

**AU CONSEIL COMMUNAL**

**1052 LE MONT**

**PLAN DE QUARTIER LES MORETTES**

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

**SITUATION**

Le périmètre concerné par le plan de quartier (PQ) Les Morettes se situe au Sud du Petit-Mont, la route des Martines et le chemin du Verger desservent cette grande parcelle à la riche végétation.

D'une surface d'environ 38'000 m<sup>2</sup>, la zone est bordée au Nord par le chemin du Verger ; à l'Est par la route des Martines ; au Sud par le chemin des Morettes, puis par une zone de villas et à l'Ouest par une forêt et une zone de villas.

Le plan général d'affectation (PGA) du Mont-sur-Lausanne prescrit que ce secteur doit faire l'objet d'une planification de détail.

**CONTENU DU DOSSIER**

Le préavis traite des diverses pièces qui composent le dossier du plan de quartier : plan et règlement, rapport justificatif selon l'article 47 OAT, avant-projet d'équipement et convention y relative.

**HISTORIQUE**

L'étude de ce plan de quartier remonte à plus de dix ans.

En septembre 1992, le propriétaire présente un avant-projet de plan de quartier qui ne reçoit pas l'aval de la Commission Consultative d'Urbanisme et de la Municipalité. L'Exécutif demande une analyse du site, destinée à permettre une bonne intégration des bâtiments ; l'étude présentée permet d'établir un schéma directeur d'implantation en avril 1994.

Février 1996, un projet de plan de quartier est adopté par la Municipalité et transmis au département pour examen préalable.

Octobre 1996, délivrance du rapport d'examen préalable avec préavis favorable du SAT, accompagné des préavis des services consultés.

Ouverture de l'enquête publique de la première étude du plan de quartier « Les Morettes » en février 1997. Diverses oppositions sont déposées, notamment par des habitants voisins de la parcelle.

Décembre 1997, les opposants sont reçus par la Commission des constructions afin de préciser l'orientation municipale en matière d'urbanisation.

Octobre 1999, refus du Conseil communal d'entrer en matière sur le plan de quartier « Les Morettes » avant que ne soient réglées les questions des coûts induits à la charge du propriétaire, notamment pour la construction d'une école.

Un avis de droit précise ce qui avait été annoncé au Conseil, à savoir que les équipements de ce type sont du ressort de l'impôt et ne permettent pas à la collectivité publique de prélever une participation financière des propriétaires.

Par la suite et devant les difficultés rencontrées, le propriétaire opta pour un retrait du projet déposé en 1996.

## **CONTEXTE LEGAL**

Le PGA de la Commune du Mont-sur-Lausanne a été légalisé par le Conseil d'Etat le 6 août 1993. Le territoire couvert par le plan de quartier est colloqué en zone de verdure et d'habitat groupé. La densité (CUS) est fixée à 0.4.

La procédure de plan de quartier est obligatoire. L'élaboration d'un plan de quartier doit permettre d'assurer un développement harmonieux du secteur en intégrant tous les paramètres indispensables à la création d'un habitat de qualité.

Rappelons les dispositions de l'art. 72, 1<sup>er</sup> alinéa de la Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC) qui stipulent : « Lorsque le plan de quartier est demandé par les propriétaires, les frais d'étude et d'élaboration, y compris les honoraires des spécialistes mandatés par la Municipalité, peuvent être mis en tout ou partie à la charge des propriétaires concernés ». Cet article a été appliqué dans le cas présent, les frais étant couverts par les propriétaires.

La parcelle concernée par le plan de quartier est équipée au sens de l'équipement de base nécessaire selon la loi.

Le plan de quartier est compris à l'intérieur du périmètre « compact » de l'agglomération Lausanne-Morges, pour lequel l'urbanisation est admise d'office selon le plan directeur cantonal : il n'y a pas de justification quantitative nécessaire, (hors périmètre compact, la croissance démographique est limitée à 15 % de la population 2008), mais les projets doivent répondre à des attentes minimum en matière qualitative, de densité et de mixité.

## **ANALYSE DU SITE**

### Statut du sol

Le terrain est classé en zone de verdure et d'habitat groupé (env. 36'500 m<sup>2</sup>) et aire forestière (env. 1'800 m<sup>2</sup>).

Selon le coefficient d'utilisation fixé par le PGA, la surface de plancher constructible atteint environ 16'000 m<sup>2</sup>.

### Environnement bâti

Le site est formé d'une seule propriété au centre de laquelle se trouve un bâtiment d'habitation de type chalet avec ses dépendances.

