

COMMUNE D'EPALINGES,
DISTRICT DE LAUSANNE, CANTON DE VAUD

PLAN D'AFFECTATION COMMUNAL "TUILERIES I"

Ech. 1:500
Coordonnées moyennes : 2540'340 / 1155'150
Altitude env. +715 m.s.m

élaboré par atelier nou arch. epfl sia urbanistes fsu

Approuvé par la Municipalité dans la séance du **17 AOÛT 2020**
Le Syndic : M. Maurice Mischler La Secrétaire : Mme Sarah Miéville

Soumis à l'enquête publique du **26 SEP. 2020** au **25 OCT. 2020**
Le Syndic : M. Maurice Mischler La Secrétaire : Mme Sarah Miéville

Adopté par le Conseil communal d'Epalinges dans la séance du **15 JUIN 2021**
Le Président : La Secrétaire :

Approuvé **préalablement** par le Département le **13 JAN. 2022**
La Cheffe du Département :

Entré en vigueur le : **13 JAN. 2022**

Etabli sur la base des données cadastrales du **11.03.2020** fournies par Renaud et Burnand SA ingénieurs géomètres brevetés à Lausanne.
Projet de modification de l'état parcellaire du **11.03.2020** certifié par Renaud et Burnand SA ingénieurs géomètres brevetés à Lausanne.
Lausanne, le : **23 septembre 2022**

