COMMUNE D'EPALINGES

PLAN D'EXTENSION PARTIEL
" LA SOURCE "

APPROUVE PAR LA MUNICIPALITE D'EPALINGES DANS SA SEANCE DU 12 NOV. 1984

LE SYNDIC : LE SECRETAIRE :

SOUMIS A L'ENQUETE PUBLIQUE DU 24 JUIN AU 23 JUILLET 1984

LE SYNDIC : LE SECRETAIRE :

ADOPTE PAR LE CONSEIL COMMUNAL D'EPALINGES DANS SA SEANCE DU 28 FEV. 1985

LE PRESIDENT : LE SECRETAIRE :

APPROUVE PAR LE CONSEIL D'ETAT DU CANTON DE VAUD LE 12 MAI 1985

L'ATTESTE, LE CHANCELIER

LAUSANNE, JANVIER 1984 — ECHELLE 1:500

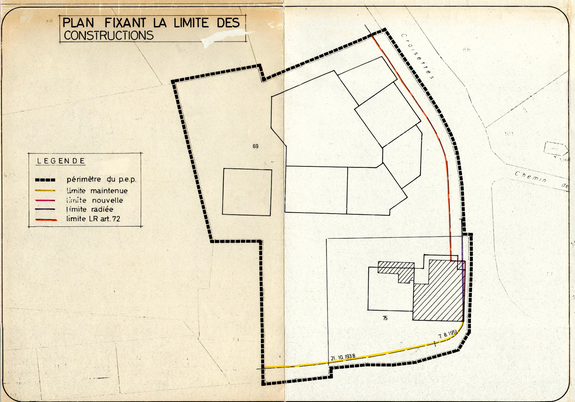
BUREAU J.P. CAHEN ARCH. S.A.
J.M. VALLOTTON URBANISTE R.L.S.
GROUPE D'ETUDE D'AMENAGEMENT URBAIN ET REGIONAL
RUE DE BOURG 29 1003 LAUSANNE — TEL. 021.23.53.73

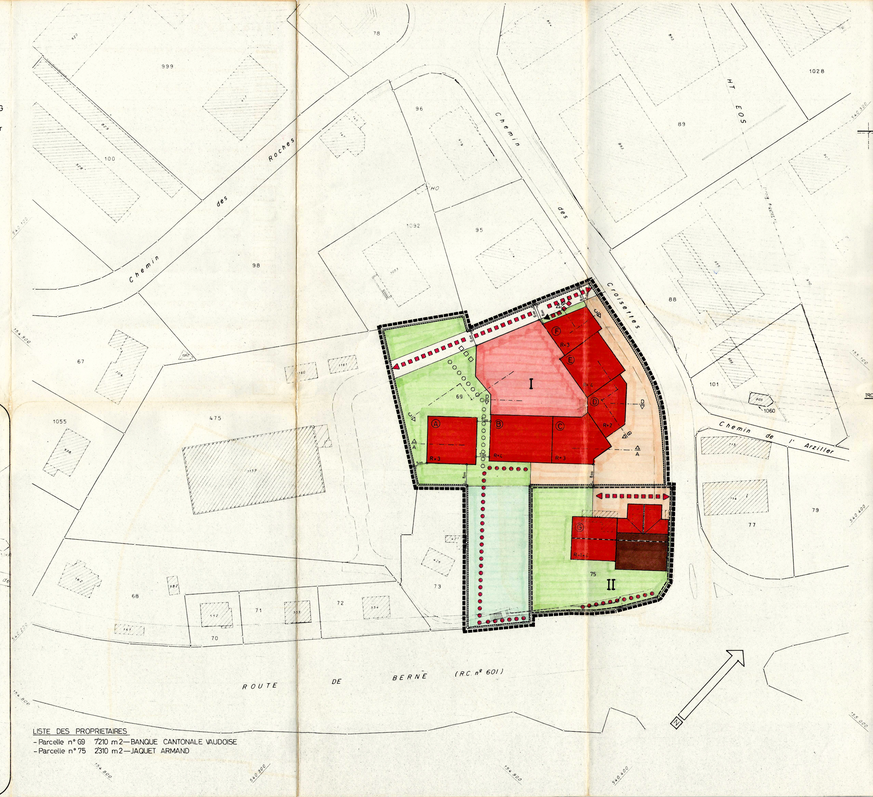
LEGENDE

- périmètre du plan d'extension partiel
- périmètre du secteur I
- périmètre du secteur II
- périmètre fixant les zones d'implantation A B C D E F et G
- périmètre fixant la zone d'implantation du corps inférieur
- périmètre d'implantation du bâtiment existant
- zone extérieure à aménager sous forme de place et faveur du public
- zone de verdure
- zone d'aménagements extérieurs
- direction du faîte principal
- direction du faîte secondaire
- R+3 nombre de niveaux
- cheminement piéton existant ou à créer