L'environnement construit est constitué par :

- au Nord un quartier de villas qui s'étend jusqu'au Petit-Mont après le chemin du Verger,
- à l'Est, la route des Martines, la route de Sauvabelin et du chemin du Saux, voies traversant des zones de villas,
- au Sud le chemin privé des Morettes, puis des villas jusqu'au chemin du Chêne,
- à l'Ouest, des villas jusqu'à la route de Lausanne,
- deux lignes électriques (HT) longent le périmètre du plan de quartier d'Est en Ouest de part et d'autre du chemin du Verger.

#### Végétation, nature

L'arborisation présente sur le site est d'une grande valeur paysagère. On y découvre notamment un cordon boisé sur falaise et sa lisière (aire forestière), une ceinture de cèdres, un biotope composé de molasse, talus sec, chênes, protégés par la loi sur la protection de la nature, quelques spécimens remarquables de cèdres et chênes disséminés sur la propriété.

#### Paysage, topographie

Un plateau sur la crête au Nord-est se poursuit par des pentes orientées vers le Sud et l'Ouest. Le lieu offre des vues intéressantes sur les Alpes et la baie de Morges. Le coteau s'étagé d'une altitude de 673 m. à 690 m.

### **CONCEPT D'AMENAGEMENT**

Un inventaire de l'arborisation a permis d'établir une conception paysagère qui conserve l'essentiel des arbres de valeur.

L'implantation des bâtiments aux volumes les plus importants en périphérie du quartier le long du chemin du Verger et de la route des Martines permet la création d'un parc ouvert au public, espace paysager majeur.

A l'intérieur du quartier, la densité des constructions diminue du Nord au Sud. A l'arrière du front bâti structurant, « appuyé » sur les lignes HT et le chemin du Verger, des volumes plus petits et ponctuels s'implantent à intervalle régulier. Au Sud et en contrebas, des habitations groupées et des villas jumelées s'intègrent progressivement au tissu bâti existant (zone de villas).

Le parc est créé au Nord-est du périmètre du plan de quartier, en contact avec le domaine public. Il s'étend au Sud et à l'Ouest jusqu'au cordon boisé et constitue l'articulation et la transition entre les habitations collectives et les aires de constructions moins denses. Il s'ouvre généreusement sur le domaine public communal et est traversé par des cheminements piétonniers qui s'intègrent au réseau communal.

La surface de plancher prévue permet d'estimer le nombre d'habitants attendu dans une fourchette variant de 320 à 360 habitants pour un nombre de logements compris entre 120 et 140.

### **LE PLAN DE QUARTIER**

Selon le concept d'aménagement, le périmètre du plan de quartier est organisé en plusieurs secteurs :

- aires de construction A, B et C,
- aire de mouvement et de stationnement,
- aires de verdure et de jardin,
- aire de verdure à vocation écologique,
- aire de parc,
- aire forestière.

## AIRE DE CONSTRUCTION A (A1, A2, A3)

### Utilisation du sol

- Cette zone est destinée à recevoir des logements ainsi que des activités non gênantes au sens de l'Ordonnance sur la protection contre le bruit (OPB) dans des habitations collectives.

### Organisation générale

- L'ordre non contigu s'applique dans les 3 aires.  
A1 et A2, longueur maximale des constructions = 26 m, espace entre bâtiments 8 m.  
A3, longueur maximale des constructions = 13 m, espace entre bâtiments 20 m.
- A l'intérieur de chaque périmètre, la surface de plancher maximale est fixée.
- Hauteur maximum

	A1	A2	A3
Toitures à pans, faîte	15 m.	16 m.	10.50 m.
Toitures à pans, corniche	12 m.	13 m.	7.50 m.
Toitures plates	13.50 m.	14.50 m.	9 m.
- Le nombre de niveaux est libre à l'intérieur du gabarit.
- Les toitures peuvent être plates ou à pans. A l'intérieur de chaque périmètre, le même type de toiture est obligatoire.

### Accès pour véhicules

- Les zones de construction sont desservies par les rues du quartier avec accès pour A1 et A3 par le chemin du Verger, A2 par la route des Martines.

### Stationnement

- Dès leur entrée dans le quartier, les véhicules des résidents sont dirigés vers des parkings souterrains ou des couverts, seules les places visiteurs sont à l'air libre.

### Liaisons piétonnes

- Les liaisons piétonnes sont assurées par un réseau qui établit les connexions entre les différents secteurs du plan de quartier. L'accessibilité est garantie aussi bien par le chemin du Verger, la route de Lausanne et le chemin du Chêne.

## AIRE DE CONSTRUCTION B

### Utilisation du sol

- Cette zone peut accueillir des habitations groupées.