THIERRY BURNAND
INGÉNIEUR GÉOMÈTRE OFFICIEL
LAUSANNE

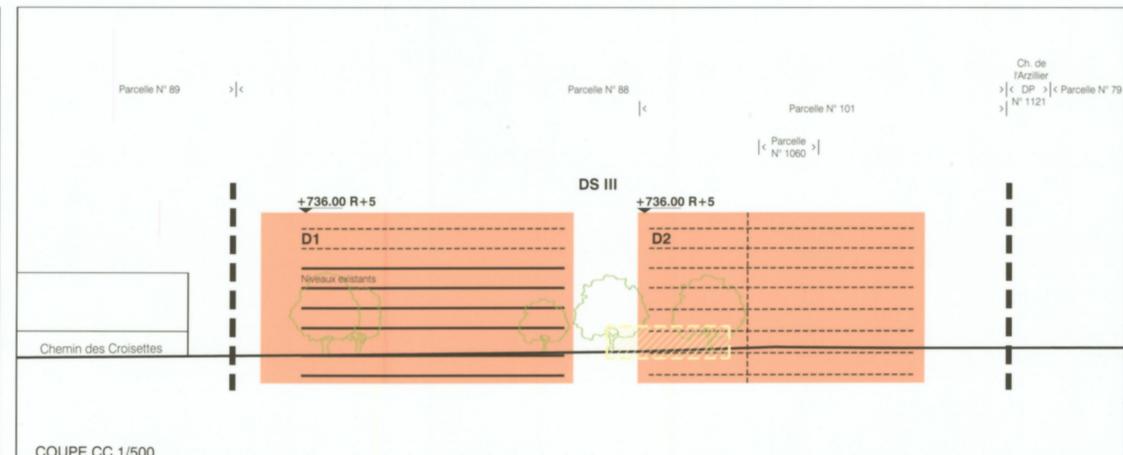
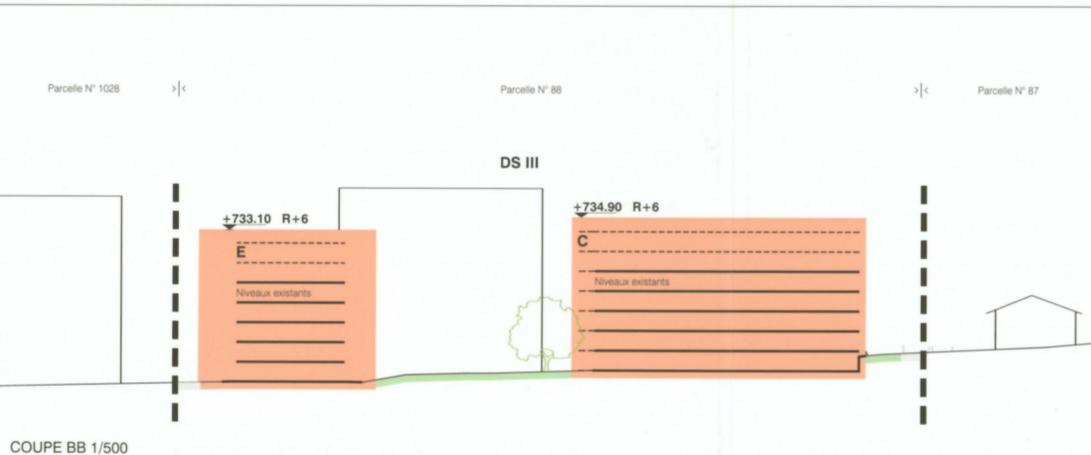
