.25).</p>
<p>.....</p>	<p>GCA :</p> <p>Conformément à la LATC, un nouveau plan d'affectation (PA) peut être mis en place sur l'ensemble du territoire communal ou par secteurs. Le PGA de 2005 affecte le secteur du PA « Le Cloalet » à une zone de plans spéciaux à légaliser, impliquant la nécessité de faire une étude plus fine sur ce secteur. Le PA est donc conforme à la LATC et au PGA 2005.</p> <p>Lors de l'établissement d'un PA, celui-ci doit être conforme à toutes les législations supérieures en vigueur, même celles postérieures au PGA communal (par exemple en ce qui concerne les densités minimales à respecter) ; c'est le cas pour celui du « Cloalet ».</p>

	<p>BKR : L'arrivée du M2 a fait que les secteurs proches de celui-ci doivent être densifiés.</p> <p>PGL : Nous avons l'obligation avec la LAT de respecter le coefficient minimum de 0.625 pour la zone de moyenne densité, ce qui empêche de créer 50 parcelles de villas. On aurait pu doubler le coefficient, mais on est une Caisse de pension qui a pour seul objectif de trouver des revenus pérennes à long terme et qui n'est pas un objectif mercantile. La banque CA Indosuez est présente à Lausanne depuis 50 ans, avec passablement d'employés habitant à Epalinges et aux alentours. Notre siège étant situé à Vennes, ceci explique que nous ayons acheté ce terrain à proximité.</p>
--	--

<p>5. Gabarits</p> <p>Les hauteurs maximums des bâtiments sont fixées sur le plan, mais elles n'indiquent pas clairement les hauteurs des deux ou trois « corps volumétriques » des bâtiments P1 à P6. Celles-ci sont néanmoins très importantes pour évaluer l'impact paysager des bâtiments. Sur un seul des bâtiments, le P6, les différentes hauteurs sont clairement indiquées. Le règlement laisse au contraire ouverte la possibilité de rehausser l'une des 3 parties au niveau maximum indiqué (art. 15, al. 2), voire de transférer de la surface de plancher d'un bâtiment à l'autre (art. 13 a). Ceci pourrait avoir une influence négative importante sur les divers dégagements en faveur des voisins du site. La maquette présentée n'est en l'état qu'indicative, et on est en droit de craindre que le promoteur utilise ces possibilités pour rehausser au maximum les bâtiments P et offrir ainsi à la vente plus d'appartements avec vue. Il est nécessaire que l'article 13 al.4 soit supprimé et que les niveaux des différentes parties des bâtiments P soient indiqués et limités de la même manière que pour le bâtiment P6, ou alors que l'article 15 al. 2 soit reformulé de la manière suivante : « <i>Au sein des périmètres d'implantation du secteur « parc habité », l'un des corps volumétriques des bâtiments P1 et P2 doit présenter un niveau de moins que l'altitude maximum, et deux des corps volumétriques pour ce qui concernent les bâtiments P3 à P6.</i> ». Par ailleurs, il est nécessaire d'indiquer le nombre de niveaux afin de donner toute la transparence nécessaire.</p> <p>Le fait que le promoteur continue à refuser de placer des gabarits, et que la Municipalité refuse également de les exiger, incite à penser qu'ils refusent une clarification des gabarits maximum des différents corps des bâtiments.</p>	<p>Les « hauteurs » correspondent à des altitudes maximales. Elles sont fixées par le plan et ne peuvent en aucun cas être dépassées. Elles sont donc clairement définies pour tous les périmètres P. Toutefois, afin de répondre au souhait de clarification de ces hauteurs vis-à-vis des parcelles voisines, le plan est complété avec l'indication des altitudes maximales pour les corps de bâtiments en bordure du quartier, soit pour les périmètres P3 et P5.</p> <p>L'art. 15 al. 2 ne permet pas de rehausser une des parties, mais, au contraire, exige qu'au moins un des corps volumétriques de chaque périmètre doit avoir un niveau de moins (ainsi être plus bas) que l'altitude maximale indiquée sur le plan. Au vu de la modification du plan susmentionnée, cet alinéa ne concerne plus que les périmètres P1, P2 et P4, tous situés à l'intérieur du quartier : l'article est ainsi précisé dans ce sens.</p> <p>L'art. 13a permet un report de surface de plancher de l'ordre de 10% au maximum, soit entre 164.5 m² et 251 m², ce qui correspond à une petite marge de manœuvre pour le projet architectural, qui a très peu d'impact sur l'ensemble du bâtiment. Un plan d'affectation se doit d'offrir une certaine souplesse au projet architectural qui est établi dans un deuxième temps. Dans tous les cas, les altitudes maximales indiquées sur le plan ne peuvent être dépassées et les gabarits maximaux sont ainsi clairement définis.</p> <p>La pose de gabarits se justifie seulement au stade de la demande de permis de construire, le projet architectural pouvant présenter des bâtiments plus bas et des volumes moins importants que les gabarits et périmètres maximaux fixés par le plan d'affectation.</p> <p>Le nombre de niveaux n'est pas précisé, car les altitudes maximales et les surfaces de plancher déterminantes fixées suffisent à garantir le gabarit maximal. Le nombre de niveau n'apporte ainsi pas de précision utile supplémentaire.</p>
--	---

	<p>Le présent projet est un nouveau projet qui, en tant que tel, comprend un plan, des photomontages et une maquette, différents du précédent projet qui a été abandonné et n'est dès lors plus approprié.</p> <p>Le plan et son règlement sont impératifs. Les photomontages et la maquette présentent une intention architecturale, qui s'inscrit pleinement dans le plan d'affectation soumis (respect des règles constructives de densité, implantation, gabarits, etc.). Il s'agit d'indications non opposables aux tiers.</p>
<p>M. Maillefer : La pose de gabarits permettrait de mieux visualiser les bâtiments</p>	<p>GCA : La maquette représente bien les gabarits des futurs bâtiments.</p> <p>BBO : On ne pose pas des gabarits d'enveloppe au stade du PA, le gabarit précis des bâtiments n'étant pas connu. Les gabarits ne peuvent être posés qu'au stade de la demande de permis de construire.</p> <p>YPI : Pour d'autres quartiers, le Fonds de prévoyance a pris contact avec les voisins pour leur présenter le projet soumis à l'enquête publique pour la demande de permis de construire des bâtiments. Il précise que les bâtiments ont été mis en retrait, plus à l'intérieur du quartier, et qu'ils ont été abaissés, pour aller dans le sens des opposants au premier projet.</p>
<p>6. Transfert à la Commune des parcelles A et B. Le transfert à la Commune de parcelles ne peut pas être traité par un plan de quartier, encore moins s'il est traité par une convention dont le contenu n'est pas diffusé. Il devrait faire l'objet d'une discussion et d'une décision préalable par le Conseil communal. Les questions de coûts de transfert et d'entretien doivent être transparentes avant qu'une décision à ce sujet ne puisse être prise. On ne comprend pas pourquoi les frais d'entretien de ces parcelles seraient transmis à la Commune.</p>	<p>Les cessions de terrain, ainsi que les servitudes de passage public sont gratuites. Le propriétaire est assujéti à la taxe de participation aux équipements communautaires. Ainsi, les équipements communautaires, y compris la passerelle, sont pris en charge financièrement par le propriétaire, de même qu'un complément financier si les coûts de réalisation devaient s'avérer inférieurs à la taxe.</p> <p>Les frais d'entretien ne concernent pas la mise à l'enquête du PA. Ces éléments font partie de la convention qui sera communiquée au Conseil communal dans le cadre du préavis pour l'adoption du PA.</p>
<p>.....</p>	<p>YPI : L'entretien sera extensif et ne générera que peu de coûts. Cette gestion va dans le sens du label Cité de l'énergie pour lequel la commune est certifiée. Le présent projet prévoit 12% de surface bâtie, contre plus de 17% pour le projet de 2019, ce qui montre l'effort fait relativement à l'augmentation des espaces non bâtis.</p> <p>GCA : Ces secteurs en zone de verdure ont un intérêt écologique important. La densité n'est pas calculée sur la zone de verdure, mais uniquement sur la zone d'habitation de moyenne densité 15 LAT.</p>

	<p>JBO :</p> <p>La densification peu importante rendra le quartier agréable pour les habitants.</p> <p>BKR :</p> <p>La Municipalité tient à ce que le minimum de densification réglementaire soit appliqué.</p>
--	---

<p>7. Faisabilité financière de la passerelle</p> <p>Le rapport sur le trafic mentionne (p.13): « <i>Aujourd'hui, le site est relativement isolé des infrastructures de transports publics et de mobilité douce. Les distances à parcourir, les dénivelés à franchir et le manque de confort des liaisons nuisent aux trajets à pied ou à vélo, qu'il s'agisse de rejoindre les transports publics ou les destinations environnantes.</i> ».</p> <p>Sans la réalisation de la passerelle, cet isolement ne serait que très partiellement réduit par le bus du Polny avec une fréquence de 20 minutes (dont la réalisation est à documenter); la logique d'un quartier à haute densité et à taux réduit de places de parc serait ainsi remise en question. Le plan ne peut se faire sans la passerelle.</p> <p>La faisabilité de la passerelle n'est de loin pas garantie, notamment pour des raisons financières. Il n'y a pas d'information ni sur le budget de tels travaux, ni sur la répartition des coûts entre la Commune et le promoteur. Il n'y a pas eu de décision du Conseil communal sur le financement de cette passerelle. Il est à noter que vu sa longueur et son gabarit, ce budget sera important et il n'est de loin pas sûr que le Conseil communal accepte ce budget. Il est indispensable d'avoir une décision du Conseil communal à ce sujet avant qu'un tel plan d'affectation ne soit mis à l'enquête et approuvé. La convention à ce sujet devrait faire l'objet des documents mis à l'enquête.</p> <p>Le fait que le promoteur ait refusé de transmettre copie de cette convention à l'ADERE permet de nourrir des doutes sur ce point fondamental.</p>	<p>Cette passerelle fait partie des équipements communautaires (voir réponse au point 6).</p> <p>Le règlement exige la réalisation de la passerelle (cf. art. 32 al. 2), le principe figuré par le plan de détail étant impératif. La convention garantit également cette réalisation, en collaboration avec la Commune et avec une prise en charge financière par le propriétaire.</p> <p>Sans la réalisation de ce quartier, la passerelle ne peut pas être construite, des remblais et des accès étant nécessaires, sur la parcelle des propriétaires, pour sa création. Le développement du quartier permet ainsi de répondre à un intérêt public prépondérant pour les quartiers à l'ouest de la route de Berne et de concrétiser un objectif du PDCom de 2000.</p> <p>Au vu des points évoqués précédemment, la Municipalité considère ce quartier de moyenne densité comme bien desservi.</p> <p>La faisabilité financière de la passerelle ne concerne pas sa mise à l'enquête. Cet élément fait partie de la convention qui sera communiquée au Conseil communal dans le cadre du préavis pour l'adoption du PA. Il convient toutefois de relever que la totalité des coûts d'études et de réalisation de la passerelle seront pris en charge par le propriétaire.</p>
<p>.....</p>	<p>YPI :</p> <p>La passerelle permet de relier l'Est et l'Ouest de la commune et s'inscrit dans les promenades référencées par la Commune. Il est précisé que tout le quartier peut être traversé par des chemins de mobilité douce adaptés à la mobilité réduite avec des pentes maximales de 6%.</p>

<p>8. Trafic et places de parc</p> <p>Le plan prévoit une réduction du nombre de places de parc par rapport à la norme VSS. Cette réduction peut être une bonne chose pour autant que des mesures soient prises pour faciliter la mobilité douce et l'usage des transports en commun. Dans la lettre du 11 décembre 2020, la DGMR (Direction générale de la mobilité et des routes) indique en page 26 une proposition de mesure (non</p>	<p>Le calcul du nombre de places ayant été établi en fonction des normes en vigueur, des critères Site 2000 Watts et des besoins du quartier, le dimensionnement prévu est suffisant. La création de logements « seniors » et la suppression du bâtiment d'activités ont permis, entre autres, de réduire le nombre de places de parc.</p>
--	--

<p>obligatoire) : « <i>Développer et mettre en oeuvre un ensemble cohérent et efficace de mesures d'accompagnement encourageant une baisse du taux de motorisation des habitants.</i> » La Commune a-t-elle réfléchi à cette injonction ?</p> <p>Si la passerelle ne peut être réalisée, notamment pour des raisons financières et considérant qu'il n'a pas été possible de réaliser une liaison acceptable pour les cycles entre le quartier et le terminus du M2, ces conditions ne sont pas assurées.</p> <p>Par ailleurs, aucune mesure n'est prévue pour éviter un parking sauvage sur les chemins de la Biolleyre ou de Montéclard.</p> <p>En outre, il est nécessaire d'interdire la location des places de parcs à d'autres personnes que celles habitant le quartier, afin de réduire le trafic induit.</p> <p>Le plan prévoit de nombreuses places pour les cycles. Aucune analyse de l'impact de ce trafic vélo sur le trafic des axes concernés n'est fournie.</p>	<p>La réalisation de la passerelle est imposée par le règlement et assurée par la convention, le quartier ne peut ainsi se développer sans sa réalisation.</p> <p>Des mesures d'accompagnement internes au quartier sont prévues dans le cadre du Site 2000 Watts (mesure à favoriser selon l'art. 6a du RPA), avec notamment des places en autopartage.</p> <p>Dans le cadre communal, les mesures d'accompagnement suivantes sont prévues sur le territoire palinzard :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Création d'une nouvelle ligne de bus n°44 - Création de la passerelle de mobilité douce - Aménagement de stations publibike - Autres aménagements de stations de partage de véhicule de type mobility, carvelo2go, etc... - Amélioration des aménagements pour vélos, notamment la création de couverts et l'installation de supports adaptés ainsi que l'installation de pompes à vélo - La population bénéficie de subventions dans le cadre du FEDD : achat de vélos mécaniques et/ou électriques (avec batterie et kit d'électrification), Cargo vélo électrique, Service d'autopartage mobility <p>Un rapport présentera les nouvelles mesures de mobilité douce au Conseil communal dans le courant de l'automne 2021.</p> <p>Les aspects de parking sauvage hors du périmètre du Plan sont du ressort de la police communale, comme sur le reste du territoire communal.</p> <p>La location de places de parc à d'autres personnes que celles habitant le quartier n'est pas autorisée. Elle n'aurait toutefois pas d'impact sur le trafic induit, au vu de l'accès unique via la route de Berne. Les places seront utilisées par les habitants, vu qu'elles sont dimensionnées en fonction des besoins du projet.</p> <p>Les places vélos seront déterminées dans le cadre de la demande de permis de construire, selon les normes VSS, comme tous les nouveaux quartiers. Pour le trafic vélo, le quartier prévoit de mettre à disposition des infrastructures de transit pour la mobilité douce qui sont suffisamment dimensionnées pour accueillir le trafic vélo des habitants du quartier et extérieurs au quartier.</p>
<p>.....</p> <p>M. Oesch: Quelle est la surface du parking ?</p>	<p>PGL :</p> <p>Un quart des appartements n'auront pas de places de parc, ceci au profit de la mobilité douce. Selon un test actuel dans notre quartier de Nyon, une place de parc par appartement n'est plus nécessaire.</p> <p>BMI :</p> <p>Indique l'emprise possible du parking souterrain sur le plan à l'écran. Tous les bâtiments ne seront pas reliés au parking. Cette option prise permet d'augmenter les surfaces non bâties.</p>

<p>M. Maillefer :</p> <p>La réduction du nombre de places va impliquer que le trafic va se répandre sur les rues voisines, risques de dangers. Le contrôle d'accès est-il prévu pour les grandes livraisons ?</p> <p>Peut-on envisager une réduction de vitesse sur Biolleyre et Montéclard, car les véhicules de livraisons sont dangereux, et ne respectent pas les vitesses prescrites ?</p>	<p>YPI :</p> <p>Des ascenseurs communs relieront le parking aux bâtiments. La réduction de la surface du parking induit des économies importantes d'énergie grise, ce qui est une des conditions de certification « Site 2000 watts ».</p> <p>Nous voulons favoriser les vélos, notamment électriques, et l'autopartage et avons l'expérience de gérer ces problématiques dans le cadre de quartiers récents.</p> <p>GCA :</p> <p>Des bornes d'accès sont prévues pour empêcher le trafic à l'intérieur du quartier, dont les chemins sont interdits aux véhicules motorisés (sauf pour les véhicules de service).</p> <p>YPI :</p> <p>Une loge de Facility Manager (concierge) est prévue, faisant office de point de collecte pour les habitants, gérée par le propriétaire. Ceci sera mentionné au stade de l'enquête publique.</p> <p>AMO :</p> <p>Sur la Biolleyre, de tels aménagements ont déjà été réalisés. On pourra en envisager d'autres côté Montéclard. Par contre, on ne peut pas mettre un seul chemin en zone 30 km/h. Des aménagements et éléments de modération seront prévus sur le Polny, avec l'arrivée de la nouvelle ligne de bus.</p>
---	--

<p>9. Accessibilité cycliste vers le M2</p> <p>Le rapport 47 OAT (chap. 2.4) justifie le PA par le fait qu'il «se trouve à proximité des transports publics et en particulier du terminus du M2, ce qui lui confère un caractère stratégique évident. Dans la pratique, l'accessibilité cycliste (et partiellement piétonne, pensons aux personnes âgées ou aux poussettes) vers le M2, et surtout depuis le M2, est mauvaise, du fait des pentes du chemin de l'Arzillier (24%), et du Polny. L'étude de trafic mentionne que ce point doit être amélioré et est à l'étude. Aucune solution ne figure cependant dans le plan mis à l'enquête, ni dans les documents annexés. Alors que le projet prévoit 575 places pour cycles, l'accès cycliste le long de la route de Berne n'a pas été retenu, et la municipalité a indiqué qu'une solution moins pentue entre l'Arzillier et la route de Berne n'était pas faisable pour des raisons forestières. Il n'y aurait donc aucune solution pour favoriser la mobilité cycliste vers le M2 autre que par le chemin très en pente de l'Arzillier. La justification du projet vis à vis des questions de la mobilité douce n'est donc pas résolue.</p>	<p>Voir également réponses au point 8.</p> <p>Le futur arrêt de bus « Montéclard » sur le chemin du Polny sera accessible de tous les endroits du futur quartier par des cheminements adaptés aux personnes à mobilité réduite (pente max. 6 %). Cette ligne de bus reliera le terminus du M2.</p> <p>Quant aux autres piétons et vélos, ils pourront utiliser les itinéraires existants par le chemin de l'Arzillier et les chemins Montéclard-Polny-Vaugueny-Croisettes ou emprunter la passerelle en direction de la Croix-Blanche.</p> <p>Vu l'impossibilité de déplacer le chemin de l'Arzillier et d'en réduire la pente en raison de la zone forestière protégée, la Commune étudie des solutions de sécurisation pour les piétons et réfléchit à une solution mixte piétons / vélos pour ce tronçon.</p> <p>Des bandes cyclables sont prévues dans le sens montée du chemin du Vaugueny. Pour le chemin du Polny des études sont en cours dans le cadre des aménagements prévus pour la ligne de bus 44 qui entrera en fonction en septembre 2022.</p>
--	--

<p>10.Art. 30 al. 3. Livraisons. L'article 30 indique que les livraisons pourront se faire par les cheminements piétons. Etant donné l'explosion actuelle des livraisons à domicile, il est nécessaire d'interdire les livraisons portes à portes sauf exception pour les colis d'un poids supérieur à 15 voire 25 kg. Un point de dépôt doit être prévu pour la réception des livraisons, avec la réalisation d'une possibilité de rebroussement pour les véhicules concernés.</p>	<p>Le trafic des véhicules de livraison au sein du quartier sera fortement limité par l'installation de bornes de contrôle d'accès et d'un point de dépôt des livraisons dans le secteur du « hameau » (aménagements par ailleurs d'ores et déjà prévus par le projet). Ces points seront ainsi formalisés au stade de la demande de permis de construire.</p> <p>Des places de rebroussement sont prévues dans le quartier pour les véhicules de secours et voirie. Elles pourront également servir au rebroussement des véhicules de livraison exceptionnelle /déménagement.</p>
<p>.....</p>	<p>BMI : Sujet déjà évoqué sous point 8. La loge sera prévue dans le secteur H2.</p> <p>YPI : Dans le cadre d'autres quartiers, une systématique a été mise en place, avec des heures et des points de collecte. Ces points de collecte font par ailleurs partie de la demande de permis de construire et seront mis à l'enquête publique. Dans le cadre de site 2000 watts, un règlement de quartier et d'utilisation est exigé, qui va réglementer les livraisons.</p>
<p>11.Art. 9. Implantation des éco-points ou conteneurs à déchets. Au vu des nuisances potentielles pour les habitants, il est nécessaire que la position des conteneurs à déchets ou éco-points, s'ils sont à l'extérieur, soit indiquée sur le plan et puisse faire l'objet d'opposition. Il est mentionné dans le document que cette question est traitée dans une convention avec la Municipalité. Le fait que la position des éco-points soit fixée mais ne figure pas sur le plan incite à toutes les spéculations.</p>	<p>La localisation du point de récolte des déchets et de l'écopoint (réservé au quartier) est situé hors du périmètre du plan d'affectation, il ne peut donc pas être ajouté sur le plan. Le rapport 47 OAT précise au chapitre 4.9, p. 26, qu'il sera aménagé aux abords de la RC 601. Cet aménagement est également réglé dans le cadre de la convention et présenté dans les annexes au 47 OAT (plan « accès voirie sur RC 601 » de JPC, p.337 du 47 OAT mis en consultation en ligne), où les planies pour containers sont figurées, ainsi que les zones d'accès et de manœuvre des véhicules.</p> <p>Ce point fait partie de la stratégie communale de gestion des déchets et sera formalisé dans le cadre de la demande de permis de construire. L'espace de l'écopoint sera clôturé, pour éviter un « tourisme de déchets ».</p> <p>La localisation prévue évite tout ramassage et nuisances sur le chemin de Montéclard, ce qui répond à la demande des habitants qui ont refusé un écopoint à cet endroit.</p>
<p>.....</p>	<p>BMI : Présentation à l'écran de l'emplacement prévu.</p>

<p>12. Sources et fontaines</p> <p>Les documents font mention de plusieurs sources et de fontaines, dont l'une fait l'objet d'une servitude (329'704 source(s), en faveur de l'Etat de Vaud). Il serait souhaitable qu'une au moins des fontaines du quartier soit alimentée par gravité à partir d'une des sources existantes (ce qui était le cas de la fontaine de l'ancienne ferme avant que les travaux de démolition ne coupent cette alimentation, malgré les engagements de la Commune à ce sujet), afin d'offrir une ressource minimale aux habitants, notamment en cas de coupure du réseau électrique.</p>	<p>La source n°13 identifiée dans la NIE (coordonnée 540'540/155'650, sans intérêt public) pourrait éventuellement être maintenue (pour condition que les écoulements actuels puissent être assurés) entre les bâtiments H5 et H6, mais la faisabilité de ce maintien reste à confirmer.</p> <p>Selon le bureau BBHN SA, auteur de l'étude établie dans le cadre du rapport 47 OAT, la servitude 329'704 source(s), en faveur de l'Etat de Vaud se superpose au tracé du ruisseau remis à ciel ouvert. Cette source faisant l'objet d'une servitude ne pourrait pas alimenter une fontaine dans le quartier en raison de la topographie. Il y a par contre d'importants avantages à mettre en valeur cette eau pour l'alimentation naturelle du vallon et l'apport en eau pour le milieu humide. Il y a ainsi un intérêt écologique important à ce que cette eau retourne au milieu naturel.</p> <p>Les objectifs de développement durable de la certification « Site 2000 watts » impliquent de valoriser au maximum toutes les eaux récoltées, pour les utiliser notamment pour l'eau d'arrosage, de lavage et l'alimentation de la fontaine. Ainsi, les sources existantes seront dans la mesure du possible valorisées.</p>
<p>13. Tilleul</p> <p>Le rapport d'impact fait mention d'un tilleul à valeur écologique importante. Celui-ci doit être conservé ou au minimum compensé explicitement par un arbre majeur.</p>	<p>Le tilleul vers la fontaine est maintenu, de même que la haie vive le long de la route cantonale (au nord-est).</p> <p>Quant au tilleul à valeur écologique importante (à l'endroit du périmètre P6), la commune demandera sa compensation par un arbre majeur en application du règlement communal sur la protection des arbres du 4 juillet 2016. Une adaptation du dossier n'est ainsi pas nécessaire, car cela sera réglé au stade de la demande de permis de construire.</p> <p>Les mesures de compensation ont été validées par la DGE-Biodiv.</p>
<p>.....</p> <p>M. Maillefer : Les plantations prévues au Nord sont-elles définies ?</p>	<p>YPI : L'implantation du bâtiment H6 a été adaptée pour conserver le tilleul. « Site 2000 watts » demande de protéger au maximum la biodiversité. Un verger (arbres de hautes tiges) sera créé pour diminuer les îlots de chaleur.</p> <p>YPI : Ceci sera mentionné lors de la mise à l'enquête publique sur le plan des aménagements extérieurs, conformément à l'art. 40 al.2 e du règlement du PA, qui exige de préciser l'arborisation existante, future et le choix des essences.</p>

4. Conclusions :

Suite à la séance de conciliation, le PV de la séance contenant également les réponses apportées à l'opposition sera adressé aux opposants. Un délai sera accordé pour permettre de faire part à la Municipalité de leurs éventuelles remarques ou corrections concernant ce procès-verbal et leur détermination relative au maintien ou retrait de leur opposition.

