

COMMUNE D'ECLEPENS

" LA CIBOTTE "

PLAN DE QUARTIER REGLEMENT

Dossier technique n° 1239

Date 13.02.2006
06.08.2007
16.06.2008
20.05.2011

PLAREL LAUSANNE

Approuvé par la Municipalité
le 1^{er} octobre 2012

Syndic Claude Dutoit Secrétaire Anne-Lise Dimitriou

Soumis à l'enquête publique

Du 10 juin 2011 au 13 juillet 2011
Au nom de la Municipalité

Syndic Claude Dutoit Secrétaire Anne-Lise Dimitriou

Adopté par le Conseil de la Commune
le 7 novembre 2012

Présidente Laure Marcos Secrétaire Joëlle Vuillemin

Approuvé préalablement par le Département
compétent du Canton de Vaud
Lausanne, le
La Cheffe du Département

Mis en vigueur le _____

1. GENERALITES

| | | |
|------------|-----|--|
| BUT | 1.1 | <p>¹ Le présent plan de quartier (PQ), établi conformément aux dispositions de l'article 67 de la Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions, s'inscrit dans le cadre des travaux de planification entrepris lors de l'élaboration du plan directeur communal.</p> <p>² Le présent plan de quartier (PQ) est conçu, notamment, pour organiser le domaine bâti dans le prolongement du noyau historique d'Eclépens et promouvoir le développement d'un quartier destiné en priorité à l'habitation dans les limites qu'implique le respect de la typologie des constructions existantes dans les quartiers adjacents.</p> |
| REFERENCES | 1.2 | <p>¹ Pour tout ce qui n'est pas prévu dans le présent règlement, les dispositions du règlement communal sur le plan d'affectation et la police des constructions sont applicables.</p> <p>² Sont réservées les dispositions légales édictées par la Confédération, le Canton ou la Commune complétant, modifiant ou abrogeant celles du présent plan.</p> |

2. AFFECTATION

| | | |
|---------------------------|-------|---|
| ZONE EXTENSION VILLAGE | 2.1 | <p>¹ La zone extension village est subdivisée en 6 aires d'affectation dont les caractéristiques sont définies ci-dessous.</p> |
| AIRE DE CONSTRUCTION A | 2.1.1 | <p>¹ L'aire de construction A est une surface constructible affectée aux bâtiments, installations et aménagements traditionnellement admis dans une localité et destinés à l'habitation, aux équipements publics ou collectifs, aux activités socio-économiques et aux usages réputés moyennement gênants pour le voisinage au sens des dispositions de l'Ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit. La surface de vente au détail des locaux commerciaux est limitée à 100 m² par établissement.</p> <p>² Les constructions, installations et aménagements qui peuvent être autorisés sont :</p> <ul style="list-style-type: none">- des garages et des bâtiments enterrés non habitables- des couverts à voiture de moins de 40 m² de superficie et d'une hauteur maximum de 3.00 m- des aménagements et des installations correspondant à l'usage de cette surface- des voies d'accès pour véhicules et des cheminements piétonniers aux emplacements mentionnés sur le plan. |
| AIRE DE CONSTRUCTION B | 2.1.2 | <p>¹ L'aire de construction B est une surface constructible, subdivisée en 5 fractions affectées à l'habitation et aux activités ou usages réputés non gênants pour le voisinage au sens des dispositions de l'Ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit.</p> <p>² Les constructions, installations et aménagements qui peuvent être autorisés sont :</p> <ul style="list-style-type: none">- des bâtiments situés à l'intérieur des périmètres d'implantation mentionnés sur le plan- des garages et des bâtiments enterrés non habitables- des couverts à voiture de moins de 40 m² de superficie et d'une hauteur maximum de 3.00 m- des aménagements et des installations correspondant à l'usage de cette surface- des voies d'accès pour véhicules et des cheminements piétonniers aux emplacements mentionnés sur le plan. |

