

180049

COMMUNE D'EPALINGES

plan de quartier ■ "La Possession / Bois de Ban"

Approuvé par la Municipalité d'Epalinges dans sa séance du 7 janvier 2013
Modifications approuvées par la Municipalité d'Epalinges dans sa séance du 5 janvier 2015

Le Syndic : Maurice MISCHLER Le Secrétaire : Alexandre GOOD

Soumis à l'enquête publique du 25 mai au 24 juin 2013
Modifications soumises à l'enquête publique complémentaire du 10 juin au 9 juillet 2015

Le Syndic : Maurice MISCHLER Le Secrétaire : Alexandre GOOD

Adopté par le Conseil communal d'Epalinges dans sa séance du 15 novembre 2016

Le Président : Jean-Pierre MICHAUD La Secrétaire suppléante : Sabrina PENEL

La Direction générale du territoire et du logement atteste le 20.11.2020
que le plan de quartier La Possession/Bois de Ban :

- a été approuvé préalablement par la Cheffe du Département compétent le 20 mars 2017.

Le Directeur général :

Mis en vigueur le 20 MARS 2019

CEA valloton et chanard SA architectes - urbanistes FSU
rue du Bourg 28 CP 6326 1002 Lausanne tél. 021 310 01 40 info@ceapartners.ch

10006_JMV_MD_C&S

10006_Plan_v06_approbation.vex

SITUATION

échelle 1:20'000

Coordonnées moyennes : 540'600 / 156'450



ÉTAT FONCIER

n° parcelle	propriétaire	surface parcelle
794	SODEPAL SA	25'375 m²
TOTAL		25'375 m²



LÉGENDE DU PLAN DE DÉTAIL

Données générales

- périmètre du plan de quartier "La Possession / Bois de Ban"
- limite des constructions du 13 août 1986

Constructions

- aires d'évolution des constructions (A, B, C)
- césures

Aménagements extérieurs

- aire des espaces-cours
- aire des aménagements extérieurs
- filtre paysager
- aire d'aménagement du chemin du Bois de Ban

Accès, mobilité et stationnement

- accès véhicules aux parkings souterrains
- accès véhicules de service et accès visiteurs
- chemins piétonniers
- stationnement en surface

A titre indicatif

- plantations
- collecteurs de déchets
- espaces jeux

Plan établi sur la base des données cadastrales du 25.02.2015 fournies par :

BBHN SA
Ingénieurs EPFL/SIA
Géomètres brevetés
Croix-Blanche 42 - CP 47
1066 Epalinges

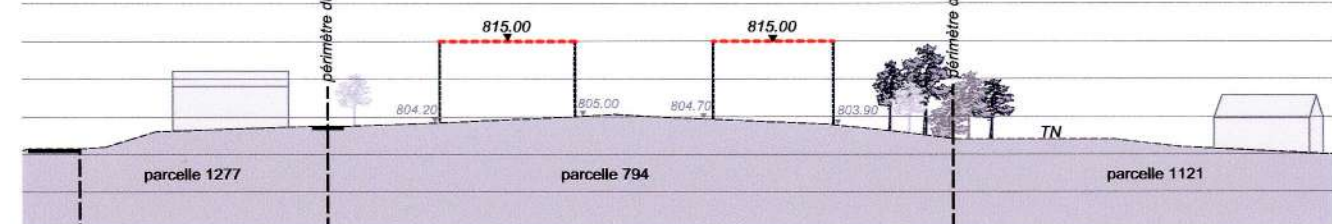
Certifié conforme selon art. 12 RLATC par L. Huguenin, géomètre breveté, le 19 mai 2015

COUPES IMPÉRATIVES

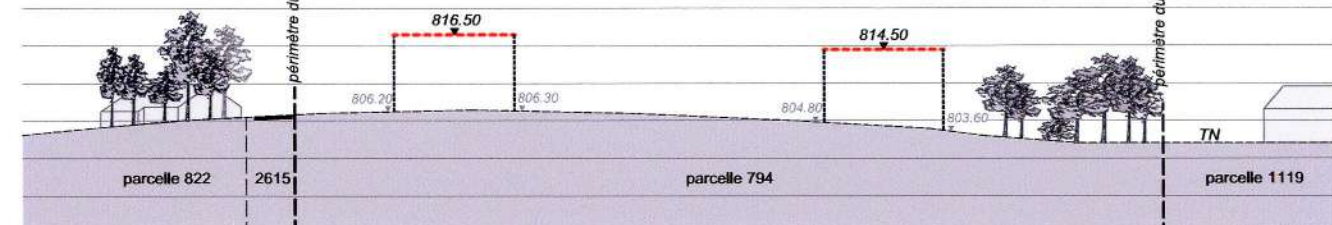
échelle 1:1'000

- altitude maximales des faîtes et des attiques
- altitude indicative du terrain naturel

