



EPALINGES

PREAVIS DE LA MUNICIPALITE AU CONSEIL COMMUNAL N° 7/2017

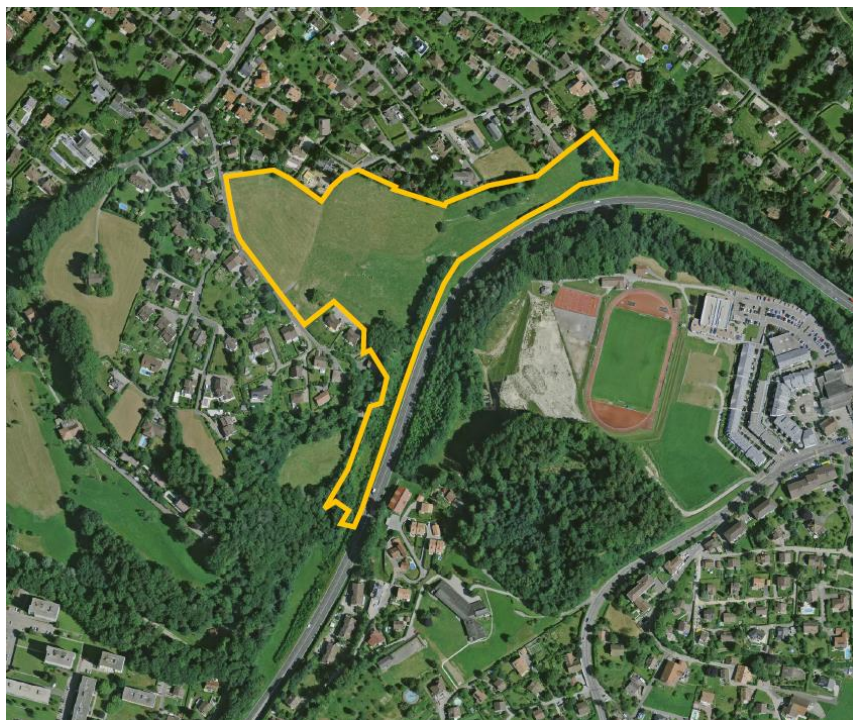
Concerne : Plan de quartier (PQ) "Le Closalet" – Approbation

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

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

1. Localisation

Le secteur « Le Closalet » est situé en un point stratégique du Nord de l'agglomération lausannoise, dans le lieu-dit « Montéclard », en bordure de la route de Berne et à proximité du terminus « Les Croisettes » du 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.



Périmètre du PQ « Le Closalet » (sans échelle)

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 PQ. Au Sud-Ouest, le site est bordé par le chemin de Montéclard.

2. Préambule

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

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

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

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

D'une surface de 48'695 m², le secteur du PQ « Le Closalet » est colloqué depuis le 16 novembre 2005, selon le plan général d'affectation (PGA), 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.

Le Fonds de prévoyance du Crédit Agricole (Suisse) SA (actuellement Fonds de prévoyance du CA Indosuez (Switzerland) SA), propriétaire des parcelles sises à l'intérieur du périmètre du plan de quartier « Le Closalet », a mandaté des bureaux d'architecte-urbaniste, d'ingénieur, de géomètre et d'ingénieurs en environnement et trafic, afin d'y développer un programme comprenant essentiellement des habitations ainsi que quelques activités tertiaires et publiques.

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

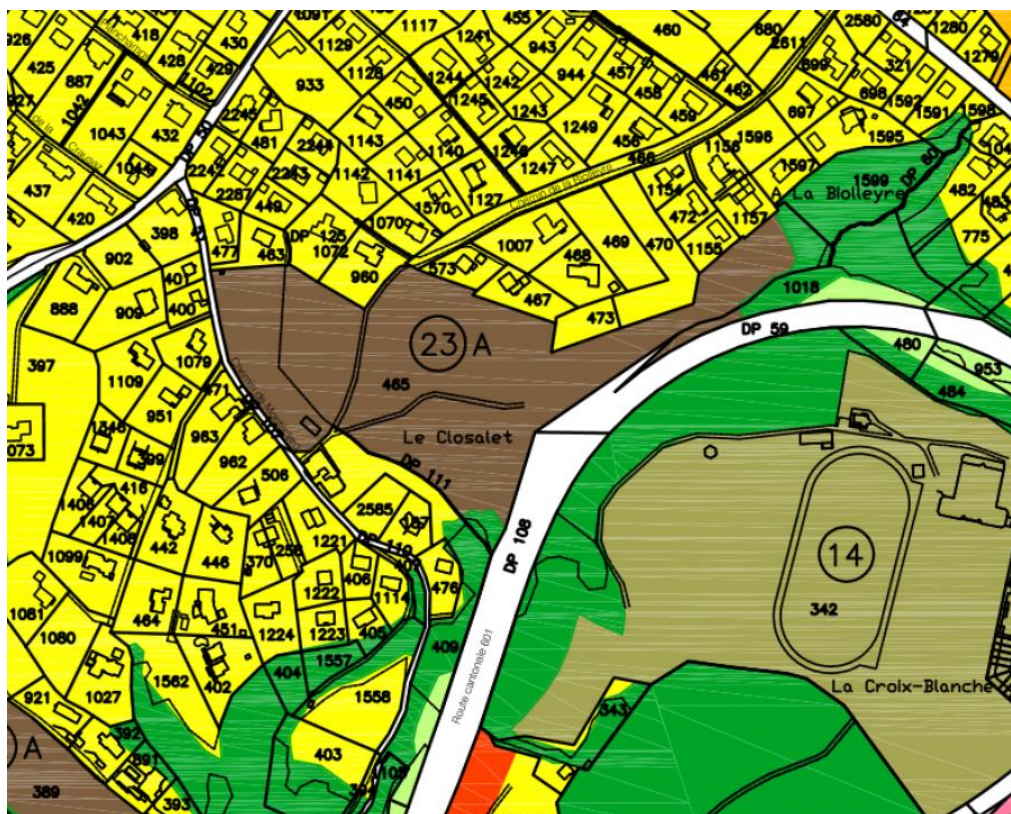
3. Statut du sol

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

Il est colloqué en zone de plan spécial "A". Le RPGA y détermine l'affectation et un coefficient d'utilisation du sol (CUS) de 0.4. Ainsi, ce secteur est une zone déjà affectée au sens de la Loi sur l'aménagement du territoire. De plus, le périmètre-centre de la Commune d'Epalinges, défini dans le cadre du Projet d'agglomération Lausanne-Morges (PALM), englobe le secteur en question. En raison de cette nouvelle donnée et pour être conforme au PALM et au Plan directeur cantonal (PDCn), la densité du plan de quartier « Le Closalet » doit correspondre au minimum à un indice d'utilisation du sol de 0.625. Dans cette zone, tout projet de construction ou d'aménagement est subordonné à l'adoption préalable d'un plan directeur localisé, voire d'un plan de quartier de compétence municipale ou d'un plan partiel d'affectation.

Le Fonds de prévoyance du CA Indosuez (Switzerland) SA, dont le siège est à Lausanne, est l'unique propriétaire, depuis 2007, de l'entier du secteur compris à l'intérieur du plan de quartier « Closalet », à l'exception du Domaine public – ruisseau (DP 111, 82m²).