- AIRE DE MOUVEMENT* 2.1.3 ¹ L'aire de mouvement est une surface à prédominance minérale, en nature de place ou de cour, réservée en priorité à la circulation des piétons et des véhicules. Les constructions, installations et aménagements qui peuvent être autorisés sont :
- des petites constructions d'utilité publique ou nécessaires à un service public dont l'implantation à un endroit déterminé est imposée par leur destination
 - des voies de circulation, des cheminements piétonniers et des places de stationnement pour véhicules dont la capacité peut être limitée par la Municipalité
 - des aménagements de surface conformes à la destination de cette aire d'affectation, par exemple : mur, mobilier urbain, etc.
 - des parties de bâtiments constituant des avant-corps réalisés en empiètement, par exemple : avant-toits, porches d'entrée, galeries, balcons.
- ² Cette surface est, pour sa plus grande partie, pourvue d'un revêtement. Elle ne peut pas être fractionnée par des clôtures.
- AIRE D'EQUIPEMENTS* 2.1.4 ¹ L'aire d'équipements est une surface réservée pour des installations à ciel ouvert d'intérêt collectif en rapport avec le quartier.
- ² Les constructions, installations et aménagements qui peuvent être autorisés sont :
- des voies de circulation et des places de stationnement pour véhicules
 - une petite construction non habitable d'un niveau maximum nécessaire à un équipement ou un service public
 - une place de jeux, de sport, ainsi que leurs équipements nécessaires
 - une installation de chauffage centralisé ainsi que les équipements nécessaires à cette installation
 - des rampes, escaliers et autres aménagements en relation avec l'usage de cette aire.
- AIRE DE DEGAGEMENT* 2.1.5 ¹ L'aire de dégagement est une surface à prédominance végétale en nature de pré, de jardin ou de verger. Ces aménagements ne devront toutefois pas déborder sur le périmètre du PAC Venoge afin de garantir à celui-ci son évolution future visant à maintenir et restaurer les milieux naturels favorables à la faune et à la flore. Les constructions, installations et aménagements qui peuvent être autorisés sont :
- les petites constructions nécessaires à un service public lorsque leur implantation à un endroit déterminé se justifie en raison de leur destination
 - des constructions en partie enterrées à l'usage de locaux de service ou de garages pour véhicules dans la mesure où elles s'inscrivent dans le prolongement des niveaux inférieurs des bâtiments édifiés dans l'aire de construction A
 - des aménagements paysagers, des terrasses et des équipements de jeux, de sport ou de loisirs à ciel ouvert y compris des petits pavillons de jardin non habitables
 - des voies d'accès et des cheminements piétonniers selon les tracés indicatifs du plan, des places de stationnement pour véhicules dont la capacité et la situation peuvent être imposées par la Municipalité
 - des parties de bâtiments constituant des avant-corps réalisés en empiètement, par exemple : avant-toits, porches d'entrée, galeries, balcons.
- AIRE DE VERDURE* 2.1.6 ¹ L'aire de verdure est une surface d'intérêt naturel et paysager. Dans ce sens :
- les parties enherbées sont, dans la règle, traitées sous forme de prairie naturelle
 - les plantations nouvelles doivent être réalisées dans le prolongement des plantations existantes au moyen d'essences de haute et basse futaie choisies en fonction de l'intérêt biologique du lieu.
- ² Peuvent également être autorisés :
- des cheminements piétonniers situés aux emplacements mentionnés sur le plan
 - des aménagements paysagers compatibles avec le milieu.

3. MESURES D'UTILISATION DU SOL

CAPACITE
CONSTRUCTIVE

- 3.1 ¹ La capacité constructive des bâtiments est limitée par une surface de plancher et par un nombre maximum de logements fixé comme suit :

| Fraction de l'aire de construction | Etape de réalisation (E) | Surface de plancher déterminante (SPd) m ² | Nombre maximum de logements par fraction |
|------------------------------------|--------------------------|---|--|
| A1 | E 1 | 3'000 | 25 |
| A2 | E 1 | 600 | 5 |
| B1 | E 2 | 450 | 3 |
| B2 | E 2 | 900 | 6 |
| B3 | E 2 | 450 | 3 |
| B4 | E 2 | 900 | 6 |
| B5 | E 2 | 900 | 6 |
| Total | | 7'200 | 54 |

² La surface de plancher déterminante (SPd) se calcule conformément à la norme suisse applicable.