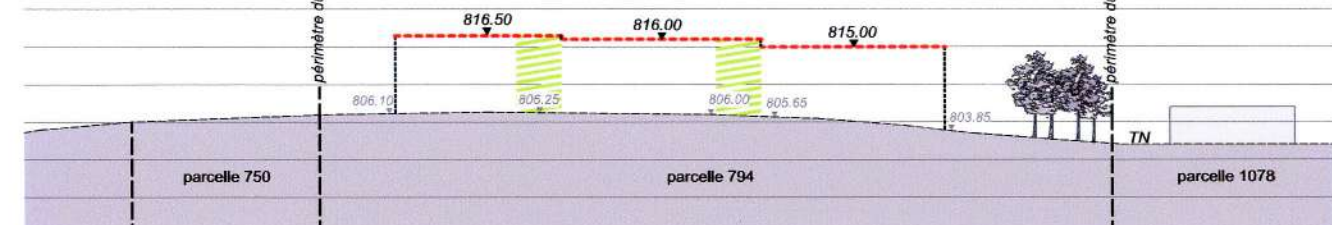
Coupe a-a



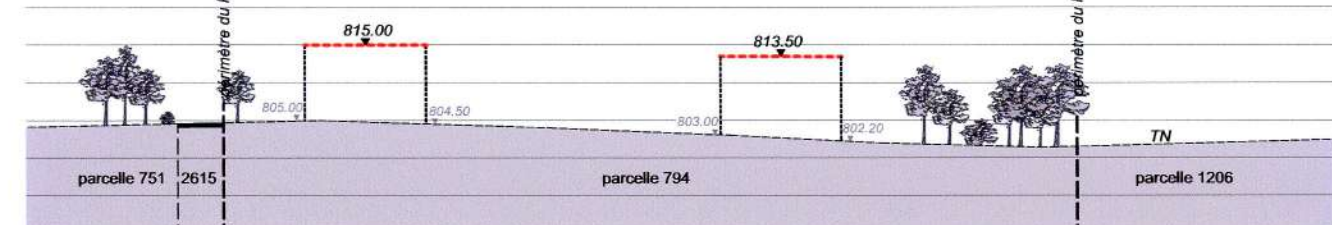
Coupe b-b



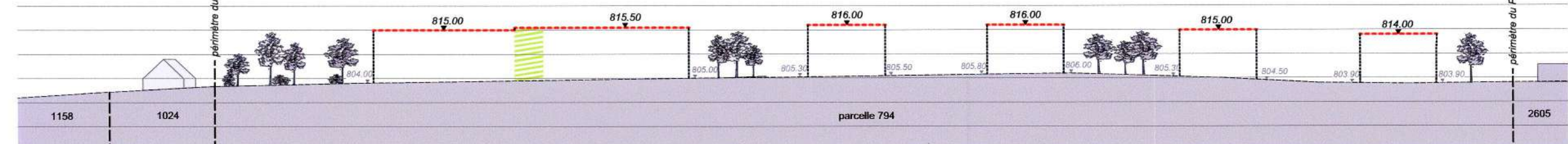
Coupe c-c



Coupe d-d



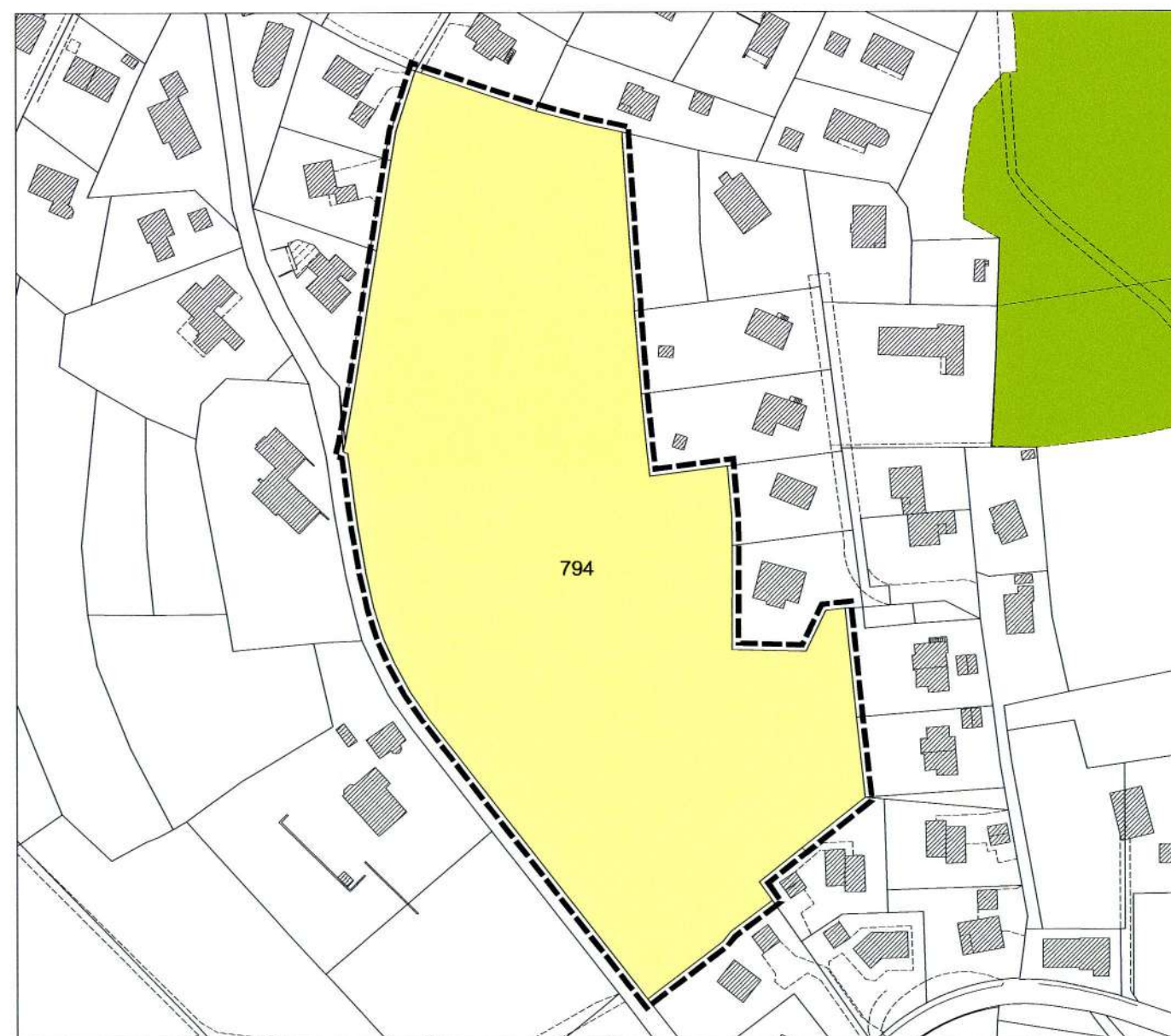
Coupe e-e



AFFECTATION DU SOL

échelle 1:2'000

- périmètre du plan de quartier
- zone d'habitation de faible densité



PLAN DES ALTITUDES

échelle 1:2'000

- périmètre du plan de quartier
- hauteur maximale
- césures



COMMUNE D'EPALINGES

PLAN DE QUARTIER ■ "LA POSSESSION / BOIS DE BAN"

