COMMUNE D'EPALINGES

PLAN DE QUARTIER ■ "LE CLOSALET"

Règlement

modifications selon les amendements proposés par la Municipalité suite à l'enquête publique du 19 septembre au 18 octobre 2015

modifications selon les amendements adoptés par le Conseil communal en date du 26 septembre 2017

modifications demandées par le SDT lors des examens préalables complémentaires post-enquête publique

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

SCEAUX ET SIGNATURES

Approuvé par la Municipalité d'Epalinges dans sa séance du 18 SEP. 2015

Le Syndic : Maurice MISCHLER La Secrétaire : Sarah MIÉVILLE

Soumis à l'enquête publique du 19 SEP. 2015 au 18 OCT. 2015

Le Syndic : Maurice MISCHLER La Secrétaire : Sarah MIÉVILLE

Adopté par le Conseil communal d'Epalinges dans sa séance du 26 SEP. 2017

Le Président : Ernest CORBAZ La Secrétaire : Fabienne GHEZA

Approuvé préalablement par le Département compétent, Lausanne, le .....

La Cheffe du Département :

Mis en vigueur, le

ABRÉVIATIONS

Art.	Article
al.	Alinéa
dB (A)	Décibel
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)
LFo	Loi fédérale du 4 octobre 1991 sur les forêts (RS 921.0)
LPNMS	Loi cantonale sur la protection de la nature, des monuments et des sites du 10 décembre 1969 (RSV 450.11)
LRou	Loi vaudoise sur les routes du 10 décembre 1991 (RSV 725.01)
LVLEne	Loi cantonale sur l'énergie du 16 mai 2006 (RSV 730.01)
LVLFo	Loi forestière cantonale du 19 juin 1996 (RSV 921.01)
OEne	Ordonnance du 7 décembre 1998 sur l'énergie (RS 730.01)
OFo	Ordonnance du 30 novembre 1992 sur les forêts (RS 921.01)
OPB	Ordonnance du 15 décembre 1986 sur la protection contre le bruit (RS 814.41)
PQ	Plan de quartier
R	Rez-de-chaussée
Ri	Rez inférieur
RLATC	Règlement d'application de la LATC du 19 septembre 1986 (RS 700.11.1)
RLVLEne	Règlement d'application de la LVLEne, du 4 octobre 2006 (RSV 730.01.1)
RS	Recueil systématique du droit fédéral
RSV	Recueil systématique de la législation vaudoise
SIA	Société suisse des ingénieurs et architectes
SPd	Surface de plancher déterminante
STd	Surface de terrain déterminante
VSS	Association suisse des professionnels de la route et des transports

SOMMAIRE

TITRE 1 DISPOSITIONS PRÉLIMINAIRES 1

Article 1 Périmètre et affectation du plan de quartier 1
Article 2 Buts du PQ 1
Article 3 Composantes du dossier 1
Article 4 Concertation et suivi du/des projet/s 1

TITRE 2 RÈGLES APPLICABLES À LA ZONE MIXTE 2

CHAPITRE I – GÉNÉRALITÉS 2

Article 5 Destination et composition de la zone 2
Article 6 Degré de sensibilité au bruit et protection contre le bruit 2
Article 7 Energie 2
Article 8 Evacuation des eaux 2
Article 9 Dangers naturels de glissements de terrain 3
Article 10 Equipement de service collectif 3
Article 11 ~~Eco-point~~ 3

CHAPITRE II – CONSTRUCTION 3

Article 12 Sondages préliminaires 3
Article 13 Implantation des constructions 4
Article 14 Césures 4
Article 15 Capacité constructible 4
Article 16 Niveaux 4
Article 17 Attiques 5
Article 18 Toitures 5
Article 19 Superstructures 5
Article 20 Dépendances 5
Article 21 Constructions souterraines 5

CHAPITRE III – AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS ET PAYSAGERS 5