³ Entre périmètres d'aménagement contigus, un report de 1 logement maximum et/ou de 20 % de la surface brute de plancher déterminante (SPd) est autorisé.

BONUS

- 3.2 ¹ Conformément à l'article 97 LATC, les bâtiments neufs ou rénovés atteignant des performances énergétiques sensiblement supérieures aux normes en vigueur ou se raccordant à un système de chauffage à distance bénéficient d'un bonus supplémentaire de 5% dans le calcul de la surface de plancher déterminante (SPd).

ETAPES DE
REALISATION

- 3.3 ¹ Les bâtiments qui peuvent être édifiés à l'intérieur du périmètre du plan de quartier doivent être réalisés par étapes dans l'ordre qui figure sur le plan, à savoir :
- Etape 1 : E1
 - Etape 2 : E2

² La réalisation de l'étape 1 peut être entreprise dès la mise en vigueur du présent plan de quartier. L'étape suivante E2 peut se réaliser dès que 80% de l'étape E1 est réalisée.

4. MESURES DE CONSTRUCTION

IMPLANTATION

- 4.1 ¹ Dans chaque fraction des aires de construction A et B, les bâtiments doivent être implantés autour d'un espace « cour » dont la surface est, pour l'essentiel, réservée à un usage collectif. La plus grande partie des bâtiments principaux doit être implantée de façon à respecter les orientations prioritaires qui figurent sur le plan (tolérance maximum 20°).

² Pour des raisons d'unité ou d'harmonie ou pour tenir compte d'un état futur, la situation d'un ouvrage, tant en ce qui concerne son implantation que les altitudes à respecter en périphérie, peut être imposée au propriétaire d'une construction projetée.

³ Les bâtiments peuvent être implantés soit en ordre contigu soit en ordre non contigu. Les bâtiments peuvent, au besoin, être séparés par une limite de propriété.

DISTANCES 4.2 ¹ Sous réserve des dépendances qui peuvent être implantées jusqu'en limite de propriété, la distance minimum à respecter entre un bâtiment et une limite de parcelle voisine nouvelle est de 3.00 m. Cette distance se mesure perpendiculairement à la limite, à l'angle le plus rapproché de la construction.

HAUTEURS ET NOMBRE DE NIVEAUX 4.3 ¹ La hauteur et le nombre de niveaux habitables ou utilisables des bâtiments sont limités par l'exploitation des gabarits mentionnés sur les coupes et de la manière suivante :

| Fraction de l'aire de construction | Altitude maximum des faîtes de toiture | Nombre maximum de niveaux habitables ou utilisables |
|------------------------------------|--|---|
| A1 | 466.00 m | 3 + combles |
| A2 | 466.00 m | 3 + combles |
| B1 | 463.00 m | 2 + combles |
| B2 | 463.00 m | 2 + combles |
| B3 | 463.00 m | 2 + combles |
| B4 | 463.00 m | 2 + combles |
| B5 | 463.00 m | 2 + combles |

ARCHITECTURE 4.4 ¹ Dans chaque fraction des aires de construction A et B, l'architecture des bâtiments est harmonisée et la Municipalité est compétente pour imposer toute mesure propre à atteindre cet objectif. Les constructions ou parties de constructions qui, par leur forme, leur volume, leurs proportions, les matériaux utilisés et, d'une façon générale, leur architecture compromettent l'harmonie des lieux ou l'homogénéité du domaine bâti ne sont pas admises.

² Dans l'aire de construction A, les toitures sont à 1 ou 2 pans. Dans l'aire de construction B, les toitures des bâtiments principaux sont à 2 pans, de pentes identiques. La pente des toitures des aires de construction A et B est comprise entre 50 % et 70 %. Les faîtes sont orientés parallèlement aux indications qui figurent sur le plan.