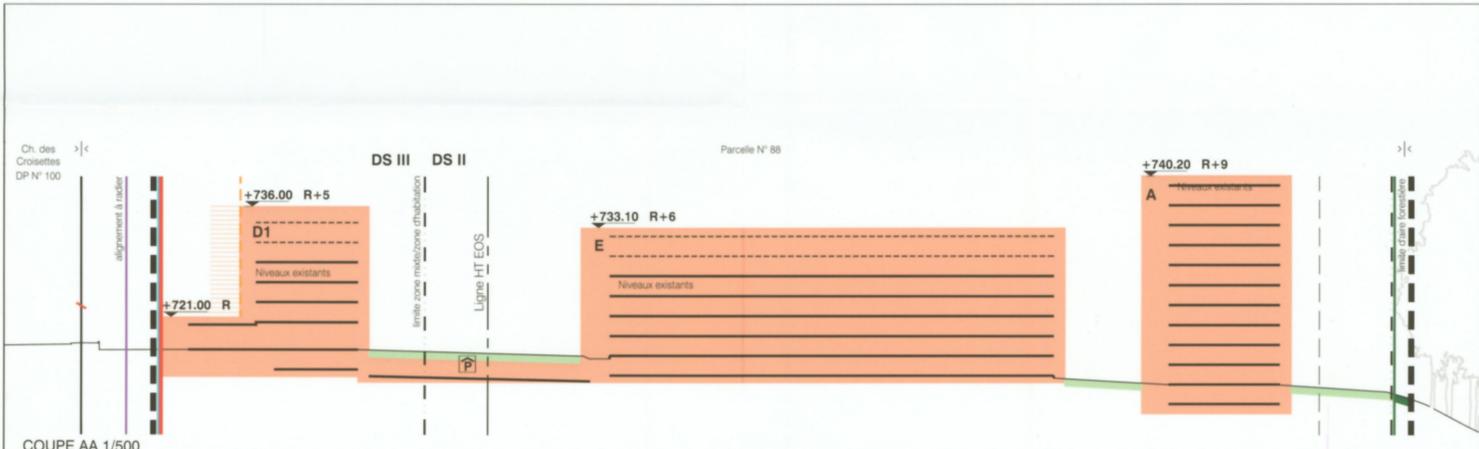
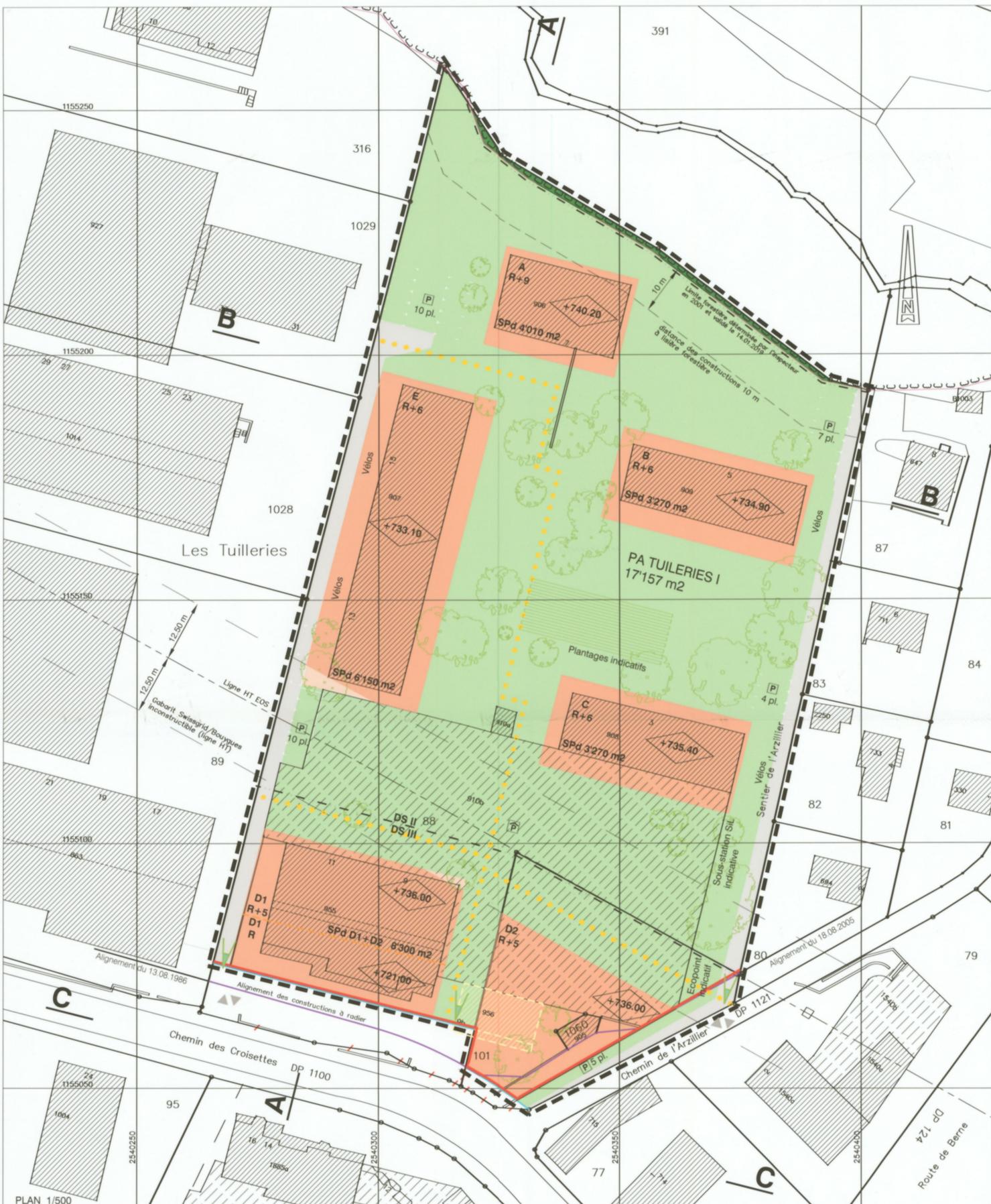
ETAT PARCELLAIRE APRES CESSION AU DOMAINE PUBLIC