Ensuite, le préavis sera établi pour décision du Conseil communal.

Séance levée à 21h15.

Epalinges, le 2 septembre 2021/BMI/GCA

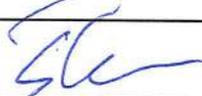
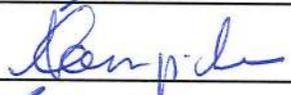
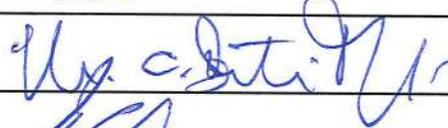
Annexe : Liste des personnes invitées
Liste de présence

Liste opposants PA Le Cloalet - invitation séance du 17 juin 2021 à 19h

Bänninger	Philippe	Ch. de la Possession 5	1066 Epalinges
Beetschen	Claude et Barbara	Ch. du Pré d'Yverdon 10b	1066 Epalinges
Berney	Raymond et Brigitte	Ch. de Montéclard 22	1066 Epalinges
Binder	Jürg et Barbara	Ch. du Polny 53	1066 Epalinges
Campiche	Philippe et Nicole	Ch. de la Possession 9	1066 Epalinges
Chautems	Christian et Marianne	Ch. de Montéclard 28a	1066 Epalinges
Chevalley	Roger	Ch. de Montéclard 50	1066 Epalinges
Donati-Regli	Maria-Christina	Brunnadernstrasse 29	3006 Berne
Duncan	Peter et Lucja	Ch. de Montéclard 16b	1066 Epalinges
Frey	Peter, Sylvia, Norina et Sascha	Ch. de Montéclard 10	1066 Epalinges
Grand	Michel	Ch. de la Biolleyre 46	1066 Epalinges
Gremaud	Daniel et Anne	Ch. de Montéclard 60	1066 Epalinges
Jan	René	Ch. du Bois-Murat 11	1066 Epalinges
Klaus	Gabrielle	Ch. du Bois-de-Ban 26	1066 Epalinges
Luther	Sanjiv	Ch. de la Possession 3	1066 Epalinges
Maillefer	Joël	Ch. de la Biolleyre 48a	1066 Epalinges
Maldonado	Marie Françoise	Ch. des Orchez 22	1066 Epalinges
Mansour	Victor	Ch. de Montéclard 40	1066 Epalinges
Mansour	Michel	Ch. de Montéclard 40	1066 Epalinges
Mansour	Angelika	Ch. de Montéclard 40	1066 Epalinges
Mansour	Marie-Gabrielle	Ch. de Montéclard 40	1066 Epalinges
Mettraux	Michel et Lucy	Ch. de Montéclard 70	1066 Epalinges
Michel	Geneviève	Av. Avant-Poste 2	1005 Lausanne
Moriggia	Jean-Marc et My Nga	Ch. de Montéclard 18a	1066 Epalinges
Moriggia	Jean-Gabriel et Marie-Thérèse	Ch. de Montéclard 3	1066 Epalinges
Oesch	Bruno et Jocelyne	Ch. de Montéclard 16d	1066 Epalinges
Pedgrift	Stephen et Giuseppina	Ch. du Bois-de-Ban 3	1066 Epalinges
Pusan	Elena	Ch. de la Biolleyre 48b	1066 Epalinges
Regamey	Eric et Pierrette	Le Grand-Chemin 54	1066 Epalinges
Regli	Luca	Niederfelbenweg 14	8702 Zollikon
Regli	Angela	via Pignora 7	6883 Novazzano
Reymond	Frédéric	Av. d'Echallens 42	1004 Lausanne
Rodieux	Bernard	Ch. du Bois-de-Menton 13	1066 Epalinges
Saladini	Mauro	Rte du Village 14	1066 Epalinges
Stamm	Anne-Marie	Ch. de Montéclard 5	1066 Epalinges
Thonney	Bernard	Ch. de Montéclard 56	1066 Epalinges
Vacher	Jérôme	Rte du Village 16	1066 Epalinges
Zein	Karim	Ch. du Bois-de-Ban 11	1066 Epalinges

Opposants PA Le Cloalet - liste de présence séance du 17 juin 2021 à 19h

Signatures

Campiche	Philippe	Ch. de la Possession 9	1066 Epalinges	
Campiche	Nicole	Ch. de la Possession 9	1066 Epalinges	
Chautems	Christian	Ch. de Montéclard 28a	1066 Epalinges	
Donati-Regli	Maria-Christina	Brunnadernstrasse 29	3006 Berne	
Grand	Michel	Ch. de la Biolleyre 46	1066 Epalinges	
Maillefer	Joël	Ch. de la Biolleyre 48a	1066 Epalinges	
Mettraux	Michel	Ch. de Montéclard 70	1066 Epalinges	
Regli	Angela	via Pignora 7	6883 Novazzano	représentée par Maria-Christina Donati-Regli
Zein	Karim	Ch. du Bois-de-Ban 11	1066 Epalinges	représenté par Maria-Christina Donati-Regli
Chavillet	Roger	Ch. Montéclard 50	1066 Epalinges	
Oesch	Bruno	Montéclard 160	1066 Epalinges	
Pusan	Elena	Biolleyre 48 ^b		



COMMUNE D'EPALINGES

Plan d'affectation (PA) « Le Cloalet »

soumis à l'enquête publique du 27 mars au 25 avril 2021

Déterminations des autorités communales

Procès-verbal de la séance de conciliation avec les opposants

« Courrier ADeRE » du 23 juin 2021 à 19h00

Liste des personnes présentes

Opposants :

M. Jean-Dominique Bruttin
M. Philippe Robert
M. Jean-Edgar Rodondi

Présente sans inscription : Mme Geneviève Cardinet-Schmidt

Excusé : M. José Sapho, représenté par M. Félix Schmidt (président ADeRE). Un certificat médical et une procuration ont été produits.

Représentants de la commune :

M. Alain Monod, Conseiller municipal, vice-syndic	AMO
M. Bernard Krattinger, Conseiller municipal	BKR
M. Roland Perrin, Conseiller municipal	RPE
Me Amédée Kasser, avocat	AKA
M. Stefan Baumann, Chef de Service de l'urbanisme	SBA
M. Bernard Mischler, Service de l'urbanisme	BMI

Excusé : Maurice Mischler, Syndic

Représentants du propriétaire (Fonds de Prévoyance de CA Indosuez (Switzerland) SA):

M. Jacques Bourachot, Président du Conseil	JBO
M. Pierre Glauser, Président du Comité Immobilier	PGL
M. Yves Piccand, gérant immobilier	YPI

Mandataire :

Mme Géraldine Cavin, urbaniste, GEA SA	GCA
--	-----

1. Introduction

Bienvenue de M. Alain Monod, Conseiller municipal et vice-syndic.

Tour de table : présentation succincte des représentants de la Commune, du propriétaire et des opposants.

2. Rappel des faits.

M. Krattinger rappelle que cette séance de conciliation fait suite à la mise à l'enquête publique du Plan d'affectation (PA) « Le Cloalet » du 27 mars au 25 avril 2021.

A cette séance, ont été invités les opposants ayant déposé leur opposition sur la base du courrier de l'ADeRE, développant 13 motifs justifiant l'opposition déposée.

L'art 40. de la Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC) du 01.09.2018 mentionne :

¹ Au terme de l'enquête publique, la municipalité ou une délégation de celle-ci invite les opposants à une séance de conciliation

Séance de conciliation durant laquelle la Municipalité ou une délégation de celle-ci entend les opposants.

Les opposants sont invités à compléter et commenter leurs motifs d'opposition, puis les différents thèmes sont abordés dans l'ordre des points développés dans le document d'opposition.

Le PV est rédigé dans le même ordre, avec mention pour chaque point, premièrement des motifs d'oppositions et déterminations de la Municipalité et deuxièmement (avec fond gris) des questions /observations des opposants et des réponses de la Municipalité apportées lors de la séance.

3. Déterminations des autorités communales à propos de l'opposition déposée suite à la mise à l'enquête publique du PA « Le Cloalet »

Questions-observations des opposants / réponses formulées lors de la séance de conciliation

Motifs d'oppositions	Déterminations de la Municipalité
<p>1. Hiérarchie des plans et absence de priorité de densification à Epalinges.</p> <p>Un plan d'affectation de cette importance doit s'inscrire dans une vision globale et une stratégie de développement du territoire de la Commune, qui devraient être concrétisées par le plan directeur communal et le plan général d'affectation. Ces documents stratégiques doivent être légalement validés par le Conseil communal.</p> <p>Les documents actuels sont obsolètes, datant d'avant la LATC et l'arrivée du M2 à Epalinges. Ils sont actuellement en développement depuis de nombreuses années sans que le Conseil communal n'ait pu débattre des intentions, ni prendre de décision sujette à opposition ou referendum de la part de la population.</p> <p>De nombreux plans de quartiers ou plans d'affectation importants ont été légalisés récemment ou sont en cours de procédure :</p> <p>La Possession/B-de-Ban > 120 nouv. logements Les Planches/Montbl. > 148 nouv. logements Les Tuileries > 96 nouv. logements Le Grand-Chemin Nord, > env. 120 hab./emplois Les Orchez > 72 logements La Girarde > 42 logements La zone réservée</p> <p>En outre, des projets importants ont été réalisés récemment ou sont en cours de construction :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les Bosquets du Giziaux (8'400 m2, env. 100 logements) - Le Polny / Village - Le Village - La Girarde / Village <p>D'autres sont annoncés dans le cadre du PDL des Croisettes (PA Coop Union- La Source), Les Dailles</p>	<p>En 2000 - 2005, le territoire d'Epalinges était déjà largement bâti et seules quelques poches « non-construites » existaient encore. Le PGA de 2005 n'a pas préservé lesdites zones ni réduit les surfaces constructibles par rapport au PGA de 1985. En 2005, il été jugé cohérent et conforme à la LAT de maintenir tous ces secteurs « non-construits » en zones constructibles.</p> <p>Les plus grandes poches « non-construites » ont été affectées en « zone de plans directeurs localisés ou plans spéciaux à légaliser », ceci afin d'assurer à l'avenir une meilleure cohérence des constructions par rapport aux zones villas.</p> <p>Le terrain du « Cloalet », propriété d'une famille palinzarde a ainsi été vendu en 2007, comme terrain en zone à bâtir « à légaliser par plan spécial » et les premières études ont débuté en 2008, soit seulement 3 ans après la mise en vigueur du PGA.</p> <p>Le PA « Le Cloalet » s'inscrit donc dans la planification communale conformément au plan directeur (PDCOM de 2000) et au Plan général d'affectation (PGA) de 2005. Plusieurs secteurs non compris dans les zones affectées existantes (villa I ou II, zone village, zones de locatifs I ou II, zone mixte...ou affectés par plans spéciaux légalisés) ont été affectés en plan spéciaux à légaliser, ceci afin d'assurer une meilleure cohérence des futures constructions par rapport aux zones villas qui jouxtent ces secteurs.</p> <p>L'élaboration de plusieurs plans, tels les plans de quartier « des Giziaux », « de La Bodevénaz 2 », « des Orchez », « de La Possession/Bois-de-Ban », « du Cloalet », « du Grand-Chemin Nord »</p>

(ch. des Geais, en-dessus du M2), ou dans la zone encore verte de Florimont.

En l'absence de plan directeur actualisé, aucune stratégie d'ensemble n'a été validée ni discutée par le Conseil, aucune priorité n'a été donnée entre tous ces développements récents qui mettent en péril les derniers grands espaces encore verts de la Commune. Dans le rapport 47 OAT, chap.2.4, le PA est justifié par « le besoin de développement de la commune ». Celui-ci n'a pas fait l'objet d'une décision du Conseil communal. Il est donc nécessaire de suspendre la procédure d'approbation du plan de quartier du Cloalet en attente de décision sur le plan directeur communal, sur le plan général d'affectation et sur l'opportunité et les priorités à donner aux différents projets de développement de la commune.

Dans un tel contexte, on est surpris de constater que les Services de l'Etat de Vaud, en particulier la Direction générale du territoire et du logement, cautionne une telle attitude d'incohérence dans la stratégie de développement de la Commune d'Epalinges, si on peut encore parler de stratégie!

On constate, en particulier, que l'Etat ne fait que cautionner des plans de quartier successifs au motif quasi unique qu'ils servent la stratégie de développement du construit densifié, sans aucun regard sur la disparition d'importantes zones de verdure ; est-ce vraiment cohérent avec la volonté populaire exprimée dans l'adoption de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire ? Et surtout, parce que la même densification (au niveau du résultat du nombre d'habitants, puisque c'est cela que poursuit la notion de périmètre compact) pourrait être obtenue en densifiant les très nombreuses zones construites et constructibles de faible et moyenne densités; ce développement à l'intérieur du périmètre construit, bloqué par les zones réservées cantonales et communales au mépris des droits fondamentaux de la propriété privée, favoriserait les propriétaires citoyens d'Epalinges pour la plupart et non les promoteurs, le plus souvent extérieurs à notre commune. Les citoyens d'Epalinges ont exprimé à plusieurs reprises leur volonté d'un développement raisonnable, alors que les projets dans les zones de verdure sont à l'opposé de ces aspirations populaires légitimes. Enfin, le mitage du territoire, contre lequel la LAT fédérale a voulu lutter, serait réduit, sans perte de zones vertes !

Attendu : Le remplacement du PA Le Cloalet dans l'ordre chronologique normal (légal) des étapes d'acceptation pour ce type de document. Soumettre en priorité au Conseil communal le nouveau Plan Directeur communal.

a débuté avant 2011, (entre 2008 et 2010), soit entre 3 et 5 ans après la mise en vigueur du PGA. Ces différents plans sont donc conformes au PDCom de 2000 et au PGA de 2005 encore en vigueur, et tous ont été soumis à enquête publique, puis approuvés par le Conseil communal et validés par le Canton. Il était possible, pour chacun de ces plans, de former opposition, mais également après adoption par le Canton, de recourir devant les instances juridiques compétentes et/ou de les soumettre au référendum, à l'instar de celui déposé en 2018 contre la première version du « Cloalet ».

Comme le PA « Le Cloalet », tous les autres plans mentionnés s'inscrivent dans la planification communale selon le plan directeur (PDCom de 2000) et le Plan général d'affectation (PGA) de 2005. Hormis « Le Cloalet » tous ces plans ont été mis en vigueur.

La révision en cours du PDCom a commencé au début 2017 et a fait l'objet d'une démarche participative avec la population. Cette révision intègre toujours le PA « Le Cloalet » ainsi que la passerelle au-dessus de la RC601, passerelle qui reste un élément très important du PDCom de 2000, pour relier les 2 versants de la route de Berne.

En mars 2021, le canton a délivré un rapport d'examen favorable pour le futur PDCom, la stratégie communale s'inscrivant dans les planifications et stratégies fédérales et cantonales visant à densifier les périmètres de centre d'agglomération, et étant conforme également aux dispositions de la LAT.

La consultation publique du PDCom est prévue en automne 2021, puis celui-ci sera soumis à l'approbation du Conseil communal au début 2022.

La densification des zones construites et constructibles de faible et moyenne densités souhaitée par les opposants concerne des territoires hors périmètre compact qui doivent être traités de manière indépendante des territoires situés à l'intérieur du périmètre compact. Il n'y a en effet pas de compensation possible entre les deux. Ainsi, la question de la densification hors périmètre compact n'a pas de lien avec le PA « Le Cloalet ». Elle sera traitée dans le cadre de la révision du PACom.

A ce sujet, rappelons également que La Direction générale du territoire et du logement (DGTL) atteste que conformément à la mesure A11 du plan directeur cantonal, le redimensionnement de la zone d'habitation et mixte concerne uniquement les terrains situés hors du périmètre compact, soit la partie du territoire de la commune d'Epalinges où la zone à bâtir est surdimensionnée. Dès lors, les terrains libres de construction à l'intérieur du périmètre compact tel le secteur du « Cloalet » ne sont pas concernés par le redimensionnement de la zone d'habitation et mixte, et ce, notamment en regard du respect du principe de la proportionnalité

	<p>(art. 36 al. 3 de la Constitution fédérale du 18 avril 1999 ; Cst ; RS 101).</p> <p><u>Art. 36 Restriction des droits fondamentaux</u> ¹ Toute restriction d'un droit fondamental doit être fondée sur une base légale. Les restrictions graves doivent être prévues par une loi. Les cas de danger sérieux, direct et imminent sont réservés. ² Toute restriction d'un droit fondamental doit être justifiée par un intérêt public ou par la protection d'un droit fondamental d'autrui. ³ Toute restriction d'un droit fondamental doit être proportionnée au but visé. ⁴ L'essence des droits fondamentaux est inviolable.</p> <p><i>En raison de l'importance de la restriction de la propriété que peut représenter l'instauration d'une zone réservée, le principe de la proportionnalité exige que cette mesure provisionnelle ne soit prescrite que pour des périmètres délimités précisément, dans lesquels une adaptation du plan d'affectation se justifie.</i></p> <p>Alexander Ruch, Commentaire LAT, Zurich 1999, art. 27 N. 31</p> <p>Etant donné que le PA « Le Cloalet » est planifié en cohérence avec le PDCom en cours de révision, le PA en question peut légitimement être soumis à l'approbation du Conseil communal avant le PDCom.</p>
<p>M. Schmidt (au nom de M. Sapho) : Le premier plan a été refusé suite à référendum, c'était un acte fort. La priorité de densification et le principe hiérarchique des plans ont été évoqués dans le texte d'opposition. A cela est venu se rajouter le secteur de Florimont. Quand est-il prévu ? Le PDL Croisettes est aussi apparu. Regrette que la Municipalité n'ait pas compris le message et mis en œuvre le PA sans que le Conseil communal ne se soit prononcé au préalable sur la stratégie de densification et la priorisation dans le cadre du PDCom. Ce saucissonnage est triste.</p> <p>M. Bruttin : Vous dites que ce PA est basé sur le PGA de 2005, mais l'arrivée du M2 a bouleversé toute la dynamique de l'aménagement du territoire d'Epalinges, c'est donc un non-sens de se référer à ce PGA.</p> <p>Cela n'empêche pas que la planification communale reste obsolète.</p>	<p>BKR : Les questions liées à la hiérarchie des planifications sont développées dans la partie « déterminations des autorités communales en réponse à l'opposition « d'ADeRE » (voir ci-dessus).</p> <p>Concernant le secteur de Florimont, comme déjà démontré lors de la séance du Conseil communal du 4 mai 2021 en réponse à une interpellation, ce secteur n'est pas concerné par la zone réservée. Un PA ne peut pas être actuellement proposé dans ce secteur, car il ne fait pas partie des secteurs à développer retenus par la planification régionale (PALM). Tout projet doit obtenir l'aval du canton pour pouvoir être engagé dans la planification de l'agglomération. Ce n'est donc pas le cas pour Florimont, au contraire par exemple du PA « Tuileries I ».</p> <p>BKR : Le M2 n'est pas le seul élément ayant changé le contexte. Le PALM date de 2007, puis a été révisé en 2012. C'est ce qui détermine les « périmètres centres » à densifier en priorité. La Confédération l'a validé. Il y a aussi la LAT et le Plan directeur cantonal.</p> <p>L'étude du Cloalet a débuté en 2008, soit peu de temps après l'entrée en vigueur du PGA. Cela est intangible, les législations supérieures doivent être respectées. Le projet de nouveau PDCom, validé par l'examen du canton, confirme ces orientations en incluant le PA « Le Cloalet » parmi les secteurs</p>

<p>M. Rodondi :</p> <p>Rappelle l'art. 139 de la Constitution cantonale qui garantit l'autonomie communale en aménagement du territoire.</p> <p>Le Cloalet ne figurait pas dans le périmètre compact du 1^{er} PALM, qui a été modifié après que le propriétaire a acheté le terrain et sans que la population ait pu réagir.</p> <p>Dans les 27 communes, le PALM n'a pas été soumis à la population par crainte de refus. Il a été validé par le Grand-Conseil en 2008.</p> <p>Les droits réels de la population ne sont pas pris en compte. Il ne faut pas remplir les dernières parcelles vides au détriment des habitants qui sont en zone réservée, sans possibilité de compensation. Il faut densifier les zones construites. Les personnes qui habitent hors périmètre compact sont défavorisées.</p>	<p>à développer dans le cadre de la planification du projet d'agglomération Lausanne-Morges (PALM).</p> <p>GCA :</p> <p>L'aménagement du territoire actuel d'Epalinges comprend le PGA de 2005, mais aussi des plans d'affectations par secteurs. La loi n'oblige pas de réviser le PGA avant de mettre en œuvre des plans d'affectation modifiant des portions du territoire, comme l'autorise la LATC (art. 22). Le fait que ces plans doivent être conformes aux planifications fédérales et cantonales, notamment à la LAT et aux règles cantonales qui imposent les mesures de densification, permet de tenir compte des enjeux actuels et de réactualiser la planification communale sur ces secteurs.</p> <p>BKR :</p> <p>La commune ne peut pas déroger aux législations et réglementations supra-communales. D'autre part, le processus de validation du périmètre compact d'agglomération est géré dans le cadre du PALM et régit par le Plan directeur cantonal (PDCn). Par ailleurs, comme déjà exposé plus tôt, Le canton n'accepte pas les compensations entre les secteurs hors périmètre et à l'intérieur du périmètre compact, ce que la Municipalité avait tenté d'instaurer dans le cadre de l'établissement du premier projet de zone réservée. Ces deux territoires doivent être traités indépendamment l'un de l'autre (pas de principe de vase communicant). Des opposants à d'autres plans de quartier ayant déposé des recours à la Cour de droit administratif et public du tribunal cantonal (CDAP) puis au Tribunal fédéral contre leur approbation ont été déboutés à ce sujet.</p> <p>L'arrivée du M2 a induit justement la possibilité de densifier à proximité.</p>
---	---

<p>2. Absence de légitimité de la définition du périmètre compact à l'intérieur de la commune</p> <p>Le PA du Cloalet est fondé sur une définition du périmètre compact qui n'a jamais fait l'objet d'une approbation par le Conseil communal, ni d'une possibilité de référendum. Une approbation, plusieurs années après sa mise en place, par le Grand Conseil vaudois, ne change rien à ce grave déficit démocratique. Ce non-respect des règles usuelles en matière de procédure d'autorisation de construction constitue également un motif suffisant pour s'opposer à ce plan de quartier inscrit dans le PALM, mais celui-ci n'ayant jamais été soumis à la population palinzarde.</p> <p>Avant d'approuver un plan d'affectation sur cette base, il est nécessaire que la définition du périmètre compact fasse l'objet d'une décision du Conseil communal, décision sujette à referendum. La décision du périmètre compact au niveau cantonal constitue une violation singulière du droit démocratique référendaire des citoyens et élus des communes concernées. En effet, la question du périmètre compact ne touchant que quelques-unes des communes vaudoises, un recours par</p>	<p>Comme déjà précisé lors de la séance du Conseil communal d'Epalinges du 12 avril 2016 en réponse aux demandes de M. le Conseiller communal Félix Schmidt, le périmètre compact du Projet d'agglomération Lausanne-Morges (PALM) n'est ni un plan directeur régional, ni un plan directeur communal ou localisé, ni un plan d'affectation. De ce fait, la délimitation du périmètre compact du PALM ne pouvait, ni être soumise, ni être validée par le Conseil communal.</p> <p>Le périmètre compact du PALM s'inscrit depuis 2008 dans le Plan directeur cantonal (PDCn). C'est donc en lien avec la planification cantonale que devait être légalisé ledit périmètre compact du PALM. A ce titre, le rapport du projet d'agglomération Lausanne-Morges de juin 2012, mentionne aux points 1.3.2 – Périmètre compact et 1.3.4 – Evolution 2007-2012 :</p> <p>1.3.2 Périmètre compact</p> <p><i>A l'intérieur du périmètre d'étude, le <u>périmètre compact</u> est l'espace déjà largement urbanisé où les partenaires du PALM entendent contenir le</i></p>
---	---

référendum contre la décision cantonale était naturellement impensable.