Article 22 Aire des aménagements extérieurs 5
Article 23 Aire naturelle 6
Article 24 Mouvements de terre, murs et talus 6
Article 25 Buttes 6
Article 26 Passerelle publique 6
Article 27 Arbres existants et nouveaux 6
Article 28 Bosquets 6

CHAPITRE IV – ACCÈS, CIRCULATION ET STATIONNEMENT 7

Article 29 Accès au parking souterrain 7
Article 30 Chemin public piéton et chemins publics piétons / vélos 7
Article 31 Stationnement 7

TITRE 3 ZONE NATURELLE PROTÉGÉE 8
Article 32 Destination 8

TITRE 4 AIRE FORESTIÈRE 9
Article 33 Droit applicable 9

TITRE 5 DISPOSITIONS FINALES 10
Article 34 Plan des aménagements extérieurs 10
Article 35 Demande de permis de construire 10
Article 36 Dérogations 10
Article 37 Dispositions complémentaires 10
Article 38 Abrogation 10
Article 39 Entrée en vigueur 10

TITRE 1 DISPOSITIONS PRÉLIMINAIRES

Article 1 Périmètre et affectation du plan de quartier

[1] Le périmètre du plan de quartier "Le Closalet" est délimité par un traitillé noir sur le plan d'affectation.

[2] Le plan de quartier "Le Closalet" affecte le périmètre considéré à :

- la zone mixte d'habitation de moyenne densité, d'activités tertiaires et d'installations (para-) publiques ;
- la zone naturelle protégée.

[3] Le périmètre considéré comprend, en outre, une aire forestière (art. 33).

Article 2 Buts du PQ

Le plan de quartier "Le Closalet" a pour but de :

- compléter l'offre en logements et en locaux pour des activités tertiaires et des installations (para-) publiques ;
- assurer une insertion harmonieuse des constructions nouvelles dans l'environnement bâti et naturel ;
- préserver les qualités paysagères et écologiques du site par leur maintien ou leur compensation ;
- créer des espaces de qualité permettant de relier les chemins existants et de garantir leur prolongement ;
- garantir, pour les véhicules, un accès rationnel au site, ainsi qu'une offre en stationnement adéquate ;
- offrir une réponse à la problématique des nuisances sonores présentes sur le site et sur les constructions environnantes ;
- prendre en compte les aspects géologiques et hydrologiques caractéristiques du site ;
- assurer la mise en œuvre des objectifs du développement durable, notamment par l'utilisation d'énergies renouvelables et par la création d'une zone naturelle protégée et d'une aire naturelle favorisant la biodiversité du site.

Article 3 Composantes du dossier

Conformément à l'article 43 alinéa 2 LATC, le PQ "Le Closalet" est composé des éléments suivants :

- le plan d'affectation du sol (échelle 1:5'000) ;
- le plan de détail (échelle 1:1'000) ;
- le plan fixant les degrés de sensibilité au bruit (échelle 1:5'000) ;
- le présent règlement.

Article 4 Concertation et suivi du/des projet/s

[1] Afin de garantir la qualité d'ensemble, la Municipalité accompagne et guide le processus de développement.

[2] Selon les besoins et en fonction du type de projet, la Municipalité peut s'appuyer sur l'avis de la Commission communale d'urbanisme (composée d'experts tels qu'architecte, urbaniste, ingénieur, etc.).

TITRE 2 RÈGLES APPLICABLES À LA ZONE MIXTE

CHAPITRE I – GÉNÉRALITÉS

Article 5 Destination et composition de la zone

[1] La zone mixte est destinée à :

- du logement et des activités compatibles avec celui-ci à l'intérieur des ~~(~~périmètres constructibles 1 à 10~~)~~ ;
- des locaux pour des activités tertiaires à l'intérieur du ~~(~~périmètre constructible 11~~)~~ ;
- des installations (para-) publiques telles qu'un bâtiment communautaire de quartier à l'intérieur du ~~(~~périmètre constructible 12~~)~~.