Biens-fonds N°	Propriétaire	Surface avant cession	Surface après cession	Dont en aire forestière	Dont finale constructible
88	Swiss Life AG	16'118 M2	15'539 M2	103 M2	15'436 M2
101	Swiss Life AG	1'635 M2	1'585 M2		1'585 M2
1060	Lausanne, la Commune	34 M2	34 M2		34 M2
Cession au DP, surface indicative		-629 M2			
Surface totale du périmètre du Plan		17'787 M2	17'787 M2	103 M2	17'055 M2

LEGENDE 1/2000



LEGENDE 1/500 PLAN / COUPES



182570



COMMUNE D'EPALINGES

REGLEMENT

PLAN D'AFFECTATION COMMUNAL « TUILERIES I »

Adopté par la Municipalité

Le Syndic:

M. Maurice Mischler



le : 17 AOUT 2020

La Secrétaire:

Mme Sarah Miéville

Soumis à l'enquête publique du 26 SEP. 2020

au 25 OCT. 2020

Le Syndic:

M. Maurice Mischler



La Secrétaire:

Mme Sarah Miéville

Adopté par le Conseil communal d'Épalinges

Le Président:



le : 15 JUN. 2021

La Secrétaire:

Approuvé
par le Département cantonal compétent

La Cheffe du Département :

le : 13 JAN. 2022

Entré en vigueur le **13 JAN. 2022**

atelier nou sa
thierry baechtold claudia liebermann
architectes epfl sia urbanistes fsu

Rue de la Gare 9
CH-1009 Pully
Tél. 021 625 25 12/00
Fax 021 625 18 20
nou@span.ch

PLAN D'AFFECTATION COMMUNAL « TUILERIES I »

SOMMAIRE

Pos.	Contenu	Page
CHAPITRE I	GENERALITES	1
Article 1	But	1
Article 2	Zone et aires	1
CHAPITRE II	AIRES	1
	AIRES BÂTIES	
Article 3	Aires bâties nord et sud, destination	1
Article 4	Capacité constructive	1
Article 5	Constructions existantes	2
Article 6	Implantation	2
Article 7	Niveaux, hauteur	2
Article 8	Déblais et remblais	2
Article 9	Architecture	2
	AIRE D'ESPACES VERTS	
Article 10	Destination	3
Article 11	Aménagements	3
	AIRE DE DEVESTITURE	
Article 12	Destination	4
	AIRE FORESTIERE	
Article 13	Destination	4
CHAPITRE III	CIRCULATIONS ET STATIONNEMENT	4
Article 14	Stationnement des voitures	4
Article 15	Stationnement des véhicules deux-roues légers non motorisés	5
CHAPITRE IV	PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT	5
Article 16	Degré de sensibilité au bruit	5
Article 17	Gestion des déchets et éco-point	5
Article 18	Plantations	5
Article 19	Energie	5
Article 20	Évacuation des eaux	6
Article 21	ORNI, OPAM	6
Article 22	Sécurité	6
CHAPITRE V	DISPOSITIONS FINALES	7
Article 23	Logements d'utilité publique (LUP)	7
Article 24	Demande de permis de construire	7
Article 25	Esthétique et intégration des constructions	7
Article 26	Dérogations	7
Article 27	Abrogation et entrée en vigueur	7

PLAN D'AFFECTATION COMMUNAL « TUILERIES I »

CHAPITRE I : GENERALITES

But

Art. 1 – ¹Le présent règlement fixe les règles destinées à régir le périmètre du plan d'affectation communal « Tuileries I » (PA, le Plan, ci-après).

²A l'intérieur du périmètre du Plan, constructions, aménagements et équipements respectent un concept d'ensemble destiné à préserver l'unité urbanistique, paysagère et architecturale du quartier.

Zones et aires

Art. 2 – ¹Le périmètre du PA est affecté par trois zones, figurées par le plan réduit, soit :

- Zone d'habitation de forte densité
- Zone centrale
- Aire forestière

²Il comprend cinq aires distinctes, figurées par le plan et les coupes, à savoir :

- l'aire bâtie nord
- l'aire bâtie sud
- l'aire d'espaces verts
- l'aire de dévestiture
- l'aire forestière.

CHAPITRE II : AIRES

AIRES BÂTIES

Aires bâties nord et sud, destination

Art. 3 – ¹L'aire bâtie nord est représentée par les gabarits partiels A, B, C, et E, figurés par le plan et les coupes. Elle est destinée à l'habitation de forte densité.

²L'aire bâtie sud est représentée par les gabarits partiels D1 et D2, figurés par le plan et les coupes. Elle est destinée à l'habitation, aux activités tertiaires, moyennement gênantes et aux installations (para)publiques. La répartition des surfaces de plancher déterminantes (SPd) de l'aire respecte les barèmes suivants :

- Logements : minimum 80%
- Activités tertiaires et moyennement gênantes et installations (para)publiques : minimum 10%.

³Les équipements collectifs et les activités professionnelles moyennement gênantes respectent le degré de sensibilité au bruit définis à l'art. 16.

Capacité constructive

Art. 4 – ¹La capacité constructive des biens-fonds est déterminée par l'attribution, pour tout le périmètre du Plan d'une surface de plancher déterminante (SPd) maximale de 25'000 m², comprenant constructions existantes et nouvelles et mesurée conformément à la norme SIA 421, norme suisse SN 504 421.