Règlement

GEA vallotton et chanard SA

architectes - urbanistes FSU

rue de bourg 28

CP 6326 1002 Lausanne

tél + 41 21 310 01 40

fax + 41 21 310 01 49

info@geapartners.ch

10006 JMV / MD / TA

K:\MANDATS\Epalinges\10006_Bois de
Ban\3_reglement

Reglement_v22_approbation.doc

ABRÉVIATIONS

al.	alinéa
art.	article
DS	Degré de sensibilité au bruit
LAT	Loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (RS 700)
LATC	Loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions du 4 décembre 1985 (RSV 700.11)
LEne	Loi fédérale du 26 juin 1998 sur l'énergie (RS 730.0)
LVLEne	Loi cantonale sur l'énergie du 16 mai 2006 (RSV 730.01)
OEn	Ordonnance du 7 décembre 1998 sur l'énergie (RS 730.01)
OPB	Ordonnance du 15 décembre 1986 sur la protection contre le bruit (RS 814.41)
PGA	Plan général d'affectation
PQ	Plan de quartier
RLATC	Règlement d'application de la LATC, du 19 septembre 1986 (RSV 700.11.1)
RPGA	Règlement du plan général d'affectation de la Commune d'Epalinges
RLVLEne	Règlement d'application de la LVLEne, du 4 octobre 2006 (RSV 730.01.1)
SIA	Société suisse des ingénieurs et architectes
SPd	Surface de plancher déterminante
VSS	Association suisse des professionnels de la route et des transports

SOMMAIRE

TITRE 1	DISPOSITIONS INTRODUCTIVES	1
Article 1	Périmètre et affectation du PQ	1
Article 2	Buts du PQ	1
Article 3	Composantes du PQ	1
Article 4	Suivi du/des projet/s	1
TITRE 2	DISPOSITIONS URBANISTIQUES	2
Article 5	Destination et composition de la zone	2
Article 6	Aire d'évolution des constructions	2
Article 7	Aire des espaces-cours	2
Article 8	Aire des aménagements extérieurs	2
Article 9	Filtre paysager	2
Article 10	Aire d'aménagement du chemin du Bois de Ban	3
Article 11	Plantations	3
TITRE 3	DISPOSITIONS CONSTRUCTIVES	4
Article 12	Esthétique et intégration des constructions nouvelles	4
Article 13	Implantation	4
Article 14	Césures	4
Article 15	Mesure de l'utilisation du sol	4
Article 16	Hauteur des constructions	4
Article 17	Niveaux	4
Article 18	Attiques	4
Article 19	Toitures et faîtes	5
Article 20	Ouvertures en toiture	5
Article 21	Superstructures	5
Article 22	Constructions souterraines	5
Article 23	Remblais et déblais	5
Article 24	Dépendances	5
Article 25	Collecteurs de déchets	5
TITRE 4	DISPOSITIONS ACCÈS, MOBILITÉ ET STATIONNEMENT	6
Article 26	Accès véhicules	6
Article 27	Chemins piétonniers	6
Article 28	Stationnement	6
TITRE 5	DISPOSITIONS ENVIRONNEMENTALES	7
Article 29	Degré de sensibilité au bruit et mesures de protection	7
Article 30	Rétention des eaux de ruissellement	7

TITRE 6	DISPOSITIONS FINALES	8
Article 31	Demande de permis de construire	8
Article 32	Dérogations	8
Article 33	Dispositions complémentaires	8
Article 34	Abrogation	8
Article 35	Entrée en vigueur	8

TITRE 1 DISPOSITIONS INTRODUCTIVES

Article 1 Périmètre et affectation du PQ

¹ Le périmètre du PQ "La Possession/Bois de Ban" est délimité par un traitillé noir sur le plan d'affectation.

² Le PQ "La Possession/Bois de Ban" affecte le périmètre considéré à la zone d'habitation de faible densité.

Article 2 Buts du PQ

¹ Le plan de quartier "La Possession/Bois de Ban" a pour but de :

- offrir de nouvelles possibilités d'habitation à Epalinges ;
- assurer une insertion harmonieuse des nouvelles constructions dans leur environnement ;
- maintenir la relation au grand paysage depuis le chemin du Bois de Ban, en garantissant des percées visuelles et des vues lointaines ;
- sécuriser, pour les piétons, le chemin du Bois de Ban ;
- créer des espaces collectifs (cours, rues, jardins, etc.) qui favorisent la vie et l'animation dans le quartier ;
- assurer la mise en œuvre des objectifs du développement durable, notamment la préservation de la biodiversité ;
- favoriser une expression architecturale contrastée des façades (décrochements, géométries, choix des matériaux et des couleurs).