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



Extrait du PGA du 16 novembre 2005 (sans échelle)

Un projet de fractionnement de la parcelle n°465 a été établi avec le propriétaire afin de constituer deux nouvelles parcelles qui seront cédées à la Commune d'Epalinges, soit:

- une parcelle (A) intégrant l'aire forestière (env. 4'373m²), située au Sud du plan de quartier, ainsi qu'une partie de l'aire des aménagements paysagers, à vocation écologique et antibruit (butte paysagère),
- l'autre parcelle comprenant l'aire forestière (B), située au Nord-Est du plan de quartier (env. 13'552m²), ainsi que le périmètre constructible n°12, dédié à l'implantation d'une maison de quartier destinée à des activités publiques.

Les modalités de cession de ces terrains sont précisées dans le cadre d'une convention signée entre Commune et propriétaire.



Projet de fractionnement (sans échelle)

4. Objectifs et concepts du plan de quartier

Le plan de quartier « Le Closalet » a pour buts de :

Créer un lieu et un paysage :

- Par la création d'un parc habité
- Par la création d'un paysage structuré qui lie les éléments entre le bâti et les aménagements extérieurs, en accentuant les lignes de forces du paysage et des éléments naturels (topographie, forêt, cours d'eau, etc.).

Donner une nouvelle identité au lieu par la mise en place d'une structure urbaine multiple :

- En garantissant la meilleure attractivité possible du site en proposant une mixité de typologies d'habitation et une mixité des affectations (logements en location ou PPE, activités tertiaires et publiques).

Prendre les mesures nécessaires pour protéger les habitants des nuisances sonores :

- En garantissant aux futurs habitants du quartier un meilleur environnement sonore et en réduisant les nuisances pour les constructions existantes à l'extérieur du périmètre du PQ

- En créant une butte antibruit qui limite les nuisances sonores liées à la route de Berne, complétée par l'implantation d'un bâtiment d'activités et d'un bâtiment d'intérêt public qui augmentent la protection sonore pour l'ensemble du secteur.

Valoriser les milieux naturels :

- En assurant le respect des distances légales (bandes de 10 mètres inconstructibles) par rapport à la forêt et au ruisseau
- En proposant des mesures de compensation dans les aires non construites, telles que la reconstitution d'un ou de plusieurs bosquets, la plantation d'arbres indigènes et en station, la végétalisation de la butte ainsi que la protection et la gestion extensive de certains espaces, tel que celui de la zone humide.

Améliorer l'accessibilité au site pour les véhicules et les piétons et renforcer l'effet « d'articulation » de ce quartier avec les différents centres d'Epalinges :

- En concevant un principe d'accès permettant de limiter les nuisances liées aux transports individuels motorisés (TIM)
- En réduisant au maximum le parking en surface par la promotion de parkings souterrains pour une meilleure intégration au site
- En favorisant le maintien et la valorisation des chemins piétonniers existants, tout en améliorant notamment leur connexion avec la Croix-Blanche, par la création d'une passerelle couverte enjambant la route de Berne, pour les piétons et les cyclistes.

Prendre en compte les aspects du développement durable :

- En donnant plus de potentiel à l'économie locale, par la création d'un pôle d'activité
- En prévoyant une mixité sociale et générationnelle et en concevant des espaces extérieurs de manière à favoriser les rencontres
- En assurant un usage rationnel de l'énergie et des ressources.

Le concept du projet mise sur une alternance entre éléments paysagers et éléments construits, en fonction des spécificités de la partie du site dans laquelle ils se situent. Les futurs bâtiments s'ancrent dans les lignes de force de la topographie existante, tout en garantissant une perméabilité du paysage.

Un paysage antibruit est aménagé, sous forme d'une butte, le long de la route de Berne. Cet élément, à l'échelle territoriale, permet de déconnecter le terrain de la route de Berne grâce à la surélévation du talus actuel et de le rattacher au noyau villageois d'Epalinges. Ce nouveau modelage du terrain offre une bonne accroche pour la future passerelle dédiée à la mobilité douce, au-dessus de la RC 601 B-P qui favorisera la liaison entre les quartiers du Nord-Ouest de la Commune et celui de la Croix-Blanche.

Le PQ « Le Closalet » prévoit d'affecter le site à une zone mixte d'habitation de moyenne densité, d'activités tertiaires et d'installations publiques. Les activités tertiaires et publiques sont prévues dans la partie Nord-Est du site, à proximité directe de la passerelle reliant « Le Closalet » au centre d'Epalinges. Ce dernier sera assorti du degré de sensibilité au bruit (DS) III.

Les espaces d'accès et de rencontre qui desservent les bâtiments ont une vocation collective. Principalement minéralisés, ils guident et orientent les piétons à travers le quartier. Des places de jeux seront aménagées dans ces aires d'accès et de dégagement, facilement accessibles depuis les habitations. La fontaine existante sera intégrée dans ces aménagements.

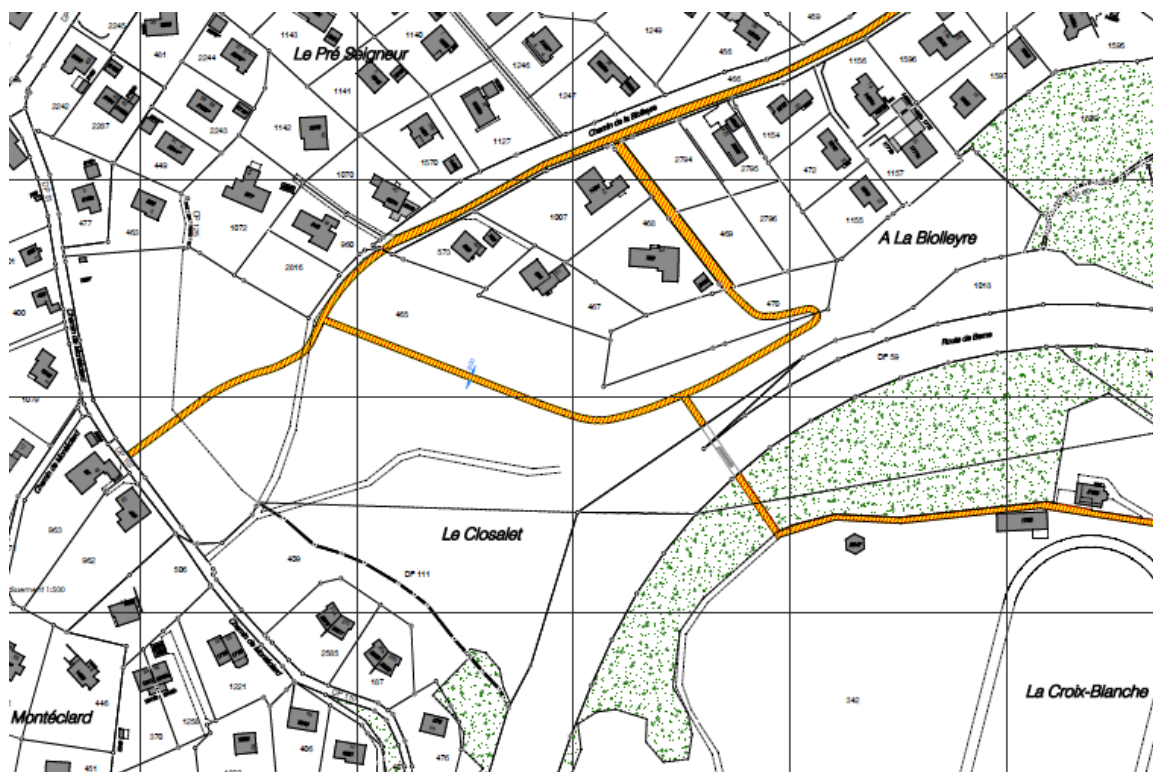


Plan illustratif (sans échelle)

Les chemins destinés aux piétons et aux cyclistes permettent de rejoindre la nouvelle passerelle reliant le centre d'Epalinges et d'atteindre le bâtiment d'activités et la maison de quartier. Leur accessibilité est garantie par l'établissement d'une servitude de passage public.