[2] Elle se compose des éléments suivants :

- périmètres constructibles 1 à 12 ;
- aire des aménagements extérieurs (comprenant l'espace d'accès et de rencontre, l'espace de transition, l'espace de jardin et la surface végétalisée) ;
- aire naturelle (art. 23).
- ~~aire forestière (art. 33).~~

Article 6 Degré de sensibilité au bruit et protection contre le bruit

[1] Conformément aux articles 43 et 44 OPB, le DS II et le DS III sont attribués aux secteurs tels que définis par le plan fixant les degrés de sensibilité au bruit.

[2] Pour parer aux risques de dépassement des valeurs limites d'immission, outre l'aménagement d'une butte antibruit le long de la RC 601, sont envisageables, sur les façades exposées au bruit, les mesures suivantes :

- affectation des locaux à des activités autres que l'habitation ;
- affectation des locaux à un usage non sensible au bruit (local technique, cage d'escalier, ascenseur, coursive, sanitaires, etc.) ;
- réalisation d'un deuxième ouvrant sur une façade non exposée au bruit.

[3] Peuvent également être envisagés en vue d'obtenir des gains sonores :

- des balcons pleins avec un revêtement phono-absorbant ;
- des loggias avec un plafond et, éventuellement, une paroi phono-absorbante ;
- un étage en retrait.

[4] Au stade du permis de construire, une étude acoustique détaillée doit être établie. Celle-ci indique l'efficacité des mesures antibruit prévues et démontre le respect des exigences de l'OPB pour le DS considéré.

Article 7 Energie

Sont applicables les dispositions de droit fédéral et cantonal en la matière (LEne, OEne, LVLEne et RLVLEne), ainsi que l'article 18a LAT.

Article 8 Evacuation des eaux

Des mesures de gestion et de rétention des eaux pluviales doivent être mises en place afin de limiter les rejets à l'exutoire.

Article 9 Dangers naturels de glissements de terrain

[1] Le périmètre de dangers naturels, tel que figuré sur le plan de détail, délimite le secteur exposé aux glissements de terrain.

[2] Dans ledit périmètre, la stabilité et la protection à long terme des constructions nouvelles et des aménagements extérieurs, ainsi que la sécurité pendant les phases de travaux doivent être garanties par l'application des règles suivantes :

- appliquer des techniques constructives adaptées à la situation géologique, en particulier le concept statique et le type de fondation des bâtiments ; des reconnaissances préalables avec essais in situ et en laboratoire sont requises ;
- mettre en place les mesures de protection nécessaires pour stabiliser le terrain et sécuriser les constructions (mur de soutènement, paroi gunitée, clous, ancrages) ;
- drainer notamment les eaux de surface et les eaux de source qui contribuent à l'instabilité du terrain ; ces eaux, ainsi que les eaux drainées en périphérie des bâtiments et les eaux de pluie collectées par les toitures, les routes d'accès et les autres surfaces imperméables doivent être évacuées jusqu'au collecteur communal ; l'infiltration de ces eaux dans le périmètre de dangers naturels est proscrite ;
- gérer les chantiers de façon à garantir :
  - un phasage des excavations en adéquation avec les conditions locales et en évitant une surcharge du terrain naturel, en amont ou à proximité immédiate des talus d'excavations ou des talus naturels ;
  - la stabilité du terrain et des fouilles par la mise en place de moyens de surveillance adaptés et de mesures confortatives provisoires telles que étayages, gunitages, ancrages ou toute autre mesure équivalente.
- assurer que la mise en place de remblais n'ait pas d'effet défavorable sur les masses potentiellement instables.

[3] Lors du permis de construire, la démonstration doit être faite que les mesures proposées garantissent la sécurité des personnes et des biens contre les dangers naturels.

Article 10 Equipement de service collectif

[1] Lorsque leur emplacement est imposé par leur destination, les petites constructions ou installations techniques nécessaires à un service collectif (par exemple, couverts, abris-vélos, sorties piétons du parking souterrain, etc.) sont autorisées.