### Organisation générale

- A l'intérieur du périmètre la surface de plancher maximale est fixée.
- Hauteur maximum

Toitures à pans, faîte	12.00 m.
Toitures à pans, corniche	9.00 m.
Toitures plates	10.50 m.
- Le nombre de niveaux est libre à l'intérieur du gabarit.
- Les toitures peuvent être plate ou à pans, mais le même type de toiture est obligatoire pour tout le périmètre.
- Une cote d'altitude maximale est fixée pour préserver la vue depuis le belvédère du parc (690.50 m.).

### Accès véhicules

- La zone de construction est desservie par la rue de quartier avec accès par la route des Martines.

### Stationnement

- Les places de stationnement des résidents sont couvertes, réalisées en surface ou dans des garages souterrains. Les cases visiteurs sont à l'air libre.

## AIRE DE CONSTRUCTION C

### Utilisation du sol

- Cette zone est destinée à des habitations jumelées.

### Organisation générale

- A l'intérieur du périmètre la surface de plancher maximale est fixée.
- Hauteur maximum
  - Toitures à pans, faîte 11.50 m.
  - Toitures à pans, corniche 8.50 m.
  - Toitures plates 10.00 m.
- Le nombre de niveaux est libre à l'intérieur du gabarit.
- Les toitures peuvent être plate ou à pans, mais le même type de toiture est obligatoire pour tout le périmètre.

### Accès véhicules

- La zone de construction est desservie par la rue de quartier avec accès par la route des Martines.

### Stationnement

- Les places de stationnement sont couvertes, réalisées dans les volumes bâtis ou en contiguïté des constructions.

## AIRE DE MOUVEMENT ET DE STATIONNEMENT

### Utilisation du sol

- Cette appellation désigne les voies de desserte accessibles aux véhicules.

### Organisation générale

- Les rues sont en cul-de-sac, ce qui empêche le transit des véhicules à travers le quartier.
- Les rues sont aménagées selon les principes de la mixité entre les différents usagers et de la modération de la vitesse de circulation.
- Leur aménagement devra tendre à l'unité à travers les matériaux, leur mise en œuvre, le mobilier urbain, l'éclairage, etc...

## AIRES DE VERDURE ET DE JARDIN

- L'aire de verdure reçoit les espaces extérieurs situés autour des habitations collectives, interface avec les espaces publics limitrophes.
- L'aire de jardin contient les jardins des habitations individuelles situées au Sud, elle permet de maintenir la ceinture des cèdres.

## AIRE DE VERDRUE A VOCATION ECOLOGIQUE

- Cette zone est destinée à maintenir une certaine biodiversité sur le site.
- Ensemencée en prairie et entretenue de manière extensive, cette surface borde le cordon forestier au Nord-est et le biotope au Sud du quartier.
- Elle fait l'objet d'un cahier des charges établissant un plan de gestion de la nature.

## AIRE DE PARC

- L'aire de parc est destinée à la mise en valeur du patrimoine végétal et à la création d'un espace paysager et de détente accessible au public.
- A l'intérieur de l'aire de parc, la topographie existante doit être maintenue.
- L'aménagement des places de jeux, du belvédère et des cheminements piétonniers figurés sur le plan est obligatoire. Leur localisation sur le plan est indicative.
- L'aire de parc est traversée par des cheminements piétonniers s'inscrivant dans le réseau piétonnier communal, transiter par ce lieu deviendra un instant privilégié.

## AIRE FORESTIERE

- L'aire forestière est définie et régie par les dispositions de la législation forestière fédérale et cantonale.

## ELEMENTS NATURE ET PAYSAGE

- Les éléments nature et paysage regroupent : les aires de mouvements, verdure et jardin, verdure à vocation écologique, parc, les plantations nouvelles, l'aire forestière et le réseau d'équipements.
- Les règles propres à chacune de ces surfaces permettent un traitement paysager global sur l'ensemble du site afin d'établir une relation entre les différents aménagements (réalisation par étapes) et d'apporter une unité au quartier. Ce traitement permet une interaction harmonieuse entre les éléments naturels, spontanés et les secteurs plus organisés.

## EAUX METEORIQUES

Les eaux de ruissellement seront retenues dans un dispositif de rétention assurant le laminage des débits de pointe dans les collecteurs.

## DEGRE DE SENSIBILITE AU BRUIT

Le plan de quartier confirme le degré II fixé au périmètre par le plan communal d'attribution des degrés de sensibilité au bruit, légalisé en 1993.