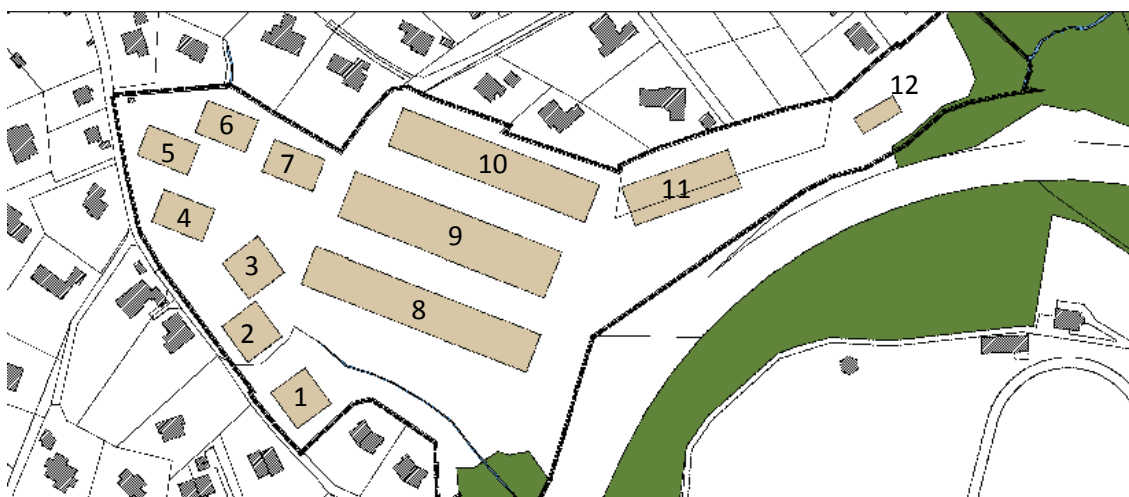
Photomontage du projet de passerelle



Servitudes de passages publics (sans échelle)

Au Sud-Ouest du quartier, la zone humide aux abords du ruisseau du Vauguény est maintenue et valorisée. Le ruisseau, actuellement alimenté par le trop-plein des fontaines et abreuvoirs, constitue un milieu naturel remarquable notamment comme refuge pour batraciens. Il est à considérer comme une prairie grasse (l'alimentation du ruisseau par les trop-pleins doit être maintenue). La partie Nord de cette zone abrite un verger de fruitiers hautes tiges. Le maintien de cette aire écologique est garanti par le PQ, aucun aménagement ne doit y être réalisé.

Le projet de PQ « Le Closalet » prévoit douze périmètres constructibles, dont dix sont dédiés à de l'habitat. Ces périmètres permettent l'implantation et la construction d'immeubles de huit à douze unités de logements disposés en tenant compte de la topographie des lieux, soulignant ainsi les lignes de force de ce morceau de territoire.



Périmètres constructibles (sans échelle)

Les deux périmètres situés au Nord-Est de la parcelle (n°11 et 12) sont dédiés à des activités. Le périmètre n°11 prévoit un bâtiment où se concentre l'activité. Il diffère des autres par son orientation et par son emplacement stratégique, en lien avec la passerelle. Le périmètre n°12 permet l'implantation d'une maison de quartier.

Concernant la hauteur des bâtiments, les périmètres 1, 4, 5, 6 et 7 permettent la réalisation de bâtiments à trois niveaux plus un attique, avec la possibilité de dégagement quasi total des rez-de-chaussée. Les périmètres 2 et 3 comportent en plus de ces niveaux un rez inférieur. Les périmètres 8 à 11 comptent le même nombre d'étages que les périmètres 1, 4, 5, 6 et 7, mais, compte tenu de la topographie très accentuée, une partie des rez-de-chaussée sera dévolue aux caves et locaux techniques. Le périmètre 12 est limité à un niveau.

Afin de répondre aux exigences de l'article 9 OPB, la butte paysagère à réaliser sera conçue comme une barrière antibruit. Toutefois, certaines mesures architecturales et typologiques sont à mettre en œuvre. Ainsi, les locaux sensibles au bruit et la ventilation naturelle des appartements donneront sur les façades où les valeurs limites d'immission (VLI) sont respectées.

5. Conformité aux buts de l'aménagement du territoire

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

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

Le PQ « Le Closalet » concrétise notamment les lignes d'actions suivantes :

A1 Localiser l'urbanisation dans les centres

En complétant le tissu bâti et l'offre en logements dans l'agglomération lausannoise.

A2 Développer une mobilité multimodale

En prévoyant la création de passages pour les piétons et les cycles et la construction d'une passerelle pour la mobilité douce qui franchisse la route de Berne.

A3 Protéger l'homme et l'environnement contre les risques liés aux activités humaines

Afin de protéger les bâtiments du futur plan de quartier, et ceux existants à l'extérieur de son périmètre, contre les nuisances sonores générées par le trafic des véhicules sur la route de Berne, le projet prévoit une butte paysagère et un bâtiment d'activités, devant lui-même respecter la norme (art. 31 OPB).

B1 Consolider le réseau de centres dans les régions

Le développement du secteur « Le Closalet », situé à l'intérieur du périmètre compact de l'agglomération Lausanne-Morges, permet de renforcer le dynamisme des centres définis dans le PDCn (mesure B11).

B3 Stimuler la construction de quartiers attractifs

Le PQ « Le Closalet » est un nouveau quartier d'habitation et d'activités attractif, étant donné sa localisation hors du centre-ville, mais à proximité de ce dernier grâce à la bonne desserte en transports publics dont bénéficie l'agglomération lausannoise et plus directement Epalinges (m2).

D1 Faciliter l'accueil des entreprises et soutenir le tissu économique existant

En prévoyant un immeuble d'activités qui, par sa proximité à la future passerelle, est directement connecté au secteur de la Croix-blanche (administration communale, centre sportif, bâtiments d'utilité publique, centre commercial et écoles).

E1 Valoriser le patrimoine naturel

En respectant les distances inconstructibles légales (10 m) à l'aire forestière (LFO) et au cours d'eau (LPDP). L'arborisation, notamment les bosquets existants, seront compensés qualitativement et quantitativement.

E2 Mettre en réseau les sites favorables à la biodiversité

En garantissant un espace cours d'eau de part et d'autre du DP eau qui permet, notamment, la protection d'une zone humide de valeur écologique moyenne à élevée (non recensée).

F3 Préserver les espaces sylvicoles

En respectant une distance de 10 m à la forêt. De plus, le règlement exige le maintien ou le remplacement de l'arborisation existante.

F4 Assurer une exploitation durable des ressources

En exigeant des mesures de gestion et de rétention des eaux pluviales (deux bassins de rétention).

F5 Favoriser une utilisation économe de l'énergie et le recours aux énergies renouvelables

En mettant en œuvre des mesures favorisant une utilisation économe de l'énergie ainsi que le recours aux énergies renouvelables (capteurs solaires thermiques et photovoltaïques).

En portant une attention particulière au choix des matériaux et des systèmes constructifs en mettant en balance leur énergie grise, leur impact environnemental et les économies qu'ils pourront engendrer quant au fonctionnement des constructions et leur durée de vie.

Par ces différentes mesures, le plan de quartier « Le Closalet » est conforme au PDCn 2008.