Article 3 Composantes du PQ

Conformément à l'article 43 alinéa 2 LATC, le plan de quartier "La Possession/Bois de Ban" est composé des éléments suivants :

- le plan d'affectation (à l'échelle 1:2'000), le plan de détail (à l'échelle 1:1'000), le plan des altitudes (1:2'000) et les coupes (1:1'000) ;
- le présent règlement.

Article 4 Suivi du/des projet/s

¹ La Municipalité assure le suivi du/des projet/s afin de guider le processus de développement et de garantir la qualité d'ensemble.

² Selon les besoins et en fonction du type d'objet, elle peut s'appuyer sur l'avis de la Commission municipale d'urbanisme.

TITRE 2 DISPOSITIONS URBANISTIQUES

Article 5 Destination et composition de la zone

¹ La zone d'habitation de faible densité est destinée à de l'habitation collective (notamment à des appartements adaptés aux personnes à mobilité réduite), ainsi qu'à toute autre activité non gênante compatible avec l'habitation.

² Ladite zone se compose des aires suivantes :

- aires d'évolution des constructions A, B et C,
- aire des espaces-cours,
- aire des aménagements extérieurs,
- aire d'aménagement du chemin du Bois de Ban.

Article 6 Aire d'évolution des constructions

¹ Les aires d'évolution des constructions A, B et C sont destinées à accueillir les constructions nouvelles.

² Les espaces non construits à l'intérieur desdites aires sont assimilés aux aires adjacentes (aire des aménagements extérieurs ou aire des espaces-cours).

Article 7 Aire des espaces-cours

¹ L'aire des espaces-cours est destinée à l'aménagement d'un espace collectif.

² Elle est inconstructible. Font exception les aménagements tels que mobilier urbain, murets, abris-vélos, etc.

³ L'accès est interdit aux véhicules. Est réservé, toutefois, un accès pour les véhicules de service (ambulances, services du feu, livraisons, déménagements, etc.).

Article 8 Aire des aménagements extérieurs

¹ L'aire des aménagements extérieurs est destinée à la création d'un espace végétalisé offrant des dégagements de qualité. A cette fin, doit être aménagé un filtre paysager conformément à l'article 9 du présent règlement.

² Doit être aménagée au minimum 1 place de jeux par aire d'évolution des constructions conformément aux indications figurant sur le plan de détail. Le principe est impératif, l'assiette indicative.

³ Sont autorisés en outre les aménagements suivants :

- des prolongements extérieurs des constructions, tels que terrasses, jardins, etc. ;
- des chemins piétonniers (art. 27) ;
- des places de stationnement visiteurs (art. 28 al. 3) ;
- des collecteurs de déchets (art. 25).

⁴ Pour les jardins privés, les haies opaques sont interdites.

Article 9 Filtre paysager

¹ Le filtre paysager assure une transition de qualité entre les constructions nouvelles et les constructions avoisinantes.

² Il est composé uniquement d'essences indigènes en station et entretenu de manière extensive afin d'offrir à la faune et la flore un milieu naturel de qualité.

³ Il doit être aménagé, au plus tard, lors de la réalisation des premiers bâtiments.

⁴ Le principe figuré sur le plan de détail est obligatoire, l'assiette indicative.

Article 10 Aire d'aménagement du chemin du Bois de Ban

¹ L'aire d'aménagement du chemin du Bois de Ban est destinée :

- à un aménagement paysager de transition entre le chemin du Bois de Ban et les constructions nouvelles,
- à un chemin piétonnier public sécurisé, d'une largeur minimale de 1,5 mètre.

² Elle est inconstructible. Fait exception le mobilier urbain.

Article 11 Plantations

¹ Le principe des plantations tel que figuré sur le plan de détail est impératif, le nombre et la localisation sont indicatifs.

² Les essences doivent être indigènes et en station.

TITRE 3 DISPOSITIONS CONSTRUCTIVES

Article 12 Esthétique et intégration des constructions nouvelles

¹ L'architecture des constructions et les aménagements y relatifs doivent présenter une cohérence et une qualité à la fois intrinsèques et respectueuses du caractère spécifique du site.

² L'insertion harmonieuse des constructions dans leur environnement doit être assurée notamment grâce à la définition d'espaces et de typologies de transition par rapport aux villas (expression architecturale contrastée des façades par le biais du choix des matériaux et des couleurs).

Article 13 Implantation

Les constructions nouvelles s'implantent à l'intérieur des aires d'évolution des constructions délimitées à cet effet par le plan de détail.