³ Lorsque les combles sont habitables, ils prennent jour partout où cela est possible sur des façades pignons. A défaut de pignons exploitables pour des percements, des baies rampantes peuvent être réalisées sur le pan des toitures. Ces réalisations sont réduites aux surfaces nécessaires à l'aération et l'éclairage des locaux habitables.

⁴ Dans l'aire de dégagement, la forme et l'architecture des bâtiments sont adaptées à leur destination. Dans la règle, les toitures plates sont soit aménagées en terrasse accessible, soit pourvues d'un revêtement végétal.

AJOUREMENT DES COMBLES 4.5 ¹ Dans les combles, les locaux destinés à l'habitation sont éclairés et aérés par des ouvertures pratiquées sur des façades pignons et/ou par des percements réalisés sur les pans de la toiture aux conditions suivantes :

- la surface totale des baies rampantes et des lucarnes ne peut excéder les 4% de la superficie du pan de la toiture sur lequel elles sont situées
- la largeur hors tout des lucarnes est limitée à 1.30 m
- la profondeur des balcons encastrés dans la toiture est d'au maximum 1.50 m
- la largeur additionnée des lucarnes, pignons secondaires et terrasses encastrées ne peut excéder 1/3 de la longueur de la corniche du pan correspondant de la toiture
- le chéneau et le faîte de toiture ne peuvent pas être interrompus.

² Les locaux qui ne sont pas destinés à l'habitation ne peuvent être pourvus, sur la toiture, que d'une ouverture de service type "tabatière" de dimension réduite (0.40 m x 0.60 m).

5. MESURES D' EQUIPEMENT

| | | |
|-----------------------------|-----|---|
| OBLIGATIONS | 5.1 | <p>¹ Les équipements attachés à une construction sont fonction de son importance et de sa destination. Les équipements privés nécessaires sont définis lors d'une construction nouvelle, de la transformation d'un ouvrage existant ou du changement de destination d'un bâtiment. L'octroi d'un permis de construire, d'habiter ou d'utiliser peut être subordonné à la réalisation d'équipements obligatoires.</p> |
| CIRCULATION DES VEHICULES | 5.2 | <p>¹ L'accès à l'ensemble du quartier s'opère depuis la route de Lussery (RC 310d) pour l'ensemble des constructions nouvelles pour aboutir à une surface d'usage collectif correspondant à l'aire de mouvement dont la surface a le statut d'une voie résidentielle pourvue d'un revêtement et éclairée la nuit de façon suffisante.</p> <p>² L'accès véhicules à l'aire d'équipement s'organise à partir de la rue du Village sur le pont enjambant le cours d'eau du Bief. Toutefois, le transit véhicules à l'intérieur du quartier entre les deux accès est proscrit.</p> <p>³ L'aménagement de ces accès doit veiller à assurer la continuité et la sécurité de l'itinéraire cycliste n° 5 de "La Suisse à vélo" situé en bordure du quartier (route de Lussery et rue du Village).</p> <p>⁴ Les voies d'accès qui figurent sur le plan constituent un principe dont le respect est obligatoire, mais leur tracé est indicatif. Ces voies ont une largeur utile de 3.00 m au minimum.</p> |
| STATIONNEMENT DES VEHICULES | 5.3 | <p>¹ Les besoins en places de stationnement nécessaires aux habitants et usagers des bâtiments implantés dans les aires de construction sont calculés conformément aux normes de l'Union suisse des professionnels de la route (VSS) applicables.</p> <p>² Dans la règle, les 80 % au moins des cases nécessaires aux réalisations privées sont situées dans des garages ou sous abris. Les places de stationnement à ciel ouvert sont, dans la mesure du possible, pourvues d'un revêtement perméable.</p> <p>³ Les bâtiments sont pourvus d'aménagements pour le stationnement des vélos. Ces aménagements sont sécurisés, abrités et aisément accessibles pour les cyclistes. Le nombre de places de parc pour les vélos est calculé sur la base de la norme de l'Association suisse des professionnels de la route (VSS) applicables.</p> |
| CIRCULATION DES PIETONS | 5.4 | <p>¹ Les cheminements piétonniers qui figurent sur le PQ constituent un principe dont le respect est obligatoire. Le position est indicative et peut s'adapter aux études de détails. La largeur utile de ces cheminements est de 1.50 m au minimum.</p> |
| EVACUATION DES EAUX | 5.5 | <p>¹ Les eaux usées et les eaux météoriques sont évacuées séparément. Elles sont raccordées aux réseaux publics d'évacuation existants. Le plan mentionne, à titre indicatif, le tracé des collecteurs nouveaux.</p> <p>² Le débit maximum des eaux météoriques rejeté à l'exutoire est limité par le Service cantonal des eaux, sols et assainissement. Les conditions d'évacuation des eaux claires sont fixées par les directives de l'Association suisse des professionnels de la protection des eaux (VSA) et par les dispositions légales applicables en la matière. Si les conditions locales le permettent, des mesures d'infiltration sont à prévoir.</p> |
| CONDITIONS DE REALISATION | 5.6 | <p>¹ Les équipements privés sont réalisés de façon à répondre aux exigences applicables aux ouvrages publics de même nature pour ce qui concerne leur implantation, leurs dimensions, leur mise en œuvre et leur niveau de qualité.</p> |