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

Le site du plan de quartier « Le Closalet » est défini par le PDCom comme étant un *secteur constructible à traiter avec attention sur le plan de l'aménagement paysager*. À ce titre, le plan de quartier a été étudié en respect des aspects paysagers. Pour assurer la qualité environnementale du projet, il a été prêté une attention particulière aux caractéristiques topographiques et arborisées de certains secteurs dans le cadre de l'élaboration des projets d'urbanisation. Il est également prévu de renforcer l'arborisation le long de la route de Berne et la protection phonique des bâtiments existants.

En ce qui concerne l'urbanisation et les équipements publics, le PDCom définit le secteur de Montéclard comme une *réserve de développement à coordonner*, avec un *équipement public (place de jeux, etc.) de quartier à créer*. Le plan de quartier « Le Closalet » se situe dans l'espace délimité par le PDCom pour le développement et l'urbanisation. De plus, le projet de PQ prévoit la création d'une zone d'activités publiques (maison de quartier).

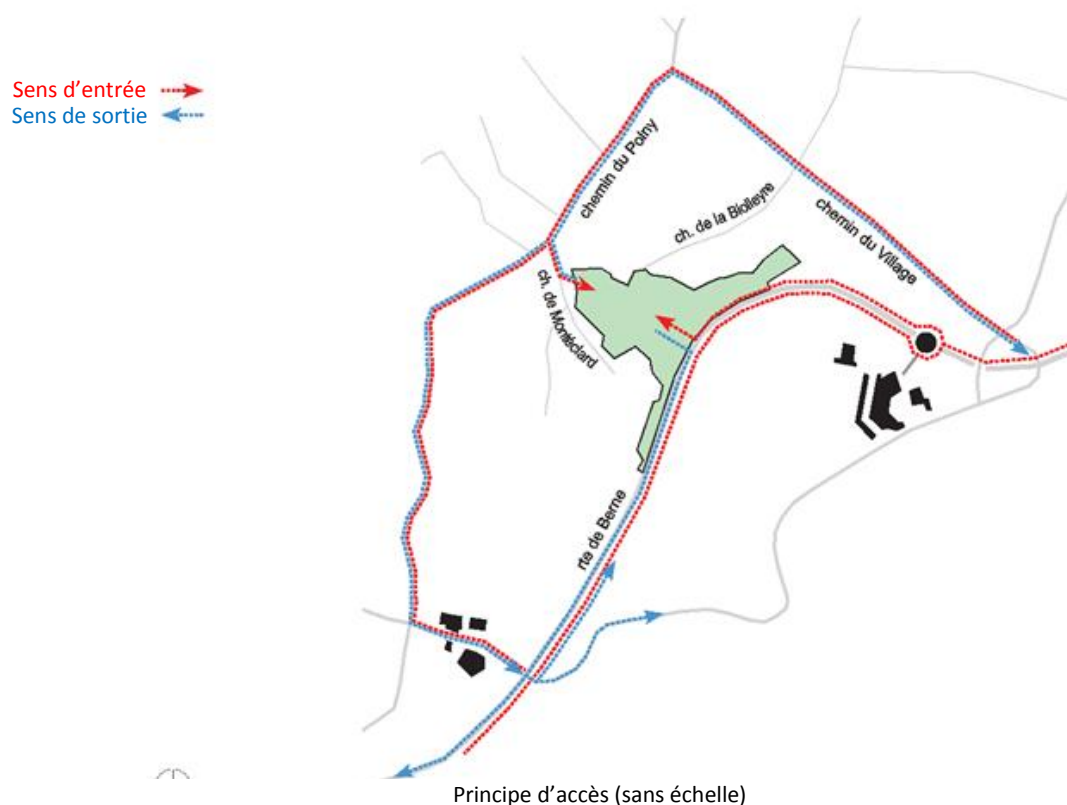
Le secteur « Montéclard » est défini par le PDCom comme étant affecté par une *source de nuisance à assainir ponctuellement*. En effet, le plan de quartier « Le Closalet » se développe en bordure de la route de Berne (RC 601 B-P) et est, de ce fait, concerné par le bruit généré par cette artère à fort trafic. L'application de mesures dans le plan de quartier et sur le territoire communal, concrétisent les objectifs de planification contenus dans le PDCom, à savoir:

- Améliorer l'offre en transports publics tout en favorisant le transfert modal des usagers.
- Evaluer les capacités du réseau routier en fonction de la problématique régionale des transports et des possibilités de développement de la Commune.
- Améliorer et requalifier, à terme, certains tronçons de la route de Berne.
- Améliorer la sécurité des piétons le long des routes. Compléter les tracés des trottoirs existants.
- Compléter le réseau des circulations piétonnes. Etudier, à terme, le franchissement de la route de Berne (passerelle).

6. Accès multimodaux, stationnement, trafic et bruit routier

Au niveau des transports publics, le secteur du plan de quartier est relativement bien desservi, avec notamment la proximité de la ligne urbaine TL n°46 (arrêt "Biolleyre" à 400 – 500m) qui offre une cadence de 15 minutes aux heures de pointe. Cette ligne connecte le quartier aux trois centralités de la commune d'Epalinges, c'est-à-dire le Village, la Croix-Blanche et le pôle multimodal des Croisettes (m2).

Le projet de réaménagement de la route de Berne prévoit une desserte automobile par la route de Berne, par l'intermédiaire d'une patte-d'oie combinée avec un giratoire situé en amont du quartier. Un accès alternatif est prévu sur le chemin de Montéclard. Le chemin de la Biolleyre est, quant à lui, uniquement utilisé par les grands véhicules de service et de livraison.



La réduction au maximum de parkings de surface au profit de parkings souterrains doit permettre d'offrir des espaces et des traversées publiques sécurisées en évitant aux piétons de marcher le long des routes. La passerelle couverte, qui franchit la route de Berne, constitue une occasion unique de compléter le réseau des modes doux existant 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.

Le PQ « Le Closalet » prévoit la construction d'environ 20'300 m² de surface de plancher. Selon la norme VSS 640.281, le besoin en places de parc est évalué à 244 places. Celles-ci, destinées aux usagers du site (habitants, employés et visiteurs), seront prévues en souterrain. Seules quatre places visiteurs pour les périmètres d'implantation 1 et 2 sont prévues le long du chemin de Montéclard.

affectedation	ratios	réduction due à la localisation	nombre de places admis
Habitat 165 logements 18'100 m ² de Spd	1 place / 100 m ² Spd + 10 % visiteurs	0 %	181 places "habitants" 18 places "visiteurs"
Activités 45 emplois 2'200 m ² de Spd	2 pl. empl. / 100 m ² Spd + 0.5 pl. visit. / 100 m ² Spd	20 % (cat.D)	35 places "employés" et 10 "visiteurs"
TOTAL			~ 244 places

Le nombre de places estimées selon la norme peut difficilement être diminué. Une réduction même minime du nombre de places de parc pourrait entraîner du parcage sauvage sur les différents chemins environnant le plan de quartier.

Conformément à la norme VSS 640.065, le nombre de places à prévoir pour les deux-roues dans le cadre du présent plan de quartier peut être estimé à 240 pour les vélos et 25 pour les deux-roues motorisés. La norme intègre une réduction de 50% liée à la situation et à la topographie du secteur.

