AU CONSEIL COMMUNAL

1052 LE MONT

Plan de quartier Pré Fleuri

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

SITUATION

Le périmètre concerné par le plan de quartier (PQ) Pré Fleuri se situe au Sud-Est de la Commune entre la route de la Clochatte et le Vallon du Flon.

D'une surface d'environ 25'500 m², le secteur est bordé au Nord par la zone de construction d'utilité publique de la Clochatte ; à l'Est par la forêt qui entoure le ruisseau du Flon ; au Sud par la limite territoriale entre Le Mont-sur-Lausanne et Lausanne et à l'Ouest par la route de la Clochatte.

Le plan général d'affectation (PGA) du Mont-sur-Lausanne affecte ce secteur à la zone de construction d'utilité publique.

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 de l'ordonnance sur l'aménagement du territoire (OAT), avant-projet d'équipement et convention y relative, cession de 17 m² au domaine public de la Commune.

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 construction d'utilité publique et aire forestière.

Les propriétaires ont tenté de commercialiser le terrain à des fins conformes à l'affectation, sans succès. C'est pourquoi ils ont demandé une modification de la destination du sol.

La procédure de plan de quartier est obligatoire, que le PGA soit modifié ou non, pour construire sur ce terrain.

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^{er} 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 hors la prestation de pilotage du projet assurée par le Service communal de l'aménagement du territoire. Les parcelles concernées par le plan de quartier sont équipées 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 construction d'utilité publique (env. 20'900 m²) et aire forestière (env. 3'500 m²).

Le coefficient d'utilisation du sol (CUS) n'est pas fixé par le PGA. Conformément au plan directeur cantonal, la densité humaine doit atteindre au minimum 100 hab./emplois par hectare cela équivaut à un CUS d'environ 0.6.

Environnement bâti

Un seul bâtiment est existant dans le périmètre du plan de quartier.

L'environnement construit est constitué par :

- Au Nord des Institutions d'intérêt public accueillant des enfants ou des personnes dépendantes.
- A l'Est, au-delà du Vallon du Flon, les grands immeubles locatifs du quartier Isabelle-de-Montolieu.
- Au Sud, en contiguïté directe, les immeubles locatifs lausannois de la Clochette.
- A l'Ouest, séparée par la route de la Clochette, la partie habitat groupé du plan de quartier Grangette et l'ISL, école internationale.

Végétation, nature

Le Pré Fleuri est une vaste prairie fauchée, parsemée d'arbres fruitiers vestige d'un verger, limité de tous côtés par des constructions, sauf en direction de l'Est où le Vallon du Flon est entièrement boisé.

Paysage, topographie

Le site est caractérisé par une pente douce depuis la route de la Clochette en direction de l'Est. La pente s'accroît par une brusque cassure avant la forêt, devenant vallée.

Le paysage est marqué par les constructions des alentours ; cependant, la forêt du Flon forme un important obstacle visuel sur le quartier lausannois d'Isabelle-de-Montolieu, en partie masqué alors que distant de seulement 200 mètres.

CONCEPT D'AMENAGEMENT

Le projet d'aménagement propose un espace central commun ouvert au public. En périphérie de ce parc, traversé par une liaison piétonne liant route de la Clochette à la vallée du Flon, s'implantent les constructions formant un U ouvert sur la forêt.

Le programme prévoit la création d'un quartier de logements combinant différentes formes d'habitat : logements contigus, immeubles avec appartements traditionnels ou duplex. Des activités compatibles avec l'habitat, services, commerces de proximité, etc... peuvent prendre place au rez-de-chaussée des bâtiments qui bordent la route de la Clochatte.

Une portion du périmètre du quartier est affectée en zone d'utilité publique, permettant aux institutions voisines de poursuivre leur développement.

Les espaces non construits occupent une place importante dans le projet, que ce soit par leur taille ou leur fonction. Ils sont traités selon les objectifs communaux d'habitat dans un parc créant des aménagements paysagers, à vocation écologique et de détente parcourus par des cheminements piétons.

La surface de plancher prévue permet d'estimer le nombre d'habitants attendus dans une fourchette variant de 200 à 275 pour un nombre de logements compris entre 80 et 110.