La présence des périmètres du **Closet** et de celui de **Florimont** à l'intérieur du périmètre compact d'agglomération est sujette à caution : pourquoi ces périmètres encore verts sont-ils dans le périmètre compact et pas les zones déjà construites qui les bordent ? La question des priorités mérite d'être débattue et décidée, par exemple : oui au Closet tel que présenté et postposer le plan de quartier de Florimont à un horizon de 15 ans, ou l'inverse.

Attendu : Soumettre la définition du périmètre compact au Conseil communal ; établissement par celui-ci des priorités, par exemple entre les périmètres du Closet et de Florimont.

développement de façon à freiner, voire arrêter l'expansion de l'urbanisation sur les communes voisines, dans les limites prescrites par le Plan directeur cantonal. Ce « périmètre d'intervention » ou « périmètre de projet » du PALM concerne 26 communes. Sa limite ne coïncide pas avec les limites communales, mais avec celles des surfaces déjà urbanisées ou à urbaniser, car bien desservies en transports publics et offrant un bon niveau de services, conformément aux critères fixés par le Plan directeur cantonal.

1.3.4 Evolution 2007-2012

Le périmètre compact a été précisé en 2011-2012, en utilisant la méthode générale de délimitation du périmètre des centres élaboré par le Canton en application du Plan directeur cantonal et sous l'éclairage de la mise en œuvre du PALM 2007. La démarche a été conduite en concertation étroite avec les communes limitrophes du périmètre compact et avec les Schémas directeurs. La limite est calée sur le parcellaire.

Le résultat confirme la délimitation de 2007, hormis quelques modifications sur les communes du Mont-sur-Lausanne et d'Epalinges et divers ajustements mineurs.

Le rapport du projet d'agglomération Lausanne-Morges de juin 2012 mentionne également au point 1.4 :

1.4 Statut : un document de planification directrice

Porté par sa double structure stratégique et opérationnelle, le PALM est un document contractuel de planification directrice. Son rôle est de guider et orienter la stratégie de développement de l'agglomération. Son statut est celui d'un instrument de référence et de coordination.

Par leur signature, les partenaires du PALM prennent un engagement réciproque à poursuivre les objectifs formulés dans ce document, à organiser les processus nécessaires et à mettre en œuvre les mesures infrastructurelles et d'urbanisation conformément aux horizons temporels prévus.

Les propositions contenues dans les cartes et les fiches des volets urbanisation, mobilité, environnement ont une valeur directrice destinée à orienter l'élaboration des projets en cours et à venir ; les tracés, les périmètres (à l'exception du périmètre compact) et les délimitations sont d'ordre indicatif. Non contraignantes pour les tiers, les cartes et les fiches ont valeur d'engagement entre les autorités et s'inscrivent comme base commune de travail.

Le PALM pourra déployer un effet anticipé aux conditions de l'article 77 de la LATC, qui permet aux communes de réorienter les planifications et les projets qui compromettraient la mise en œuvre du PALM.

Enfin, dans le chapitre « GOUVERNANCE ET PARTICIPATION », le rapport du projet

d'agglomération Lausanne-Morges de juin 2012 mentionne également au point 9.1.2 :

9.1.2 Plan directeur cantonal

Depuis 2008, le projet d'agglomération Lausanne-Morges n'est plus seulement un document de planification contractuelle, fondé sur la volonté commune de ses partenaires, mais une disposition légale établie selon des critères généraux, applicables sur l'ensemble du territoire cantonal et ayant une valeur contraignante pour les autorités publiques.

La fiche B11 du Plan directeur cantonal présente l'agglomération de Lausanne comme l'un des six centres cantonaux « à renforcer, afin d'atteindre une masse critique suffisante pour conserver une visibilité en Europe » (aux côtés d'Yverdon-les-Bains, Montreux-Vevey, Nyon-Morges, Payerne - Estavayer-le-Lac, Aigle-Monthey).

La fiche R11 est consacrée spécifiquement à l'agglomération Lausanne-Morges, dont elle résume et reprend les principaux concepts en matière d'urbanisation et de transport.

Le périmètre compact de l'agglomération Lausanne-Morges avait été défini dans ses grandes lignes en 2007. Il a été revu et précisé en 2011-2012, dans le cadre d'une démarche générale appliquée à tous les centres cantonaux et régionaux, en concertation avec les communes et sur la base d'une méthodologie précise et systématique. L'ensemble des périmètres de centre, y compris celui du PALM, ont été validés par le Conseil d'Etat en 2012.

Comme déjà signalé, le périmètre compact est lié au projet d'agglomération Lausanne-Morges (PALM). Celui-ci a fait l'objet d'une convention signée le 2 février 2007 par le Conseil d'Etat vaudois, les associations de communes et les Municipalités concernées. Si le plan du périmètre compact a été signé par le chef du Service du développement territorial (SDT), les critères ayant présidé à son adoption ont été approuvés par le Conseil d'Etat en 2007, conformément à l'exigence de l'art. 20 al. 1 LATC. La seule possibilité de le modifier devra donc être proposée dans le cadre de la prochaine révision du PALM en 2025, et consistera, à nouveau, en une démarche menée au niveau régional.

Le périmètre compact de l'agglomération Lausanne-Morges fait l'objet d'une mesure spécifique dans le Plan directeur cantonal (PDCn) : la mesure R11. Celle-ci définit des règles spécifiques pour la définition du périmètre de centre de ladite agglomération, en fonction notamment de leur accessibilité multimodale et des équipements publics. La mesure R11 a été approuvée sans réserve ni condition dans le cadre du PDCn approuvé par le Conseil fédéral le 31 janvier 2018.

Si, au vu de l'art. 20 al. 1 LATC, les principes sont définis par le PDCn, validé par le Conseil fédéral, les mesures d'exécution, dont fait partie la définition

	<p>du périmètre de centre, sont de la compétence des autorités cantonales et communales (Municipalité).</p> <p>Au vu du territoire déjà largement bâti et accessible, et en application de cette mesure R11 du PDCn, la Municipalité aurait été habilitée, en 2012, dans le cadre du Projet d'agglomération Lausanne-Morges de 2^{ème} génération, et d'entente avec les autorités cantonales, à intégrer quasiment l'entier de la Commune au périmètre compact de 2007. Toutefois, après concertation entre le canton et la commune, il a été statué que seuls les terrains en amont de la route de Berne et à proximité des Croisettes soient inscrits dans le périmètre compact du PALM, ceci afin de ne pas étendre et accentuer la densification imposée dans le périmètre compact sur les parcelles sises à l'Ouest du territoire communal.</p> <p>Il est à noter que plusieurs communes du PALM ont des secteurs à l'intérieur et à l'extérieur du périmètre compact (Lausanne, Le Mont, Lutry, Belmont, etc...).</p>
<p>.....</p> <p>M. Schmidt (au nom de M. Sapho) : Rappelle que la décision d'intégrer le Cloalet dans le périmètre compact aurait dû être une décision du CC et non de la Municipalité.</p>	<p>BKR : Il y a clairement eu une volonté de limiter la densification lors de la définition de ce périmètre compact.</p> <p>BKR : Les réponses sont données par écrit (ci-dessus). Toutes les législations en vigueur et la procédure ont été respectées, que ce soit par la commune ou le canton, comme le démontrent par ailleurs les résultats des procédures judiciaires, comme par exemple celle engagées par les opposants au Plan de quartier « La Possession/Bois-de-Ban ».</p>

<p>3. Absence d'équité entre les propriétaires à l'intérieur de la commune</p> <p>Le plan d'affectation de la zone réservée prive des propriétaires et habitants de la commune du droit de construire sur leur terrain. Ce plan n'a pas été approuvé par le conseil communal mais est de facto entré en force créant une spoliation des propriétaires concernés. Pendant ce temps, on autorise des promoteurs immobiliers à construire des projets ambitieux sur les rares grands espaces verts de la commune.</p> <p>Attendu : Rétablir l'équité entre les propriétaires à l'intérieur de la Commune</p>	<p>L'instauration d'une zone réservée communale peut être menée de deux différentes manières :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) en ciblant certains périmètres ; 2) en appliquant la mesure sur l'ensemble du territoire hors périmètre compact. <p>La Municipalité a opté pour la 2^{ème} solution, car au moment de l'élaboration du dossier de la zone réservée communale, elle ne disposait pas des éléments lui permettant de connaître quelles parcelles seraient concernées par un redimensionnement de la zone à bâtir.</p> <p>En 2019, compte tenu de l'avancée des études liées au redimensionnement de la zone à bâtir (élaboration de la « vision communale », transmise au DGTL (ex-SDT) au mois de novembre 2018). La Municipalité a décidé de réduire la portée de la zone réservée sur les secteurs pour lequel un dézonage n'est pas pertinent d'un point de vue de la localisation des parcelles et/ou de leurs possibilités de densification, dans le but de défendre les intérêts des propriétaires concernés.</p>
---	---

	<p>Le plan et règlement de la zone réservée ciblée ont été soumis à l'enquête publique du 11 mars au 9 avril 2020. Ils sont d'ores et déjà applicables sur l'ensemble du périmètre concerné, depuis le 11 mars 2020. En effet, la zone réservée communale déploie ses effets dès sa mise à l'enquête publique par le biais de l'effet anticipé des plans (art. 49 LATC). Le plan d'affectation d'une zone réservée n'a donc pas besoin d'être approuvé par le Conseil communal pour s'appliquer, sans quoi le but de la zone réservée, c'est-à-dire de geler les possibilités de constructions sur les parcelles qu'elle désigne, ne serait pas atteint. Actuellement toutes les séances de conciliation ayant été effectuées, il est d'ores et déjà prévu de soumettre la zone réservée à l'approbation du Conseil communal en automne 2021.</p> <p>Avant la mise à l'enquête de la première mouture de la zone réservée communale le 9 juin 2018, les exceptions concernant les demandes de permis de construire ont été données en raison du principe de respect de la bonne foi concernant les propriétaires ayant déjà engagé des frais pour établir des projets sur leurs bien-fonds. Ceux-ci ont donc bénéficié d'un délai pour finaliser leur projet. A noter que sur les 8 exceptions, 6 ont fait l'objet d'une opposition de la part de la Direction générale du territoire et du logement (DGTL), ex-SDT, puis d'une zone réservée cantonale. Une exception concerne le Plan de quartier "La Possession/Bois-de-Ban", la procédure de légalisation de celui-ci ayant débuté en 2010, soit bien avant l'entrée en vigueur (1er mai 2014) de la LAT révisée.</p> <p>Comme le PA « Le Cloalet », les autres projets d'affectation en cours (« Planches/Montblesson » et « Tuileries I ») sont situés à l'intérieur du périmètre compact du PALM et ne sont donc pas concernés par la zone réservée communale.</p> <p>D'un point de vue juridique, l'équité n'a pas de portée dans le droit d'aménagement du territoire. Il n'est ainsi pas question d'équité mais d'une planification adéquate en matière d'aménagement du territoire, par rapport notamment aux objectifs et enjeux fédéraux et cantonaux du développement.</p>
--	--

<p>4. Non-respect du RPGA-2005. Le rapport 47 OAT est trompeur. En page 1, il indique que le développement de ce secteur répond aux objectifs du plan directeur communal (PDCoM) du 10 juillet 2005. En effet, en l'absence du nouveau plan directeur communal et du PGA en cours d'élaboration, c'est le RPGA 2005 qui est en vigueur (règlement du plan général d'affectation). Or celui-ci stipule pour la zone à plan spécial du Cloalet une zone d'habitation de faible densité et à l'art. 54 que le coefficient d'occupation du sol ne peut dépasser 0.4.</p> <p>Attendu : Respecter le RPGA-2005 en vigueur, et non d'autres règlements à ce jour jamais validés par le Conseil communal</p>	<p>Le rapport 47 OAT mentionne : « Le développement de ce secteur répond aux objectifs du plan directeur communal (PDCoM) du 10 juillet 2000, qui sont d'offrir de nouvelles possibilités de logements sur le territoire communal ainsi que de compléter le réseau des circulations piétonnes, en étudiant le franchissement de la RC 601 ». Le PA « Le Cloalet » répond exactement à ces objectifs. Il répond également aux aspects liés au respect des enjeux concernant la topographie, les espaces ouverts paysagers, la création d'un équipement public de quartier, la réalisation d'un trottoir sur Montéclard et d'une butte antibruit.</p>
--	---

	<p>Le PDCom date de 2000 et le RPGA de 2005, soit avant le nouveau plan directeur cantonal de 2008, adapté par la suite pour tenir compte des nouveaux enjeux liés à la révision de la LAT (4^{ème} adaptation approuvée par le Conseil fédéral le 20 décembre 2019).</p> <p>Selon la LATC du 4.12.1985, qui s'appliquait lors de l'établissement du PDCom d'Epalinges, les plans directeurs « fixent dans les grandes lignes les objectifs à atteindre, compte tenu du développement souhaité et de l'évolution des besoins individuels et collectifs. » (art. 25 al. 2). Ils doivent tenir compte, entre autres, des conceptions et des plans cantonaux et régionaux (art. 27 al. 2). Les PGA / RPGA peuvent être révisés et abrogés sur des parties du territoire, par le biais de nouvelles planifications. L'art. 22 LATC (révisée) précise qu'un plan d'affectation communal réglant le mode d'utilisation du sol peut être défini sur tout ou partie d'un territoire d'une commune. Selon l'article 27, « les plans sont réexaminés au moins tous les quinze ans. Ils sont révisés lorsque les circonstances ont sensiblement changé ».</p> <p>Le PGA / RPGA d'Epalinges datant de 2005, il doit, aujourd'hui, être révisé sur tout ou partie du territoire, notamment pour répondre aux nouvelles exigences fédérales et cantonales. Le Service d'urbanisme de la Commune met actuellement en place cette révision avec des mandataires, et ce, afin de pouvoir le soumettre en consultation auprès des commissions d'urbanisme du Conseil communal et de la Municipalité.</p> <p>Au sujet de la densification, la législation supérieure doit être appliquée, soit une densité minimale de 0.625 dans les périmètres d'agglomération, ce qui correspond à une exigence du PDCn de 2008, (adapté en 2018). Ce quartier est de moyenne densité, le IUS de 0.625 étant le minimum pour être considéré comme tel (les directives « Normat 2 » fixent la moyenne densité entre 0.625 et 1.25).</p>
<p>M. Schmidt (au nom de M. Sapho) : Etait au CC en 2005 et avait adopté le PGA de 2005 avec un coefficient de 0.4 pour les zones à légaliser, soit une densité comme les zones Villas. Ça répondait aux exigences supérieures.</p> <p>Cette décision aurait dû être soumise au CC</p>	<p>BKR : Rappelle qu'il était aussi conseiller communal en 2005. Ces zones de plans à légaliser ont été prévues dans le but d'éviter des « tapis » de villas. La volonté des autorités était justement de faire autre chose et de permettre une réflexion, en conformité avec la LAT en vigueur au moment de l'établissement de nouveaux plans. En 2012, la volonté de la Municipalité était de ne pas étendre le périmètre compact jusqu'au Village, mais de le limiter au pourtour de la route de Berne.</p> <p>Les tribunaux ont déjà validé le bien-fondé des décisions prises par la Municipalité en respect des législations supérieures.</p>

<p>5. Gabarits Les hauteurs maximums des bâtiments sont fixées sur le plan, mais elles n'indiquent pas clairement les</p>	<p>Les « hauteurs » correspondent à des altitudes maximales. Elles sont fixées par le plan et ne</p>
---	--

<p>hauteurs des deux ou trois « corps volumétriques » des bâtiments P1 à P6. Celles-ci sont néanmoins très importantes pour évaluer l'impact paysager des bâtiments. Sur un seul des bâtiments, le P6, les différentes hauteurs sont clairement indiquées. Le règlement laisse au contraire ouverte la possibilité de rehausser l'une des 3 parties au niveau maximum indiqué (art. 15, al. 2), voire de transférer de la surface de plancher d'un bâtiment à l'autre (art. 13 a). Ceci pourrait avoir une influence négative importante sur les divers dégagements en faveur des voisins du site. La maquette présentée n'est en l'état qu'indicative, et on est en droit de craindre que le promoteur utilise ces possibilités pour rehausser au maximum les bâtiments P et offrir ainsi à la vente plus d'appartements avec vue. Il est nécessaire que l'article 13 al.4 soit supprimé et que les niveaux des différentes parties des bâtiments P soient indiqués et limités de la même manière que pour le bâtiment P6, ou alors que l'article 15 al. 2 soit reformulé de la manière suivante : « <i>Au sein des périmètres d'implantation du secteur « parc habité », l'un des corps volumétriques des bâtiments P1 et P2 doit présenter un niveau de moins que l'altitude maximum, et deux des corps volumétriques pour ce qui concernent les bâtiments P3 à P6.</i> ». Par ailleurs, il est nécessaire d'indiquer le nombre de niveaux afin de donner toute la transparence nécessaire.</p> <p>Rappelons que le promoteur, lors de la discussion de son premier projet, pendant la campagne référendaire, avait déjà présenté une nouvelle maquette qui différait radicalement des photos-montages préalablement soumises avant la décision du Conseil communal faisant l'objet du référendum. Le fait que le promoteur continue à refuser de placer des gabarits, et que la Municipalité refuse également de les exiger, incite à penser qu'ils refusent une clarification des gabarits maximum des différents corps des bâtiments.</p> <p>Attendu : Sur tous les plans et règlements : indication de l'altitude maximum absolue de chaque bloc, indépendamment de toute mesure de compensation possible, d'un bloc à l'autre par exemple</p>	<p>peuvent en aucun cas être dépassées. Elles sont donc clairement définies pour tous les périmètres P. Toutefois, afin de répondre au souhait de clarification de ces hauteurs vis-à-vis des parcelles voisines, le plan est complété avec l'indication des altitudes maximales pour les corps de bâtiments en bordure du quartier, soit pour les périmètres P3 et P5.</p> <p>L'art. 15 al. 2 ne permet pas de rehausser une des parties, mais, au contraire, exige qu'au moins un des corps volumétriques de chaque périmètre doit avoir un niveau de moins (ainsi être plus bas) que l'altitude maximale indiquée sur le plan. Au vu de la modification du plan susmentionnée, cet alinéa ne concerne plus que les périmètres P1, P2 et P4, tous situés à l'intérieur du quartier : l'article est ainsi précisé dans ce sens.</p> <p>L'art. 13a permet un report de surface de plancher de l'ordre de 10% au maximum, soit entre 164.5 m² et 251 m², ce qui correspond à une petite marge de manœuvre pour le projet architectural, qui a très peu d'impact sur l'ensemble du bâtiment. Un plan d'affectation se doit d'offrir une certaine souplesse au projet architectural qui est établi dans un deuxième temps. Dans tous les cas, les altitudes maximales indiquées sur le plan ne peuvent être dépassées et les gabarits maximaux sont ainsi clairement définis.</p> <p>La pose de gabarits se justifie seulement au stade de la demande de permis de construire, le projet architectural pouvant présenter des bâtiments plus bas et des volumes moins importants que les gabarits et périmètres maximaux fixés par le plan d'affectation.</p> <p>Le nombre de niveaux n'est pas précisé, car les altitudes maximales et les surfaces de plancher déterminantes fixées suffisent à garantir le gabarit maximal. Le nombre de niveau n'apporte ainsi pas de précision utile supplémentaire.</p> <p>Le présent projet est un nouveau projet qui, en tant que tel, comprend un plan, des photomontages et une maquette, différents du précédent projet qui a été abandonné et n'est dès lors plus approprié.</p> <p>Le plan et son règlement sont impératifs. Les photomontages et la maquette présentent une intention architecturale, qui s'inscrit pleinement dans le plan d'affectation soumis (respect des règles constructives de densité, implantation, gabarits, etc.). Il s'agit d'indications non opposables aux tiers.</p>
<p>.....</p> <p>M. Robert : La maquette c'est bien joli, mais on ne peut pas voir grand-chose.</p>	<p>BMI : La maquette représente bien les gabarits des bâtiments envisagés. Elle est visible sur demande.</p>