Les études des bureaux spécialisés ont démontré que le trafic motorisé du futur quartier peut être estimée à environ 1000 mouvements de véhicules par jour répartis selon les estimations des spécialistes pour 1/3 coté chemin de Montéclard et 2/3 côté de la route de Berne. Ceci engendra les impacts suivants :

- Une augmentation du trafic journalier sur 80 mètres du chemin de Montéclard (entre l'accès du parking du PQ et le chemin du Polny) de l'ordre de 88%, dont la charge de trafic journalier à terme restera toutefois très faible (env. 750 véh/j)
- Des augmentations modérées du trafic journalier sur le réseau routier alentour (+7% à +10% sur le chemin du Polny et la route du Village)
- Des augmentations marginales du trafic journalier sur le réseau routier cantonal (+2 à +3% sur le tronçon de la route de Berne compris entre le carrefour des Croisettes et le futur giratoire « Croix-Blanche »)

Les études acoustiques ont quant à elle démontré que le bruit du trafic généré par le PQ « Le Closalet » n'induit aucun dépassement des valeurs limites d'immission (VLI), au sens de l'article 9 OPB.

7. Equipement

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

Le projet de PQ incorpore, à la demande de la Commune et aux frais de celle-ci, l'aménagement d'un éco-point pour les habitants du quartier du Closalet et des quartiers périphériques. Compte tenu des nuisances que sa localisation entrainerait, selon les opposants, cet éco-point sera déplacé aux abords de la route de Berne (voir chapitre 9).

8. Procédure d'approbation du plan de quartier

Consultation par les services cantonaux

En application des dispositions de l'article 56 LATC (Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions), le plan de quartier a été envoyé aux différents services intéressés de l'État de Vaud en vue d'un examen préalable le 26 novembre 2010. Celui-ci a débouché sur un préavis négatif de la part du Service des routes et du Service de la mobilité, en date du 20 avril 2011. Le refus était motivé par la présence d'un seul accès

privé au parking souterrain, en l'occurrence depuis la route de Berne (RC 601). Le Service des routes estimait en effet que cet accès unique par la route de Berne ne permettait pas de respecter le principe de hiérarchie des routes inscrit dans la loi (LRou art 5 al 1a). Les Services précités exigeaient un seul accès par le chemin de Montéclard. Cette option avait été écartée par les mandataires, qui invoquaient les études démontrant qu'un accès unique depuis le chemin de Montéclard aurait engendré un dépassement des normes OPB concernant le bruit lié au trafic, et donc des nuisances inacceptables pour le voisinage.

Cette décision a débouché sur de longues négociations entre la commune et le canton. Ce dernier a finalement accepté d'entrer en matière, en date du 28 mai 2013, concernant la création d'un accès au futur quartier depuis la route de Berne à partir du moment où le projet de requalification de la route de Berne a débuté. Cependant un accès alternatif par le réseau communal était exigé. Concernant celui-ci, la commune a organisé plusieurs séances avec les Services concernés, en rencontrant également, en date du 13 décembre 2013, les Conseillères d'Etat Mme N. Gorrite, Cheffe du département des infrastructures et des ressources humaines, ainsi que Mme B. Métraux, Cheffe du département de l'intérieur.

Ces diverses rencontres et échanges n'ont pas permis de changer la position du canton, celui-ci exigeant toujours la mise en place d'un deuxième accès au parking souterrain par le chemin de Montéclard, invoquant notamment des raisons de sécurité et de logique de circulation pour justifier ce choix. L'accès au parking depuis la RC 601 est donc maintenu mais se fera sous forme de « patte d'oie » au lieu du rond-point initialement envisagé.

Le dossier a ensuite été envoyé au canton pour examen préalable complémentaire, en date du 11 juillet 2014. Les différents Services cantonaux ont préavisé favorablement au projet en date du 9 février 2015.

Mise à l'enquête publique

Après réception du rapport d'examen complémentaire du Service du développement territorial (SDT), le dossier (plan de quartier, règlement du PQ, rapport d'aménagement selon l'art. 47 OAT) – **Annexe 1** - a été soumis à l'enquête publique pendant une durée de trente jours (du 19 septembre au 18 octobre 2015). Durant cette période, les éléments suivants ont également été mis à l'enquête :

- Aménagements des accès routiers et de mobilité douce depuis la RC 601 et sur le chemin de Montéclard
- Création d'une passerelle de mobilité douce (sur la RC 601)
- Constitution de servitudes de passages publics en lien avec le PQ « Le Closalet » (sur parcelles RF 342, 465, 466, 470, 489, 490, 494 et 1018)
- Constitution d'une servitude de passage public à pied en bordure du chemin de Montéclard (sur parcelles RF 463, 477 et 2242)

Une séance d'information publique a été organisée le jeudi 17 septembre 2015.

Durant la période d'enquête, une cinquantaine de courriers d'opposition (individuels ou de couples) a été formulée par le voisinage direct ou par des habitants proches du PQ

« Le Closalet ». Ces oppositions ne concernaient que le plan de quartier, et non les aménagements routiers et les servitudes.

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

De plus, suite à une demande des opposants, et conformément à l'art. 58 alinéa 1 LATC, la Municipalité a organisé une séance de conciliation. Afin de cibler certains sujets et ainsi de permettre un traitement plus opportun des oppositions, la Municipalité a estimé judicieux de scinder les oppositions en trois groupes selon la nature et la provenance de celles-ci. La séance a donc été organisée en trois parties, la première le 21 mars, et les deux autres le 22 mars 2016.

Celles-ci ont débouché sur trois documents intitulés « Réponses de la Municipalité aux oppositions et procès-verbal de la séance de conciliation (1-2-3) » – **Annexe 2** –. Ces documents regroupent en effet les réponses de la Municipalité aux oppositions ainsi que les procès-verbaux des séances de conciliation contenant les réponses aux questions et remarques émises lors desdites séances.

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

Thématiques	Motifs d'oppositions	Réponses de la Municipalité
Destination de la zone	Non-respect des règles définies dans le RPGA	Le PQ n'est pas tenu de reprendre les règles définies dans le RPGA (art. 66 LATC).
Déroptions au RPGA	Modifier le PGA pour rendre conforme la présente planification compte tenu des divergences entre le règlement du PQ et celui du RPGA. Sécurité du droit en lien avec la validité du PGA (15 ans selon la loi)	En matière d'aménagement du territoire, le contexte palinzard a beaucoup évolué entre 2005 et aujourd'hui (PDCn 2008, m2, LAT qui prône la densification). Ces éléments justifient la densification du secteur. Dans le cadre d'un PQ, d'autres règles de constructions que celles du RPGA peuvent être appliquées, en application de l'art. 66 LATC.
Déroptions au règlement du PQ	Limiter les dérogations pouvant être autorisées afin de ne pas vider le règlement de sa substance	Aucune dérogation n'est envisagée. Les dérogations ne peuvent être octroyées que moyennant des motifs objectifs (art. 85 LATC).
Principe d'établissement du PQ	Remise en cause de la conformité à la nouvelle LAT d'urbaniser le secteur : commune surdimensionnée, ouverture nouvelle zone à bâtir sans compensation	Le secteur est situé dans le périmètre compact de l'agglomération et n'est donc pas concerné par le surdimensionnement de la zone à bâtir hors périmètre compact de la commune d'Epalinges.