²La répartition des surfaces de plancher déterminantes (SPd) à l'intérieur du périmètre est indiquée par le plan. Sous réserve de la SPd maximale fixée à l'al. 1, une marge

de 10% en plus ou en moins est admise pour les SPd partielles des gabarits A, B, C, D1, D2 et E.

³Le phasage de réalisation est autorisé.

Constructions existantes

Art. 5 – ¹Les constructions existantes peuvent être maintenues, entretenues, rénovées, surélevées, agrandies, ou démolies et reconstruites dans les limites de l'aire bâtie.

Implantation

Art. 6 – ¹Les nouvelles constructions et les constructions existantes transformées, surélevées, agrandies ou démolies et reconstruites s'inscrivent dans l'aire bâtie, loggias, balcons, avant-toits et autres dispositifs techniques directement liés aux bâtiments, y compris. Les constructions souterraines sont autorisées dans tout le périmètre du Plan, mais respectent au nord la distance de 10 m à la lisière forestière (art. 27 LVLfo). Les nouvelles constructions tiennent obligatoirement compte des nouvelles limites de construction et restrictions liées aux rayonnements non ionisants et à la distance à la lisière forestière précitée.

²Pour des raisons d'optimisation des accès-sorties, du stationnement et/ou d'autres fonctionnalités techniques et sous réserve du droit des tiers, la Municipalité peut autoriser des constructions en sous-sol empiétant hors des limites de l'aire bâtie.

³Sur l'aire bâtie sud, en front du chemin des Croisettes, une discontinuité de 10 m hors sol entre les gabarits D1 et D2 doit être respectée. Des jours, des accès-sorties, des dispositifs de protection contre le bruit et autres légers similaires sont admis dans l'espace créé entre corps bâtis.

Niveaux, hauteur

Art. 7 – ¹La hauteur des constructions hors sol est définie par les altitudes maximales fixées par les coupes. Elle s'entend niveau supérieur de l'acrotère. Cette cote correspond à la partie la plus haute de la toiture. Le plan et les coupes figurent le nombre de niveaux maximum admis.

²Les superstructures à fonction technique (capteurs solaires, antennes, cages d'ascenseur, dispositifs d'évacuation, locaux de service et/ou communs, garde-corps, etc.) peuvent dépasser la hauteur maximale lorsque leur réalisation est justifiée et leur importance est réduite au minimum nécessaire.

Déblais et remblais

Art. 8 – ¹Les cotes d'altitude du terrain aménagé au droit des façades respectent les niveaux existants. Sauf pour des raisons géotechniques ou structurelles dûment justifiées, elles ne peuvent être modifiées qu'à concurrence de 1 m au maximum, en plus ou en moins.

²Les rez-de-chaussée et les accès des bâtiments en front du chemin des Croisettes garantissent la continuité de niveau avec les espaces à usage public adjacents.

Architecture

Art. 9 – ¹Les bâtiments compris dans le périmètre du Plan doivent constituer un ensemble cohérent conformément à l'art. 1 et respecter les règles suivantes :

- a) les locaux au rez-de-chaussée des bâtiments D1 et D2 sont obligatoirement destinés aux activités de commerce, service et aux installations (para)publiques et/ou privées ;
- b) le plan indique les accès-sorties voitures du périmètre ; leur position et assiette sont figurés à titre indicatif ;

- c) les toitures plates sont obligatoires et peuvent être aménagées, accessibles et traitées en terrasses ;
- d) les superstructures et autres éléments en toiture cités à l'art. 7 al. 2 doivent être traités de manière à s'intégrer harmonieusement à l'architecture ;
- e) les constructions enterrées doivent, dans toute la mesure du possible, être regroupées de façon à favoriser la présence d'un maximum de surfaces végétalisées en pleine terre.

AIRE D'ESPACES VERTS

Destination

Art. 10 – ¹L'aire d'espaces verts est destinée à l'agrément sous forme d'îlots de verdure à usage collectif, aménagés en jardins, parc et plantages. Les usages en extension des habitations, tels que terrasses, places de jeux, l'aménagement de lieux de rencontre et dispositifs cités à l'art. 11 al. a, y sont autorisés.