<p>M. Rodondi : Pourquoi la Municipalité ne demande pas la pose de gabarits ? Exemple du plan de quartier de Victor-Ruffy où les gabarits sont posés et les gens peuvent se rendre compte du projet.</p> <p>M. Schmidt (au nom de M. Sapho) : Pourquoi n'avez-vous pas le courage de faire poser des gabarits ?</p> <p>Ça ne sert à rien au stade du permis de construire, car les règles sont déjà fixées et aucune chance de les modifier.</p> <p>M. Robert : Pas de raison crédible de ne pas poser des gabarits. C'est un problème récurrent.</p> <p>M. Schmidt (au nom de M. Sapho) : Toutes les interventions déjà faites auraient dû inciter la commune à les faire poser, notamment suite à la « veste » subie par le 1^{er} projet. Remercie toutefois pour les altitudes ajoutées sur le plan.</p> <p>M. Schmidt (au nom de M. Sapho) : Constate que le projet a tenu compte de beaucoup d'éléments et convient des améliorations apportées. Il comprend cette frustration, mais la stratégie communale n'est pas la bonne. On doit jouer notre rôle au nom de l'ADeRE.</p> <p>M. Rodondi : On n'est pas les seuls à ne pas être convaincus. Voir le rapport de la DGTL qui parle d'un quartier quasi identique.</p>	<p>SBA : Le quartier de Victor-Ruffy est peut-être au stade de la demande de permis de construire. Nous nous renseignerons.</p> <p><u>Hors séance</u> : renseignements pris à la Ville de Lausanne, la pose de gabarits est obligatoire seulement au stade de la demande de permis de construire (c'est le cas de Victor-Ruffy). Il n'y avait pas de gabarit au stade du PQ.</p> <p>BKR : La Commune d'Epalinges peut exiger la pose de gabarits, seulement au stade de la demande de permis de construire, si cela est nécessaire.</p> <p>GCA : Les coupes sur le plan illustratif mentionnent les hauteurs (cf. annexe au 47 OAT).</p> <p>BMI : Le projet de constructions n'est pas assez développé à ce stade pour pouvoir poser des gabarits réels.</p> <p>SBA : Comprend cette divergence d'opinion, mais depuis le temps que cette demande est formulée par des opposants à des plans de quartier, celle-ci pourrait faire l'objet d'un postulat au CC pour demander la pose de gabarits au stade des PA.</p> <p>JBO : Frustré de toutes ces critiques émises. Etonné et déçu d'entendre que ce projet n'est pas bien alors que beaucoup d'améliorations ont été apportées pour tenir compte des remarques émises durant le référendum.</p> <p>GCA : Le présent PA Le Closalet est effectivement « quasi identique » en termes de densité et de surface de plancher déterminante, vu que le PA doit respecter la densité minimale exigée par le Plan directeur cantonal (avec 50 m² de surface de plancher déterminante en moins que dans le projet refusé par votation populaire).</p> <p>Cette remarque de la Direction générale du territoire et du logement a cependant été formulée pour conseiller « d'informer de manière appropriée la population sur ce nouveau projet » et de préciser clairement les changements apportés, ce qui a été fait (avec les nombreuses séances d'informations à la CCU, CUCC, ADeRE (depuis juin 2019) et à la population lors de la présentation du 30.09.2020.</p>
--	--

<p>Mme Cardinet-Schmidt : Les aspects de mobilité douce du quartier mettent « la charrue avant les bœufs » car les modifications du réseau communal sont compliquées.</p>	<p>Entre autres, suite aux améliorations positives relevées dans l'opposition, le présent projet est au contraire complètement différent du précédent projet, établi depuis 2008 et refusé par la population d'Epalinges en 2019, suite à référendum.</p> <p>Les autres modifications non relevées comprennent :</p> <ul style="list-style-type: none"> - diversification de la typologie des bâtiments (« secteur hameau » et « parc habité »), - augmentation des espaces verts et des espaces de rencontre créés, avec qualité et identité fortes (place de village et de quartier, verger, entrée sud, parc, etc.), ouverts au public - modification des affectations et mixité des types de logements : suppression du bâtiment d'activités, obligation d'intégrer des logements seniors et des LUP, logements en location et en PPE, - renforcement de la durabilité et des mesures environnementales et écologiques, - adaptation et augmentation des chemins publics piétons et vélos et des liaisons traversantes dans l'ensemble du quartier, avec des pentes adaptées à la mobilité réduite. <p>BKR : Le propriétaire a fait des efforts considérables pour présenter un nouveau projet tenant compte des remarques des opposants et des demandes de la Municipalité.</p> <p>BKR : Suite à une demande du conseil communal (indépendamment du PA Le Closalet), une nouvelle ligne de bus et un arrêt au Polny sont prévus. Cette ligne a été négociée par la Municipalité et les TL. Les aménagements nécessaires vont être soumis au Conseil communal prochainement.</p> <p>YPI Les périmètres H1 / H2 comprenant des logements seniors bénéficient d'un accès à plat jusqu'à l'arrêt de bus. Le PA peut être parcouru par des chemins adaptés à la mobilité réduite avec des pentes inférieures à 6% jusqu'à la passerelle. Il convient de relever que le PA permet la construction de 38 logements seniors de plus à Epalinges, ce qui présente un intérêt public important. Actuellement, il y a 18 logements construits et 20 en construction.</p>
---	---

<p>6. Transfert à la Commune des parcelles A et B. Le transfert à la Commune de parcelles ne peut pas être traité par un plan de quartier, encore moins s'il est traité par une convention dont le contenu n'est pas diffusé. Il devrait faire l'objet d'une discussion et d'une décision préalable par le Conseil communal. Les questions de coûts de transfert et d'entretien doivent être transparentes avant qu'une décision à ce sujet ne puisse être prise. On ne comprend pas pourquoi les frais d'entretien de ces parcelles seraient transmis à la Commune.</p>	<p>Les cessions de terrain, ainsi que les servitudes de passage public sont gratuites. Le propriétaire est assujéti à la taxe de participation aux équipements communautaires. Ainsi, les équipements communautaires, y compris la passerelle, sont pris en charge financièrement par le propriétaire, de même qu'un complément financier si les coûts de réalisation devaient s'avérer inférieurs à la taxe.</p> <p>Les frais d'entretien ne concernent pas la mise à l'enquête du PA. Ces éléments font partie de la</p>
---	--

<p>Attendu : Soumettre au Conseil communal des conditions de transfert, frais d'entretien, etc. ; Acceptation par le Conseil communal</p>	<p>convention qui sera communiquée au Conseil communal dans le cadre du préavis pour l'adoption du PA.</p>
<p>.....</p> <p>M. Schmidt (au nom de M. Sapho) : Les coûts seront-ils présentés au CC ?</p>	<p>YPI : L'entretien sera extensif, apportant un intérêt écologique et ne générant que peu de coûts. Cette gestion va dans le sens du label Cité de l'énergie pour lequel la commune est certifiée. Pro-Natura a salué l'effort fait et validé les principes prévus pour ces parcelles en zones de verdure.</p> <p>BKR : Oui, la convention sera communiquée au conseil et la commission du conseil nommée pour examiner cet objet informée auparavant.</p>

<p>7. Faisabilité financière de la passerelle</p> <p>Le rapport sur le trafic mentionne (p.13): « <i>Aujourd'hui, le site est relativement isolé des infrastructures de transports publics et de mobilité douce. Les distances à parcourir, les dénivelés à franchir et le manque de confort des liaisons nuisent aux trajets à pied ou à vélo, qu'il s'agisse de rejoindre les transports publics ou les destinations environnantes.</i> ».</p> <p>Sans la réalisation de la passerelle, cet isolement ne serait que très partiellement réduit par le bus du Polny avec une fréquence de 20 minutes (dont la réalisation est à documenter); la logique d'un quartier à haute densité et à taux réduit de places de parc serait ainsi remise en question. Le plan ne peut se faire sans la passerelle.</p> <p>La faisabilité de la passerelle n'est de loin pas garantie, notamment pour des raisons financières. Il n'y a pas d'information ni sur le budget de tels travaux, ni sur la répartition des coûts entre la Commune et le promoteur. Il n'y a pas eu de décision du Conseil communal sur le financement de cette passerelle. Il est à noter que vu sa longueur et son gabarit, ce budget sera important et il n'est de loin pas sûr que le Conseil communal accepte ce budget. Il est indispensable d'avoir une décision du Conseil communal à ce sujet avant qu'un tel plan d'affectation ne soit mis à l'enquête et approuvé. La convention à ce sujet devrait faire l'objet des documents mis à l'enquête.</p> <p>Le fait que le promoteur ait refusé de transmettre copie de cette convention à l'ADERE permet de nourrir des doutes sur ce point fondamental.</p> <p>Attendu : Soumission du projet de passerelle au Conseil communal. Acceptation par celui-ci du budget et de la répartition des coûts entre la Commune et le promoteur</p>	<p>Cette passerelle fait partie des équipements communautaires (voir réponse au point 6).</p> <p>Le règlement exige la réalisation de la passerelle (cf. art. 32 al. 2), le principe figuré par le plan de détail étant impératif. La convention garantit également cette réalisation, en collaboration avec la Commune et avec une prise en charge financière par le propriétaire.</p> <p>Sans la réalisation de ce quartier, la passerelle ne peut pas être construite, des remblais et des accès étant nécessaires, sur la parcelle des propriétaires, pour sa création. Le développement du quartier permet ainsi de répondre à un intérêt public prépondérant pour les quartiers à l'ouest de la route de Berne et de concrétiser un objectif du PDCom de 2000.</p> <p>Au vu des points évoqués précédemment, la Municipalité considère ce quartier de moyenne densité comme bien desservi.</p> <p>La faisabilité financière de la passerelle ne concerne pas sa mise à l'enquête. Cet élément fait partie de la convention qui sera communiquée au Conseil communal dans le cadre du préavis pour l'adoption du PA. Il convient toutefois de relever que la totalité des coûts d'études et de réalisation de la passerelle seront pris en charge par le propriétaire.</p>
--	---

<p>8. Trafic et places de parc</p> <p>Le plan prévoit une réduction du nombre de places de parc par rapport à la norme VSS. Cette réduction</p>	<p>Le calcul du nombre de places ayant été établi en fonction des normes en vigueur, des critères Site</p>
--	--

<p>peut être une bonne chose pour autant que des mesures soient prises pour faciliter la mobilité douce et l'usage des transports en commun. Dans la lettre du 11 décembre 2020, la DGMR (Direction générale de la mobilité et des routes) indique en page 26 une proposition de mesure (non obligatoire) : « <i>Développer et mettre en oeuvre un ensemble cohérent et efficace de mesures d'accompagnement encourageant une baisse du taux de motorisation des habitants.</i> » La Commune a-t-elle réfléchi à cette injonction ?</p> <p>Si la passerelle ne peut être réalisée, notamment pour des raisons financières et considérant qu'il n'a pas été possible de réaliser une liaison acceptable pour les cycles entre le quartier et le terminus du M2, ces conditions ne sont pas assurées.</p> <p>Par ailleurs, aucune mesure n'est prévue pour éviter un parking sauvage sur les chemins de la Biolleyre ou de Montéclard.</p> <p>En outre, il est nécessaire d'interdire la location des places de parcs à d'autres personnes que celles habitant le quartier, afin de réduire le trafic induit.</p> <p>Le plan prévoit de nombreuses places pour les cycles. Aucune analyse de l'impact de ce trafic vélo sur le trafic des axes concernés n'est fournie.</p> <p>Attendu : compléter le dossier</p>	<p>2000 Watts et des besoins du quartier, le dimensionnement prévu est suffisant. La création de logements « seniors » et la suppression du bâtiment d'activités ont permis, entre autres, de réduire le nombre de places de parc.</p> <p>La réalisation de la passerelle est imposée par le règlement et assurée par la convention, le quartier ne peut ainsi se développer sans sa réalisation.</p> <p>Des mesures d'accompagnement internes au quartier sont prévues dans le cadre du Site 2000 Watts (mesure à favoriser selon l'art. 6a du RPA), avec notamment des places en autopartage.</p> <p>Dans le cadre communal, les mesures d'accompagnement suivantes sont prévues sur le territoire palinzard :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Création d'une nouvelle ligne de bus n°44 - Création de la passerelle de mobilité douce - Aménagement de stations publicbike - Autres aménagements de stations de partage de véhicule de type mobility, carvelo2go, etc. - Amélioration des aménagements pour vélos, notamment la création de couverts et l'installation de supports adaptés ainsi que l'installation de pompes à vélo - La population bénéficie de subventions dans le cadre du FEDD : achat de vélos mécaniques et/ou électriques (avec batterie et kit d'électrification), Cargo vélo électrique, Service d'autopartage mobility <p>Un rapport présentera les nouvelles mesures de mobilité douce au Conseil communal dans le courant de l'automne 2021.</p> <p>Les aspects de parking sauvage hors du périmètre du Plan sont du ressort de la police communale, comme sur le reste du territoire communal.</p> <p>La location de places de parc à d'autres personnes que celles habitant le quartier n'est pas autorisée. Elle n'aurait toutefois pas d'impact sur le trafic induit, au vu de l'accès unique via la route de Berne. Les places seront utilisées par les habitants, vu qu'elles sont dimensionnées en fonction des besoins du projet.</p> <p>Les places vélos seront déterminées dans le cadre de la demande de permis de construire, selon les normes VSS, comme tous les nouveaux quartiers. Pour le trafic vélo, le quartier prévoit de mettre à disposition des infrastructures de transit pour la mobilité douce qui sont suffisamment dimensionnées pour accueillir le trafic vélo des habitants du quartier et extérieurs au quartier.</p>
<p>M. Schmidt (au nom de M. Sapho) : Le GPS indiquera le quartier et tous les visiteurs se retrouveront au mauvais endroit. Quelles mesures seront prises ?</p>	<p>YPI : Avec l'expérience d'autres quartiers, ces problèmes existent. Ils peuvent être réglés et facilement contrôlés sur la durée. Les systèmes de navigation mettent à jour les voies roulables et les parkings à intervalles réguliers soit environ tous les 4-5 mois.</p>

<p>M. Bruttin : Ceci ne va pas empêcher le stationnement sauvage.</p> <p>Pourquoi des troncs ont été posés de part et d'autre du chemin de la Biolleyre ?</p> <p>Mme Cardinet-Schmidt : Y aura-t-il un trottoir sur Montéclard ?</p>	<p>AMO : Des contrôles seront faits par la police y compris sur la Biolleyre, comme ils se font ailleurs.</p> <p>RPE : Justement pour éviter le parking sauvage et les dégâts sur les zones herbeuses communales.</p> <p>YPI : A l'image d'autres réalisations, les locataires recevront un cahier des charges à respecter, qui inclura ces aspects (utilisation du parking et des accès). Les places de parc sont rattachées à un bail à loyer et ne peuvent faire l'objet de sous-location à des tiers extérieurs au quartier.</p> <p>BMI : Oui, sur le terrain du PA, financé et réalisé et par le propriétaire et ensuite cédé à la commune.</p>
--	--

<p>9. Accessibilité cycliste vers le M2 Le rapport 47 OAT (chap. 2.4) justifie le PA par le fait qu'il «se trouve à proximité des transports publics et en particulier du terminus du M2, ce qui lui confère un caractère stratégique évident. Dans la pratique, l'accessibilité cycliste (et partiellement piétonne, pensons aux personnes âgées ou aux poussettes) vers le M2, et surtout depuis le M2, est mauvaise, du fait des pentes du chemin de l'Arzillier (24%), et du Polny. L'étude de trafic mentionne que ce point doit être amélioré et est à l'étude. Aucune solution ne figure cependant dans le plan mis à l'enquête, ni dans les documents annexés. Alors que le projet prévoit 575 places pour cycles, l'accès cycliste le long de la route de Berne n'a pas été retenu, et la municipalité a indiqué qu'une solution moins pentue entre l'Arzillier et la route de Berne n'était pas faisable pour des raisons forestières. Il n'y aurait donc aucune solution pour favoriser la mobilité cycliste vers le M2 autre que par le chemin très en pente de l'Arzillier. La justification du projet vis à vis des questions de la mobilité douce n'est donc pas résolue.</p> <p>Attendu : compléter le dossier avec des solutions concrètes</p>	<p>Voir également réponses au point 8.</p> <p>Le futur arrêt de bus « Montéclard » sur le chemin du Polny sera accessible de tous les endroits du futur quartier par des cheminements adaptés aux personnes à mobilité réduite (pente max. 6 %). Cette ligne de bus reliera le terminus du M2.</p> <p>Quant aux autres piétons et vélos, ils pourront utiliser les itinéraires existants par le chemin de l'Arzillier et les chemins Montéclard-Polny-Vaugueny-Croisettes ou emprunter la passerelle en direction de la Croix-Blanche.</p> <p>Vu l'impossibilité de déplacer le chemin de l'Arzillier et d'en réduire la pente en raison de la zone forestière protégée, la Commune étudie des solutions de sécurisation pour les piétons et réfléchit à une solution mixte piétons / vélos pour ce tronçon.</p> <p>Des bandes cyclables sont prévues dans le sens montée du chemin du Vaugueny. Pour le chemin du Polny des études sont en cours dans le cadre des aménagements prévus pour la ligne de bus 44 qui entrera en fonction en septembre 2022.</p>
<p>M. Rodondi : Combien de vélos pourra-t-on mettre dans le bus ?</p> <p>M. Schmidt (au nom de M. Sapho) : Sur 560 vélos, la majorité ira au M2 ou en ville, prendra la route de Berne, ce qui représente un danger mortel. On ne peut pas prévoir ce quartier sans résoudre ce problème.</p>	<p>SBA : Un certain nombre, mais cela dépend des heures de pointes, sauf erreur.</p> <p>AMO : A l'époque le Conseiller d'Etat Marthaler, voulait faire une piste vélo tout le long de la route de Berne.</p> <p>YPI : Les vélos seront dans les immeubles et non dans le parking, avec des chicanes pour les accès au parking. D'expérience cela va limiter les vélos passant par le parking et la route de Berne. Les locaux seront aménagés notamment pour des vélos électriques. Le concept de parage des vélos fait</p>

<p>Le Polny est déjà dangereux pour les vélos, donc il sera encore plus désagréable avec la présence de bus.</p>	<p>partie des mesures demandées par « site 2000 Watts ».</p> <p>Le propriétaire est très sensible à tous les aspects pour construire un quartier dans lequel on a envie d'y vivre. Les aspects de stationnement des vélos et de gestion de la mobilité ont été réfléchis très en amont.</p> <p>RPE : Précise que la commune prévoit un élargissement et une piste cyclable à la montée. D'autres solutions d'itinéraires sont étudiées. Cela est toutefois difficile avec la présence de la forêt qui est protégée.</p> <p>BKR : Sur le chemin de l'Arzillier, une réflexion est en cours pour améliorer la sécurité de la partie la plus raide, par exemple en faisant des sortes de marches / paliers.</p>
<p>10.Art. 30 al. 3. Livraisons.</p> <p>L'article 30 indique que les livraisons pourront se faire par les cheminements piétons. Etant donné l'explosion actuelle des livraisons à domicile, il est nécessaire d'interdire les livraisons portes à portes sauf exception pour les colis d'un poids supérieur à 15 voire 25 kg. Un point de dépôt doit être prévu pour la réception des livraisons, avec la réalisation d'une possibilité de rebroussement pour les véhicules concernés qui ne sauraient être autorisés à circuler librement dans le quartier une fois le point d'entrée franchi.</p> <p>Attendu : Règlement et plan à adapter et à compléter. Ne prévoir qu'un seul point d'entrée et de dépôt</p>	<p>Le trafic des véhicules de livraison au sein du quartier sera fortement limité par l'installation de bornes de contrôle d'accès et d'un point de dépôt des livraisons dans le secteur du « hameau » (aménagements par ailleurs d'ores et déjà prévus par le projet). Ces points seront ainsi formalisés au stade de la demande de permis de construire.</p> <p>Des places de rebroussement sont prévues dans le quartier pour les véhicules de secours et voirie. Elles pourront également servir au rebroussement des véhicules de livraison exceptionnelle /déménagement.</p>
<p>M. Schmidt (au nom de M. Sapho) : Il est important de mettre des limites à ces livraisons</p>	<p>YPI : Ces points ont déjà été évoqués en séance du 31 mars avec le Comité de l'ADeRE le 31 mars. Les aménagements (bornes d'accès) prévus sont en conformité avec « site 2000 watts »</p>
<p>11.Art. 9. Implantation des éco-points ou conteneurs à déchets.</p> <p>Au vu des nuisances potentielles pour les habitants, il est nécessaire que la position des conteneurs à déchets ou éco-points, s'ils sont à l'extérieur, soit indiquée sur le plan et puisse faire l'objet d'opposition. Il est mentionné dans le document que cette question est traitée dans une convention avec la Municipalité. Le fait que la position des éco-points soit fixée mais ne figure pas sur le plan incite à toutes les spéculations.</p> <p>Attendu : Indication de la position des éco-points et autres conteneurs de déchets</p>	<p>La localisation du point de récolte des déchets et de l'écopoint (réservé au quartier) est situé hors du périmètre du plan d'affectation, il ne peut donc pas être ajouté sur le plan. Le rapport 47 OAT précise au chapitre 4.9, p. 26, qu'il sera aménagé aux abords de la RC 601. Cet aménagement est également réglé dans le cadre de la convention et présenté dans les annexes au 47 OAT (plan « accès voirie sur RC 601 » de JPC, p.337 du 47 OAT mis en consultation en ligne), où les planies pour containers sont figurées, ainsi que les zones d'accès et de manœuvre des véhicules.</p> <p>Ce point fait partie de la stratégie communale de gestion des déchets et sera formalisé dans le cadre de la demande de permis de construire. L'espace de l'écopoint sera clôturé, pour éviter un « tourisme de déchets ».</p>

	La localisation prévue évite tout ramassage et nuisances sur le chemin de Montéclard, ce qui répond à la demande des habitants qui ont refusé un écopoint à cet endroit.
.....	BMI : Présentation à l'écran de l'emplacement prévu. YPI : Précise qu'une collecte interne des déchets est prévue avec le service de conciergerie.