Affectation à l'urbanisation	Affecter l'ensemble du secteur à la zone agricole ou à la zone naturelle protégée étant donné la nature du secteur (nombreux éléments de haute valeur écologique) et le besoin de ne pas la mettre en péril par la création d'un nouveau quartier impactant	Selon les planifications en vigueur (PGA et PDCom), l'ensemble du secteur a été identifié comme une poche de développement destinée à de l'habitation et le secteur est entièrement affecté à la zone à bâtir. La présente planification concentre l'urbanisation dans la partie Nord-Ouest et affecte la partie Sud-Est à la zone naturelle protégée, dans laquelle des éléments à haute valeur écologique ont été identifiés.
Densité et capacité constructive	Fixer un nombre de logements, d'habitants et de places de stationnement	Les SPd sont fixées dans le règlement. Le nombre d'habitants et de logements sont indicatifs. Ils dépendent des typologies choisies par le constructeur et des ménages venant s'y installer. Le nombre de places de stationnement se calcule en fonction des SPd ou du nombre de logement. Elles ne peuvent donc pas être fixées dans le règlement du PQ. Elles seront définies lors de la demande du permis de construire.
Energie	Référence à la loi insuffisante	Le canton n'a fait aucune remarque à ce sujet lors de l'examen préalable. La loi sur l'énergie devra être respectée lors de la demande du permis de construire. Voir Règlement du PQ (art. 7)
Evacuation et séparation des eaux	Définir des objectifs clairs et chiffrés en matière de rétention des eaux et des débits de rejet.	Le rapport d'impact définit ces chiffres. Le concept détaillé sera fourni pour la phase de permis de construire. La mise en séparatif est imposée sur l'ensemble du territoire communal par le règlement sur les collecteurs et l'épuration des eaux usées (art. 3).
Ruisseau	Imposer le réaménagement du ruisseau en surface Clarifier la responsabilité de l'entretien du ruisseau en cas	La législation cantonale définit les conditions de revitalisation des cours d'eau. La remise à ciel ouvert du ruisseau sur les parcelles du projet constitue un élément disproportionné entre les bénéfices pour la nature et les coûts pour le projet. En outre le ruisseau n'est pas inscrit au plan cantonal de renaturation des cours d'eau du canton de Vaud. Le cours d'eau fait partie de la portion de terrain qui sera cédée à

	de débordement (si maintenu canalisé)	la Commune. Ce sera donc l'autorité communale qui sera responsable de l'entretien du ruisseau.
Sources	Valoriser les sources dans un concept écologique afin de ne pas les rejeter à la canalisation	Les eaux des sources seront captées et renvoyées vers le biotope humide participant de fait au maintien de la qualité du biotope humide. L'eau des sources sera donc valorisée dans le concept écologique du quartier.
Protection des arbres, vergers, fontaine	Protéger le tilleul en supprimant la notion de maintien "possible" des arbres existants Assurer la réalisation du verger en l'indiquant dans le règlement	Le propriétaire a soin de remplacer le tilleul. Il s'engage à planter un nouvel arbre d'essence majeure près de la fontaine qui sera conservée (point réglé dans le cadre de la convention entre propriétaire et commune). Le propriétaire s'engage à réaliser le verger. Une convention sera établie à cet effet entre les propriétaires et la commune.
Zone naturelle	Faire de la zone naturelle une zone de délassement accessible et offrant des espaces de détente et de jeu	Le projet prévoit d'affecter une portion du secteur à la zone naturelle protégée. Pour assurer sa fonction, les accès ne doivent pas être favorisés. De nombreux autres lieux de détente et de jeux sont prévus à l'intérieur du quartier.
Butte anti-bruit	Assurer la réalisation de la butte anti-bruit sise hors du PQ (voie conventionnelle ne garantit pas sa faisabilité) Rehausser la butte anti-bruit à une altitude de 790 mètres au lieu de 780 mètres afin d'assurer une meilleure protection contre le bruit pour le quartier de la Biolleyre	Une convention entre la Commune et le Canton règle ce point. La hauteur de la butte définie dans le PQ est suffisante pour respecter les valeurs de l'OPB. L'augmentation de la hauteur de la butte aurait un impact énorme (emprise pied de butte, pente) et nécessiterait d'amener des terres extérieures au site pour sa réalisation.
Déchets	Remise en cause de la localisation et des accès liés à la création d'un écopoint	La commune assumera la gestion de l'écopoint et aménagera une zone de stationnement de courte durée. L'éco-point est prévu sur le chemin de Montéclard au niveau de la rampe d'accès du parking souterrain, afin qu'il soit aussi accessible aux habitants des quartiers environnants.

	Planifier et préciser un concept de gestion des déchets et de circulation des camions de collecte	La gestion des ordures ménagères a déjà été pensée au stade du PQ : lieu de collecte, fonctionnement, aménagement pour permettre les manœuvres des camions de collecte au niveau de la route de Berne.
Distances aux limites	Fixer une distance des constructions aux limites de propriété dans le règlement. Les règles de la zone mixte doivent s'appliquer	Les distances sont fixées par les périmètres constructibles. Les règles de la zone mixte (distance entre constructions et limite de propriété de 8 m au minimum) ne s'appliquent pas dans le PQ. Les périmètres constructibles respectent également la limite des constructions du 13 août 1986.
Barres de logement	Effet barres d'immeubles sans cohérence avec les constructions environnantes	Les césures créées permettent des dégagements visuels pour les habitations en amont du quartier.
Hauteur des constructions	Fixer une altitude maximale des constructions sur la base du terrain naturel et permettre la pose de gabarits	Les altitudes maximales n'ont pas été fixées dans le PQ. En revanche, l'implantation des constructions dans le terrain et leur altitude maximale est définie par les accès au parking souterrain. Celui-ci s'articule entre ces deux altitudes et les constructions s'implantent sur le parking. Les niveaux destinés à du logement ne dépasseront pas 2.8 m. La Municipalité peut demander la pose de gabarits seulement lors de la demande de permis de construire, dès le moment où les projets seront plus précis (cf. art. 108 al. 3 LATC et 103 RPGA).
Superstructures	Préciser la hauteur maximale des superstructures ou les inclure dans la hauteur totale des bâtiments	Les superstructures font partie du dossier de permis de construire.
Toitures	Dérogation au RPGA (art. 86) concernant des toitures plates	L'autorisation des toits plats dans le quartier n'est pas une dérogation mais une règle propre au PQ. Ceci permet de diminuer la hauteur des bâtiments et de végétaliser en partie les toitures.
Panneaux solaires	Intégrer le gabarit nécessaire pour les panneaux solaires ou pour les autres aménagements à vocation énergétique dans le gabarit global de la construction	Le panneau solaire est considéré comme une superstructure et de ce fait ne doit pas être compris dans le gabarit de la construction (éléments pouvant être enlevés). Leurs hauteurs ne dépasseront pas plus de 30-40 cm le niveau de l'acrotère.