Article 14 Césures

¹ Les césures ont pour vocation d'assurer des dégagements visuels et la continuité des aménagements extérieurs.

² Elles sont fixées par le plan de détail. Le principe est impératif, l'assiette indicative.

³ La largeur minimale des césures est de 6 mètres.

Article 15 Mesure de l'utilisation du sol

¹ La mesure d'utilisation du sol est donnée par la surface de plancher déterminante (SPd).

² La SPd se calcule selon les normes SIA en vigueur lors de la demande de permis de construire.

³ La capacité constructible maximale (soit 12'200 m² de SPd) est répartie, par aire d'évolution des constructions, comme suit :

- aire A : 3'500 m² ;
- aire B : 4'350 m² ;
- aire C : 4'350 m².

⁴ 5% au maximum de la capacité constructible maximale (al. 3) peut être destiné aux activités non gênantes compatibles avec l'habitation (art. 5 al. 1).

Article 16 Hauteur des constructions

¹ La hauteur maximale des constructions est déterminée par le plan des altitudes et par les gabarits fixés par les coupes (art. 3).

² Est réservé l'article 21 alinéa 3.

Article 17 Niveaux

Sont autorisés au maximum 3 niveaux de construction, soit :

- pour l'aire d'évolution des constructions A : rez-de-chaussée + étage + combles ;
- pour les aires B et C : rez-de-chaussée + étage + attique.

Article 18 Attiques

¹ Le dernier niveau des bâtiments ayant une toiture plate doit être traité sous forme d'attique.

² La SPd de l'attique ne doit pas excéder le 65% de la SPd du niveau inférieur.

³ Pour les bâtiments longeant le chemin du Bois de Ban, l'attique doit respecter un retrait minimal de 3 mètres par rapport à la façade orientée Sud-Ouest. Pour les autres façades, aucun retrait de l'attique n'est imposé.

Article 19 Toitures et faîtes

¹ Dans l'aire d'évolution des constructions A, seules sont autorisées les toitures à 2 pans. Dans les aires d'évolution des constructions B et C, seules sont autorisées les toitures plates.

² La pente des toitures à pans est obligatoirement comprise entre 18 et 30 degrés (soit entre 32,5% et 58%). La hauteur sur sablière est au maximum de 1.3 mètre.

³ Les toitures plates doivent être végétalisées avec une végétation pionnière sous réserve du respect de l'article 18a LAT et de la législation fédérale (LEne, OEne) et cantonale (LVLEne, RLVLEne) sur l'énergie. Au surplus, est applicable l'article 21.

Article 20 Ouvertures en toiture

¹ Les ouvertures en toiture (telles que lucarnes ou velux) sont autorisées.

² Leur largeur cumulée ne peut excéder le tiers de la longueur de la façade.

Article 21 Superstructures

¹ Les superstructures (cheminées, cages d'ascenseurs, panneaux photovoltaïques, capteurs solaires thermiques, ventilations primaires) sont autorisées.

² Elles sont limitées au minimum techniquement indispensable et regroupées dans des volumes compacts.

³ Elles peuvent excéder la hauteur maximale des constructions (art. 16) hormis pour les cages d'ascenseurs sises sur les toitures à deux pans.

Article 22 Constructions souterraines

¹ Les constructions souterraines (parkings souterrains, caves, locaux techniques, etc.) s'implantent sous les aires d'évolution des constructions et les espaces-cours.

² Est applicable l'article 84 LATC.

Article 23 Remblais et déblais

¹ Les mouvements de terre en remblais ou déblais ne peuvent dépasser 1.2 mètre de hauteur.

² La hauteur des mouvements de terre est définie par la différence entre le terrain naturel et le terrain aménagé.

Article 24 Dépendances

Les dépendances au sens de l'article 39 RLATC sont interdites, exceptées celles mentionnées aux articles 7 al.2 et 25 al.2.

Article 25 Collecteurs de déchets

¹ Les collecteurs de déchets s'implantent à proximité des accès aux parkings souterrains.

² Sont autorisées de modestes constructions servant à abriter les collecteurs.