6. MESURES D'ENVIRONNEMENT

| | | | | | | |
|----------------------------|--------|--|------------------------|--------|------------------------|-------|
| PRINCIPES | 6.1 | <p>¹ Les mesures d'environnement qui doivent être appliquées parallèlement à l'urbanisation du quartier sont conçues pour assurer la sauvegarde du milieu en général et favoriser une bonne qualité de vie aux habitants. Dans ce sens, les constructions, installations et aménagements qui sont de nature à porter atteinte à l'environnement ne sont pas autorisés.</p> | | | | |
| COURS D'EAU | 6.2 | <p>¹ Le Bief avec ses rives boisées sont protégés par les législations fédérale et cantonale. Tous travaux effectués à moins de 20.00 mètres de la rive des cours d'eau doivent faire l'objet d'une autorisation du Service cantonal des eaux, sols et assainissement.</p> | | | | |
| AMENAGEMENTS EXTERIEURS | 6.3 | <p>¹ Les aménagements extérieurs et, d'une façon générale, le traitement des surfaces libres de construction sont réalisés sur la base d'un projet tenant compte :</p> <ul style="list-style-type: none">- de la topographie du terrain naturel qui doit être respectée- des plantations nouvelles qui figurent sur le plan- de l'architecture et de la destination des constructions auxquelles ils sont attachés. <p>² Les réalisations projetées, par exemple : mouvements de terre, plates-formes, places, cours, terrasses, voies d'accès, cheminements, clôtures, doivent être au bénéfice d'une autorisation.</p> <p>³ Dans l'aire de verdure, le terrain naturel doit être maintenu dans sa topographie actuelle, Ailleurs, la différence entre l'altitude du terrain naturel et aménagé est limitée à +/- 1.00 m.</p> | | | | |
| PLANTATIONS | 6.4 | <p>¹ Les plantations existantes doivent être maintenues, entretenues et, si nécessaire, remplacées conformément aux dispositions de la Loi sur la faune et de la Loi fédérale sur la protection de la nature et du paysage.</p> <p>² Le cordon boisé existant sur la rive du Bief doit être complété par des essences de même nature.</p> <p>³ Les autres plantations nouvelles qui figurent sur le plan constituent un principe dont il importe de s'inspirer lors de la réalisation des aménagements extérieurs. Autour de l'aire de mouvement, ces plantations sont constituées d'arbres à tige d'essence traditionnelle en milieu villageois. Les autres plantations nouvelles sont réalisées au moyen d'arbres fruitiers ou d'ornement d'essence indigène.</p> <p>⁴ Les haies plantées en limite de parcelle sont constituées d'un mélange d'essences arbustives indigènes. Les haies opaques de type laurèle ou thuya sont interdites.</p> | | | | |
| CLOTURES | 6.5 | <p>¹ En limite de propriété, les clôtures permanentes sont réalisées en maçonnerie ou en bois ou sous forme de haies constituées d'essences mélangées doublées, si nécessaire, d'un treillis métallique.</p> | | | | |
| BRUIT | 6.6 | <p>¹ Conformément aux dispositions de la législation sur la protection de l'environnement, un degré de sensibilité au bruit est attribué à chaque aire de construction.</p> <table><tr><td>Aire de construction A</td><td>DS III</td></tr><tr><td>Aire de construction B</td><td>DS II</td></tr></table> | Aire de construction A | DS III | Aire de construction B | DS II |
| Aire de construction A | DS III | | | | | |
| Aire de construction B | DS II | | | | | |