Constructions souterraines	Assurer que la trémie d'accès sur le chemin de Montéclard puisse se faire à l'endroit mentionné	Les accès au parking souterrain ont été étudiés techniquement et respectent les normes en la matière. Les principes d'accès sont définis sur le plan et sont impératifs. Ils sont figurés uniquement sur chemin de Montéclard et sur la route de Berne.
Mouvements de terre, murs et talus	Revoir l'article qui limite à 2 mètres maximum les mouvements de terre car en contradiction avec le RPGA qui fixe 1.20 m ou 1.50 m selon la pente.	La nouvelle planification permet de fixer de nouvelles règles propres. Aucune dérogation ne sera demandée par le propriétaire.
Passerelle	Assurer la réalisation de la passerelle et définir le moment de sa réalisation Remise en cause de son intérêt étant donné que la zone naturelle protégée n'est pas accessible au public	Les modalités de planification, réalisation et financement ont été réglées par convention entre les propriétaires et la commune. La passerelle est principalement destinée à permettre un accès mobilité douce entre le secteur Closalet/Montéclard/Biolleyre/Polny et La Croix-Blanche (commerces, administration, arrêt de bus...) Cette réalisation n'a donc aucun lien avec la zone naturelle protégée. Cette liaison répond à une mesure demandée par le Plan directeur communal
Accès voiture sur le chemin de Montéclard	Trafic trop important sur Montéclard, trafic de transit par le Polny. Concentrer l'accessibilité par la route de Berne (avec giratoire)	Un accès principal unique (avec giratoire) sur la route de Berne avait été projeté mais refusé par le Canton. Des aménagements seront prévus pour sécuriser et apaiser le trafic sur le Polny (prévu dans le plan directeur communal de mobilité).
Chemin piéton bordant le chemin de Montéclard	Garantir la réalisation du cheminement piéton en retrait de la chaussée existante et des places de stationnement visiteurs.	La faisabilité du cheminement piéton a été vérifiée et le projet routier correspondant a été mis à l'enquête parallèlement au PQ (accès depuis le chemin de Montéclard).
Cheminement piéton de la Biolleyre au m2	Conserver le tracé initial du cheminement reliant le chemin de la Biolleyre au chemin de Montéclard	Le projet offre un cheminement garanti par une servitude de passage public. Il sera entretenu et dégagé en hiver par la commune. Il a été placé afin de relier au mieux les nouveaux chemins publics créés et la passerelle.
Chemin piéton « horizontal »	Assurer un raccordement horizontal vers le Polny et le chemin des Planchamps depuis la passerelle	Une liaison horizontale existe déjà par le chemin du Pré-au-Seigneur.

Cheminement piéton et accès véhicules de service	Garantir que les cheminements piétons ne seront pas utilisés par les véhicules privés. Crainte liée à une circulation importante de véhicules de livraison et déménagement sur les axes Biolleyre-Montéclard	Des bornes escamotables seront mises en place aux trois entrées du quartier, au niveau du chemin de Montéclard et du chemin de la Biolleyre. Une convention entre la Commune et le propriétaire règle ce point. Seuls les « grands » véhicules de services pourront accéder par la Biolleyre ou Montéclard. Tous les autres accèderont par le parking souterrain depuis la route de Berne.
Stationnement, calcul du nombre de places de parc	Faire figurer le nombre de place dans le règlement du PQ. Crainte liée au manque de places de stationnement visiteurs et au risque de parking sauvage aux abords du PQ. Aménager un arrêt de bus le long de la route de Berne avec un accès piéton facilité afin de réduire le nombre de places de stationnement annoncé Prendre toutes les mesures nécessaires permettant d'interdire le parking sauvage sur le chemin de la Biolleyre.	Le règlement du PQ fait référence aux normes VSS. Le nombre et le mode de calcul sont indiqués dans la norme, dans le rapport 47 OAT et dans le volet mobilité (estimé à 245 places habitants et visiteurs). Le chiffre exact pourra être défini au moment de la demande de permis de construire. Aucun arrêt de bus ne peut être envisagé dans ce secteur en raison de la position du couloir de bus descendant prévue au centre de la chaussée par la requalification de la RC 601. Aucun arrêt de bus sur la voie montante ne peut être créé car les liaisons piétonnes (horizontale et verticale) sont irréalisables La Commune prononcera une mise à ban.
Déneigement	Prévoir une solution de déneigement à long terme pour le quartier en prévoyant un espace réservé à cet effet dans le PQ	Les propriétaires du terrain du PQ n'ont pas à assumer le dépôt de neige de la partie privée du chemin de Montéclard. Une bande herbeuse est prévue entre la route et le trottoir. Elle est destinée à accueillir la neige du chemin de Montéclard (partie publique).
Ordre des constructions	Fixer les étapes de réalisation dans le règlement du PQ. Crainte liée au report de la réalisation de l'accès sur la route de Berne et de la passerelle (étapes prioritaires)	Les modalités de planification, réalisation et financement ont été réglées par convention entre les propriétaires et la commune. Ceci inclus également les phases de réalisation. L'accès par la route de Berne est indispensable à la réalisation du

		quartier. La phase de réalisation de la passerelle est également incluse dans la convention précitée.
Chantier	Garantir que le passage et le stationnement des véhicules de chantier se fassent exclusivement sur la parcelle du chantier	Tous les accès chantier se feront par la route de Berne limitant ainsi les nuisances pour les riverains.
Maison de quartier	Supprimer la maison de quartier ou prévoir des aménagements extérieurs permettant de limiter les nuisances sonores et visuelles dues aux animations/activités s'y déroulant et au passage des piétons le long des propriétés voisines.	Selon le PDCom, un équipement de quartier doit être prévu dans le PQ. Une butte anti-bruit sera aménagée en amont de la maison de quartier pour protéger l'environnement des éventuelles nuisances sonores. De plus, un règlement d'utilisation sera mis en place par la Commune.
Bâtiments d'activités	Assurer que le bâtiment d'activités respecte l'OPB. Préciser les activités prévues ou admissibles dans le bâtiment.	L'étude acoustique montre que les valeurs légales selon l'OPB sont respectées avec la butte telle que prévue pour le bâtiment d'activité. Les activités prévues seront de type tertiaire (ex. cabinets médicaux, bureaux). Ces activités ne génèrent pas de nuisances et sont compatibles avec l'habitat.

Les trois documents « Réponses de la Municipalité aux oppositions et procès-verbal de la séance de conciliation » complets ont été envoyés au début du mois de juillet aux opposants en leur demandant de faire part de leurs remarques s'il y avait lieu d'ici au 2 septembre 2016.

4 retraits d'oppositions nous sont parvenus, leurs auteurs étant satisfaits des réponses données par la Municipalité.

25 maintiens d'oppositions nous sont parvenus – **Annexe 3**. Ceux-ci se basent principalement sur les arguments suivants :

- Le PQ engendrera une surcharge de trafic sur les axes Polny – Montéclard, constituant une des principales préoccupations des opposants avec le stationnement
- La densité de construction prévue est trop élevée
- Les hauteurs de construction prévues sont trop élevées
- L'esthétique des bâtiments (toitures plates) ne s'intègre pas à l'environnement bâti
- Les règles du PQ se démarquent trop du RPGA

Thématiques propres aux maintiens d'opposition

Thématiques	Motifs de maintien d'opposition	Réponses de la Municipalité
Convention (butte antibruit, passerelle)	Non connaissance de cette convention	La Municipalité autorise les opposants concernés à consulter les extraits de la convention concernant ces objets
Conflits d'usage entre mobilité douce et bâtiment d'activité	Le bâtiment d'activité ne permet pas de garantir les caractéristiques de la zone « mobilité douce » puisque ses voies d'accès engendreront du trafic	Les activités prévues seront de type tertiaire (ex. cabinets médicaux, bureaux). Ces activités ne génèrent pas de nuisances et sont compatibles avec l'habitat. De plus l'accès véhicules motorisés au bâtiment d'activité s'effectue par le parking souterrain
Violation d'une jurisprudence	« La jurisprudence retient que lorsqu'un plan d'affectation est à ce point précis et qu'il permet d'ores et déjà d'appréhender les problèmes de trafic, il est conforme au principe de la coordination que la question de l'équipement, selon l'art. 19 LAT, soit résolue au stade de l'adoption du plan d'affectation et non au stade ultérieur de l'autorisation de construire »	Les procédures LATC et LRou ont été suivies parallèlement. Le PQ et les projets routiers ont fait l'objet d'examens préalables simultanés et ont été mis à l'enquête publique en parallèle.
Affectation à l'urbanisation	« Il est indiqué en réponse à ce point que la zone villa doit faire l'objet d'une prochaine révision avec un CUS qui devrait passer à 0.4, ce qui augmente encore un peu plus le potentiel de croissance de la Commune » (incompatible avec le redimensionnement des zones à bâtir prévu dans le PD cantonal 2016)	Cette problématique n'est pas liée à l'adoption du PQ Le Closalet. Toutefois, la démarche de révision du PDCom, PGA et RPGA a débuté en octobre 2016. Un éventuel changement des règles régissant la zone villa n'est donc pas connu à ce jour. Les adaptations tiendront évidemment compte des objectifs des dispositions légales supérieures.
Ruisseau et zone de verdure	Les opposants demandent à pouvoir consulter la détermination de la Direction générale de l'environnement, division eau, concernant le ruisseau.	La Municipalité autorise les opposants concernés à consulter l'extrait du rapport de la DGE - division eaux concernant ces objets