## ACCESSIBILITE, STATIONNEMENT ET GENERATION DE TRAFIC

### Transports publics

Rappelons que récemment, la ligne TL urbaine No 8 Paudex-Bellevaux a été prolongée jusqu'au Grand-Mont. L'arrêt bus « Côtes » sur la route de Lausanne se trouve à moins de 200 mètres du plan de quartier.

### Liaisons piétonnes

Le réseau diffus, maillage fin des cheminements à l'intérieur du quartier, s'inscrit dans le plan directeur piétons et le complète efficacement.

L'étude des déplacements piétonniers et cyclistes entreprise par le service communal d'urbanisme cherche à renforcer les liaisons entre les quartiers, si possible en dehors du réseau routier principal. Elle examine également la possibilité de créer des liaisons interquartiers susceptibles d'assurer le confort et la sécurité des piétons et des cyclistes à destination des équipements scolaires, de loisirs, commerciaux et de transports publics. Pour ce faire, des servitudes de passage public sont exigées et inscrites au Registre foncier.

### Réseau routier et génération de trafic

Le plan de quartier donne la possibilité de réaliser environ 16'000 m<sup>2</sup> de surface brute de plancher. L'offre de stationnement devrait avoisiner 180 places de parc, pratiquement toutes souterraines. Les vélos ne sont pas oubliés, 250 cases sont nécessaires selon la norme VSS.

Le plan directeur des circulations du Mont-sur-Lausanne définit la hiérarchisation du réseau routier. L'axe des chemins du Verger puis de la route des Martines est classé en « route collectrice ». Sa fonction est d'assurer l'accès aux différents quartiers du territoire communal. Il doit répartir le trafic d'origine ou le trafic à destination du Mont, depuis les routes principales. Sur les routes collectrices, la vitesse doit être adaptée à la chaussée et à l'habitat, mais elle ne doit pas dépasser 50 km/h. La chaussée et les carrefours doivent présenter des emprises limitées. Le trafic induit par le quartier pourrait atteindre 600 mouvements de véhicules par jour.

Les impacts du plan de quartier Les Morettes sur la circulation sont faibles.

Cette génération de trafic, réglée par les normes VSS limitant la capacité de stationnement de l'habitat collectif, est à peine supérieure à celle d'une zone villas de même surface.

## **PROCEDURE ET CONSULTATION**

Un nouvel avant-projet de plan de quartier est présenté à la Commune en 2002. Projet essentiellement d'architecture, il est refusé ; le service communal de l'aménagement du territoire émet alors des recommandations sur les éléments d'intérêt public à sauvegarder.

En mai 2004, les représentants des propriétaires parviennent à un consensus autour d'un projet qui paraît bien intégrer les recommandations communales, la Municipalité donne son accord à la poursuite des études dans ce sens.

Les études sont plusieurs fois bloquées par décisions contradictoires des propriétaires au sujet notamment de la conservation du chalet. En septembre 2006, le concept général est présenté au SAT qui entre en matière.

La Commission Consultative d'Urbanisme formule un préavis favorable en juillet 2007. La Municipalité approuve le dossier mais ce n'est qu'en janvier 2009 qu'il est transmis au Service du développement territorial (SDT ancien SAT), de nombreuses négociations étant encore nécessaires quant aux cessions gratuites de terrain et droits de passage.

En mai 2009, le dossier est de retour d'examen préalable des services de l'Etat, il doit être corrigé mais est dispensé d'examen complémentaire.

Ce n'est qu'une fois la convention d'équipement signée entre propriétaires et Municipalité que le projet de plan de quartier est soumis à l'enquête publique du 7 juin au 18 juillet 2011.

On enregistre 12 interventions qui portent essentiellement sur l'utilisation d'une servitude de passage, existante, à travers la zone de villas.

## **PLAN D'EQUIPEMENT ET CONVENTION**

La problématique de l'équipement de la zone à bâtir a été développée lors de la présentation d'autres plans de quartier au Conseil communal.

Le plan d'équipement propose, et quantifie financièrement, des principes d'aménagement destinés à créer une vision cohérente, garante de l'homogénéité de l'ensemble malgré la diversité architecturale éventuelle des constructions.

Les travaux d'équipement comprennent l'aménagement des espaces collectifs, l'aménagement de paysage et les travaux d'infrastructures communes (équipements techniques) nécessaires à la viabilité du quartier.

Les espaces collectifs sous-entendent surtout des espaces, construits et paysagers, et installations à créer à l'intérieur du quartier. Toutefois, des mesures d'aménagement peuvent parfois déborder du périmètre strict du quartier, car les équipements collectifs s'inscrivent dans les intentions et directives communales portant sur un territoire plus vaste : réseau piétonnier, structure paysagère, réaménagement de routes, etc...