² A titre d'exemple, les mesures constructives suivantes pour les bâtiments dont les façades longent la RC 305 (aire de construction A1) et la RC 310 (fractions de l'aire de construction B3 et B5) peuvent être mises en place afin de respecter les valeurs de planification (DS III (60/50 dB(A) respectivement de jour et de nuit) (*liste non exhaustive*):

- affectation des locaux à de l'activité moyennement gênante sur les façades exposées au bruit;
- affectation des locaux à un usage non sensible au bruit (local technique, cage d'escalier, ascenseur, coursive, etc.) sur les façades exposées au bruit;
- si des locaux à utilisation sensible au bruit se trouvent sur les façades exposées au bruit, prévoir un deuxième ouvrant sur une façade non exposée au bruit.

³ Toute demande de permis de construire un bâtiment dans l'aire de construction A1 et les fractions de l'aire de construction B3 et B5 doit être accompagnée d'une étude acoustique détaillée. Elle indiquera l'efficacité des mesures envisagées et démontrera le respect des exigences de l'OPB pour le DS considéré. Cette étude qui doit être soumise au Service cantonal de l'environnement et de l'énergie doit comprendre un rapport d'expert confirmant le respect des valeurs limites.

7. DISPOSITIONS FINALES

| | | |
|-----------------------------|-----|--|
| ETUDE PREALABLE | 7.1 | ¹ Avant de présenter une demande de permis de construire pour une construction nouvelle ou pour la transformation importante d'un bâtiment existant, le propriétaire du bien-fonds adresse à la Municipalité une esquisse de ses intentions ou un avant-projet. A ce stade, la Municipalité se détermine sans attendre sur le principe des travaux projetés, l'implantation et le gabarit des constructions ainsi que sur les autres objets qui sont en relation avec l'aménagement du territoire, l'équipement du terrain, la protection du paysage et l'architecture des bâtiments. La détermination de la Municipalité est sans préjudice de sa décision quant à l'octroi du permis de construire lorsque celui-ci est requis. |
| PERMIS DE CONSTRUIRE | 7.2 | ¹ La Municipalité peut subordonner l'octroi de tout permis de construire à des mesures d'aménagement prévues par le plan de quartier en ce qui concerne : <ul style="list-style-type: none">- l'aménagement de la surface correspondant à l'aire de mouvement- la réalisation des voies d'accès et des cheminements piétonniers qui figurent sur le plan, y compris l'inscription des servitudes de passage nécessaires. |
| ABROGATION, MISE EN VIGUEUR | 7.3 | ¹ Le présent PQ avec le règlement qui lui est attaché entre en vigueur par décision du Département compétent du Canton de Vaud. Il abroge, à l'intérieur de son périmètre, toutes les dispositions antérieures qui lui sont contraires. |
| DISPOSITIONS FINALES | 7.4 | ¹ A titre exceptionnel, la Municipalité peut admettre des dérogations au présent règlement, aux conditions prévues par l'art. 85 LATC, actuellement en vigueur. |