Equipement	« Il est mentionné que le PQ et les projets routiers auraient été mis à l'enquête simultanément. Or, la requalification de la route de Berne a été mise à l'enquête postérieurement à celle du PQ, en violation du principe de coordination ».	Les procédures LATC et LRou ont été suivies parallèlement. Le PQ et les projets routiers en relation avec celui-ci ont fait l'objet d'examens préalables simultanés et ont été soumis à l'enquête publique en parallèle.
Stationnement	« Il est mentionné qu'aucune réduction n'est appliquée pour les places dédiées aux logements, ce qui est inexact. Le plan OPAIR de l'agglomération Lausanne-Morges vise principalement le trafic pendulaire lié aux logements et à force obligatoire sur le territoire de la Commune d'Epalinges »	Pour ce qui concerne les émissions polluantes, ces dernières sont évaluées dans la NIE (chapitre 4). La qualité de l'air peut, selon les conditions climatiques, être jugée non satisfaisante. Cette situation est due au trafic de la route de Berne et non à la création d'un nouveau quartier, dont l'augmentation des émissions polluantes est peu élevée. Le nouveau quartier a été conçu de manière à limiter au maximum son impact sur la qualité de l'air (ex. respect des mesures OPair).
Zone naturelle protégée	« La dérogation sollicitée ne repose sur aucune base légale et n'est donc pas envisageable »	Le parking souterrain est situé, pour une très petite partie sous la butte aménagée dans la zone naturelle protégée. La butte est un élément construit, dont la valeur écologique augmentera peu à peu. Il n'y a donc pas d'incompatibilité à réaliser une petite partie du parking sous la butte.
Dérogation	« Une assurance qu'il n'y aura pas de dérogation n'est pas suffisante si le règlement en prévoit de façon très large »	Les dérogations au règlement du PQ ne peuvent être octroyées que moyennant des motifs objectifs et une base légale dans la réglementation (RPGA ou règlement du PQ; art. 85 LATC)

Les autres opposants ne se sont pas manifestés.

9. Modifications du plan et du règlement

Eco-point

La plupart des opposants du chemin de Montéclard ne souhaitant pas avoir d'éco-point public à leur disposition, par crainte des nuisances, la Municipalité et les propriétaires ont décidé d'aller dans le sens des opposants en le supprimant de l'endroit prévu sur le plan et en le déplaçant en bordure de la route de Berne, à côté du point de récolte des ordures du plan de quartier.

De par ce fait, cet éco-point ne sera plus public, mais uniquement à l'usage des habitants du nouveau quartier. Il sera aménagé à l'entrée / sortie du parking et sera cloisonné afin de ne pas être utilisable par les usagers de la route de Berne, ceci pour éviter le "tourisme" des déchets.

En conséquence, vu que l'éco-point sera situé à l'extérieur du périmètre du plan de quartier, il n'en sera plus fait mention sur le plan et l'article 11 du règlement sera supprimé.



Eco-point supprimé sur ch. de Montéclard



Nouvel emplacement hors périmètre du PQ

Antennes

A la demande d'un opposant, il est décidé de supprimer le terme "antennes" dans l'article 19 – Superstructures du règlement.

Ces modifications de peu d'importance ne nécessiteront pas d'enquête complémentaire.

10. Adoption par le Conseil communal

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

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

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

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

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

11. Contribution au financement de l'équipement communautaire

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

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

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

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

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

Une convention établie le 29 juin 2011 entre la commune et le propriétaire mentionnait le renoncement à la perception d'une contribution en espèces, considérant que cette taxe est largement compensée par la prise en charge par le propriétaire de la moitié du coût de la passerelle et de ses périphériques, du coût du refuge de quartier et des aménagements des appartements dit « aménagés ».

Une nouvelle convention établie le 31 août 2015, annulant celle du 29 juin 2011, précise concernant cet objet ce qui suit:

- La commune confirme au propriétaire qu'elle déduira de la contribution en espèces résultant de la taxe pour l'équipement communautaire les coûts de la prise en charge par le propriétaire de la moitié du coût de la passerelle et de ses périphériques et des coûts de réalisation du bâtiment communautaire de quartier pris en charge par le propriétaire, ouvrages qui, une fois réalisés, seront cédés gratuitement à la commune.
- Seront également déduits de ladite taxe, les accès et luminaires. Les accès, une fois réalisés, feront l'objet de servitudes de passage public.
- De plus, le coût de l'aménagement du trottoir, sur les terrains du propriétaire, le long du chemin de Montéclard, pris en charge par le propriétaire, seront déduits de ladite taxe. Ce trottoir et le terrain nécessaire à sa réalisation ainsi que l'ouvrage lui-même, feront l'objet d'une cession gratuite à la commune.

12. Conclusions

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

LE CONSEIL COMMUNAL D'EPALINGES

- vu le préavis de la Municipalité no 7/2017 du 6 mars 2017,
- entendu le rapport de la commission nommée pour examiner cette affaire,
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

d é c i d e

- 1. d'approuver les réponses formulées à l'encontre des oppositions;**
- 2. d'adopter le plan de quartier « Le Closalet » et son règlement, tels que soumis à l'enquête publique du 19 septembre au 18 octobre 2015;**
- 3. de modifier le plan de quartier en supprimant l'éco-point sur le plan et l'article 11 du règlement;**
- 4. de modifier le plan de quartier en supprimant le terme "antennes" dans l'article 19 du règlement;**
- 5. d'autoriser la Municipalité à entreprendre toutes démarches utiles en vue de l'approbation et de l'entrée en vigueur du plan de quartier « Le Closalet » avec ses modifications;**
- 6. d'autoriser la Municipalité à appliquer le règlement concernant la taxe relative au financement de l'équipement communautaire communal et intercommunal, perçue lors de l'adoption de mesures d'aménagement du territoire augmentant sensiblement la valeur de bien-fonds, au moment de l'entrée en force de la décision d'aménagement du territoire concernant le PQ « Le Closalet ».**

Epalinges, le 6 mars 2017

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic :

Le Secrétaire :

Maurice Mischler

Alexandre Good

Annexes :

- 1. PQ « Le Closalet » soumis à l'enquête publique du 19 septembre au 18 octobre 2015 (plan, règlement, rapport 47 OAT sans ses annexes)**
- 2. Trois documents « Réponses de la Municipalité aux oppositions suite à l'enquête publique et PV de la séance de conciliation du 21/22 mars 2016 avec les opposants » avec leurs annexes**
- 3. Courriers de maintien des oppositions**

Représentant municipal délégué : M. Bernard Krattinger