<p>12.Sources et fontaines</p> <p>Les documents font mention de plusieurs sources et de fontaines, dont l'une fait l'objet d'une servitude (329'704 source(s), en faveur de l'Etat de Vaud). Il serait souhaitable qu'une au moins des fontaines du quartier soit alimentée par gravité à partir d'une des sources existantes (ce qui était le cas de la fontaine de l'ancienne ferme avant que les travaux de démolition ne coupent cette alimentation, malgré les engagements de la Commune à ce sujet), afin d'offrir une ressource minimale aux habitants, notamment en cas de coupure du réseau électrique. Il s'agit donc de réaffecter la source faisant l'objet de la servitude mentionnée.</p> <p>Attendu : Documents à compléter</p>	<p>La source n°13 identifiée dans la NIE (coordonnée 540'540/155'650, sans intérêt public) pourrait éventuellement être maintenue (pour condition que les écoulements actuels puissent être assurés) entre les bâtiments H5 et H6, mais la faisabilité de ce maintien reste à confirmer.</p> <p>Selon le bureau BBHN SA, auteur de l'étude établie dans le cadre du rapport 47 OAT, la servitude 329'704 source(s), en faveur de l'Etat de Vaud se superpose au tracé du ruisseau remis à ciel ouvert. Cette source faisant l'objet d'une servitude ne pourrait pas alimenter une fontaine dans le quartier en raison de la topographie. Il y a par contre d'importants avantages à mettre en valeur cette eau pour l'alimentation naturelle du vallon et l'apport en eau pour le milieu humide. Il y a ainsi un intérêt écologique important à ce que cette eau retourne au milieu naturel.</p> <p>Les objectifs de développement durable de la certification « Site 2000 watts » impliquent de valoriser au maximum toutes les eaux récoltées, pour les utiliser notamment pour l'eau d'arrosage, de lavage et l'alimentation de la fontaine. Ainsi, les sources existantes seront dans la mesure du possible valorisées.</p>
<p>M. Schmidt (au nom de M. Sapho) : Prévoir d'alimenter gravitairement les fontaines. Aimerais que cela soit maintenu sans alimentation électrique.</p> <p>La Municipalité de l'époque s'était engagée à maintenir la fontaine.</p>	<p>GCA : Des efforts importants sont faits pour la récolte et valorisation des eaux en vue de maintenir le milieu humide du vallon. Si une fontaine peut être aménagée, elle le sera.</p> <p>BKR : Il faudrait nous démontrer cet engagement.</p>

<p>13.Tilleul</p> <p>Le rapport d'impact fait mention d'un tilleul à valeur écologique importante. Celui-ci doit être conservé ou au minimum compensé explicitement par un arbre majeur.</p> <p>Attendu : Documents à compléter</p>	<p>Le tilleul vers la fontaine est maintenu, de même que la haie vive le long de la route cantonale (au nord-est).</p> <p>Quant au tilleul à valeur écologique importante (à l'endroit du périmètre P6), la commune demandera sa compensation par un arbre majeur en application du règlement communal sur la protection des arbres du 4 juillet 2016. Une adaptation du dossier n'est</p>
---	--

	<p>ainsi pas nécessaire, car cela sera réglé au stade de la demande de permis de construire.</p> <p>Les mesures de compensation ont été validées par la DGE-Biodiv.</p>
.....	<p>YPI :</p> <p>L'implantation du bâtiment H6 a été adaptée pour conserver le tilleul. « Site 2000 watts » demande de protéger au maximum la biodiversité.</p> <p>Pro-Natura a examiné le projet sous toutes ses coutures et l'a validé.</p>

<p>Conclusion ADeREpalinges</p> <p>L'ADeREpalinges est à l'origine du référendum contre le premier Plan de Quartier du Cloalet (PQ), avec, à la clé, un résultat positif indiscutable. Il en résulte pour nous une responsabilité importante dans l'appréciation du nouveau plan mis à l'enquête.</p> <p>Dans son courrier du 11 décembre 2020 adressé à la Commune d'Epalinges, la Direction générale du territoire et du logement écrit : « vu qu'un projet quasi identique (c'est nous qui soulignons) a été refusé en votation populaire, nous demandons... ». On ne peut être plus clair, et nous partageons cette appréciation.</p> <p>Nous notons que le nouveau plan présente quelques améliorations positives, en particulier la suppression d'une sortie sur le Chemin de Montéclard, la réduction du nombre de véhicules dans le parking souterrain, le recul des bâtiments au nord de la parcelle afin d'améliorer les espaces de dégagement pour les propriétaires du Chemin de la Biolleyre en bordure du périmètre compact. Le fait que ce plan soit soumis aux règles du développement durable selon les normes du label « Site 2000 Watts ». Mais, cet ajout crée des contraintes qui augmentent encore la complexité de la mise en place de ce quartier dans le cadre des normes de densification du PALM.</p> <p>Cela mis à part, l'examen de détail du projet, notamment de son règlement, montre qu'il offre une « flexibilité » au promoteur (et à la commune) qui n'est plus en adéquation avec l'expression démocratique des attentes de la majorité de la population d'Epalinges exprimées lors du référendum.</p> <p>Elle n'a pas refusé un premier PQ pour se retrouver face à un deuxième presque identique, caractérisé par un règlement incomplet et une absence de transparence sur des points essentiels : altitude des bâtiments ; absence de gabarits ; conventions diverses non présentées ; financement de la passerelle non précisé, ni sécurisé ; coûts d'investissement et d'entretien de la ligne des TL au Polny non précisés ; cession de parcelles du promoteur à la Commune, et donc des frais d'entretien futur sans aucune indication financière, ni des coûts de la transaction, ni des coûts futurs</p>	<p>Pour le « Projet quasi identique », les réponses ont été données au point 5 ci-avant (réponse en séance à M. Rodondi).</p> <p>Le label Site 2000 Watts respecte les normes de densification du PALM. Il formalise des contraintes qu'a souhaité le propriétaire, ceci en faveur de l'environnement et du développement durable. Il serait donc malvenu de le lui reprocher. Il est de plus parfaitement en ligne avec les critères Cité de l'Energie, pour lesquels la Commune d'Epalinges est certifiée.</p> <p>La flexibilité mentionnée est très relative, vu qu'une flexibilité est offerte uniquement par le report possible de 10% de SPd (totalisant de faibles surfaces, soit 164.5 à 251 m² SPd au maximum). Le plan est au contraire très contraignant, notamment au vu de la définition très précise des périmètres d'implantation des constructions et des altitudes maximales, qui ont été également fixées pour chaque corps de bâtiment des périmètre P3 et P5, suite à la demande.</p> <p>Tous les autres renseignements demandés ne font pas l'objet de la mise à l'enquête du PA. Ces éléments font partie de la convention qui sera communiquée au Conseil communal dans le cadre du préavis pour l'adoption du PA (voir réponses aux divers points ci-dessus).</p> <p>En ce qui concerne la ligne TL du Polny, il convient de relever l'intérêt de cette ligne pour toute la</p>
--	--

<p>d'entretien à la charge de la Commune ; circulation vers et venant du M2 pour les piétons et les cyclistes, en particulier aussi pour les personnes âgées, comme pour les enfants et adolescents scolarisés, non réglée ; ... Tous ces éléments sont de nature à considérer qu'en l'état ce « nouveau PQ » n'est pas acceptable tel qu'il est présenté et en discussion.</p> <p>Nous vous remercions de l'attention vouée à notre opposition et espérons qu'enfin la Municipalité comprendra que ce PQ mérite mieux que cette nouvelle mise à l'enquête insuffisante.</p>	<p>population de l'ouest de la Commune et pas uniquement pour le quartier du Closalet. Cette ligne de bus est indépendante du PA et sera créée sans attendre la réalisation du nouveau quartier, une fois l'accord du Conseil communal obtenu.</p>
<p>M. Schmidt (au nom de M. Sapho) :</p> <p>Nous avons travaillé ensemble sur ce projet et sommes conscients que beaucoup de points d'améliorations ont été apportés au niveau constructif, notamment en matière de circulation et de géométries. Nous sommes satisfaits des aspects financiers liés à la passerelle, qui permet de régler ce point et d'obtenir les garanties quant à sa faisabilité.</p> <p>Nous n'avons pas obtenu les gabarits mais des précisions pour les altitudes, qui ont été ajoutées.</p> <p>Il reste une insatisfaction par rapport à la planification communale et nous ne sommes pas rassurés par cette stratégie.</p>	<p>BKR :</p> <p>Rappelle que M. Schmidt est mandataire et n'est pas opposant, ou du moins pas déclaré comme tel. Il conviendrait d'avoir une conclusion de l'ADeRE.</p> <p>PGL :</p> <p>Ce quartier n'est pas fait pour défavoriser les environs. Il apporte des améliorations pour la population palinzarde. Merci à M. Schmidt pour ses compliments.</p>

4. Conclusions :

Suite à la séance de conciliation, le PV de la séance contenant également les réponses apportées à l'opposition sera adressé aux opposants. Un délai sera accordé pour permettre de faire part à la Municipalité de leurs éventuelles remarques ou corrections concernant ce procès-verbal et leur détermination relative au maintien ou retrait de leur opposition.

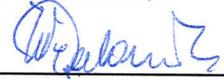
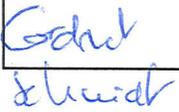
Ensuite, le préavis sera établi pour décision du Conseil communal.

Séance levée à 21h15.

Epalinges, le 2 septembre 2021/BMI/GCA

Annexe : Liste de présence

Opposants PA Le Cloalet - liste de présence séance du 23 juin 2021 à 19h

				Signature
Bruttin	Jean-Dominique	pa ADeRE	1066 Epalinges	
Robert	Philippe	Ch. de la Biolleyre 3	1066 Epalinges	
Rodondi	Jean-Edgar	Ch. du Pré-au-Seigneur 5	1066 Epalinges	
Sapho	José	Ch. de la Biolleyre 49	1066 Epalinges	Représenté par M. Felix Schmidt
Schmidt	Felix	Ch. de Montéclard 54	1066 Epalinges	
		" "	1066 Epalinges	



COMMUNE D'EPALINGES

Plan d'affectation (PA) « Le Cloalet » et servitudes de passages publics en lien avec le PA.

soumis à l'enquête publique du 27 mars au 25 avril 2021

Déterminations des autorités communales

Procès-verbal de la séance de conciliation avec les opposants

M. et Mme Domenget, le 6 juillet 2021 à 10h00

Liste des personnes présentes

Opposants :

M. et Mme Domenget
Me Joëlle Vuadens, avocate

Représentants de la commune :

M. Alain Monod, Syndic	AMO
Mme Brigitte Crottaz, Conseillère municipale	BCR
M. Bernard Mischler, Service de l'urbanisme	BMI

Excusé : M. Roland Perrin, Conseiller municipal

Représentants du propriétaire (Fonds de Prévoyance de CA Indosuez (Switzerland) SA):

M. Jacques Bourachot, Président du Conseil	JBO
M. Yves Piccand, gérant immobilier	YPI
Me Benoit Bovay, avocat	BBO

Excusé: M. Pierre Glauser, Président du Comité Immobilier

Mandataire :

Mme Géraldine Cavin, urbaniste, GEA SA	GCA
--	-----

1. Introduction

Bienvenue de M. Alain Monod, Syndic.

Tour de table : présentation succincte des représentants de la Commune, du propriétaire et des opposants.

Il est rappelé que cette séance de conciliation fait suite à la mise à l'enquête publique du Plan d'affectation « Le Cloalet » et des servitudes liées, du 27 mars au 25 avril 2021.

L'objectif de la séance est d'entendre les opposants. Un PV de la séance sera établi mentionnant également les déterminations de la Municipalité apportées aux motifs d'opposition. Les déterminations municipales sont plus complètes dans le présent PV, ayant été synthétisées oralement en séance.

2. Rappel des faits.

M. Mischler rappelle que l'art 40. de la Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC) du 01.09.2018 mentionne :

¹ Au terme de l'enquête publique, la municipalité ou une délégation de celle-ci invite les opposants à une séance de conciliation

En préambule, il est fait mention que ce nouveau PA apporte des améliorations importantes en réponse aux arguments qu'avaient formulé M. et Mme Domenget, dans leur opposition lors de l'enquête du précédent projet en 2015, à savoir :

- La maison de quartier située à l'extrême Est de la parcelle du Cloalet a été supprimée avec les nuisances de bruit et de trafic de livraison qu'elle aurait pu apporter sur le chemin à l'arrière de la villa des opposants. Cette maison de quartier a été remplacée par un espace botanique pédagogique traversé par un sentier piéton.
- Le bâtiment d'activité situé au sud de la parcelle Domenget a été supprimé et remplacé par un bâtiment d'habitation (P6 décrit ci-après), ce qui dégage la vue et diminue les éventuelles nuisances dues aux activités.

3. Déterminations des autorités communales à propos de l'opposition déposée suite à la mise à l'enquête du PA « Le Cloalet »

Questions-observations des opposants / réponses formulées lors de la séance de conciliation

Les différents thèmes sont abordés dans l'ordre des points développés dans le texte d'opposition.

Le PV est rédigé dans le même ordre, avec mention pour chaque point, premièrement des motifs d'opposition et réponses de la Municipalité et deuxièmement (avec fond gris) des questions /observations des opposants et des réponses de la Municipalité apportées lors de la séance.

Motifs d'oppositions	Déterminations de la Municipalité
<p>Servitude de passage</p> <p>5. M. et Mme Domenget craignent une augmentation considérable des nuisances, les piétons étant encouragés à se rendre du côté ouest de la Commune au centre par le biais de la passerelle projetée, et dès lors, par l'accès piéton longeant leur parcelle.</p> <p>6. Extrêmement inquiets des nuisances, tant au niveau visuel que sonore, que pourrait engendrer le cheminement régulier de piétons le long et en contrebas de leur parcelle, ils se sont renseignés sur les possibilités d'aménagements extérieurs tendant à diminuer dites nuisances.</p> <p>7. Il ressort des devis établis par l'entreprise Menétrey SA que la mise en place d'une haie occultante impliquerait des travaux de l'ordre de CHF 47'430.- et qu'un mur de soutènement pour mettre à niveau le côté sud de leur parcelle, et diminuer ainsi l'impact visuel du chemin piéton et du jardin botanique, représenterait un coût de l'ordre de CHF 99'320.-.</p> <p>8. Leur dommage financier pour être protégés un tant soit peu des nuisances inévitables causées par la création de cet accès piéton et de la liaison entre deux quartiers de la Commune serait dès lors considérable.</p> <p>9. Selon les termes de l'article 86 LATC, la Municipalité doit veiller à ce que les constructions, quelque soit leur destination, ainsi que les aménagements qui leur sont liés, présentent un aspect architectural satisfaisant et s'intégrant à l'environnement.</p>	<p>Une modification du tracé du sentier botanique est proposée, afin de le situer en contrebas des parcelles n°469 et 2796, propriétés du Fonds de Prévoyance. Ce nouveau tracé, ainsi que les aménagements prévus le long des parcelles 468 et 1007 répondent aux inquiétudes formulées, à savoir :</p> <p><u>Chemin longeant la parcelle 468 (Domenget) :</u> Selon une coupe de principe établie par RDR architectes et présentée en séance, l'aménagement est prévu comme suit: chemin carrossable de 2.20 mètres de large, avec une sur-largeur de chaque côté de 50 centimètres en gravier / gazon carrossable, puis une bordure verte d'1.90 mètres en bordure de parcelle n°468.</p> <p>Il est à noter que la haie existante sur la parcelle Domenget protège très bien la propriété des opposants de la vue des piétons qui passeront sur ce chemin.</p> <p>Après la séance, il est relevé que la haie existante sise sur la parcelle n°468 est plus haute que les règles du Code rural et foncier (CRF). <u>Le propriétaire confirme cependant qu'elle peut être maintenue en son état, moyennant le retrait de l'opposition.</u> Il précise également qu'au vu de la bande herbeuse prévue sur toute la longueur, elle ne sera pas impactée par les travaux du chemin, sous réserve des emprises racinaires vraisemblablement contenues dans le tracé prévu.</p> <p><u>Sentier botanique :</u> Une modification pour le déplacement du tracé du sentier sera proposée pour l'adoption du plan d'affectation par le Conseil communal, selon les</p>

<p>En l'état, si les époux Domenget saluent la volonté du plan d'affectation litigieux d'arboriser la parcelle 470 par la création d'un jardin botanique, ils estiment par contre que le chemin piéton projeté ne s'intégrera pas dans le paysage actuel et leur causera un préjudice conséquent, puisqu'ils perdraient toute intimité au sein de leur propriété, à moins d'entreprendre des travaux coûteux alors que rien ne justifie la création d'un chemin piéton à cet endroit du plan d'affectation.</p> <p>En effet, le plan d'affectation mis à l'enquête prévoit différents accès, contournant quelque peu les bâtiments pour rejoindre aisément la passerelle reliant l'ouest et le centre de la Commune d'Epalinges. Le cheminement piéton prévu aux abords directs de la propriété des opposants devrait dès lors être supprimé au vu des nuisances qu'il engendrera.</p>	<p>plans et coupes établis par RDR architectes. La partie du sentier au droit de la parcelle n°468 est ainsi suffisamment éloignée et en contrebas pour éviter toutes nuisances.</p> <p>Il est rappelé que ce chemin n'est pas praticable pour les cycles, non éclairé et non déneigé en hiver, il s'agit ainsi d'un cheminement secondaire.</p> <p>Le sentier botanique prévu ne sera pas très utilisé, à l'exception peut-être des voisins souhaitant rejoindre le centre d'Epalinges à pied par la passerelle. Il n'est pas utile pour la mobilité quotidienne des habitants du plan d'affectation car il ne relie pas de centre d'intérêt au quartier.</p> <p>En conclusion, l'intérêt principal du sentier sera plutôt dans le but d'une promenade pour observer la diversité biologique du site.</p>
<p>Me Vuadens : Les inquiétudes de M. et Mme Domenget sont essentiellement liées au chemin bordant leur parcelle, plus particulièrement les nuisances sonores et visuelles engendrées par le passage de piétons sur ce chemin, qui sera le plus court et l'accès principal pour tous les habitants en amont. Les coûts pour se protéger de ces nuisances sont importants et s'élèvent à environ 150'000.- selon les devis annexés à l'opposition. L'autre inquiétude concerne le bâtiment P6.</p> <p>Mme Domenget : Crainte que les usagers du chemin voient à l'intérieur de la maison en hiver (lorsque la haie n'a plus de feuillage) et que tous les habitants des quartiers passent par là.</p> <p>Me Vuadens : S'il sera peu utilisé, alors pourquoi maintenir ce chemin ?</p> <p>Quelle garantie que ce chemin ne sera pas modifié (goudronné par exemple) dans un deuxième temps ?</p>	<p>BMI : Le plan du PA modifié et une coupe illustrant l'emplacement du sentier modifié sont présentés à l'écran. Pour la plupart des réponses, se référer aux déterminations ci-dessus. Le Conseil communal demande de compléter au maximum le maillage des liaisons piétonnes sur le territoire palinard. La Municipalité se doit par conséquent de le faire dans ce secteur. Voir réponses ci-après pour le bâtiment P6.</p> <p>YPI : Le label « site 2000 watts » du quartier impose de favoriser la mobilité douce.</p> <p>BBO : C'est un intérêt public de développer les réseaux piétonniers et une obligation constitutionnelle pour les communes. La version proposée est « légère » et de moindre impact, car ce n'est qu'un sentier non goudronné et non éclairé, qui tient compte de votre opposition au premier projet de PQ et qui propose une solution moins gênante pour vous.</p> <p>GCA : Dans le cadre de la demande de permis de construire un plan des aménagements extérieurs est exigé (art. 40 du règlement) et sera établi, mentionnant entre autres le revêtement perméable du sentier, les dimensions, l'absence d'éclairage, etc... L'article 33 exige que « son aménagement (ex. revêtement) doit garantir le caractère naturel et paysager du lieu et protéger la biodiversité », ce qui interdit son goudronnage.</p> <p>JBO : Le quartier est un investissement durable pour la Caisse de Pension, en faveur de ses bénéficiaires. Ce quartier doit donc être exemplaire et agréable pour les habitants et la population palinzarde.</p>

<p>Mme Domenget : Problème des véhicules et des piétons. Les piétons seront limités par le sentier, mais comment les véhicules seront gérés pour que ce ne soit pas un parking (parcelle contiguë à l'est) ?</p> <p>Quelle solution pour empêcher le stationnement ?</p>	<p>YPI : Seules les 2 parcelles en zone villas auront un accès par ce chemin, qui va rester une voie de desserte locale et sans issue. Les véhicules d'entretien de la Commune pourront l'utiliser pour accéder en haut de l'espace botanique. Le stationnement sauvage hors du périmètre du Plan est un problème de police.</p> <p>Des blocs d'enrochement pourraient être installés et résoudre le problème.</p>
--	--

<p>Bâtiment P6</p> <p>10. En outre, le plan d'affectation litigieux prévoit la création d'un bâtiment P6 d'habitations collectives, qui pourrait également être destiné aux activités non gênantes compatibles avec l'habitation, en application de l'article 11 du règlement projeté.</p> <p>11.Or, le règlement mis à l'enquête prévoit notamment à son article 15 al, 2, la possibilité d'atteindre le niveau d'altitude maximal fixé sur le plan de détails pour deux des trois corps volumétriques composants le bâtiment, l'article 13 al. 4 du règlement projeté permettant de surcroit un report de 10% des SPd attribué pour chaque périmètre d'implantation sur n'importe quel autre périmètre du même secteur.</p> <p>12.Cette incertitude quant à la réelle surface de construction projetée pour le bâtiment P6, en particulier son impact visuel de par sa hauteur, crée un préjudice tant visuel que sonore pour les opposants et il conviendrait qu'il soit spécifié que dit bâtiment ne saurait excéder deux étages.</p>	<p>Comme relevé par votre opposition, seules des activités non gênantes compatibles avec l'habitation sont autorisées. Elles doivent ainsi être compatibles au degré de sensibilité au bruit (DS) II, qui est attribué au PA et qui correspond au DS attribué à la zone de villas I et ainsi à la parcelle 468. Ces éventuelles activités ne vont ainsi pas générer de nuisances pour le voisinage et sont parfaitement compatibles avec l'habitation et les zones villas environnantes (cabinet de médecin par exemple).</p> <p>Pour information, le plan est complété avec l'ajout de cotes d'altitudes maximales sur les périmètres P3 et P5, ceci dans le but de rassurer les voisins concernés au Nord. Les altitudes ne sont pas précisées pour les périmètres P1, P2 et P4, situés au centre du quartier. L'article 15 al. 2 du règlement sera ainsi modifié dans le sens qu'il ne concernera plus que les périmètres d'implantation P1, P2 et P4.</p> <p>L'altitude maximale du corps de bâtiment Est du périmètre d'implantation P6 (corps de bâtiment situé devant la villa Domenget) est fixée à 777.40 m selon le PA. La coupe (présentée en séance) mentionne également un projet d'implantation du bâtiment qui pourrait se trouver à une altitude maximale de 776.40 m pour ce corps de bâtiment. Il est toutefois trop tôt à ce stade pour pouvoir confirmer formellement l'altitude maximale du bâtiment, le PA devant laisser une marge réduite pour adapter l'assise des bâtiments. Par contre, les altitudes maximales fixées en plan ne peuvent en aucun cas être dépassées, un éventuel report de 10% des SPd devant également respecter ces altitudes.</p> <p>Par rapport à l'altitude de la terrasse des opposants à 777 m, cette coupe démontre l'absence de préjudice, ni visuel (ni sonore...), au vu de la distance entre les bâtiments et vu que le gabarit maximal de ce corps de bâtiment (à 777.40 m selon le PA) maintient la vue.</p> <p>De plus, l'article 18 du règlement mentionne « Seuls les panneaux photovoltaïques, les sorties de ventilation et cheminées de minime importance sont autorisés comme superstructures ». Ceci garantit donc qu'aucune grande superstructure telle que par exemple une cage d'ascenseur ne soit autorisée en toiture.</p>
--	--

<p>.....</p> <p>Mme Domenget : Quelles superstructures seront autorisées sur les toitures ?</p> <p>Mme Domenget : Quel type de végétation sera plantée en bordure de limite nord ?</p>	<p>La coupe altimétrique établie par RDR architectes est présentée à l'écran.</p> <p>YPI : Confirme que le P6 sera destiné à la location. Les pièces telles que les pièces de service, disponibles et bains seront privilégiées au Nord, les ouvertures des pièces à vivre seront principalement est-ouest et sud-ouest. P3 et P5 seront de la PPE.</p> <p>GCA : Selon l'art. 18 du règlement : seuls sont autorisés les panneaux photovoltaïques et petites sorties de cheminées ou ventilation. Les cages d'ascenseurs ne sont donc pas autorisées.</p> <p>YPI : Le propriétaire s'engage à intégrer à l'intérieur du bâtiment tous les monoblocs de ventilation et ce conformément à l'art. 18 du règlement, cela pour améliorer les vues sur le quartier (toitures des bâtiments).</p> <p>YPI : Les articles 23 à 28 du règlement décrivent ce qui peut et doit être planté. Il s'agit d'essences indigènes seulement. Tout sera détaillé sur le plan d'aménagements extérieurs fourni avec la demande de permis de construire.</p>
--	---

4. Conclusions :

Suite à la séance de conciliation, le PV de la séance contenant également les réponses apportées à l'opposition sera adressé aux opposants et à leur conseil. Un délai sera accordé pour leur permettre de faire part à la Municipalité des éventuelles remarques ou corrections concernant ce procès-verbal et la détermination relative au maintien ou retrait de leur opposition.

Ensuite, le préavis sera établi pour décision du Conseil communal.

Séance levée à 11h15.

Epalinges, le 2 septembre 2021/BMI/GCA



COMMUNE D'EPALINGES

Servitudes de passages publics en lien avec le Plan d'affectation (PA) « Le Cloalet » soumis à l'enquête publique du 27 mars au 25 avril 2021

Déterminations des autorités communales

Procès-verbal de la séance de conciliation avec l'opposant,

M. Michel Grand, du 16 juin 2021 à 10h30

Liste des personnes présentes

Opposant :

M. Michel Grand

Représentants de la commune :

M. Bernard Krattinger, Conseiller municipal
M. Roland Perrin, Conseiller municipal
M. Bernard Mischler, Service de l'urbanisme

BKR
RPE
BMI

Représentants du propriétaire (Fonds de Prévoyance de CA Indosuez (Switzerland) SA):

M. Jacques Bourachot, Président du Conseil
M. Pierre Glauser, Président du Comité Immobilier
M. Yves Piccand, gérant immobilier
Me Benoit Bovay, avocat

JBO
PGL
YPI
BBO

Mandataire :

Mme Géraldine Cavin, urbaniste, GEA SA

GCA

1. Introduction

Bienvenue de M. Bernard Krattinger, Conseiller municipal.

