

AU CONSEIL COMMUNAL

1052 LE MONT

Plan de quartier MONTENAILLES

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

SITUATION

Le périmètre concerné par le plan de quartier (PQ) Montenailles se situe au Sud-ouest du Petit-Mont, en surplomb du secteur de la Clochatte.

D'une surface d'environ 43'000 m², la zone est bordée au Nord par la forêt, à l'Est par le chemin des Montenailles ; au Sud par la route de Penau et à l'Ouest se trouvent quelques villas puis le plan de quartier Valleyre.

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 de l'ordonnance sur l'aménagement du territoire (OAT).

HISTORIQUE

A l'entrée en vigueur des lois sur l'aménagement du territoire et l'instauration des zones d'affectation sur l'ensemble du territoire, une partie substantielle de la Commune du Mont-sur-Lausanne (une superficie supérieure à 500 ha) était sans affectation spéciale ; ces terrains furent regroupés au sein d'un Syndicat d'améliorations foncières. Cette surface a ensuite été découpée d'une part en vastes zones agricoles, de l'autre en zones à bâtir représentant moins de 10 % du tout.

Enfin, les périmètres des zones constructibles ont été définis par le plan général d'affectation de 1993. Le périmètre, l'affectation, le degré de sensibilité au bruit et le coefficient d'utilisation du sol de ces secteurs ont été fixés dans le PGA, mais devant ultérieurement faire l'objet de plans de quartier.

Tous les propriétaires membres du Syndicat AF devaient avoir droit à une part de zone constructible, selon le principe de la péréquation réelle. Cette répartition ne pouvait se faire qu'en connaissant la valeur réelle des terrains ; il est donc apparu nécessaire d'établir simultanément les plans de quartier pour les secteurs concernés. La Commune du Mont-sur-Lausanne a entrepris cette vaste planification en 2002 et les plans de quartier ont été approuvés préalablement en 2006 par l'Etat. Le plan de quartier « Montenaïlles » est l'un de ces plans réalisés en parallèle par la Commune du Mont-sur-Lausanne.

Estimant que cette procédure d'aménagement du territoire aurait dû être coordonnée avec la procédure foncière – plan de quartier et nouvel état parcellaire n'ont pas été mis à l'enquête publique en même temps en 2006 – et qu'elle ne leur permettait pas d'avoir une vision assez précise de leur situation foncière future, les propriétaires des anciennes parcelles Nos 426 et 1014 (respectivement les parcelles Nos 2721 et 2719 au nouvel état) ont fait recours contre l'adoption et l'approbation préalable du premier plan de quartier « Montenaïlles ».

La Cour de droit administratif et public a reconnu, le 2 septembre 2008, que le fait que les anciennes parcelles Nos 426 et 1014 soient construites créait une incertitude quant à la répartition future du foncier et a admis le recours des propriétaires. Pour ce cas précis et afin que les propriétaires de bâtiments existants puissent être informés de leur situation foncière future, le nouvel état parcellaire devait être soumis à une procédure et à une mise à l'enquête parallèles à ceux du plan de quartier.

L'adoption par la Commune du plan de quartier Montenaïlles et son approbation préalable par le Département compétent ont donc été annulées. Le plan de quartier doit désormais être soumis à une nouvelle procédure de légalisation, coordonnée avec la procédure foncière, et à une nouvelle enquête publique, conjointement avec le nouvel état parcellaire du périmètre du plan de quartier.

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^{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 du Syndicat d'améliorations foncières.

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. 36'630 m²) et aire forestière (env. 2'550 m²).

Selon le coefficient d'utilisation fixé par le PGA, la surface de plancher constructible atteint env. 15'000 m².

Environnement bâti

Le site est, en périphérie le long du chemin des Montenailles, composé de bâtiments en partie transformés de type rural et, à l'autre extrémité, d'une bâtisse rénovée, nid d'aigle dans le coteau. L'environnement construit est constitué, à l'exception du Nord-ouest, par des routes (Montenailles, Penau) desservant des zones de villas.

Une ligne électrique (HT) traverse le quartier d'Est en Ouest.

Végétation, nature

Une langue de forêt venant du plateau de Manloud coupe le site en deux parties.

La partie amont présente un caractère bocagé, alors que le secteur aval est composé d'une prairie grasse avec quelques vieux arbres fruitiers. Les composantes naturelles n'ont pas d'intérêt particulier en ce qui concerne les caractéristiques botaniques.

Paysage, topographie

D'un point de vue paysager, le périmètre des Montenailles englobe trois parties distinctes : une zone centrale correspondant à la partie pentue du coteau couverte de forêt, une « terrasse » supérieure en pâturage et verger, un coteau inférieur de prairie limité en aval par une route et de part et d'autre par quelques maisons.

Les pentes sont orientées vers le Sud-ouest, le Sud et le Sud-est. Le lieu offre des vues spectaculaires sur les Alpes et la Ville. Le coteau s'étage d'une altitude de 685 m à 740 m.