²L'aire d'espaces verts comprend les cheminements par modes doux et dispositifs fixés par le plan, illustrés à titre indicatif. Ces cheminements doivent assurer une continuité de parcours et le raccord entre aires bâties. Ils doivent rejoindre l'aire de dévestiture et le domaine public.

³A l'intérieur du périmètre du Plan :

- a) Les haies uniformes taillées formant des murs végétaux sont interdites.
- b) Tout type de palissade est en règle générale interdit. Des exceptions peuvent toutefois être autorisées sous réserve de l'approbation de la Municipalité.

Aménagements

Art. 11 – ¹Les aménagements de l'aire d'espaces verts figurés par le plan à titre indicatif respectent le concept d'ensemble cité à l'art.1 et répondent aux principes suivants :

- a) Les constructions de faible importance telles que pergolas, places de pique-nique et/ou grillade, bassin de rétention d'eaux superficielles ou d'agrément, mobilier urbain, accès-sorties, émergences du garage souterrain pour piétons, installations techniques, sous-station électrique, dispositifs de raccord entre niveaux, éco-point, abris-vélos, couverts, places de parc existantes, cheminements, etc., sont admis.
- b) Les surfaces qui ne sont pas en pleine terre doivent, dans toute la mesure du possible, être aménagées comme surfaces filtrantes ou végétalisées.
- c) Au minimum 50% de la surface de l'aire d'espaces verts, y compris aménagements réalisés en matériaux filtrants, doivent être maintenus en pleine terre (sans construction souterraine et sans revêtement imperméable du sol).
- d) Les équipements, cheminements, aménagements, plantations, de cette aire feront l'objet d'un projet de détail spécifique, soumis à la Commune lors de la première demande de permis de construire.
- e) Aucun aménagement ou construction de quelque nature ne sera autorisé dans la bande des 10 m à la forêt.

AIRE DE DEVESTITURE

- Destination** **Art. 12** – ¹L'aire de dévestiture est réservée aux accès-sorties, à la circulation, au stationnement en plein air et aux percées de vue sur le cordon boisé du ruisseau Le Vaugueny. Le plan figure deux dévestitures obligatoires à usage partagé entre piétons, deux-roues non-motorisés et véhicules motorisés. Leurs dispositifs d'accès-sortie rejoignent obligatoirement le chemin des Croisettes.
- ²L'aire de dévestiture est inconstructible en surface, sous réserve des constructions de faible importance et éléments en lien direct avec sa fonction, tels que rampes, allées, mobilier urbain, abris-vélos et installations techniques.
- ³Les rampes et places de stationnement existantes peuvent être maintenues ; leur assiette et position figurent à titre indicatif sur le plan.
- ⁴L'aire de dévestiture du sentier de l'Arzillier devra rester libre de toute construction et aménagement pour garantir l'accès à la forêt et devra rester en tout temps libre de tout obstacle et construction au sens de l'art. 58 LVLFO.

AIRE FORESTIERE

- Destination** **Art. 13** – ¹L'aire forestière est régie et définie par les dispositions de la législation forestière fédérale et cantonale.
- ²Il est notamment interdit, sans autorisation préalable du Service cantonal des forêts, d'abattre des arbres, de faire des dépôts, d'ériger des clôtures et de bâtir en forêt et à moins de 10 m des lisières.
- ³Le présent plan d'affectation constitue le document formel de constatation de nature forestière et de limite des forêts aux termes de la législation forestière fédérale, dans les zones à bâtir et dans la bande des 10 m confinant celles-ci.

CHAPITRE III : CIRCULATIONS ET STATIONNEMENT

- Stationnement des voitures** **Art. 14** – ¹Le nombre de cases de stationnement pour les voitures doit être calculé conformément à la norme applicable de l'Association suisse des professionnels de la route et des transports (VSS), actuellement la norme 640 281, norme suisse SN 640 281. Le nombre maximal de cases est fixé à 186.
- ²Le dimensionnement du stationnement des logements est déterminé en appliquant un ratio de 0,65 case/logement, avec 10% de cases supplémentaires pour les visiteurs.
- ³Le dimensionnement du stationnement des activités est déterminé sur la base du facteur maximum de réduction des valeurs spécifiques indicatives de la norme VSS en vigueur (selon la norme en vigueur, localisation de type « B » et application de la valeur inférieure de la fourchette), actuellement 40% des besoins calculés conformément à l'al.1.

