

## Plan d'affectation le Cloalet – opposition

Nom, prénom : .....

Adresse : .....

1066 Epalinges

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

Epalinges, le .. avril 2021

Concerne : enquête publique du plan d'affectation (PA) Le Cloalet avec la passerelle et les servitudes, du 27 mars au 25 avril 2021

Madame, Monsieur,

Nous sommes propriétaires ou domiciliés à Epalinges et à ce titre touchés par le développement, l'aménagement et les constructions sur notre commune, qui impactent notre qualité de vie.

Par la présente, le(s) soussigné(s) déclare(nt) faire **opposition** à

- la mise à l'enquête du plan d'affectation Le Cloalet,
- la mise à l'enquête de la passerelle sur la route de Berne,

pour les raisons suivantes:

### **A Questions de principes**

#### **1. Hiérarchie des plans et absence de priorité de densification à Epalinges.**

Un plan d'affectation de cette importance doit s'inscrire dans une vision globale, une stratégie du territoire de la commune, qui est concrétisée par le plan directeur communal et le plan général d'affectation. Ces documents stratégiques doivent être légalement validés par le conseil communal.

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.

De nombreux plans de quartiers ou plans d'affectation importants ont été légalisés récemment ou sont en cours de procédure :

- La Possession/Bois-de-Ban -> 120 nouveaux logements
- Les Planches/Montblesson -> 148 nouveaux logements
- Les Tuileries - > 96 nouveaux logements
- Le Grand-Chemin Nord, - > env. 120 habitants/emplois
- Les Orchez -> 72 logements
- La Girarde - > 42 logements
- La zone réservée

En outre, des projets importants ont été réalisés récemment ou sont en cours de construction :

- - Les bosquets du Giziaux (8400 m<sup>2</sup>, env. 100 logements)
- - Le Polny / Village
- - Le Village
- - la Girarde / Village

## Plan d'affectation le Cloalet – opposition

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 et sur les priorités à donner aux différents projets de développement de la commune.

### 2. Absence de légitimité de la définition du périmètre compact à l'intérieur de la commune

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 referendum. 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 referendum contre la décision cantonale était naturellement impensable.

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 sortie de Florimont du périmètre compact ou report de celui-ci à un horizon de 15 ans, ou l'inverse.

### 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.

### 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). Hors 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.

## B. questions techniques

### 5. Gabarits

Les hauteurs maximum 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 ouvert 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 le dégagement 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 : « *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.* ». Par ailleurs, il est nécessaire d'indiquer le nombre de niveaux afin de donner toute la transparence nécessaire.

## Plan d'affectation le Cloalet – opposition

Le fait que le promoteur ait refusé de placer des gabarits incite à penser qu'il refuse une clarification des gabarits maximum des différents corps des bâtiments.

### 6. Transfert à la commune des parcelles A et B.

Le transfert à la commune de parcelle ne peut pas être traité par un plan de quartier. Elle doit faire l'objet d'une discussion et d'une décision 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 terrain du plan d'affectation seraient transmis à la commune.

### 7. Faisabilité financière de la passerelle

Le rapport sur le trafic mentionne (p.13): « *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.* ».

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; 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.

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 parcelle. 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 à ce sujet du conseil communal 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.

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.

### 8. Trafic et places de parc

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 obligatoire) : « *Développer et mettre en œuvre un ensemble cohérent et efficace de mesures d'accompagnement encourageant une baisse du taux de motorisation des habitants.* » LA commune a-t-elle réfléchi à cette injonction ?

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.

Par ailleurs, aucune mesure n'est prévue pour éviter un parking sauvage sur les chemins de la Biolleyres ou de Montéclard.

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.

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.

### 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'Arzilier (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. L'accès cycliste le long de la route de Berne n'a pas été retenu, et la municipalité a indiqué qu'une

## Plan d'affectation le Cloalet – opposition

solution moins pentue entre l'Arzilier 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 autre que par le chemin très en pente de l'Arzilier. La justification du projet vis à vis des questions de la mobilité douce n'est donc pas résolue.

### **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 pesant, 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.

### **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 ce soit décidé, mais ne figure pas sur le plan incite à toutes les spéculations.

### **12. Source et fontaines**

Les documents font mention de plusieurs sources et de fontaines, dont l'une fait l'objet d'une servitude. Il serait souhaitable qu'une au moins de ces fontaines 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.

### **13. Tilleul**

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..

Non, prénom

Adresse.

Epalinges, le .....

Signature : .....

## Plan d'affectation le Closalet – opposition

Tout ajout ou retrait peut être fait, même à la main.

N'oubliez pas d'ajouter votre nom, prénom et votre adresse, et de modifier la date si nécessaire

A envoyer au greffe communal (adresse figurant en tête du document), **d'ici au 25 avril** (date de réception. Vous pouvez aussi le déposer au greffe contre accusé de réception, l'envoyer par courrier recommandé (pas obligatoire), voire le déposer dans la boîte aux lettres disposée à l'entrée de la maison de commune (pousser la porte d'entrée en bois, c'est à gauche en entrant).

Merci à ceux qui veulent participer de bien vouloir nous **informer par email ou par poste** à l'adresse ci-dessous afin de coordonner la suite des opérations. Merci de nous informer si vous avez fait des modifications.

Félix Schmidt,  
président ADeREpalinges  
ch. de Montéclard 54,  
1066 Epalinges  
079 418'85'46  
[fx.schmidt.1066@gmail.com](mailto:fx.schmidt.1066@gmail.com)