[2] Lesdites constructions ou installations doivent s'implanter dans l'aire des aménagements extérieurs et en contiguïté avec l'espace d'accès et de rencontre (art. 22).

Article 11 ~~Eco-point~~

~~[1] Un espace pour l'aménagement d'un éco-point doit être réservé dans l'aire des aménagements extérieurs (art. 22) et en contiguïté avec le chemin de Montéclard.~~

~~[2] Sont autorisées de modestes constructions servant à abriter les collecteurs de déchets.~~

CHAPITRE II – CONSTRUCTION

Article 12 Sondages préliminaires

Avant la réalisation des constructions, des sondages de diagnostic archéologique doivent être effectués afin de garantir la protection des objets mentionnés à l'article 46 LPNMS.

Article 13 Implantation des constructions

[1] Les constructions nouvelles s'implantent à l'intérieur des périmètres délimités à cet effet par le plan de détail.

[2] Les espaces non construits à l'intérieur des périmètres constructibles sont assimilés aux aires adjacentes.

Article 14 Césures

[1] Les césures des périmètres constructibles 8, 9 et 10 assurent un dégagement visuel pour les constructions voisines.

[2] Elles sont figurées sur le plan de détail. Leur nombre est obligatoire, leur positionnement indicatif. Leur dimensionnement est d'une largeur minimale de 15 mètres.

[3] A l'intérieur des césures du périmètre constructible 8, sont autorisées des constructions d'un niveau au maximum (Ri).

[4] A l'intérieur des césures du périmètre constructible 9, sont autorisés :

- des aménagements de surface (murs, murets, etc.) ;
- des petites constructions (pergolas, couverts, etc.).

[5] A l'intérieur des césures du périmètre constructible 10, sont autorisées des constructions de deux niveaux (Ri+R).

Article 15 Capacité constructible

[1] La capacité constructible est donnée par la surface de plancher déterminante (SPd). La SPd se calcule selon les normes SIA en vigueur lors de la demande de permis de construire.

[2] La capacité constructible maximale est répartie, par périmètre constructible, comme suit :

- n° 1 : 1'235 m² ;
- n° 2 : 1'395 m² ;
- n° 3 : 1'395 m² ;
- n° 4 : 1'140 m² ;
- n° 5 : 1'140 m² ;
- n° 6 : 990 m² ;
- n° 7 : 1'140 m² ;
- n° 8 : 3'605 m² ;
- n° 9 : 2'970 m² ;
- n° 10 : 3'090 m² ;
- n° 11 : 2'225 m² ;
- n° 12 : 100 m².

Article 16 Niveaux

[1] Le nombre maximal de niveaux est fixé, par le plan de détail, pour chaque corps de bâtiment.

[2] Le niveau du rez-de-chaussée (R) correspond au premier niveau dont toutes les façades sont dégagées par rapport au terrain naturel.

[3] Au surplus, est applicable l'article 14 alinéas 3 et 5.

Article 17 Attiques

Le dernier niveau des constructions sises dans les périmètres 1 à 11 doit être traité sous forme d'attique, comme suit :

- pour les périmètres constructibles 1 à 3, la profondeur du retrait de façade est de 1,50 mètre au minimum sur toutes les façades ;
- pour les périmètres constructibles 4 à 11, la profondeur du retrait de façade est de 2 mètres au minimum sur la façade orientée au Sud ou au Sud-Est.

Article 18 Toitures

[1] Les toitures sont plates et végétalisées ~~afin de permettre la rétention des eaux~~ de manière extensive afin de permettre la rétention des eaux et d'offrir des habitats biologiques variés et de qualité.

[2] Les panneaux solaires et autres ouvrages de production d'énergie solaire sont autorisés en toiture. Leur installation doit faire l'objet d'un concept global, conçu et réalisé de manière intégrée aux constructions.

[3] Sauf pour leur entretien, les toitures doivent demeurer inaccessibles.

Article 19 Superstructures

[1] Les superstructures (cheminées~~, ascenseurs, antennes,~~ etc.) sont autorisées à l'exclusion des antennes et ascenseurs.