Tour de table : présentation succincte des représentants de la Commune et du propriétaire.

2. Rappel des faits.

M. Krattinger rappelle que cette séance de conciliation fait suite à la mise à l'enquête publique des servitudes de passages publics en lien avec le (PA) « Le Cloalet » du 27 mars au 25 avril 2021.

L'art 40. de la Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC) du 01.09.2018 mentionne :

¹ Au terme de l'enquête publique, la municipalité ou une délégation de celle-ci invite les opposants à une séance de conciliation

Séance de conciliation durant laquelle la Municipalité ou une délégation de celle-ci entend les opposants.

L'objectif de la séance est d'entendre l'opposant sur les motifs d'opposition liés uniquement aux servitudes de passages publics.

Le PV est rédigé premièrement avec mention des motifs d'opposition et des déterminations de la Municipalité et deuxièmement (avec fond gris) des questions /observations de l'opposant et des réponses de la Municipalité apportées lors de la séance.

3. Déterminations des autorités communales à propos de l'opposition déposée suite à la mise à l'enquête publique des servitudes de passages publics en lien avec le PA « Le Cloalet »

Questions-observations de l'opposant / réponses formulées lors de la séance de conciliation

Motifs d'oppositions	Déterminations de la Municipalité
<p>Le plan, tel que présenté, « enferme » la parcelle 2816, le seul accès au chemin de la Biolleyre doit se faire par la parcelle 960. C'est une décision difficile à comprendre alors qu'il suffirait de prolonger le chemin de la Biolleyre de quelques mètres pour permettre à la parcelle 2816 d'avoir une ouverture directe sur le chemin.</p> <p>Je demande donc de revoir les accès afin d'offrir à la parcelle 2816 un accès au chemin de la Biolleyre comme évoqué dans le document annexé. En effet il incombe à la commune d'équiper en voies d'accès toutes les parcelles, dans ce cas précis, le raccord peut se faire sans frais disproportionnés (LATC ; art.53).</p>	<p>Il convient de relever que le chemin public piétons / vélos du PA est limité à une servitude de passage public pour la mobilité douce, et non pour les véhicules motorisés. Aucune desserte publique pour véhicules motorisés n'est prévue à cet endroit pour le quartier, la parcelle privée n°465 n'étant pas tenue de fournir un accès à la parcelle n°2816. Un accès via le PA ne se justifie donc pas, l'accès actuel étant conforme à l'art. 694 CC.</p> <p>La parcelle 2816 est en effet au bénéfice d'un accès existant sur la parcelle 960, en raison d'une servitude de passage inscrite au registre foncier le 13.04.2012, constituée de gré à gré lors d'un morcellement. Ce droit a été constitué lors du fractionnement de la parcelle 960 pour créer la 2816. Ainsi, la parcelle originelle avait un accès direct au chemin de la Biolleyre. La servitude de passage actuelle est conforme à l'article 694 du code civil (CC), qui permet au(x) propriétaire(s) ne disposant pas d'accès suffisant sur la voie publique d'exiger de leur voisin qu'il leur confère une servitude de passage. Le droit de passage nécessaire s'exerce en premier lieu contre le voisin à qui le passage peut être le plus naturellement réclamé en raison de l'état antérieur des propriétés et des voies d'accès, et, au besoin, contre celui sur le fonds duquel le passage est le moins dommageable.</p> <p>Il est à noter que les promoteurs de la villa mise à l'enquête en 2011 avaient connaissance du stade d'avancement du projet de PA, qui ne prévoyait pas d'accès à la future parcelle.</p> <p>En examinant sur place la construction réalisée sur la parcelle 2816, on peut constater que son aménagement a été créé de façon adaptée au chemin construit sur la parcelle de M. Grand, soit avec une très faible pente jusqu'aux places de parc et garages réalisés en haut de la parcelle, la villa mitoyenne se trouvant en contre-bas.</p> <p>Cet aménagement induit maintenant qu'entre le muret de soutien de la place de parc et la limite de propriété avec le terrain du Cloalet, la distance est d'1,20 m et la différence de hauteur est d'environ 2 m.</p> <p>Pour accéder à la demande de M. Grand, il faudrait démolir toutes les places et accès sur la parcelle 2816, abaisser le terrain et créer une rampe entre</p>

	<p>le terrain en limite et le devant des garages, démolir tout l'accès existant sur la parcelle de M. Grand et encore créer un chemin de liaison jusqu'au futur chemin sur le terrain du Cloalet. Ces frais semblent donc disproportionnés, sans parler qu'il est peu probable que les propriétaires de la parcelle 2816 prennent ces frais en charge.</p> <p>Ces explications techniques démontrent, en plus des aspects juridiques, la difficulté de créer l'accès souhaité par M. Grand.</p> <p>Après la séance, il a été relevé que le chemin actuel déborde sur la parcelle n°465 du Fonds de Prévoyance de CA Indosuez SA et qu'il ne respecte pas le tracé de la servitude. Le propriétaire de la parcelle n°465 pourrait exiger le déplacement du chemin pour éviter un empiètement sur sa parcelle, ce qui prendrait plus de place sur la parcelle n°960. <u>Le propriétaire est prêt à tolérer cet empiètement moyennant le retrait de l'opposition.</u></p>
<p>M. Grand : A acheté la propriété (parcelle 960) en 2016 en parfaite connaissance de cause par rapport au PA en cours. Evoque le souhait, selon la servitude inscrite au registre foncier, de pouvoir raccorder l'accès de la parcelle 2816 au futur chemin sur la parcelle du Cloalet. M. Grand prendrait en charge les frais de réalisation.</p>	<p>GCA : Il est prévu uniquement des servitudes de passage public pour la mobilité douce sur la parcelle du Cloalet, avec une borne de contrôle d'accès au bout du chemin de la Biolleyre pour éviter la circulation des véhicules. Le quartier est prévu comme un quartier sans voitures, à l'exception des véhicules de service.</p> <p>BMI : En 2011, le projet de transformation de la villa de M. Grand et la création d'une villa de 2 logements en contrebas avec son accès a été mis à l'enquête sur la parcelle 960 d'origine. En 2012, cette parcelle a été divisée en deux parties, soit : A : parcelle 960 avec la villa d'origine, B : parcelle 2816 avec la nouvelle villa. La servitude de passage pour la parcelle 2816 a été inscrite sur la parcelle 960, qui bénéficiait déjà d'un accès au chemin de la Biolleyre. A cette époque, la première version du PQ était déjà établie et ne mentionnait aucun accès routier sur la parcelle du Cloalet, ni de liaison avec la parcelle 960.</p> <p>BBO : Si une route publique était créée, il serait possible de s'y raccorder. L'historique fait que la parcelle 2816 a obtenu l'accès par la parcelle 960, par une servitude entre privés. Cette servitude ne permet pas d'exiger le prolongement du chemin de la Biolleyre ni d'exiger d'un autre propriétaire privé de prévoir un accès sur sa parcelle. Lorsqu'un passage nécessaire pour accéder à la voie publique est requis, on doit d'abord s'adresser aux fonds voisins qui à l'origine (avant morcellement) faisaient partie du même bien-fonds. La bonne foi est un principe juridique. Pour l'invoquer, il faut avoir des engagements de la Commune et / ou du Conseil communal sous forme de lettre officielle.</p>

	<p>La Commune ne peut pas agir ou interdire quelque chose sur un acte privé tel qu'une servitude de ce type.</p> <p>BKR : Rappelle que la séance de conciliation est faite pour entendre l'opposant et qu'il n'est pas exigé de trouver forcément une solution technique ou juridique. Selon plusieurs habitants du quartier, le chemin public de la Biolleyre ne peut pas être prolongé, car un accord entre les riverains et la Commune prévoyait l'interdiction du prolongement du chemin de la Biolleyre pour relier le chemin de Montéclard. Au vu de la servitude privée acquise, il n'y avait pas de nécessité d'accès par un autre emplacement. Seule une servitude privée aurait pu être négociée entre vous et le propriétaire du terrain du Cloalet, et non pas une prolongation du domaine public. La commune n'a aucun moyen d'imposer cet accès privé au propriétaire du Cloalet.</p> <p>PGL : Le quartier ne peut être ouvert à la circulation motorisée, ceci étant un engagement pris suite au référendum pour le premier projet et exigé par le label Site 2000 watts. Les services cantonaux ont également validé le quartier et ses circulations internes.</p>
--	--

4. Conclusions :

Suite à la séance de conciliation, le PV de la séance contenant également les réponses apportées à l'opposition sera adressé à l'opposant. Un délai lui sera accordé pour permettre de faire part à la Municipalité d'éventuelles remarques ou corrections concernant ce procès-verbal et sa détermination relative au maintien ou au retrait de son opposition.

Ensuite, le préavis sera établi pour décision du Conseil communal.

Séance levée à 11h30.

Epalinges, le 2 septembre 2021/BMI/GCA

Plan d'affectation (PA) « Le Cloalet »

Convention du 19 mars 2021

entre, d'une part,

LA MUNICIPALITE DE LA COMMUNE D'EPALINGES, représentée par son Syndic, Maurice Mischler, et par sa Secrétaire communale, Sarah Miéville,

ci-après appelée "la Commune"

et, d'autre part,

LE FONDS DE PREVOYANCE DE CA INDOSUEZ (SWITZERLAND) SA, représenté par son Président, Jacques Bourachot et par son Gérant immobilier, Yves Piccand, avec signature collective à deux,

ci-après appelé "le propriétaire"

Sommaire

1	Préambule.....	2
2	Accès au quartier	2
3	Voies de dessertes et passages publics à l'intérieur du PA.....	3
4	Trottoir du chemin de Montéclard.....	5
5	Passerelle enjambant la route de Berne	5
6	Collecteurs	6
7	Stationnement.....	8
8	Aménagements extérieurs	8
9	Protection anti-bruit (butte).....	9
10	Sous-station électrique.....	9
11	Emplacement pour conteneurs à déchets.....	10
12	Emplacement pour éco-point communal.....	10
13	Défense incendie	11
14	Nombre et type de logements, logements d'utilité publique (LUP), salle de quartier	11
15	Energie et certification Site 2000 watts	11
16	Taxe de participation aux équipements communautaires	12
17	Cession(s) immobilière(s) et servitude(s) en faveur de la commune.....	12
18	Garanties de réalisation des droits à bâtir.....	13
19	Dispositions finales	13

Handwritten signatures and initials:
us P 1 AN /

1 Préambule

- 1.1 Le plan d'affectation (PA) au lieu-dit « Le Cloalet » concerne l'aménagement des parcelles RF nos 409 – 465 et, partiellement, 470, appartenant au propriétaire. Le DP 176, soit l'affluent du ruisseau « Le Vauguény », fait également partie du périmètre du PA.
- 1.2 Selon le plan général d'affectation (PGA) de 2005, la plus grande partie du périmètre du PA est constructible, moyennant élaboration d'un plan spécial. Le surplus, soit le solde de la parcelle 470, est colloqué en zone de villas I. L'ensemble est inclus dans le périmètre compact du Projet d'agglomération Lausanne-Morges (PALM)
- 1.3 La présente convention et les annexes y afférentes ont pour but de régir les rapports entre la commune et le propriétaire lors de la construction des ouvrages autorisés par le PA.
- 1.4 Cette convention annule toutes les précédentes versions en lien avec la première version du plan de quartier refusée par la population suite à référendum.
- 1.5 La commune subordonne l'approbation du plan et son exécution à la condition que le propriétaire en réalise les équipements, à ses frais, à l'entière décharge de la commune, hormis les ouvrages signalés dans la présente convention.

2 Accès au quartier

- 2.1 Les accès pour véhicules motorisés au quartier sont définis par le PA.
- 2.2 Les routes qui permettent d'accéder au périmètre du PA sont existantes, à savoir :
 - accès unique par la route de Berne pour les futurs usagers ;
 - accès par le chemin de Montéclard et par celui de la Biolleyre, uniquement pour les véhicules de services (notamment police, pompiers, services sanitaires, Poste ou autres services postaux, déménageuses, livreurs, véhicules d'entretien dont ceux de la commune),
- 2.3 L'accès principal et unique au quartier depuis la route de Berne (RC 601 B-P) "hors traversée" a été mis à l'enquête et approuvé préalablement le 30 août 2018 par le Département des infrastructures et des ressources humaines (DIRH), dans le cadre de la requalification de la route de Berne. L'approbation définitive de cet accès est entrée en force le 28 septembre 2018, tous droits de recours échus.
- 2.4 Une convention entre la Commune d'Epalinges et l'Etat de Vaud, par l'intermédiaire du DIRH, représenté par la Direction générale de la mobilité et des routes (DGMR), est en cours d'établissement concernant, entre autres, l'aménagement de l'accès en "tourner à droite" situé sur les parcelles cantonales (DP 174 et 178 et parcelle 1018 privée de l'Etat). Cette convention sera finalisée avant l'approbation définitive du PA.

 2 

- 2.5 Les coûts de réalisation de l'aménagement précité (frais d'étude, de réalisation et de construction de cette infrastructure), mis à charge de la commune dans la convention mentionnée ci-dessus, seront refacturés entièrement au propriétaire, au prix coûtant et sans plus-value. Coût devisé à CHF 320'000.- TTC dans le cadre de la requalification de la RC 601 B-P, et mentionné dans le tableau d'estimation des coûts (annexes 7 et 9). Au vu de l'impossibilité de réalisation des travaux en parallèle à ceux de la route de Berne, la facturation sera établie selon le coût effectif des travaux, après remise en soumission.
- 2.6 La facture sera adressée au propriétaire, dans les six mois qui suivront la réception de la facture de base. Le propriétaire s'acquittera du paiement, dans les 60 jours dès la réception de la facture de la Commune.
- 2.7 L'entretien de cet accès y compris le déneigement sera assuré par le service de conciergerie du propriétaire.
- 2.8 Le propriétaire s'engage également à faire inscrire une servitude de passage privée pour tous véhicules en faveur de la Commune sur le tronçon de la parcelle 470 reliant le PA au chemin de la Biolleyre, ceci afin de faciliter l'accès pour l'entretien de l'espace botanique du PA. L'assiette sera d'une largeur de 3,50 m min., l'entretien en reviendra au propriétaire.

3 Voies de dessertes et passages publics à l'intérieur du PA

- 3.1 Les voies de dessertes destinées à la mobilité douce sont définies par le PA. Leur réalisation (largeurs, matériaux, etc...) sera réglée dans le cadre de la procédure de permis de construire.
- 3.2 Les frais d'étude et de construction de ces voies de desserte, de même que ceux liés aux équipements y afférant seront pris en charge par le propriétaire.
- 3.3 Le propriétaire s'engage à faire installer des bornes télécommandées comme moyens de contrôle et de verrouillage des accès, aux endroits mentionnés sur le plan ad hoc (annexe 1). Ils devront être actionnables par les Services d'entretien communaux et de secours. Le modèle choisi sera soumis à l'approbation de ces services. La largeur libre de passage sera de maximum 1,70 m entre les bornes ou autres obstacles. Les coûts liés à la fourniture et à l'installation de ces équipements seront supportés par le propriétaire, l'entretien sera assuré par la Commune.
- 3.4 Les voies de desserte seront à caractère privé, mais resteront toutefois ouvertes au public. Les voies principales feront l'objet de servitudes de passage public en faveur de la commune.
- 3.5 L'entretien des voies de desserte à caractère exclusivement privé, y compris le déneigement, sera assuré par le propriétaire.

- 3.6 Le plan des servitudes à constituer (annexe 2) mentionne lesdites servitudes de passage public ainsi que la servitude d'usage public pour la place du « Belvédère », que le propriétaire s'engage à autoriser, dès la légalisation du PA « Le Cloalet », toutes voies de recours échues.
- 3.7 Le plan des servitudes mentionne également les deux places de rebroussement nécessaires aux véhicules d'entretien communaux et de secours, l'une à proximité de la passerelle et l'autre à l'entrée sud du quartier sur le chemin de Montéclard. Pour ces deux places, le propriétaire s'engage à faire inscrire des servitudes d'usage privées en faveur de la Commune, au moment de la demande de permis de construire.
- 3.8 L'assiette des servitudes peut faire l'objet de modifications, d'entente entre les parties, lors de la demande de permis de construire ou du fait d'impératifs et/ou d'imprévus qui, en cours de chantier, pourraient le justifier.
- 3.9 L'entretien des passages de servitudes sera supporté par la Commune, hormis l'entretien hivernal de l'escalier et des cheminements plus étroits au centre du quartier, mentionnés en bleu clair sur le plan (annexe 3).
- 3.10 Les cheminements destinés aux piétons et aux cyclistes (mobilité douce), tracés sur le plan (annexe 2), seront pourvus d'un tapis bitumineux et seront réalisés conformément aux normes en vigueur.
- 3.11 Les cheminements destinés aux véhicules du service du feu et des services communaux, en bleu foncé sur le plan (annexe 3), respecteront les directives CSSP. Ils seront réalisés conformément aux normes en vigueur, pour pouvoir supporter une charge maximale de 26 T. La dalle sur parking sera dimensionnée en conséquence.
- 3.12 Le sentier botanique pédestre et le belvédère, mentionnés en vert sur le plan (annexe 3) seront pourvus d'un revêtement perméable. Ils ne seront pas déneigés et pas éclairés.
- 3.13 Les cheminements de mobilité douce mentionnés sous clause 3.10 ci-dessus seront équipés d'un câble d'alimentation électrique et de luminaires. Ils seront raccordés à l'éclairage public communal. Les luminaires qui équiperont ces tracés seront réalisés par et aux frais du propriétaire (fourniture et pose), selon les normes en vigueur et les directives des Services industriels lausannois. Le choix des luminaires sera soumis préalablement à l'approbation de la Municipalité.
- 3.14 Les coûts d'entretien des luminaires, y compris en cas de déprédations, ainsi que la consommation électrique incomberont à la Commune.
- 3.15 Le Mobilier urbain (bancs et poubelles) placé le long des servitudes de mobilité douce, indiqué sur la plan (annexe 1) sera réalisé par et aux frais du propriétaire (fourniture et pose). Le choix du mobilier sera soumis préalablement à l'approbation de la Municipalité. L'entretien, y compris en cas de déprédations, incombera à la Commune.

- 3.16 Les mandataires du propriétaire établiront en collaboration avec la Commune le projet définitif d'exécution et le budget spécifique de ces ouvrages, afin que la Commune puisse requérir les éventuelles subventions fédérales relatives aux cheminements de mobilité douce. Cette demande de subventions sera formulée une fois le permis de construire en force. En cas de subventions attribuées pour ces nouvelles liaisons publiques de mobilité douce, celles-ci seront réparties entre propriétaire et commune au prorata de leur participation aux coûts de construction.

4 Trottoir du chemin de Montéclard

- 4.1 Le propriétaire prendra en charge les frais d'étude et de construction du trottoir du chemin de Montéclard (selon coupe type – annexe 5) pour sa partie longeant le périmètre du PA, qui sera ensuite cédée à la Commune (selon article 17.1 ci-après). Il en sera de même pour toute modification du tracé routier nécessitée par les aménagements en lien avec le PA. L'entretien du trottoir sera ensuite assuré par la Commune.
- 4.2 En revanche, la Commune prendra en charge toute intervention qui sera opérée sur le chemin de Montéclard de sa propre initiative et sans lien avec le PA.
- 4.3 Les parties s'engagent à ouvrir une négociation en cas d'éventuel projet de réaménagement du chemin de Montéclard améliorant la praticabilité et l'usage de cette voie de mobilité pour les usagers du Cloalet, mais aussi pour les autres usagers du quartier de Montéclard. S'il y a lieu, la Commune établira le projet et en assurera la direction des travaux.

5 Passerelle enjambant la route de Berne

- 5.1 Le projet de passerelle sera remis à l'enquête publique selon la procédure routière coordonnée avec la mise à l'enquête du PA.
- 5.2 Les coûts et frais d'étude, de réalisation et de construction de la passerelle et des ouvrages périphériques s'y rattachant (estimés par les mandataires du propriétaire à CHF 1'465'000.- TTC) seront pris en charge par le propriétaire, selon le tableau d'estimation des coûts (annexe 9).
- 5.3 Les mandataires du propriétaire établiront en collaboration avec la Commune le projet définitif d'exécution et le budget spécifique de cette passerelle avec ses périphériques, afin que la Commune puisse requérir la subvention fédérale accordée dans le cadre de la mesure 4d.CL.143 du Projet d'agglomération Lausanne-Morges (PALM) 2012, subvention estimée par la Confédération à maximum CHF 392'000.- HT (env. CHF 422'000.- TTC). Cette demande de subvention sera formulée une fois le permis de construire en force. La signature de la convention de financement entre la Confédération et l'agglomération vaudra autorisation de démarrage des travaux.


5

- 5.4 Le coût de réalisation mentionné à l'art. 5.2 comprend le remblai autour des culées, le caniveau en tête de passerelle et le coffre de chaussée de la plateforme d'arrivée (env. 10 m x 10 m) coté Croix-Blanche, sur la parcelle communale n° 342. Le coffre de chaussée pour la réalisation du tronçon de chemin (env. 35 m¹) jusqu'à la maison forestière, ainsi que le revêtement de toute cette surface seront à charge de la Commune, de même que les réglages latéraux et l'ensemencement.
- 5.5 La Direction des travaux de cette passerelle sera assurée par le propriétaire.
- 5.6 L'éclairage de la passerelle (qui constitue un périphérique, au sens du point 5.2 ci-dessus) sera, lui aussi, relié au réseau d'éclairage public communal. La consommation électrique sera à charge de la Commune.
- 5.7 Après réalisation et paiement des travaux par le propriétaire et réception de l'ouvrage par la Commune, la passerelle sera cédée à celle-ci, avec toutes les garanties de constructions, sans contrepartie et à l'entière décharge et libération du propriétaire. L'entretien de la passerelle sera ensuite pris en charge définitivement par la Commune à l'entière décharge et libération du propriétaire. L'article 17 (Cessions immobilières et servitudes) ci-après complète la présente disposition, s'agissant du transfert de la propriété de cet ouvrage à la Commune.
- 5.8 Le propriétaire établira en collaboration avec les services communaux, un « plan prévisionnel de maintenance » qui permettra de définir les coûts d'entretien de l'ouvrage à la charge de la Commune afin de les mentionner dans le préavis d'adoption du PA par le Conseil communal. Lors de la réception de l'ouvrage, un dossier de révision sera remis à la Commune, incluant le plan prévisionnel de maintenance.
- 5.9 Toutes subventions attribuées dans le cadre de la construction de cette passerelle seront acquises au propriétaire. Par conséquent la Commune s'engage à reverser au propriétaire les subventions reçues à cette intention.
- 5.10 La convention entre la Commune et l'Etat de Vaud dont il est fait mention sous article 2.4 ci-dessus, inclura également toutes les modalités au sujet de la passerelle enjambant le domaine public cantonal.

6 Collecteurs

- 6.1 Le propriétaire procédera à l'étude générale de la collecte, de la réutilisation et de l'évacuation des eaux claires et usées sur l'ensemble du périmètre du PA.
- 6.2 Le propriétaire est tenu de diriger les eaux claires et usées jusqu'aux points de raccordement désignés par la Commune. Le plan général des canalisations sera soumis à la commune, pour approbation définitive, au moment de la demande des permis de construire des bâtiments.

