

# COMMUNE D'EPALINGES

---

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

## Règlement

---

**En rouge : modifications apportées suite à l'enquête publique, aux propositions de la Municipalité et à l'examen préalable post enquête publique**

**GEA valotton 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\_v20\_enquete\_publique  
\_complementaire.doc

## SCEAUX ET SIGNATURES

---

**Approuvé par la Municipalité d'Epalinges** dans sa séance du .....

Le Syndic : Maurice MISCHLER

Le Secrétaire : Alexandre GOOD

**Soumis à l'enquête publique** du ..... au .....

Le Syndic : Maurice MISCHLER

Le Secrétaire : Alexandre GOOD

**Soumis à l'enquête publique complémentaire** du ..... au .....

Le Syndic : Maurice MISCHLER

Le Secrétaire : Alexandre GOOD

**Adopté par le Conseil communal d'Epalinges** dans sa séance du .....

Le Président : .....

La Secrétaire : .....

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

La Cheffe du Département : Jacqueline de QUATTRO

**Mis en vigueur** le



## ABRÉVIATIONS

---

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



## SOMMAIRE

---

|                    |                                                       |              |
|--------------------|-------------------------------------------------------|--------------|
| <b>TITRE 1</b>     | <b>DISPOSITIONS INTRODUCTIVES</b>                     | <b>1</b>     |
| 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            |
| <b>TITRE 2</b>     | <b>DISPOSITIONS URBANISTIQUES</b>                     | <b>2</b>     |
| 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            |
| <b>TITRE 3</b>     | <b>DISPOSITIONS CONSTRUCTIVES</b>                     | <b>4</b>     |
| 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            |
| <del>Article</del> | <del>Nombre de bâtiments</del>                        | <del>4</del> |
| <del>Article</del> | <del>Longueur des bâtiments</del>                     | <del>4</del> |
| <del>Article</del> | <del>Distance entre bâtiments</del>                   | <del>4</del> |
| Article 16         | Hauteur des constructions                             | 4            |
| Article 17         | Niveaux                                               | 5            |
| Article 18         | Attiques                                              | 5            |
| Article 19         | Toitures et faîtes                                    | 5            |
| Article 20         | Ouvertures en toiture                                 | 5            |
| Article 21         | Superstructures                                       | 5            |
| Article 22         | Constructions souterraines                            | 6            |
| Article 23         | Remblais et déblais                                   | 6            |
| Article 24         | Dépendances                                           | 6            |
| Article 25         | Collecteurs de déchets                                | 6            |
| <b>TITRE 4</b>     | <b>DISPOSITIONS ACCÈS, MOBILITÉ ET STATIONNEMENT</b>  | <b>7</b>     |
| Article 26         | Accès véhicules                                       | 7            |
| Article 27         | Chemins piétonniers                                   | 7            |
| Article 28         | Stationnement                                         | 7            |

---

|                              |                                                              |          |
|------------------------------|--------------------------------------------------------------|----------|
| <b>TITRE 5</b>               | <b>DISPOSITIONS ENVIRONNEMENTALES .....</b>                  | <b>8</b> |
| Article 29                   | Degré de sensibilité au bruit et mesures de protection ..... | 8        |
| <del>Energie</del>           | .....                                                        | 8        |
| <del>Capteurs solaires</del> | .....                                                        | 8        |
| Article 30                   | Rétention des eaux de ruissellement .....                    | 8        |
| <br>                         |                                                              |          |
| <b>TITRE 6</b>               | <b>DISPOSITIONS FINALES .....</b>                            | <b>9</b> |
| Article 31                   | Demande de permis de construire .....                        | 9        |
| Article 32                   | Déroptions .....                                             | 9        |
| Article 33                   | Dispositions complémentaires.....                            | 9        |
| Article 34                   | Abrogation .....                                             | 9        |
| Article 35                   | Entrée en vigueur .....                                      | 9        |



## TITRE 1 DISPOSITIONS INTRODUCTIVES

---

### Article 1 Périmètre et affectation du PQ

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

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

### Article 2 Buts du PQ

<sup>1</sup> 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

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

<sup>2</sup> 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

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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

<sup>1</sup> Les aires d'évolution des constructions A, B et C sont destinées à accueillir les constructions nouvelles. ~~ainsi que les espaces-cours (art. 7).~~

<sup>2</sup> 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

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

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

<sup>3</sup> 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

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> ~~Peuvent en outre être réalisés :~~

- ~~▪ des espaces de jeux (au minimum 1 place de jeux par aire d'évolution des constructions) ;~~
- ~~▪ des prolongements extérieurs des constructions, tels que terrasses, jardins, etc. ;~~
- ~~▪ des chemins piétonniers (art. 27) ;~~
- ~~▪ des places de stationnement visiteurs (art. 27 al. 3) ;~~
- ~~▪ des collecteurs de déchets (art. 24).~~

<sup>2</sup> ~~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.~~

<sup>3</sup> ~~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).~~

<sup>4</sup> ~~Pour les jardins privés, les haies opaques sont interdites.~~

### Article 9 Filtre paysager

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

<sup>2</sup> 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.

---

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

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

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

<sup>1</sup> 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.