[2] Elles sont limitées au minimum techniquement indispensable et regroupées au maximum.

Article 20 Dépendances

[1] Les dépendances au sens de l'article 39 RLATC sont interdites.

[2] Sont réservés les articles 10, ~~11~~ et 14 alinéa 4 du présent règlement.

Article 21 Constructions souterraines

[1] Le principe d'implantation des constructions souterraines, figuré sur le plan de détail (périmètre y relatif), est impératif, l'assiette indicative.

[2] Au surplus, les constructions souterraines peuvent également s'implanter sous les périmètres constructibles 1 à 12.

CHAPITRE III – AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS ET PAYSAGERS

Article 22 Aire des aménagements extérieurs

[1] L'aire des aménagements extérieurs est composée de :

- l'espace d'accès et de rencontre qui est destiné aux piétons, vélos et véhicules de services (feu, déménagement, livraison, etc.) ;
- l'espace de transition qui est destiné à accueillir :
  - des places de jeux communautaires ;
  - du mobilier urbain (abris-vélos, bancs, couverts, installations d'usage collectif, etc.) ;
  - les aménagements du terrain (talus, murs, murets, etc.) ;
  - des plantations.
- l'espace de jardin qui est destiné à accueillir les jardins des habitations ;
- la surface végétalisée ~~qui est inaccessible et~~ est destinée à des plantations. Elle a pour objectif de sécuriser l'espace d'accès et de rencontre du quartier.

[2] Les éléments composant la présente aire sont figurés sur le plan de détail. Le principe (surface totale de l'aire, éléments la composant et leur organisation) est obligatoire, l'assiette et l'implantation sont indicatives.

[3] Au surplus, est ~~sont~~ applicable~~s~~ l'~~es~~ article~~s~~ ~~11 et~~ 29.

Article 23 Aire naturelle

[1] L'aire naturelle est destinée à assurer la protection des fonctions biologiques et naturelles du site.

[2] Elle est inconstructible sous réserve de l'aménagement de :

- buttes antibruit (art. 25) ;
- un dispositif d'accès depuis la route cantonale (art. 29) et un parking souterrain (art. 21 et art. 31 al. 4) ;
- constructions souterraines attenantes au parking (bassins de rétention, local pour le stockage des déchets ménagers).

[3] Les plantations nouvelles doivent être d'essence indigène et en station.

[4] L'entretien est géré de manière extensive. L'utilisation d'engrais et de pesticides est interdite.

Article 24 Mouvements de terre, murs et talus

[1] En raison de la topographie, les mouvements de terre (remblais et déblais), ainsi que les murs de soutènement sont limités à 2 mètres au maximum.

[2] Font exception les mouvements de terre générés par l'aménagement de buttes antibruit (art. 25).

Article 25 Buttes

[1] L'aménagement de deux buttes antibruit permet de répondre aux exigences de l'article 31 OPB.

[2] Les deux buttes doivent être érigées au fur et à mesure de la réalisation des constructions et, au plus tard, simultanément aux constructions des périmètres constructibles 8 à 11.

[3] L'emprise des buttes et leur altitude maximale sont fixées par le plan de détail. La pente de la butte, située le long de la route cantonale, est fixée à un maximum de 2/3.

[4] Le principe de localisation des buttes, figuré sur le plan de détail, est impératif, l'assiette indicative.

Article 26 Passerelle publique

[1] La passerelle publique est destinée aux piétons et aux vélos.

[2] Son dimensionnement est défini par les normes VSS en vigueur lors de la demande de permis de construire.

Article 27 Arbres existants et nouveaux

[1] Les arbres existants figurés sur le plan de détail doivent être, si possible, maintenus ou remplacés.

[2] Le principe d'implantation d'arbres nouveaux tels que figurés sur le plan est impératif ; la localisation est indicative. Ils doivent être d'essence indigène et en station.