**Stationnement
des véhicules
deux-roues légers
non motorisés**

Art. 15 – ¹Le nombre de cases de stationnement pour les véhicules deux-roues légers non motorisés sera calculé conformément à la norme applicable de l'Association suisse des professionnels de la route et des transports (VSS), actuellement la norme 640 065, norme suisse SN 640 065, et contrôlé lors des demandes de permis de construire.

²Le stationnement des deux-roues légers non motorisés doit respecter l'art. 1 – concept d'ensemble -. Les calculs et emplacements pour deux roues motorisés et deux-roues légers non motorisés doivent être différenciés.

³Afin de tenir compte des bâtiments existants maintenus, dans lesquels les surfaces nécessaires ne sont pas disponibles en raison de l'absence de sous-sols, la Municipalité prescrit une réduction du nombre de cases pour deux-roues légers non motorisés. Le ratio appliqué pour les bâtiments existants est de 0,5 place par pièce.

CHAPITRE IV : PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

**Degré
de sensibilité
au bruit**

Art. 16 – ¹Conformément à l'art. 43 de l'Ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit (OPB) du 15 décembre 1986, les degrés de sensibilité au bruit (DS) du périmètre du Plan sont attribués comme suit :

- DS III pour la partie sud du périmètre, selon la limite figurée par le plan.
- DS II pour la partie nord du périmètre, selon la limite figurée par le plan.

**Gestion
des déchets et
éco-point**

Art. 17 – ¹Des équipements pour la collecte sélective des déchets (ordures ménagères et autres déchets) doivent être aménagés en collaboration avec la Commune, à proximité directe de l'aire de dévestiture et/ou des chemins des Croisettes et/ou de l'Arzillier.

²Parallèlement à l'infrastructure de base destinée aux déchets mentionnée à l'al. 1, un emplacement d'une surface d'environ 100 m² destiné à l'aménagement d'un éco-point pour les habitants du quartier et environs sera mis à disposition par la propriétaire.

³L'emplacement de ces équipements est figuré à titre indicatif par le plan. Ces équipements devront être réalisés parallèlement à la construction des bâtiments concernés par la première demande de permis de construire.

Plantations

Art. 18 – ¹Sous réserve des dispositions de la réglementation communale en la matière, l'arborisation est admise dans toutes les aires du périmètre. L'arborisation existante est en principe maintenue. En cas d'abattage, les arbres protégés par le règlement communal en vigueur seront remplacés à l'intérieur du périmètre du Plan ou à un emplacement fixé par la Municipalité.

²Les arbres doivent être plantés dans toute la mesure du possible en pleine terre. Sur les dalles de constructions enterrées et sur les surfaces non bâties, un maximum de couverture herborisée et arbustive doit être assuré.

³Les espaces verts doivent être plantés d'espèces indigènes. La Municipalité fixe de cas en cas les mesures à prendre pour la bonne viabilité des végétaux. Les plantations et la liste des espèces prévues feront partie du concept d'ensemble vérifié lors de la première demande de permis de construire.

Energie

Art. 19 – ¹En application du plan des mesures OPair en vigueur pour l'agglomération Lausanne-Morges, des performances thermiques allant au-delà des exigences légales minimales doivent être visées. Les bâtiments doivent également respecter l'utilisation de systèmes de production de chaleur à faible émission de polluants atmosphériques.

²Le raccordement des bâtiments à un réseau de chauffage à distance (CAD) selon les conditions de l'art. 25 LVLEne doit être respecté pour les nouvelles constructions et les bâtiments dont les installations de chauffage subissent des transformations importantes.

³En la matière, sont notamment applicables la législation fédérale et cantonale sur l'énergie (LEne, OEn, LVLEne et RLVEne), ainsi que les articles 18a LAT (Installations solaires) et 97 LATC (Conception architecturale).