LE PLAN DE QUARTIER

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

- zone d'utilité publique,
- aires de construction A, B et C,
- aire de verdure,
- aire forestière.

ZONE D'UTILITE PUBLIQUE

Les possibilités de construire sont données par les dispositions du plan d'extension partiel « La Clochatte » de 1973 qui a permis la réalisation des institutions que l'on trouve au Nord du plan de quartier. L'affectation en zone d'utilité publique a pour motivation de pouvoir agrandir les bâtiments de la Fondation Les Oliviers.

AIRE DE CONSTRUCTION A (A1, A2)

Utilisation du sol

- Cette zone est destinée à recevoir des habitations groupées, les logements seront juxtaposés.

Organisation générale

- Une césure dans l'ordre contigu est obligatoire pour aménager un passage piétonnier entre la desserte véhicule au Nord et l'espace central.
- Les toitures sont plates, le dernier niveau est aménagé en attique.
- A l'intérieur de chaque périmètre, la surface de plancher maximale est fixée.
- Hauteur maximum

A 1	A 2
9 m	6 m

Accès pour véhicules

- Les zones de construction A sont desservies par la rue de quartier au Nord, depuis la route de la Clochatte.

Stationnement

- Le parcage des véhicules s'organise dans les rez-de-chaussée de A2 et à ciel ouvert sur la rue de quartier.

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 la route de la Clochatte, le chemin superposé à la limite territoriale entre Le Mont-sur-Lausanne et Lausanne ainsi que par le Vallon du Flon.

AIRE DE CONSTRUCTION B (B1, B2)

Utilisation du sol

- Cette zone est destinée à des habitations collectives. Des activités non gênantes au sens de l'ordonnance sur la protection contre le bruit sont autorisées.

Organisation générale

- Afin de garantir une bonne relation à la rue, le plan fixe une bande d'implantation obligatoire côté rte de la Clochatte et l'ordre contigu est obligatoire à l'intérieur des 2 périmètres B1, B2.
- Les bâtiments sont situés sur des socles comprenant les locaux de services (parkings, caves, etc...). L'altitude des socles horizontaux est fixée en fonction de la relation à la route de la Clochatte (pente 2 à 3 %).
- A l'intérieur de chaque périmètre, la surface de plancher maximale est fixée.
- Les toitures sont plates.
- La hauteur maximale de l'acrotère est fixée à 13 m depuis le niveau du socle.

Accès pour véhicules

- L'accès aux parkings souterrains se fait par la rue de desserte au Nord pour B1, et au Sud par le chemin existant, accès au quartier lausannois, qui sera élargi, pour B2.

Stationnement

- Le stationnement des véhicules est créé en sous-sol des bâtiments, seules les places visiteurs sont en surface.

AIRE DE CONSTRUCTION C

Utilisation du sol

- Cette zone est destinée à des habitations collectives.

Organisation générale

- Une césure dans l'ordre contigu est obligatoire pour aménager un passage piétonnier entre la desserte véhicules et l'espace central.
- Les bâtiments sont situés sur des socles comprenant les locaux de services (parkings, caves, etc...). L'altitude des socles est fixée.
- La surface maximale de plancher est fixée.
- Les toitures sont plates.
- La hauteur maximale de l'acrotère est fixée à 12 m depuis le niveau du socle.

Accès véhicules

- De même que pour le périmètre B2, l'accès des véhicules au parking souterrain s'effectue par le chemin existant au Sud.

Stationnement

- Le parcage des véhicules est prévu dans le socle des bâtiments. Seules quelques places visiteurs seront réalisées en surface.

AIRE DES EQUIPEMENTS COMMUNS PRIVATIFS

Cette zone est destinée à des équipements favorisant les contacts sociaux du quartier. Piscine, couverts peuvent y prendre place. Cet espace n'est pas ouvert au public, mais réservé aux habitants.

AIRE DE JARDINS

Cette surface est destinée aux aménagements extérieurs des habitations groupées.

AIRE DE DESSERTE ET DE STATIONNEMENT

Cette appellation désigne les voies et places pour l'accès des véhicules et des piétons ainsi que le stationnement à l'air libre.

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...

AIRE DE VERDURE

L'aire de verdure est composée de plusieurs secteurs.