Article 28 Bosquets

Les bosquets en conflit avec les nouvelles installations/constructions doivent faire l'objet de compensations qualitatives et quantitatives sur le site même.

CHAPITRE IV – ACCÈS, CIRCULATION ET STATIONNEMENT

Article 29 Accès au parking souterrain

Les principes d'accès au parking souterrain, figurés sur le plan de détail, sont impératifs, leur assiette indicative.

Article 30 Chemin public piéton et chemins publics piétons / vélos

[1] Ces chemins publics ont pour objectif de prolonger le réseau communal des chemins et de garantir l'accès aux nouvelles constructions.

[2] Seuls les véhicules de services (feu, déménagement, livraison, etc.) sont autorisés à accéder au site par les chemins piétons / vélos.

Article 31 Stationnement

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

[2] En ce qui concerne le stationnement des véhicules motorisés, des valeurs inférieures aux valeurs indicatives de la norme VSS en vigueur pourront être retenues, notamment en fonction du type de logement et d'activités.

[3] En ce qui concerne le stationnement des vélos, des valeurs supérieures aux valeurs indicatives de la norme VSS en vigueur pourront être retenues.

[4] ~~A l'exception des 4 places dont la localisation figure sur le plan de détail à titre indicatif,~~ Toutes les places de stationnement des véhicules motorisés doivent être réalisées en sous-sol (y compris ~~pour~~ les places destinées aux visiteurs).

[5] Au surplus, sont applicables les articles 21 et 29.

TITRE 3 ZONE NATURELLE PROTÉGÉE

Article 32 Destination

[1] La zone naturelle protégée est destinée à assurer la protection des fonctions biologiques et naturelles du site (cours d'eau notamment). ~~L'accès au public n'est pas autorisé.~~

[2] Elle est inconstructible sous réserve de l'aménagement de :

- une passerelle pour la mobilité douce (art. 26) ;
- buttes antibruit (art. 25) ;
- ~~un parking (art. 21 et art. 31 al. 2) et de son accès (art. 29) en sous-sol ;~~
- ~~constructions souterraines attenantes au parking (bassins de rétention, local pour le stockage des déchets ménagers).~~

[3] Les plantations nouvelles doivent être d'essence indigène et en station.

[4] L'entretien est géré de manière extensive. L'utilisation d'engrais et de pesticides est interdite.

TITRE 4 AIRE FORESTIÈRE

Article 33 Droit applicable

[1] L'aire forestière est régie par la législation fédérale et cantonale sur les forêts.

[2] Conformément à la législation applicable en la matière, il est interdit, notamment, de défricher ou clôturer les forêts, d'y faire des dépôts ou de construire à moins de 10 mètres de la lisière forestière. Est en outre prohibée toute autre exploitation ou activité préjudiciable aux fonctions ou à la gestion des forêts.

[3] Sont réservées les exceptions prévues par la Loi.

~~[4] Le présent plan de quartier constitue le document formel de constatation de la nature forestière au sens des articles 10 et 13 LFo, 12 OFo, ainsi que 3 et 4 LVLFo.~~

TITRE 5 DISPOSITIONS FINALES

Article 34 Plan des aménagements extérieurs

[1] Lors de la demande de permis de construire, un plan des aménagements extérieurs doit être fourni.

[2] Ledit plan (à l'échelle 1:200) contient au minimum les indications suivantes :

- l'implantation et l'aménagement des accès au parking souterrain et des accès de service ;
- les liaisons piétonnes et cyclables ;
- les altitudes de raccordement des bâtiments aux aménagements extérieurs ;
- le traitement des aménagements extérieurs ;
- l'emplacement de l'arborisation et le choix des essences ;
- le mobilier urbain et l'éclairage ;
- le traitement des espaces des aménagements extérieurs.

Article 35 Demande de permis de construire

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.) ;
- le plan des aménagements extérieurs tel qu'exigé à l'article 34.

Article 36 Dérogations

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

Article 37 Dispositions complémentaires

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

Article 38 Abrogation

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

Article 39 Entrée en vigueur

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