

COMMUNE D'EPALINGES

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

Règlement



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 IR TA GL

Epalinges / 10006_Bois de Ban /
3_Reglement /

reglement_v11_enquete_publique.doc

SCEAUX ET SIGNATURES

Approuvé par la Municipalité d'Epalinges dans sa séance du

Le Syndic :

Le Secrétaire :

Soumis à l'enquête publique du au

Le Syndic :

Le Secrétaire :

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

Le Président : Le Secrétaire :

Approuvé préalablement par le Département compétent, Lausanne, le

La Cheffe du Département :

Mis en vigueur, le

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 |
| TITRE 3 | DISPOSITIONS CONSTRUCTIVES | 4 |
| Article 11 | Esthétique et intégration des constructions nouvelles | 4 |
| Article 12 | Implantation | 4 |
| Article 13 | Mesure de l'utilisation du sol | 4 |
| Article 14 | Nombre de bâtiments | 4 |
| Article 15 | Longueur des bâtiments | 4 |
| Article 16 | Distance entre bâtiments | 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 | Energie | 7 |
| Article 31 | Capteurs solaires | 7 |
| Article 32 | Rétention des eaux de ruissellement | 7 |

| | | |
|----------------|---------------------------------|----------|
| TITRE 6 | DISPOSITIONS FINALES | 8 |
| Article 33 | Demande de permis de construire | 8 |
| Article 34 | Dérogations | 8 |
| Article 35 | Dispositions complémentaires | 8 |
| Article 36 | Abrogation | 8 |
| Article 37 | 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 en 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, rue, jardin, 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 1:2'500) et le plan de détail (à l'échelle 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 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, ainsi que les espaces-cours (art. 7).

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 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. 28 al. 3) ;
- des collecteurs de déchets (art. 25).

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

² Elle est inconstructible. Fait exception le mobilier urbain.

TITRE 3 DISPOSITIONS CONSTRUCTIVES

Article 11 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 12 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 13 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 Pour chaque aire d'évolution des constructions, la capacité constructible maximale (SPd) est répartie comme suit :

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

Article 14 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 15 Longueur des bâtiments

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

Article 16 Distance entre bâtiments

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

Article 17 Niveaux

¹ 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.

² 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.

³ Les combles sont habitables et comptent pour un niveau.

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 60% de la surface bâtie du bâtiment considéré.

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, sont autorisées les toitures à 2 pans ou les toitures plates.

² Dans les secteurs de construction B et C, seules les toitures plates sont autorisées.

³ Les toitures plates doivent être végétalisées avec une végétation pionnière. Les articles 21 et 31 du présent règlement sont réservés.

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

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.

Article 21 Superstructures

¹ Les superstructures (cheminées, cages d'ascenseurs, panneaux solaires, antennes, etc.) sont autorisées.

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

Article 22 Constructions souterraines

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

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 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 Energie

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

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

Article 31 Capteurs solaires

¹ 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.

² Au surplus, est applicable l'article 18a LAT.

Article 32 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 33 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,:

- 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 détail de calcul de la SPd.

Article 34 Dérogations

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

Article 35 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 36 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 37 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.