~~\*—au dépôt de la neige.~~

<sup>2</sup> Elle est inconstructible. Fait exception le mobilier urbain.

#### **Article 11 Plantations**

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

<sup>2</sup> Les essences doivent être indigènes et en station.

## TITRE 3 DISPOSITIONS CONSTRUCTIVES

---

### Article 12 Esthétique et intégration des constructions nouvelles

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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

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

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

<sup>3</sup> La largeur minimale des césures est de 6 mètres.

### Article 15 Mesure de l'utilisation du sol

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

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

~~<sup>3</sup> Pour chaque aire d'évolution des constructions, la capacité constructible maximale (SPd) est répartie comme suit :~~

~~<sup>3</sup> La capacité constructible maximale (soit 12'200 m<sup>2</sup> de SPd) est répartie, par aire d'évolution des constructions, comme suit :~~

- aire A : 3'500 m<sup>2</sup> ;
- aire B : 4'350 m<sup>2</sup> ;
- aire C : 4'350 m<sup>2</sup>.

~~<sup>4</sup> 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 — Nombre de bâtiments~~

~~Peuvent être implantés 4 à 5 bâtiments à l'intérieur de l'aire d'évolution des constructions A, respectivement 5 à 6 bâtiments dans les aires B et C.~~

### ~~Article — Longueur des bâtiments~~

~~La longueur maximale de chaque bâtiment ne peut excéder 40 mètres.~~

### ~~Article — Distance entre bâtiments~~

~~La distance entre bâtiments sis dans une même aire doit être de 10 mètres au minimum.~~

### Article 16 Hauteur des constructions

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

<sup>2</sup> 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 ~~ou attique~~ ;
- pour les aires B et C : rez-de-chaussée + étage + attique.

<sup>2</sup> ~~Est considéré comme rez-de-chaussée tout niveau dont le plancher se situe à un mètre maximum au-dessus du sol (le point le plus élevé du terrain servant de référence) et dont au moins l'une des façades est complètement dégagée.~~

<sup>3</sup> ~~Les combles sont habitables et comptent pour un niveau.~~

## Article 18 Attiques

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

<sup>2</sup> La SPd de l'attique ne doit pas excéder le ~~65% de la surface bâtie du bâtiment considéré~~ de la SPd du niveau inférieur.

<sup>3</sup> 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

<sup>1</sup> ~~Dans l'aire d'évolution des constructions A, seules sont autorisées les toitures à 2 pans ou les toitures plates.~~

<sup>2</sup> ~~Dans les aires d'évolution des constructions B et C, seules sont autorisées les toitures plates.~~

<sup>3</sup> ~~Les toitures plates doivent être végétalisées avec une végétation pionnière. L'article 20 et 0 du présent règlement est réservé.~~

<sup>4</sup> ~~La pente des toitures à pans est obligatoirement comprise entre 18 et 30 degrés (soit entre 32,5% et 58%).~~

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> 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, OEn) et cantonale (LVLEne, RLVLEne) sur l'énergie. Au surplus, est applicable l'article 21.

## Article 20 Ouvertures en toiture

~~Conformément à l'article 89 du RPGA :~~

- ~~▪ les ouvertures pratiquées dans les toits des bâtiments (lucarnes) sont autorisées ;~~
- ~~▪ la largeur cumulée des lucarnes ne peut pas dépasser le tiers de la longueur de la façade.~~

<sup>1</sup> Les ouvertures en toiture (telles que lucarnes ou velux) sont autorisées.

<sup>2</sup> Leur largeur cumulée ne peut excéder le tiers de la longueur de la façade.

## Article 21 Superstructures

<sup>1</sup> Les superstructures (cheminées, cages d'ascenseurs, panneaux photovoltaïques, capteurs solaires thermiques, ventilations primaires, ~~antennes, etc.~~) sont autorisées.

<sup>2</sup> Elles sont limitées au minimum techniquement indispensable et regroupées dans des volumes compacts.

---

<sup>3</sup> 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**

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

<sup>2</sup> Est applicable l'article 84 LATC.

## **Article 23 Remblais et déblais**

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

<sup>2</sup> 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**

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

<sup>2</sup> Sont autorisées de modestes constructions servant à abriter les collecteurs.

## **TITRE 4 DISPOSITIONS ACCÈS, MOBILITÉ ET STATIONNEMENT**

---

### **Article 26 Accès véhicules**

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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**

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

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

<sup>3</sup> 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.

<sup>4</sup> 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.

#### **Energie**

~~<sup>1</sup> En la matière, sont applicables les dispositions de droit fédéral (LEne, OEne) et cantonal (LVLEne, RLVLEne) sur l'énergie.~~

~~<sup>2</sup> La Municipalité favorise une utilisation rationnelle de l'énergie et le recours aux énergies renouvelables afin de minimiser l'impact sur l'environnement.~~

#### **Capteurs solaires**

~~<sup>1</sup> Les panneaux solaires et autres ouvrages de production d'énergie solaire sont autorisés dans toutes les aires d'implantation des constructions pour autant que le type d'installation et leur positionnement s'intègrent à l'architecture des constructions concernées.~~

~~<sup>2</sup> Au surplus, est applicable l'article 18a LAT.~~

### 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

<sup>1</sup> 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.).

<sup>2</sup> 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.