CONCEPT D'AMENAGEMENT

La forêt limite fortement l'utilisation du sol, les constructions et les aménagements devant être localisés à distance suffisante.

Profitant de la topographie contrastée, l'urbanisation du site s'inscrit dans les parties à plus faible pente.

Les secteurs A (inférieur) et B (supérieur) sont autonomes dans leurs accès et présentent une typologie d'habitat différente.

La partie inférieure permet l'implantation de 8 immeubles de volumétrie semblable pouvant accueillir 4 niveaux habitables.

La partie supérieure reçoit des logements de type individuels groupés (duplex) et en terrasse.

La surface de plancher prévue permet d'estimer le nombre d'habitants attendu dans une fourchette variant de 300 à 360 habitants pour un nombre de logements compris entre 100 et 120.

LE PLAN DE QUARTIER

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

- zone d'habitation de faible densité comportant les secteurs A et B.
- secteur des voies et espaces communs
- secteur de verdure à vocation écologique
- secteur boisé non soumis au régime forestier
- aire forestière

ZONE D'HABITATION, SECTEUR A

Utilisation du sol

- Cette zone est destinée à recevoir des logements ainsi que des activités tertiaires 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.
- A l'intérieur de chaque périmètre, la surface de plancher maximale est fixée.
- La hauteur maximum des constructions s'établit relativement à l'altitude indiquée sur le plan qui est celle de la voie de desserte à l'arrière des bâtiments, elle est fixée à 12 mètres.
- Le nombre de niveaux habitables est de 4.
- Les toitures doivent être à pans, l'orientation est fixée pour chaque périmètre, fonction de la pente du terrain.
- Les bâtiments existants peuvent être transformés, voire légèrement agrandis.

Accès pour véhicules

- Les périmètres de construction sont desservis par les rues du quartier avec accès par la route de Penau.

Stationnement

- Les places de parc des résidents et visiteurs sont situées en bordure des voies de desserte, en relation avec chaque périmètre constructible, assurant ainsi l'autonomie de construction des différents bâtiments.

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 Penau, le chemin des Montenailles, ainsi que par le futur quartier voisin de la Valleyre.

ZONE D'HABITATION, SECTEUR B

Utilisation du sol

- Cette zone peut accueillir des habitations groupées, accolées et superposées. Les activités tertiaires non gênantes pour l'habitat sont aussi possibles.

Organisation générale

- L'ordre non contigu s'applique, dans les périmètres constructibles des interruptions de contiguïté sont imposées.
- A l'intérieur de chaque périmètre, la surface de plancher maximale est fixée.
- La hauteur maximum des constructions s'établit relativement à l'altitude indiquée sur le plan qui est celle de la voie de desserte à l'arrière des bâtiments, elle est fixée à 9 mètres.
- Le nombre de niveaux habitables est de 4.
- Les toitures doivent être à pans, l'orientation est fixée pour chaque périmètre, fonction de la pente du terrain.

Accès pour véhicules

- Les périmètres de construction sont desservis par les rues du quartier avec accès par le chemin des Montenailles.

Stationnement

- Les places de parc des résidents et visiteurs sont situées en bordure des voies de desserte, en relation avec chaque périmètre constructible, assurant ainsi l'autonomie de construction des différents bâtiments.

SECTEUR DES VOIES ET ESPACES COMMUNS

Utilisation du sol

- Cette appellation désigne les voies de desserte accessibles aux véhicules, les chemins piétons et les espaces communs.

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...
- Les espaces communs sont les lieux de rencontre du quartier. Ils regroupent en terrasses successives reliées par un chemin piétonnier les équipements de détente et sociabilisation, places de jeux, points de vue, etc...

SECTEUR DE VERDURE 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 les forêts et peut accueillir des arbres.
- Certains aménagements y sont possibles, notamment murs de pierre sèche, chemins, places de jeux.

SECTEUR BOISE NON SOUMIS AU REGIME FORESTIER

- Il s'agit de bosquets ne répondant pas aux exigences pour être classés en aire forestière, mais présentant une valeur paysagère importante méritant leur protection.

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 sont regroupés sur la parcelle No 2701, ce sont les espaces accessibles à tous les habitants du quartier.
- 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 des dispositifs 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

Actuellement, le terminus de la ligne TL 22 se trouve sur la route de la Clochette au Nord de l'autoroute sur territoire lausannois, soit à env. 800 mètres du PQ Montenailles.

Dans un avenir rapproché, il est prévu de prolonger la ligne 22 jusqu'au bas du futur quartier de la Valleyre, au début de la route de Penau. Le quartier des Montenailles sera ainsi à moins de 300 mètres du futur terminus.

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 15'000 m² de surface brute de plancher. L'offre de stationnement devrait avoisiner 170 places de parc. Les vélos ne sont pas oubliés, plusieurs centaines de cases sont nécessaires selon la norme VSS.