⁴Conformément à la loi, la Municipalité veille à une utilisation rationnelle de l'énergie et encourage le recours aux énergies renouvelables.

Évacuation des eaux

Art. 20 – ¹L'évacuation des eaux doit se faire conformément aux dispositifs du Plan général d'évacuation des eaux (PGEE). Les eaux usées et les eaux météoriques doivent être évacuées séparément. Les eaux usées doivent être raccordées au réseau public d'évacuation.

²Le périmètre du Plan juxta le bassin du Flon - ruisseau Le Vaugueny -. Tout projet de construction ou d'aménagement doit être préalablement autorisé par la Direction générale de l'Environnement (DGE), qui pourrait exiger la mise en place d'installations ou d'ouvrages de retenue spécifiques ou décider de leur raccord au réseau public ou à un autre exutoire. Des mesures de gestion et de rétention des eaux pluviales doivent être mises en place afin de limiter les rejets à l'exutoire.

³Les mesures constructives et le détail desdits ouvrages doivent être soumis à l'approbation du service cantonal compétent et de la Municipalité lors des demandes de permis de construire.

⁴Au surplus, sont applicables en la matière, la législation fédérale et cantonale sur la protection des eaux, ainsi que le règlement communal sur les collecteurs et l'épuration des eaux usées.

ORNI, OPAM

Art. 21 – ¹Le périmètre du PA est exposé à des rayonnements non ionisants en raison de la présence d'une ligne de haute tension et d'une sous-station de transformation SiL et de la proximité d'antennes de téléphonie mobile. Les distances et/ou autres mesures de sécurité à respecter par les futurs projets seront vérifiées dans le cadre des demandes de permis de construire.

²Dans le cadre des demandes de permis de construire, une évaluation des mesures de protection contre les accidents majeurs devra être faite par les porteurs de projets de construction, qui pourra se baser sur l'étude OPAM du PDL « Les Croisettes » du 16 mars 2020.

Sécurité

Art. 22 – ¹Toutes les dispositions communales, cantonales et fédérales en matière de sécurité et de Police du feu (ECAI) sont applicables.

CHAPITRE V : DISPOSITIONS FINALES

Logements d'utilité publique (LUP)

Art. 23 – ¹Des logements d'utilité publique au sens de la Loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL) seront réalisés dans le quartier. Le quota minimum de LUP est fixé à 10% des surfaces de plancher déterminantes des nouveaux logements (SPd).

Demande de permis de construire

Art. 24 – ¹Toute demande de permis de construire doit être accompagnée des études et mesures requises par la législation en vigueur et/ou par le présent règlement. Cela concerne notamment :

- pour les constructions exposées à des nuisances sonores qui dépassent les valeurs limites d'exposition au bruit, une étude acoustique démontrant l'efficacité des mesures mises en œuvre et le respect des exigences légales en matière de protection contre le bruit;
- pour l'impact de futurs projets sur le sol, en raison de la potentielle présence de sols anthropiques et potentiellement pollués, les demandes de permis de construire (y compris travaux d'équipement et de préparation des parcelles), seront complétées par des mesures de protection et valorisation des sols conformément à la DMP 864 (Directive et études pédologiques relatives à la protection contre les atteintes aux sols sur les chantiers).

Esthétique et intégration des constructions

Art. 25 – ¹La Municipalité veille à ce que les constructions, quelle que soit leur destination, ainsi que les aménagements, équipements et dispositifs qui leur sont liés, respectent le concept d'ensemble défini à l'art. 1, présentent un aspect architectural satisfaisant et s'intègrent à l'environnement.

Dérogations

Art. 26 – ¹La Municipalité peut accorder des dérogations au présent règlement, aux conditions fixées à l'art. 85 LATC.

Abrogation et approbation

Art. 27 – ¹Le présent règlement et le plan y relatif abrogent pour le périmètre du PA, les règlements et plans communaux antérieurs suivants :

- Règlement du plan général d'affectation du 16.11.2005,
- Plan de quartier « Les Tuileries I » du 15.06.1959,
- Addenda au Plan de quartier « Les Tuileries I » du 18.06.1993

et sont approuvés par décision du département compétent.

* * * *