- 6.3 Les collecteurs privés seront réalisés sous la responsabilité du propriétaire et à ses frais. Ces collecteurs ainsi que leurs embranchements demeureront des ouvrages privés et conserveront définitivement ce statut en cas de division parcellaire.
- 6.4 Un ou des bassin(s) de rétention des eaux de surface sera (seront) aménagé(s), aux frais du propriétaire, qui en assurera l'entretien à ses frais.
- 6.5 En cas de réalisation d'un (de) bassin(s) de rétention mutualisé(s) avec la Commune, le coût de construction sera pris en charge par chacun au prorata des volumes à récolter. Après réception de l'ouvrage, l'entretien en reviendra entièrement à la Commune.
- 6.6 Le déplacement de certains collecteurs publics existants traversant le périmètre du PA est rendu nécessaire du fait des constructions (plan annexe 6). La Commune autorise d'ores et déjà le propriétaire à procéder à ses frais à un tel déplacement, sous réserve qu'elle ait été consultée et ait donné son accord concernant le nouveau tracé.
- 6.7 La Commune prendra en charge les frais pour la mise en séparatif des collecteurs communaux existants. A cet effet, un projet chiffré du coût de réalisation de ces ouvrages sera établi par le propriétaire, de concert avec la commune, après l'adoption du PA, pour pouvoir présenter une demande de crédit au Conseil communal. La Commune s'engage à effectuer ces démarches dans les 3 mois, une fois le projet d'exécution et le budget validés par la Municipalité. Les décisions du Conseil communal quant au délai de traitement du préavis et à l'approbation restent réservées.
- 6.8 Certains tronçons de collecteurs communaux pourront être mutualisés avec les collecteurs privés. Le coût de ces tronçons sera pris en charge pour moitié chacun.
- 6.9 La Direction des travaux de canalisations sera assurée par le propriétaire. La commune en contrôlera la bonne réalisation en rapport aux règlements et normes en vigueur.
- 6.10 Après réception définitive des travaux par la Commune, le décompte final des coûts à charge de celle-ci sera établi par le propriétaire sous le contrôle de la commune. Aucun dépassement du devis initial ne sera toléré sans justification préalable.
- 6.11 La facturation sera faite par le propriétaire à la Commune, dans les six mois qui suivront la réception de la facture de base. La Commune s'acquittera du paiement, dans les 60 jours dès la réception de la facture du propriétaire.
- 6.12 Après réception définitive des travaux, les frais d'entretien des collecteurs publics et du (des) bassin(s) mutualisé(s) incomberont à la commune.
- 6.13 Le propriétaire s'engage à autoriser la modification ou la constitution des servitudes en relation avec le passage des collecteurs publics et du (des) bassin(s) de rétention en faveur de la Commune et en garantira l'accès en tout temps pour l'entretien.
- 6.14 La Commune prendra en charge les frais relatifs à la modification ou la constitution des servitudes en relation avec le passage des collecteurs publics.

- 6.15 En cas d'aménagement prévoyant la renaturation de l'affluent du ruisseau du Vaugueny, les mandataires du propriétaire établiront en collaboration avec la Commune le projet définitif d'exécution et le budget spécifique de cet aménagement, afin que la Commune puisse requérir les éventuelles subventions attribuées à cet effet. Cette demande de subvention sera formulée seulement une fois le permis de construire en force. En cas de subventions attribuées, la Commune s'engage à les reverser au propriétaire au prorata de sa participation.
- 6.16 Pour le surplus, les dispositions contenues dans le Règlement communal sur l'évacuation et le traitement des eaux, entré en vigueur le 1er janvier 2020 devront être respectées et appliquées.
- 6.17 S'agissant des autres services, le propriétaire devra traiter notamment et principalement avec les Services Industriels de la Ville de Lausanne qui sont compétents, selon accords en vigueur avec la commune d'Epalinges.

7 Stationnement

- 7.1 Les conditions de stationnement sont définies sur le plan et dans le règlement du PA. L'ensemble des places de stationnement (destinées aux habitants et aux visiteurs) est situé dans le parking souterrain, à l'exception de :
- place pour personnes à mobilité réduite accessible uniquement par le service de soin à domicile ou les services de transports spécifiques pour Seniors ;
 - place de parc strictement accessible pour le service de conciergerie (Facility management)
- 7.2 Aucun stationnement en relation avec les besoins du PA ne pourra être prévu sur le domaine public.
- 7.3 Le nombre de places de stationnement vélos sera défini en fonction des besoins identifiés au moment de la demande de permis de construire. Ces places seront couvertes (à l'extérieur et/ou à l'intérieur) et sécurisées.

8 Aménagements extérieurs

- 8.1 Un plan des aménagements extérieurs sera soumis à l'approbation de la Municipalité lors de la première demande de permis de construire. Les principes adoptés dans le PA seront respectés.
- 8.2 Les aménagements extérieurs devront être réalisés / au fur et à mesure de la réalisation de chaque aire d'évolution des constructions / avant la délivrance du permis d'habiter (exception faite des plantations).
- 8.3 La réalisation et l'entretien des aménagements extérieurs incomberont au propriétaire, hormis les servitudes de passages publics mentionnés à l'article 3.

- 8.4 L'ancienne fontaine de la ferme de Montéclard sera remplacée par un bassin en pierre de taille, aux frais du propriétaire, qui en assumera également l'entretien et la consommation d'eau.
- 8.5 Le propriétaire s'engage à prendre toutes les mesures nécessaires pour assurer la protection des installations vis-à-vis du cours d'eau présent sur le site et à en assurer les coûts y afférents.

9 Protection anti-bruit (butte)

- 9.1 Le degré de sensibilité (DS) II est appliqué dans le cadre de ce PA. Le propriétaire mettra en œuvre les mesures adéquates permettant de prévenir et d'éliminer les émissions excessives selon les exigences de l'autorité compétente.
- 9.2 Le PA prévoit la construction d'une butte paysagère et antibruit, érigée le long de la route de Berne, au moyen des matériaux d'excavation issus des fouilles qui seront effectuées pour les futures constructions dans le périmètre du PA.
- 9.3 Les mandataires du propriétaire établiront en collaboration avec la Commune le projet définitif d'exécution. Les travaux de réalisation et d'aménagement de ces mesures d'assainissement, y compris ceux liés à la butte avec ses plantations, seront à la charge du propriétaire.
- 9.4 L'entretien de la butte, de la portion de terrain à vocation écologique et de l'aire forestière se trouvant dans ses prolongements, qui seront cédées à la Commune selon le plan établi (annexe 4) sera pris en charge par la Commune, dès l'achèvement de leur réalisation.
- 9.5 Les terrains cédés à la Commune sont inconstructibles, car affectés à la zone de protection de la nature et du paysage (art. 17 LAT).
- 9.6 La convention entre la Commune et l'Etat de Vaud dont il est fait mention sous article 2.4 ci-dessus, inclura également toutes les modalités au sujet de l'empiètement du pied de la butte sur les parcelles cantonales.

10 Sous-station électrique

- 10.1 Au cas où l'édification d'une sous-station électrique supplémentaire serait nécessaire pour les besoins du quartier, son emplacement sera défini en collaboration avec les services compétents, le propriétaire mettant gratuitement à disposition la surface de terrain nécessaire et autorisant la création de toutes les servitudes de passages utiles.

11 Emplacement pour conteneurs à déchets

- 11.1 Les ordures ménagères et autres déchets générés par le quartier construit dans l'aire du PA seront collectés en bordure de la RC 601 dans et au moyen de conteneurs dont le choix sera soumis à la commune pour approbation. L'achat et la mise en place de ces conteneurs seront du ressort du seul propriétaire.
- 11.2 Le propriétaire aménagera à ses frais l'emplacement destiné à abriter ces conteneurs qui sera placé à l'entrée du parking souterrain, à proximité de la route de Berne, sur le domaine public cantonal.
- 11.3 Le propriétaire réalisera également à ses frais l'infrastructure nécessaire au stationnement et aux manœuvres des camions de collecte des déchets en bordure de la route de Berne, selon le principe mentionné sur le plan ad hoc (annexe 1).
- 11.4 La convention entre la Commune et l'Etat de Vaud dont il est fait mention sous article 2.4 ci-dessus, inclura également toutes les modalités au sujet de ces aménagements.
- 11.5 Cet emplacement sera réalisé et opérationnel lors de la mise en service du premier bâtiment.
- 11.6 L'infrastructure qui sera réalisée pour la collecte des ordures sera conçue de manière à garantir une esthétique en rapport avec la situation, l'environnement et les attentes que l'on peut raisonnablement avoir à ce propos.
- 11.7 L'entretien et le nettoyage des conteneurs, l'entretien et le déneigement de la zone de collecte et de ses abords (zone d'accès et manœuvre) incombera au propriétaire de même que la manutention, le jour du ramassage, des containers de l'intérieur du quartier jusqu'au point de collecte, et inversement.
- 11.8 Dans l'hypothèse où l'autorité modifierait le concept de gestion des ordures ménagères, le propriétaire accepte d'ores et déjà, sans réserve, d'adapter, à ses frais, les infrastructures et le matériel y relatifs.

12 Emplacement pour éco-point communal

- 12.1 Parallèlement à l'infrastructure propre au quartier décrite à l'article 11, un emplacement destiné à l'aménagement d'un éco-point uniquement pour les habitants du futur quartier sera réalisé dans le même secteur, sur le domaine public cantonal, selon le principe mentionné sur le plan ad hoc (annexe 1). Cet aménagement sera également inclus dans la convention citée à l'article 2.4.
- 12.2 La réalisation, l'équipement, l'entretien et la gestion de l'éco-point seront du ressort et à la charge exclusive de la Commune. Par contre l'entretien et le déneigement de l'infrastructure d'accès et de manœuvre seront du ressort du propriétaire.

- 12.3 La commune respectera également les aspects mentionnés aux articles 11.5 et 11.6 ci-dessus pour cet aménagement, ceci en coordination avec le propriétaire.
- 12.4 La situation et la superficie définitives de cet emplacement seront définies d'un commun accord entre la Commune et le propriétaire avant la mise à l'enquête des constructions.

13 Défense incendie

- 13.1 Le propriétaire s'engage à prendre en charge les frais de fourniture et de pose des bornes-hydrantes nécessaires à l'équipement des différents secteurs du PA selon les exigences qui seront communiquées par le service de défense incendie et de secours (SDIS).

14 Nombre et type de logements, logements d'utilité publique (LUP), salle de quartier

- 14.1 Le nombre de logements réalisables à l'intérieur du périmètre du PA est limité à 200.
- 14.2 Le nombre d'unités de logements destinées à la vente est compris entre 35 et 40.
- 14.3 Le propriétaire s'engage à réaliser l'ensemble du quartier selon les prescriptions de l'Association vaudoise pour la construction adaptée aux handicapés (AVACAH), en application de la norme SIA 500 (SN 521 500) – Constructions sans obstacles.
- 14.4 Le bâtiment situé dans le périmètre H1 est destiné à accueillir 18 logements (9% du total) de 2^{1/2} pièces à loyers abordables (LLA, art. 27 LPPPL) destinés au seniors, ainsi qu'une salle commune (également destinée au quartier), un local d'activités et le bureau de l'exploitant.
- 14.5 Le contrôle du revenu locatif de ces logements sera assuré uniquement par la Division Logement du canton. L'attribution des logements aux futurs locataires est du seul ressort du propriétaire.
- 14.6 Le bâtiment situé dans le périmètre H2 est également destiné à accueillir 17 logements de 2^{1/2} ou 3^{1/2} pièces destinés aux seniors, mais qui ne seront pas soumis à un contrôle sur le revenu locatif.

15 Energie et certification Site 2000 watts

- 15.1 Le PA étant certifié Site 2000 watts (annexe 10), le propriétaire s'engage à réaliser le quartier selon les objectifs énergétiques promus par le label.
- 15.2 Le propriétaire s'engage à réaliser jusqu'à son aboutissement la procédure d'assurance qualité SIA 2040+ AQ (expertise de la mise en conformité de chaque bâtiment à réaliser) afin que l'ensemble du quartier soit certifié par l'organe compétent. Aucun autre certificat ou label ne sera exigé.

15.3 Dans la phase d'exploitation, le / les propriétaire(s) et les usagers des bâtiments prendront toutes les mesures utiles qui permettront de conserver le label. La commune sera régulièrement informée des mesures entreprises, dans des échéances à définir.

16 Taxe de participation aux équipements communautaires

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

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

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

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

16.5 Le nombre de m² de SPd attribué aux logements, aux activités compatibles avec celui-ci et aux activités tertiaires n'étant pas encore défini précisément, la taxe à percevoir ne pourra être déterminée qu'une fois l'affectation définitive des locaux arrêtée, soit certainement lors de la mise à l'enquête des constructions.

16.6 En lieu et place de cette taxe, le propriétaire s'engage à réaliser les équipements communautaires selon le plan des infrastructures (annexe 8) et le tableau d'estimation des coûts (annexe 9), faisant partie intégrante de la présente (estimés à ce jour à environ CHF 2'000'000.- TTC). En cas de coût total final des infrastructures communautaires inférieur au montant de la taxe, la différence sera perçue par la Commune.

17 Cession(s) immobilière(s) et servitude(s) en faveur de la commune

17.1 Le propriétaire cède gratuitement à la Commune le terrain nécessaire à la construction d'un trottoir le long du chemin de Montéclard et une éventuelle correction du tracé de ce dernier. Les emprises nécessaires à la réalisation de ces éléments n'excéderont pas la limite des constructions, selon alignement arrêté par la commune en 1986.

- 17.2 La cession de la bande de terrain ne diminuera en rien les possibilités de bâtir résultant du PA.
- 17.3 Le propriétaire cède à la Commune la passerelle enjambant la route de Berne, en conformité avec les clauses de l'article 5 précité.
- 17.4 Le propriétaire cède gratuitement à la Commune, la portion de terrain de la butte anti-bruit et ses abords, en conformité avec les clauses de l'article 9 précité, selon le projet de division de bien fonds A et B et son plan (annexe 4).
- 17.5 Le propriétaire s'engage à concéder et faire inscrire en faveur de la commune, toutes les servitudes de passage public et de canalisations, au sens où cela a été stipulé aux articles précédents.
- 17.6 En surplus des clauses précédentes, le propriétaire s'engage à accorder à la Commune une servitude de passage public pour piétons, sur la voie d'accès dépendant de la parcelle 470, hors périmètre du PA.
- 17.7 Les frais générés par l'élaboration des plans, l'abornement, l'instrumentation des actes notariés ainsi que les émoluments d'inscription au registre foncier, en relation avec les cessions immobilières, ainsi qu'avec la constitution ou la modification de toutes les servitudes en question et en faveur de la Commune seront supportés par celle-ci.

18 Garanties de réalisation des droits à bâtir

- 18.1 Les dispositions pour assurer la disponibilité des terrains conformément aux articles 15a LAT et 52 LATC sont incluses dans le règlement du PA.

19 Dispositions finales

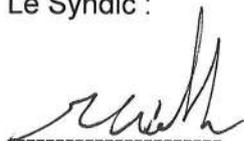
- 19.1 Le propriétaire s'engage à faire reprendre les engagements de la présente convention par tout acquéreur ou tout superficiaire de tout ou partie de ses bien-fonds.
- 19.2 Les noms et coordonnées des futurs acquéreurs seront communiqués à la Commune. Ils le seront également lors de chaque transfert immobilier. La commune sera également informée de chaque changement d'administrateur de PPE
- 19.3 La validité de la présente convention est subordonnée à l'approbation définitive du plan d'affectation (PA) par le Département cantonal compétent.
- 19.4 Tout litige entre parties au sujet de la validité et de l'exécution de la présente convention et des annexes y afférentes sera soumis à un arbitre unique désigné d'entente entre parties ou, à défaut, par le Président du Tribunal cantonal vaudois.
- 19.5 Toute modification de la présente convention ne pourra intervenir valablement que par le biais d'un avenant à celle-ci, établi en la forme écrite et signé des deux parties.

19.6 Les parties déclarent faire élection de for à Lausanne.

Ainsi fait à Epalinges, en cinq exemplaires, le 19 mars 2021

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic :



Maurice Mischler



La Secrétaire



Sarah Miéville

AU NOM DU PROPRIETAIRE

Le Président :



Jacques Bourachot

Fonds de Prévoyance de
CA Indosuez (Switzerland) SA

Le Gérant immobilier



Yves Piccand

Liste des annexes :

- 1 : Plan des aménagements de surface
- 2 : Plan des servitudes
- 3 : Plan d'entretien hivernal et des cheminements destinés aux véhicules du service du feu et des services communaux
- 4 : Plan de cession
- 5 : Coupe type trottoir chemin de Montéclard
- 6 : Concept d'évacuation des eaux
- 7 : Plan de situation et profil en long du raccordement à la RC 601
- 8 : Plan des infrastructures communautaires
- 9 : Tableau d'estimation des coûts
- 10 : Certification Site 2000 watts



- | | | | |
|---------------------------------|---------------------|-------------------|---------------------|
| périmètre du plan d'affectation | trottoir | poubelle publique | emprise d'accès |
| bâtiment projeté | borne télécommandée | luminaire | éco-point |
| surface d'accès projetée | | banc public | conteneur à déchets |



□ périmètre du plan d'affectation
■ bâtiment projeté

□ servitude de passage public mobilité douce
□ servitude de passage public piéton

■ servitude d'usage public "belvédère"
■ servitude d'usage en faveur de la commune "places de rebroussement"

[Signature]
Lausanne, le 16 février 2021



□ périmètre du plan d'affectation
■ bâtiment projeté

■ entretien hivernal assuré par la commune
■ entretien hivernal assuré par le propriétaire

■ aucun entretien hivernal
●●●● cheminement destinés aux véhicules du service du feu et des services communaux

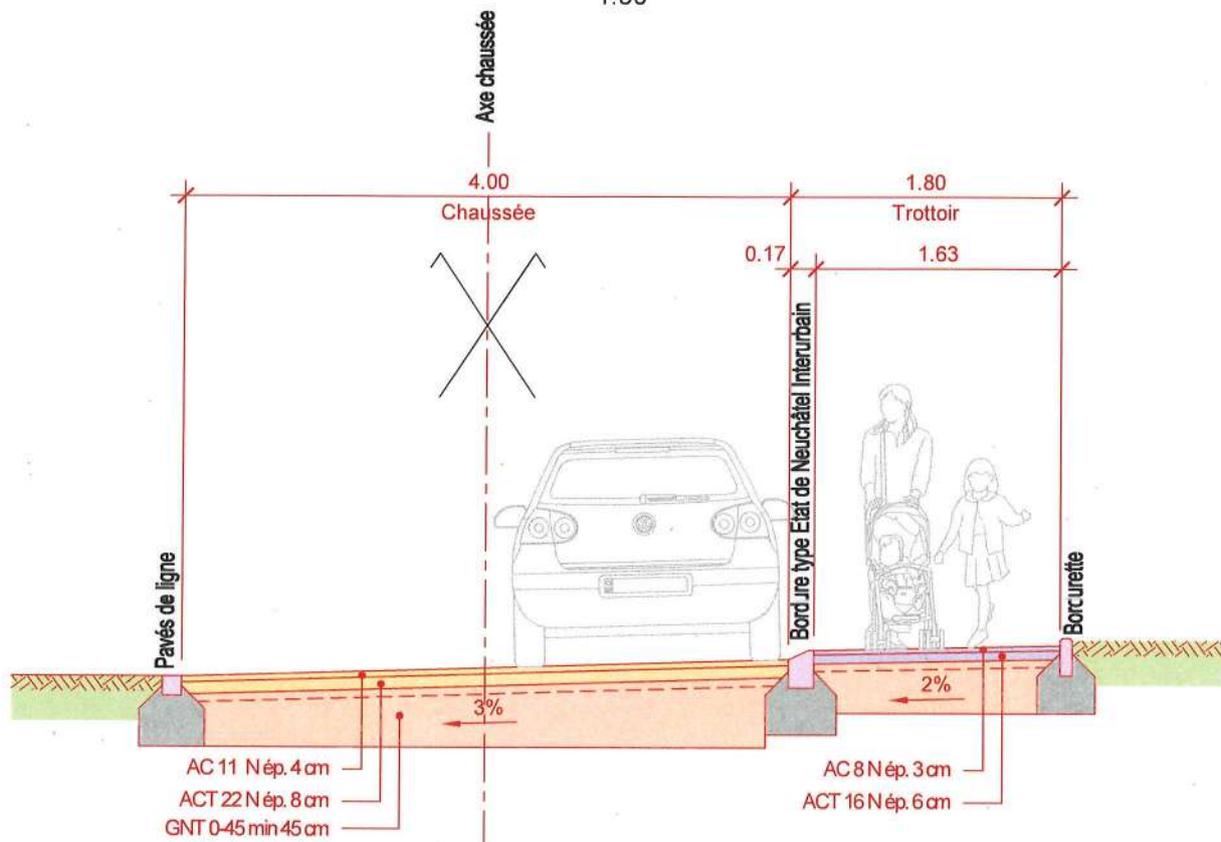
▬▬▬ emplacement de la passerelle projetée (à titre indicatif)



- périmètre du plan d'affectation
- bâtiment projeté
- nouvelle limite
- limite radiée

Coupe type

1:50

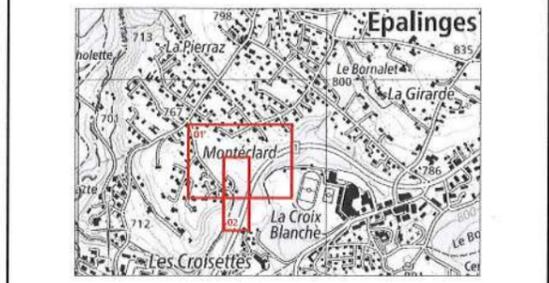


COMMUNE D'EPALINGES
Plan d'affectation "LE CLOSALET"

CONCEPT D'EVACUATION DES EAUX

SITUATION
ETUDE PRELIMINAIRE
Variante A de rétention

PLAN NO	315 007.124-01a	
FORMAT	126 x 60	
AFFAIRE	315 007.124	
ECHELLE	1:500	
22.04.2020	ATH	VL
03.07.2020	ATH	VL
09.07.2020	ATH	VL
28.07.2020	VL	VL
31.07.2020	VL	VL
16.02.2021	VL	VL



BBHN SA GEOMETRIE - GENE CIVIL - AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

INGENIEURS EPF - HES
GEOMETRES BREVETES

10000
10000

Légende

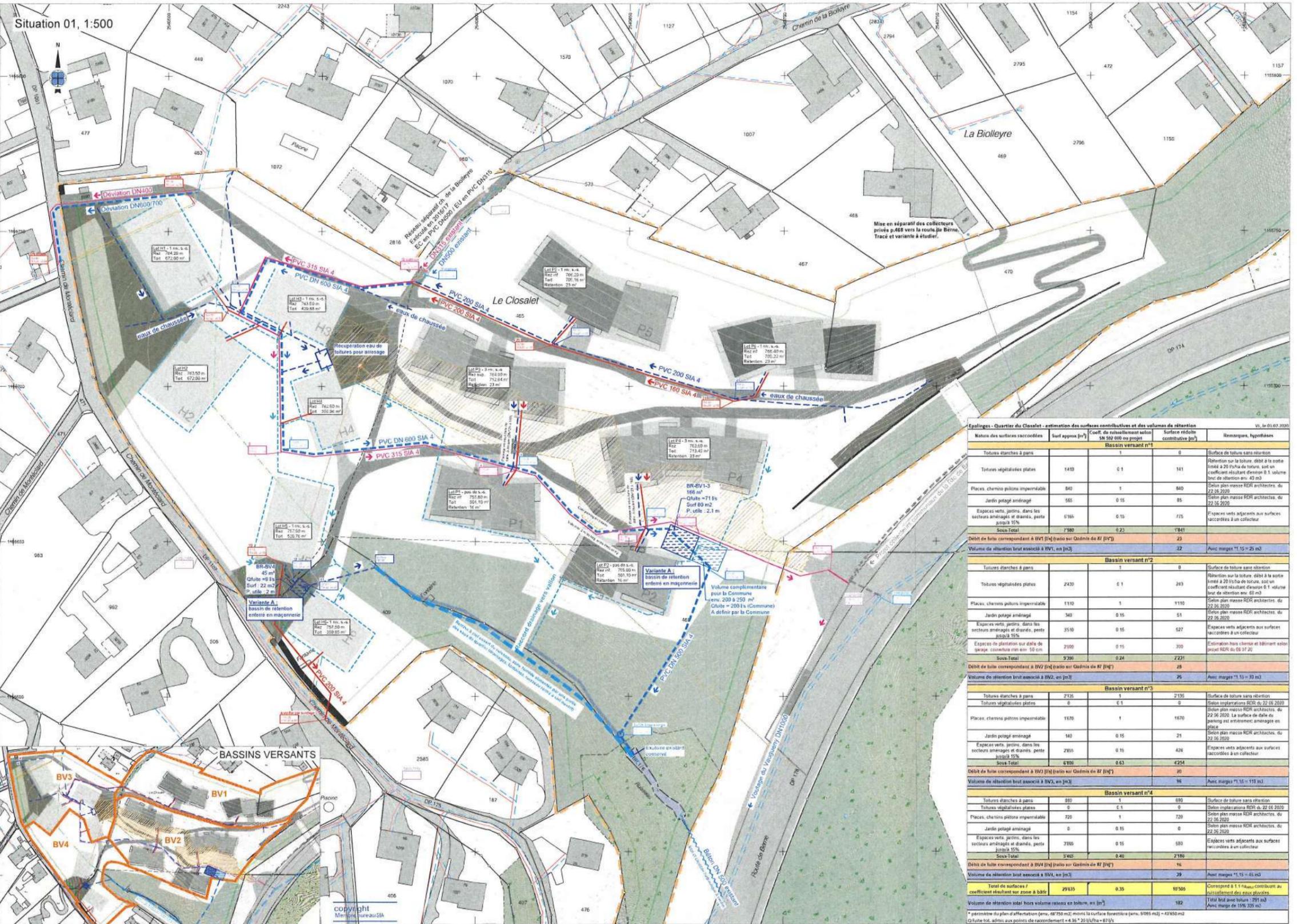
Éléments infrastructure

Existant	A démolir	Projeté	Réseau
			Eaux claires Réseau municipal quartier / Commune Équipement de raccordement de quartier Chambre grille, sa. Réseau
			Eaux usées Réseau municipal quartier / Commune Équipement de raccordement de quartier Chambre, chambre conteneur
			Eaux mélangées Chambre
			Bassin de rétention
			Périmètre du plan d'affectation
			Parking souterrain, selon principe de RDR architectes SA, le 08.07.20

Les indications sur le niveau d'implantation des bâtiments et les sous-sols sont données à titre purement indicatif selon les informations disponibles au moment de l'étude du concept. Elles seront mises à jour lors de l'étape suivante de l'étude.