TITRE 4 DISPOSITIONS ACCÈS, MOBILITÉ ET STATIONNEMENT

Article 26 Accès véhicules

¹ Les accès aux parkings souterrains, les accès de service et les accès aux places de stationnement visiteurs (art. 28 al. 3) sont figurés sur le plan de détail. Le principe est impératif, l'assiette et l'implantation sont indicatives.

² L'emprise des accès doit être limitée au minimum techniquement indispensable. Les trémies doivent faire l'objet d'une intégration au site soignée.

Article 27 Chemins piétonniers

Le principe des chemins piétonniers figurant sur le plan de détail est obligatoire, l'assiette et l'implantation sont indicatives.

Article 28 Stationnement

¹ Les besoins en stationnement (véhicules et deux-roues) sont définis selon les normes VSS en vigueur lors de la demande de permis de construire.

² Les places de stationnement pour véhicules motorisés sont réalisées en souterrain conformément à l'article 22.

³ Des places de stationnement destinées aux véhicules visiteurs peuvent être réalisées en surface, à proximité des accès de service et des accès visiteurs. Des revêtements perméables ou semi-perméables doivent être utilisés.

⁴ Pour les vélos, 30% des places au minimum doivent être accessibles de plain-pied et réalisées, par conséquent, soit en extérieur (abritées et sécurisées), soit au rez-de-chaussée des bâtiments (locaux à vélos).

TITRE 5 DISPOSITIONS ENVIRONNEMENTALES

Article 29 Degré de sensibilité au bruit et mesures de protection

Conformément à l'article 43 alinéa 1 lettre b OPB, le degré de sensibilité II (DS II) est attribué à l'ensemble du périmètre du présent PQ.

Article 30 Rétention des eaux de ruissellement

Des mesures de rétention des eaux pluviales doivent être prises en toiture et dans les espaces non bâtis afin d'assurer un laminage des débits dans le réseau public.

TITRE 6 DISPOSITIONS FINALES

Article 31 Demande de permis de construire

¹ Outre les pièces énumérées aux articles 108 LATC et 69 RLATC, le dossier de demande de permis de construire comprend:

- le détail de calcul de la SPd ;
- la localisation de l'ensemble des équipements techniques nécessaires au bon fonctionnement du quartier (collecteurs de déchets, bornes hydrantes, raccordements électriques, éclairage public, parkings à vélos, etc.).

² Si elle l'estime nécessaire, la Municipalité peut exiger la pose de gabarits ou tout autre mode de représentation.

Article 32 Dérogations

Dans les limites des articles 85 et 85a LATC, la Municipalité peut accorder des dérogations au présent PQ.

Article 33 Dispositions complémentaires

Sont notamment applicables – à titre de droit supplétif ou de droit supérieur – les dispositions de la législation fédérale, cantonale et communale en matière d'aménagement du territoire et de protection de l'environnement.

Article 34 Abrogation

Le présent PQ abroge, pour le périmètre considéré, toute règle contraire du PGA et du RPGA, approuvés par le Conseil d'Etat le 16 novembre 2005.

Article 35 Entrée en vigueur

En vertu des articles 61 et 61a LATC, le présent PQ est approuvé préalablement, puis mis en vigueur par le Département compétent.

SCEAUX ET SIGNATURES

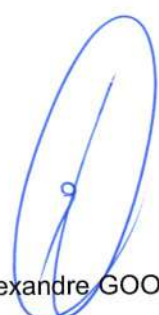
Approuvé par la Municipalité d'Epalinges dans sa séance du 7 janvier 2013

Modifications approuvées par la Municipalité d'Epalinges

dans sa séance du 5 janvier 2015



Le Syndic : Maurice MISCHLER



Le Secrétaire : Alexandre GOOD

Soumis à l'enquête publique du 25 mai au 24 juin 2013

Modifications soumises à l'enquête publique complémentaire

du 10 juin au 9 juillet 2015



Le Syndic : Maurice MISCHLER



Le Secrétaire : Alexandre GOOD

Adopté par le Conseil communal d'Epalinges dans sa séance du 15 novembre 2016



Le Président : Jean-Pierre MICHAUD



La Secrétaire suppléante : Sabrina PENEL

La Direction générale du territoire et du logement atteste le 20.11.2020
que le plan de quartier La Possession/Bois de Ban :

- a été approuvé préalablement par la Cheffe du Département compétent le 20 mars 2017.

Le Directeur général :



Mis en vigueur le 20 MARS 2019