Un espace central, ouvert au public, accueille place de jeux et équipement destiné aux loisirs et à la détente.

Le talus incliné en direction de la forêt est partagé en secteur à vocation écologique qui jouxte la lisière, tenant lieu de corridor à faune, avec un faible entretien et en secteur de transition, vers l'amont, apte à recevoir des aménagements légers notamment en accompagnement du chemin piétonnier (bancs, toboggans sur sol pentu, etc...).

AIRE FORESTIERE

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

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 attribue le degré II, s'agissant d'habitat, en application de l'ordonnance sur la protection contre le bruit (OPB).

ACCESSIBILITE, STATIONNEMENT ET GENERATION DE TRAFIC

Transports publics

Le terminus de la ligne TL urbaine No 22 se trouve à environ 200 m du quartier Pré Fleuri.

L'extension prévue de la ligne TL jusqu'au quartier de la Valleyre supprimera le terminus actuel et rapprochera sensiblement les arrêts situés de part et d'autre du 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 11'700 m² de surface brute de plancher. L'offre de stationnement devrait avoisiner 130 places de parc, pratiquement toutes souterraines. Les vélos ne sont pas oubliés, les cases nécessaires sont calculées selon la norme VSS.

Le plan directeur des circulations du Mont-sur-Lausanne définit la hiérarchisation du réseau routier. La route de la Clochette est classée en « route collectrice ». Sa fonction est d'assurer l'accès aux différents quartiers du territoire communal. Elle 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.

La génération de trafic étant réglée par les normes VSS qui limitent la capacité de stationnement de l'habitat collectif, les impacts du plan de quartier Pré Fleuri sur la circulation sont faibles, le trafic induit par le quartier étant inférieur à 400 mouvements de véhicules par jour.

PROCEDURE ET CONSULTATION

Saisie d'une demande des propriétaires pour changer l'affectation du terrain dans le but d'y construire des immeubles d'habitation, en octobre 2005, la Municipalité donne son accord au démarrage des études sous la direction du Service communal de l'aménagement du territoire et par un bureau d'urbanisme agréé.

La Commission consultative d'urbanisme, consultée à 4 reprises durant l'étude du plan de quartier, formule un préavis favorable en février 2008. La Municipalité approuve le dossier qui est transmis au SDT pour examen préalable des services de l'Etat. Ensuite, dès fin 2009, la convention d'équipement et les projets d'inscription au Registre foncier sont élaborés. La modification des servitudes d'accès sur la partie lausannoise, impliquant plusieurs propriétaires, demande encore de nombreuses séances.

Enfin, le projet est finalisé et le 21 juin 2012, la Convention d'équipement est signée par les parties devant notaire.

Soumis à procédure d'enquête publique du 24 août au 24 septembre 2012, le projet de plan de quartier Pré Fleuri a fait l'objet d'une intervention de l'Association Transports et Environnement (ATE) concernant une précision du règlement. Satisfaite par la correction apportée, l'intervenante a retiré son opposition.

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 le 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

Le projet n'est pas soumis à une étude d'impact sur l'environnement (EIE), n'abritant pas d'installation susceptible d'exiger cette procédure. Il convient néanmoins d'apporter la preuve que pour les domaines de l'environnement touchés par le projet, les exigences imposées par le législateur sont satisfaites.

Rayons non ionisants

Au Nord et à l'Est du site, une ligne à haute tension (HT) est implantée. La ligne HT (125 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^{er} 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 HT de 23 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), d'une incitation au dimensionnement adéquat des systèmes de chauffage (chauffage à distance par exemple), à l'utilisation d'agents énergétiques à faible émission de polluants atmosphériques et à une qualité élevée des performances thermiques des bâtiments.

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 la route de la Clochette.

Selon le cadastre de bruit cantonal, le degré de sensibilité II peut être respecté sans mesure particulière de protection sur les immeubles.

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 11/2012 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 Pré Fleuri,
- d'adopter l'avant-projet des travaux d'équipement collectifs,
- d'adopter la Convention d'équipement et d'aménagement,
- d'accepter la décastration et le transfert au domaine public de la route de la Clochatte d'environ 17 m² provenant de la parcelle No 176.

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
- plan de cession au domaine public