Le plan directeur des circulations du Mont-sur-Lausanne définit la hiérarchisation du réseau routier. La route de Penau est classée en « route collectrice ». Sa fonction est d'assurer l'accès aux différents quartiers du territoire communal et de 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 chemin des Montenailles est classé en route de desserte B, dont la fonction est d'assurer une desserte fine du territoire. Sur les routes de desserte B, la vitesse doit être adaptée à une vie résidentielle et le trafic modéré.

Le trafic induit par le quartier pourrait atteindre 560 mouvements de véhicules par jour.

Les impacts du plan de quartier Montenailles 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

Les autorités communales du Mont-sur-Lausanne ont chargé en mai 2011 le bureau Esplanade Aménagement SA d'élaborer une révision de son projet précédent de plan de quartier, en se basant sur le jugement du Tribunal cantonal. Cette révision a notamment pris en compte les nouvelles orientations de la planification cantonale et a intégré l'avant-projet et le projet d'exécution des équipements et aménagements du secteur.

Le nouveau projet d'urbanisme a été développé en parallèle à l'élaboration du nouvel état parcellaire. Les divers propriétaires du secteur des Montenailles ont été successivement consultés lors de séances en août 2011, afin de recueillir leurs propositions et leurs déterminations pour les projets d'équipement, de parcellaire et d'aménagement du secteur.

Le dossier du plan de quartier a été soumis aux services cantonaux en décembre 2011 pour examen préalable. Leurs commentaires et critiques, formulés dans le rapport du 11 juillet 2012, ont été pris en compte dans l'élaboration de la version finale du dossier, qui est soumis aux services en septembre 2012 pour ultime contrôle. Cette version intègre notamment les éléments de l'expertise géologique sur les dangers naturels réalisée par le bureau Norbert en mars et avril 2012. Le dossier du plan de quartier est finalement soumis à l'enquête publique du 11 janvier au 11 février 2013. On enregistre 8 interventions.

Afin d'apprécier au mieux la situation dénoncée par les opposants, la Municipalité a commandé une étude des circulations Penau/Montenailles. Les propositions de réponse de la Municipalité aux oppositions figurent en annexe.

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.

Petit rappel :

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.

Ce dossier de plan de quartier peut paraître extrêmement simplifié puisqu'il ne contient pas les pièces habituelles que sont l'avant-projet des travaux d'équipement et la convention d'équipement. Il n'en est rien, car situé dans le périmètre du remaniement parcellaire, la problématique est réglée par la procédure de la loi sur les améliorations foncières.

Ainsi, le projet d'exécution des travaux collectifs de même que le nouvel état parcellaire incluant la parcelle de dépendance et sa réglementation ont fait l'objet d'une enquête publique indépendante et coordonnée à celle du plan de quartier. La convention n'étant de ce fait plus nécessaire remplacée par les obligations légales.

IMPACT SUR L'ENVIRONNEMENT

Rayons non ionisants

Le site est traversé au nord par une ligne à haute tension.

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.

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, selon le concept énergétique communal retenu dans le cadre de la démarche Cité de l'énergie.

Lutte contre le bruit

Compte tenu de la situation existante et de l'influence du projet par la circulation générée, l'augmentation la plus forte relevée se situe le long du chemin des Montenailles (+2.9 dBA) et sera fortement perçue. Néanmoins l'article 9 de l'OPB concernant l'utilisation accrue des voies de communication est parfaitement respecté : les valeurs limites d'immission n'y seront pas dépassées. Il en va de même pour la route de Penau, qui connaîtra une hausse significative de +1.6 dBA. Le long de la route de la Clochette, du chemin de la Roche et du chemin du Saux, les augmentations ne dépasseront pas 1 dBA. Partout ailleurs, les accroissements du niveau sonore ne dépasseront pas 0.3 dBA et ne seront pas perceptibles.

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 de la direction générale de l'environnement (DGE) 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.

Dangers naturels

Toutes les régions de Suisse sont potentiellement concernées par les dangers naturels. Les cantons ont entrepris l'établissement de cartes des dangers gravitationnels qui couvrent les sujets suivants : crues, laves torrentielles/glissemements, effondrements de terrain/processus de chutes (pierres, blocs, glaces, etc...)/avalanches.

Ne sont pas traités les tremblements de terre, les tempêtes, la grêle, la pluie ou la neige. Ces types de dangers sont traités dans les normes et les règlements s'y rapportant, lesquels sont censés être connus de tous les architectes et ingénieurs civils.

Depuis peu, les communes doivent indiquer les zones de danger dans les plans d'affectation et fixer les directives correspondantes dans les règlements de construction. Ces dernières peuvent aller de l'interdiction de construire à la simple recommandation en fonction de l'intensité du danger qu'expriment les cartes.

Le plan de quartier Montenailles est le premier qui intègre cette problématique dans la planification communale.

* * * * *

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 06/2014 de la Municipalité ;
- oui le Rapport 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 « Montenailles »,
- 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
- oppositions et propositions de réponse