Pour rappel et selon règlement du plan de quartier, le plan des équipements et des aménagements sert de référence pour l'élaboration des projets de détail.

La convention d'équipement précise le statut privé ou collectif, voire public, des différents espaces extérieurs, définit les mesures d'équipement à mettre en œuvre et règle les modalités d'entretien par le biais d'un cahier des charges destiné à garantir la pérennité des aménagements prévus.

L'ancrage au Registre foncier des principes retenus se fait par inscription de parcelle de dépendance, servitudes et charges foncières destinées à garantir la réalisation et l'entretien des équipements prévus.

La Commune s'assure ainsi que la qualité des espaces collectifs, caractéristique principale des nouveaux quartiers montains, soit maîtrisée au niveau de leur conception et de leur réalisation, mais aussi de leur gestion à long terme.

## **IMPACT SUR L'ENVIRONNEMENT**

### Rayons non ionisants

Au Nord du site, deux lignes à haute tension (HT) sont implantées de part et d'autre du chemin du Verger. La ligne HT appartenant aux CFF (132 kV) se situe à l'intérieur du périmètre du plan de quartier.

Le respect de l'ORNI (Ordonnance fédérale sur la protection contre le rayonnement non ionisant) n'est pas une obligation légale dans le cadre du présent plan de quartier. En effet, l'entrée en vigueur de l'ORNI (1<sup>er</sup> février 2000) est postérieure à l'affectation en zone à bâtir des terrains compris à l'intérieur du plan de quartier. Les valeurs limites sont en effet différentes lors de planification de nouvelles zones à bâtir, elles sont beaucoup plus restrictives que dans une zone déjà légalisée.

Cependant, l'étude a permis d'établir que pour respecter la limite d'immission fixée à 1 Microtesla (valeur de planification), une distance des constructions à l'axe de la ligne CFF de 22 m. était nécessaire. Cette distance est respectée par le projet.

### Protection de l'air

Le plan des mesures OPair 2005 de l'agglomération Lausanne-Morges couvre un périmètre unique comprenant 24 communes, dont Le Mont-sur-Lausanne. Il propose 50 mesures d'assainissement dans les domaines de l'aménagement du territoire, de la mobilité, des poids lourds, de l'énergie, de l'industrie, de l'artisanat et des ménages.

Pour le plan de quartier, il s'agit principalement de la maîtrise du stationnement privé (respect des normes VSS) et d'une incitation au dimensionnement adéquat des systèmes de chauffage (chauffage à distance par exemple).

### Lutte contre le bruit

Compte tenu de la situation existante et de l'influence du projet par la circulation générée, les valeurs limites d'immission de l'OPB (Ordonnance sur la protection contre le bruit) sont respectées sur le chemin du Verger et la route des Martines pour toutes les constructions existantes.

En ce qui concerne les bâtiments du futur quartier, la distance aux voies de communication les met à l'abri des nuisances sonores, seule la façade pignon la plus rapprochée de la route des Martines de l'aire de construction A2 serait susceptible en théorie de poser problème. Un rapport acoustique démontrant le respect de l'OPB devra être joint au dossier d'enquête publique des constructions de l'aire A2.

### Gestion des eaux

Conformément aux directives fédérales et cantonales, le plan de quartier doit prévoir un système d'infiltration ou de rétention des eaux de pluie. Selon les directives du plan général d'évacuation et d'épuration des eaux et les recommandations du Service des eaux, sols et assainissement (SESA) limitant l'apport d'eau de ruissellement dans le réseau des collecteurs communaux, un système de rétention des eaux météoriques est à prévoir, l'infiltration n'étant pas possible.

\* \* \* \* \*

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

### LE CONSEIL COMMUNAL DU MONT-SUR-LAUSANNE

- vu le Préavis No 14/2011 de la Municipalité,
- ouï le Rapport de la Commission des finances et celui de la Commission ad hoc désignée pour examiner cette affaire,
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

d é c i d e,

- d'adopter le plan de quartier « Les Morettes » ;
- d'adopter l'avant-projet des travaux d'équipement ;
- d'adopter la convention d'équipement ;
- d'adopter les propositions de réponse de la Municipalité aux oppositions.

Veillez agréer, Monsieur le Président, Mesdames les Conseillères, Messieurs les Conseillers, nos salutations distinguées.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic :

La Secrétaire :

J.-P. Sueur

J. Freymond

- Annexe :
- plan de quartier (document réduit + règlement)
  - rapport OAT 47
  - avant-projet des travaux d'équipement et convention d'équipement
  - oppositions et propositions de réponse