Epalinges Quartier Cloalet - synthèse des volumes de rétention VL, le 09.07.2020

Bassin de rétention	Type	Surf. (m ²)	Q max entrant (l/s)	Q max sortant (l/s)	Vol. rétention théorique (m ³)	Volume effectif (x 1.15) (m ³)
Let P1	Toiture Bat. 1	591	18	14	14	16
Let P2	Toiture Bat. 2	591	18	14	14	16
Let P3	Toiture Bat. 3	713	26	1.4	20	23
Let P4	Toiture Bat. 4	713	26	1.4	20	23
Let P5	Toiture Bat. 5	705	26	1.4	20	23
Let P6	Toiture Bat. 6	705	26	1.4	20	23
Sous-tot	Toitures végét.	3738			108	124
BR-BV1.3	Bassin enterré avec rampe garage total 166 m ³	7300	70	23	22	25
		9200	86	28	26	30
		6700	165	28	96	110
BR-BV4	Bassin enterré - ch. Montéclard vallon	5465	84	16	35	45
Sous-tot	Quartier Cloalet	27635	405	87	183	210
Total	Toitures + Bassins				87	291



Epalinges - Quartier du Cloalet - estimation des surfaces contributives et des volumes de rétention VL, le 01.07.2020

Nature des surfaces raccordées	Surf. approx. (m ²)	Coeff. de ruissellement selon SM 592 000 ou projet	Surface réduite contributive (m ²)	Remarques, hypothèses
Bassin versant n°1				
Toitures danchés à pans	1	0	0	Surface de toiture sans rétention
Toitures végétalisées plates	1410	0.1	141	Rétention sur la toiture: débit à la sortie limité à 20 l/s/ha de toiture, soit un coefficient résultant d'un 0.1 volume bas de rétention env. 42 m ³
Places, chemins pavés imperméabilisés	840	1	840	Selon plan masse RDR architectes, du 22.05.2020
Jardin potager aménagé	565	0.15	85	Selon plan masse RDR architectes, du 22.05.2020
Espaces verts, jardins, dans les secteurs aménagés et diésés, pente jusqu'à 15%	6765	0.15	1015	Espaces verts adjacents aux surfaces raccordées à un collecteur
Sous-Total	7780	0.23	1741	
Débit de fuite correspondant à BV1 (ratio sur Qadmis de R) (l/s)			23	
Volume de rétention brut associé à BV1, en (m ³)			22	Avec marges 1.15 = 25 m ³
Bassin versant n°2				
Toitures danchés à pans	1	0	0	Surface de toiture sans rétention
Toitures végétalisées plates	2430	0.1	243	Rétention sur la toiture: débit à la sortie limité à 20 l/s/ha de toiture, soit un coefficient résultant d'un 0.1 volume bas de rétention env. 63 m ³
Places, chemins pavés imperméabilisés	1110	1	1110	Selon plan masse RDR architectes, du 22.05.2020
Jardin potager aménagé	340	0.15	51	Selon plan masse RDR architectes, du 22.05.2020
Espaces verts, jardins, dans les secteurs aménagés et diésés, pente jusqu'à 15%	3510	0.15	527	Espaces verts adjacents aux surfaces raccordées à un collecteur
Espaces de plantation sur dalle de séchage, courtoise env. 50 cm	2100	0.15	315	Estimation bas chemin et bâtiment selon plan RDR du 08.07.20
Sous-Total	5790	0.24	2231	
Débit de fuite correspondant à BV2 (ratio sur Qadmis de R) (l/s)			28	
Volume de rétention brut associé à BV2, en (m ³)			26	Avec marges 1.15 = 30 m ³
Bassin versant n°3				
Toitures danchés à pans	2135	1	2135	Surface de toiture sans rétention
Toitures végétalisées plates	0	0.1	0	Selon plan masse RDR du 22.05.2020
Places, chemins pavés imperméabilisés	1670	1	1670	Selon plan masse RDR architectes, du 22.05.2020. Le surface de dalle de parking est entièrement aménagée en place.
Jardin potager aménagé	540	0.15	81	Selon plan masse RDR architectes, du 22.05.2020
Espaces verts, jardins, dans les secteurs aménagés et diésés, pente jusqu'à 15%	2805	0.15	421	Espaces verts adjacents aux surfaces raccordées à un collecteur
Sous-Total	6150	0.63	4254	
Débit de fuite correspondant à BV3 (ratio sur Qadmis de R) (l/s)			63	
Volume de rétention brut associé à BV3, en (m ³)			59	Avec marges 1.15 = 68 m ³
Bassin versant n°4				
Toitures danchés à pans	890	1	890	Surface de toiture sans rétention
Toitures végétalisées plates	0	0.1	0	Selon plan masse RDR du 22.05.2020
Places, chemins pavés imperméabilisés	720	1	720	Selon plan masse RDR architectes, du 22.05.2020
Jardin potager aménagé	0	0.15	0	Selon plan masse RDR architectes, du 22.05.2020
Espaces verts, jardins, dans les secteurs aménagés et diésés, pente jusqu'à 15%	3365	0.15	505	Espaces verts adjacents aux surfaces raccordées à un collecteur
Sous-Total	3465	0.40	2115	
Débit de fuite correspondant à BV4 (ratio sur Qadmis de R) (l/s)			16	
Volume de rétention brut associé à BV4, en (m ³)			14	Avec marges 1.15 = 16 m ³
Total de surfaces / coefficient résultant sur zone à bâtir	27435	0.35	10765	Correspond à 1.15 fois le coefficient de ruissellement des eaux pluviales
Volume de rétention total hors volume retenu en toiture, en (m ³)			182	Total brut avec toiture: 191 m ³ Avec marges de 1.15 = 219 m ³

* périmètre du plan d'affectation (env. 48750 m²), moins la surface forestière (env. 51000 m²) = 43550 m²
Q fuite tot. admis aux points de raccordement = 4.96 * 20 l/s/ha = 87 l/s

Handwritten signature and notes in blue ink.

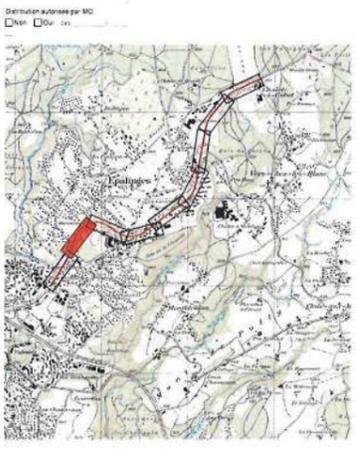
DÉPARTEMENT DES INFRASTRUCTURES ET DES RESSOURCES HUMAINES
 DIRECTION GÉNÉRALE DE LA MOBILITÉ ET DES ROUTES
 DIVISION INFRASTRUCTURE ROUTIÈRE

RC 601-B-P Epalinges - Lausanne
 Requalification Croisettes - Châtel-la-Gabel
Route de Berne

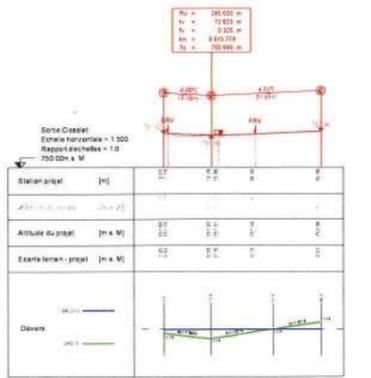
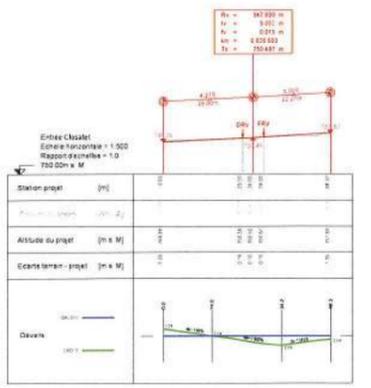
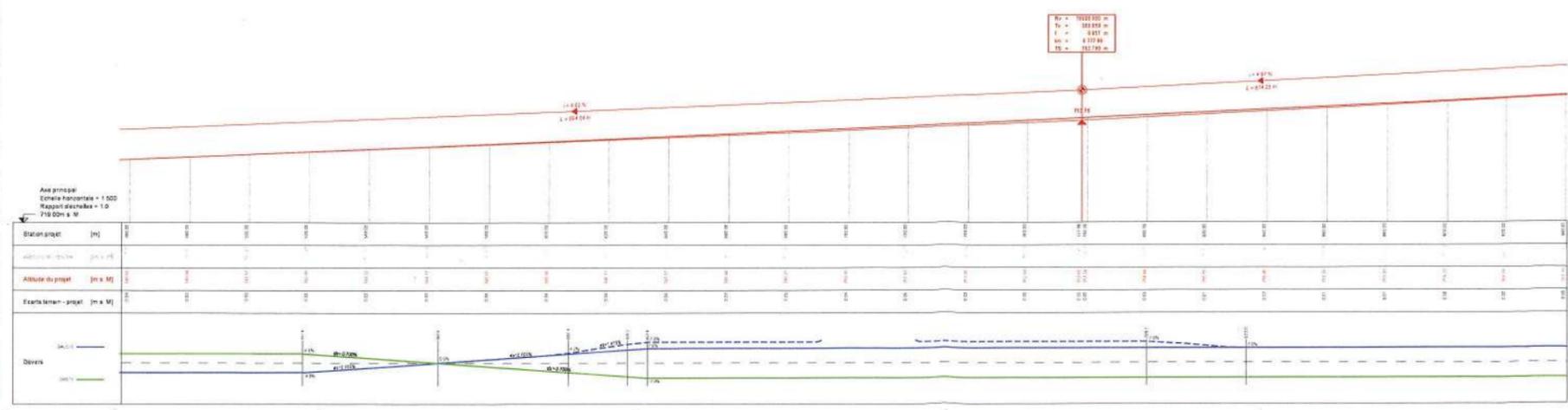
SITUATION ET PROFIL EN LONG 2/9
 VO550 du PR 420+90 au PR 625+10
ENQUÊTE PUBLIQUE

Dessiné par: **LENY TOSCANO**
 Vérifié par: **SCHELLI**
 Date: 28.03.2018
 Scale: 1:1000
 Format: A3

- Légende**
- Chaussée
 - Espace vert/banquette
 - Éclairage
 - Talus en tranchée
 - Traverse (piétons et cycles)
 - Traverse
 - Voie bus
 - Voie à sens unique
 - Bande cyclable
 - Bande cyclable - marquage rouge
 - État Surface franchissable
 - Signalisation routière
 - Limite domaine public
 - Niveau cantonnier
 - Signalisation au long pavés
 - Limite de bord



La signalisation indiquée sur le plan a uniquement une valeur informative.



Handwritten signature and initials in blue ink.



Surfaces d'activités		Aménagements extérieurs	
	Activité (H1) SPd: 32 m ²	4A	Total cheminements goudronnés 2356 m ² (1178 m ²)
	Locaux destinés à la gestion des logements seniors (service) (H1) SPd: 23 m ²	-	- Cheminement Diagonale 644 m ²
	Salle commune, espace d'attente + sanitaires liés + cafétéria (H1) SPd: 90 m ²	-	- Cheminement Est/Ouest 1030 m ²
	Bureau du FM + sanitaires liés (H2) SPd: 39 m ²	-	- Cheminement Nord/Sud 589 m ²
	Local FM (H4) SPd: 26 m ²	-	- Desserte 93 m ²
	Local atelier de réparation de vélos (H4) SPd: 30 m ²	4B	Sentier botanique 371 m ² (186 m ²)
	Studio partagé (H5) SPd: 35 m ²	4C	Belvédère 253 m ²
	Espace Co-working (H5) SPd: 136 m ²	4D	Trottoir: Chemin Montclard 329 m ²
			4E Luminaires et câblage 41 pces
			4F Bornes télescopiques 5 pces
			4G Bancs publics 8 pces
			4H Poubelles publiques 3 pces
			Place de manoeuvre

ANNEXE N°9

PA Le Cloalet, Epalinges



ESTIMATION DES COÛTS D'EQUIPEMENTS ET INFRASTRUCTURES COMMUNAUTAIRES
Surface SPD max. selon Plan d'affectation : 20'375 m2

COÛTS DE RÉALISATION D'INFRASTRUCTURES COMMUNAUTAIRES (A CHARGE PROPRIETAIRE)					
Détail des infrastructures					CHF TTC
Financement de la passerelle					
Estimée par les mandataires à CHF 1 465 000.- (base rapport technique)					1 465 000,00
Subvention fédérale maximale estimée à CHF 422'000.-					-422 000,00
Cheminements mobilité douce pour 1/2 (carrossable) selon plan ANNEXE N° 8 & chiffrage	m2	1 178	Prix unitaire	352	414 232,51
Sentier botanique pédagogique pour 1/2 selon plan ANNEXE N° 8 & chiffrage	m2	186	Prix unitaire	144	26 631,14
Belvédère selon plan ANNEXE N° 8 & chiffrage	m2	253	Prix unitaire	323	81 744,30
Trottoir chemin de Montéclard selon plan ANNEXE N° 8 & chiffrage	m2	329	Prix unitaire	427	140 493,03
Luminaire & câblage selon plan ANNEXE N° 8 & chiffrage	pce	41	Prix unitaire	4 751	194 775,64
Bornes télescopiques selon plan ANNEXE N° 8 & chiffrage	pce	5	Prix unitaire	13 631	68 152,56
Bancs publics selon plan ANNEXE N° 8 & chiffrage	pce	8	Prix unitaire	2 908	23 263,20
Poubelles publiques selon plan ANNEXE N° 8 & chiffrage	pce	3	Prix unitaire	2 881	8 642,93
TOTAL DES RÉALISATIONS FINANÇÉES PAR LE PROPRIÉTAIRE					2 000 935,32

CALCUL DU MONTANT DE LA TAXE DE PARTICIPATION AUX ÉQUIPEMENTS COMMUNAUTAIRES					
Détail par secteur					CHF TTC
Surface dédiée aux logements loyer libre (H3 / H4 / H5 / H6 / P1 / P2 / P4 / P6)	m2	12 743	Prix unitaire	93,81	1 195 420,83
Surface dédiée aux logements PPE (P3 & P5)	m2	4 555	Prix unitaire	93,81	427 304,55
Surface aux logements Seniors LUP (H1)	m2	1 280	Prix unitaire	0	-
Surface aux logements Seniors PLUS (H2)	m2	1 386	Prix unitaire	93,81	130 020,66
Surface dédiée à l'activité (H1)	m3	32	Prix unitaire	1,71	54,72
Surface dédiée gestion logements seniors (H1)	m2	23	Prix unitaire	1,71	39,33
Surface dédiée salle commune et espace détente (H1)	m2	90	Prix unitaire	1,71	153,90
Bureau FM (H2)	m2	39	Prix unitaire	1,71	66,69
Local FM (H4)	m2	26	Prix unitaire	1,71	44,46
Local / atelier réparation vélo (H4)	m2	30	Prix unitaire	1,71	51,30
Studio partagé (cluster quartier) / (H5)	m2	35	Prix unitaire	1,71	59,85
Espace co-working (H5)	m2	136	Prix unitaire	1,71	232,56
TOTAL SURFACE SPD / MONTANT TOTAL TAXE		20 375			1 753 448,85

Compte tenu des informations et estimations mentionnées ci-dessus, le coût des infrastructures communautaires réalisées par le propriétaire est supérieur de CHF 247'486,47 au montant de la taxe aux équipements communautaires.

COÛTS DE RÉALISATION D'INFRASTRUCTURES PRIVÉES A CHARGE PROPRIETAIRE (FACTURÉES PAR LA COMMUNE)						
Raccordement routier RC 601 (accès parking) selon plans ANNEXE N° 7						
				devis DGMR	320 000	320 000,00

Tableaux des surfaces et détails des affectations

"hameau"	SPd
H1	1'425 m ²
H2	1'425 m ²
H3	1'120 m ²
H4	870 m ²
H5	1'495 m ²
H6	790 m ²
Total	7'125 m²

"parc habité"	SPd
P1	1'645 m ²
P2	1'880 m ²
P3	2'510 m ²
P4	2'885 m ²
P5	2'045 m ²
P6	2'285 m ²
Total	13'250 m²

Surfaces d'activités

-  Activité (H1)
SPd: 32 m²
-  Locaux destinés à la gestion des logements seniors (service) (H1)
SPd: 23 m²
-  Salle commune, espace d'attente + sanitaires liés + cafétéria (H1)
SPd: 90 m²
-  Bureau du FM + sanitaires liés (H2)
SPd: 39 m²
-  Local FM (H4)
SPd: 26 m²
-  Local atelier de réparation de vélos (H4)
SPd: 30 m²
-  Studio partagé (H5)
SPd: 35 m²
-  Espace Co-working (H5)
SPd: 136 m²

Aménagements extérieurs

- 4A** Total cheminements goudronnés 2356 m² (1178 m²)
 - Cheminement Diagonale 644 m²
 - Cheminement Est/Ouest 1030 m²
 - Cheminement Nord/Sud 589 m²
 - Desserte 93 m²
- 4B** Sentier botanique 371 m² (186 m²)
- 4C** Belvédère 253 m²
- 4D** Trottoir: Chemin Montéclard 329 m²
- 4E** Luminaire et câblage 41 pces
- 4F** Bornes télescopiques 5 pces
- 4G** Bancs publics 8 pces
- 4H** Poubelles publiques 3 pces
- Place de manoeuvre

Fonds de prévoyance de CA Indosuez
(Switzerland) SA
Monsieur Yves Piccard
Sous-Directeur
Chemin de Bérée 46-48
1010 Lausanne

Liestal, 19 novembre 2020

Site 2000 watts

> Attribution du label "Site 2000 watts" au Site Le Cloalet en cours de développement

Monsieur,

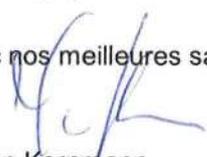
C'est avec plaisir que nous vous remettons en annexe la décision définitive de la Commission du label pour la remise du label « Sites 2000 watts » au site Le Cloalet en cours de développement.

Le site reçoit cette distinction pour ses résultats convaincants et exemplaires dans sa planification avec référence aux buts de la société 2000 watts. Le label « Sites 2000 watts » est supporté par l'Office fédéral de l'énergie.

Nous vous souhaitons beaucoup de succès dans la mise en œuvre du site.

Nous restons à votre disposition pour des questions complémentaires et vous remercions pour votre engagement.

Avec nos meilleures salutations,



Maren Kornmann
Office de certification Site 2000 watts
Directrice de l'Association Cité de l'énergie

Annexe : Décision de la Commission du Label

Copie à : Gilles Desthieux, Conseiller Site 2000 watts, Françoise Wegmüller, Directrice régionale

Office de certification
Maren Kornmann
Association Cité de l'énergie
c/o ENCO Energie-Consulting AG
Munzschstrasse 4
4410 Liestal

Tél : +41 (0)61 965 99 00
certification@2000watt.ch

www.2000watts.swiss



Site 2000 watts

Le Closalet, Epalinges

1 Décision de la Commission du label

Sur la base des documents disponibles (voir Annexe A.1), la Commission du label a décidé lors de sa séance du 10 novembre 2020 (pour sa structure, voir Annexe A.2)

d'attribuer au Site

„Le Closalet“

le label „Site 2000 watts en développement (planification)“.

2 Evaluation

La commission du label décide d'attribuer au site Le Closalet, le certificat „Site 2000-Watt en développement (planification)“ avec un résultat de 68%.

(Voir Annexe A.3)

3 Droits et obligations

3.1 Cette décision octroie à l'organisme responsable, pour le site Le Closalet, le droit d'employer la désignation

„Site 2000-Watt en développement (planification)“

et ce pour toutes les utilisations qu'il juge appropriées.

3.2 Le règlement relatif à la certification des sites fait partie intégrante de cette décision.

3.3 Toutes les informations et données mises à disposition par le site dans le cadre des activités du label sont traitées de manière confidentielle. Elles ne sont publiées qu'avec l'accord du site



4 Signature

Lieu: Bern

Date: 10 novembre 2020

Le président:

Le secrétariat:

B. Gut

[Signature]

5 Annexes

A.1 Documents vérifiés

- Demande de Certification Site 2000 watts
- Aide au calcul II (respect des valeurs cibles de l'évaluation quantitative)
- Management Tool (évaluation qualitative)
- Rapport d'audit

A.2 Composition de la Commission du label :

Au nom de la commission du label de l'office de certification Site 2000 watts:

B. Gut, Responsable de l'énergie de la Ville de Lucerne, Président de la Commission du label Site 2000 watts

C. Pahud, Direction générale de l'environnement du Canton Vaud

H. Wiher, Directeur énergie et technique, Ville de Winterthur

L. Neher, Directeur de la promotion de l'énergie, Energieagentur St. Gallen GmbH

M. Kornmann, T. Fink, N. Brodbeck (Administration)