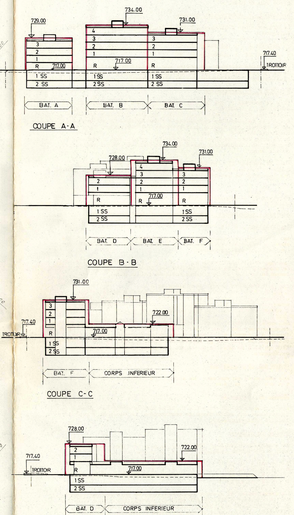
INFORMATIONS A TITRE INDICATIF

- accès véhicules existant et à créer
- entrée et sortie du parking souterrain
- cheminement piéton secondaire
- sens de circulation





COUPES



NOTES :

les bâtiments figurent à titre indicatif sur les coupes

le niveau fini du rez-de-chaussée de tous les bâtiments est fixé à l'altitude 717.00

CHAPITRE I - GENERALITES

Article 1 - Périmètre

Le présent plan d'extension partiel est défini par le périmètre tracé sur le plan.

Article 2 - Subdivision du plan

Le plan du présent d'extension partiel est subdivisé de la manière suivante :

- secteur I : parcelle no. 69
- secteur II : parcelle no. 75

Chacun de ces secteurs est défini par les périmètres figurés sur le plan. Les bâtiments prévus dans chacun de ces secteurs sont réalisables indépendamment les uns des autres.

Article 3 - Destination

Dans le secteur I, les bâtiments sont destinés à l'habitation, aux commerces, à l'administration, aux services (cabinets médicaux, dentaires, banques, etc.) pour autant que cet activité ne provoquent pas de nuisances excessives à l'habitation. Le bâtiment A peut abriter des activités du secteur tertiaire, le bâtiment B, les bâtiments B-C-D-F, une surface d'au moins 2'000 m2 de planchers bruts doit être réservée à l'habitation. Le bâtiment D peut abriter soit de l'habitation, soit des activités du secteur tertiaire, ou les deux.

Dans le secteur II, les bâtiments sont destinés à l'hôtellerie ainsi qu'aux activités qui en découlent (café - restaurant - etc.). Des logements de service sont autorisés.

CHAPITRE II - REGLES APPLICABLES AU SECTEUR I

Article 4 - Périmètre fixant des zones d'implantation

a) Implantation (A - B - C - D - E - F et corps inférieur)

Les bâtiments nouveaux doivent obligatoirement s'inscrire dans les zones d'implantation fixées par le plan et s'inscrire dans les gabarits fixés par les coupes.

Les façades des bâtiments A - B - C - D - E - F seront parallèles ou perpendiculaires aux périmètres des zones d'implantation et respecteront les décrochements indiqués par le plan.

Ces décrochements seront au minimum de 2 m.
L'empiétement hors des périmètres de ces zones d'implantation d'éléments construits tels que balcons, corniches, bandeaux, fleurs, sauts-de-loup, etc., peuvent être autorisés à concurrence de 1.50 mètre, sauf sur les façades des bâtiments A et B qui se font face.
Les accès couverts, rampes, escaliers, etc. peuvent être autorisés en empiétement hors des périmètres des zones d'implantation. L'empiétement d'éléments entièrement souterrains (parking, abris, etc.) est autorisé hors des périmètres des zones d'implantation à condition qu'il n'en résulte aucun préjudice pour les aménagements extérieurs.

b) Ordre des constructions

Les bâtiments prévus dans les zones d'implantation B - C - D - E - F - sont obligatoirement contigus.

c) Etapes de réalisation

Les bâtiments B - C - D - E - F, ainsi que le corps inférieur, constituent une seule étape de réalisation. Le bâtiment A peut être réalisé indépendamment.

d) Nombre de niveaux

Le nombre de niveaux et figuré sur le plan et il est fixé comme suit : R = rez-de-chaussée - E = étage

A = R + 3 E
B = R + 4 E
C = R + 3 E
D = R + 2 E
E = R + 4 E
F = R + 3 E
corps inférieur = R

La construction de niveaux supplémentaires en sous-sol est autorisée pour autant qu'ils soient réservés exclusivement pour du parcage, des caves, dépôts, abris, locaux techniques, cuisinettes des logements et aux activités commerciales s'exerçant dans l'un des immeubles du plan.

e) Hauteur des bâtiments

Les altitudes maximales des bâtiments sont fixées par les coupes. Elles ne peuvent pas être dépassées, à l'exception des superstructures.

f) Superstructures

Seules sont autorisées les superstructures techniques afférentes aux bâtiments (ascenseurs, orifice de ventilation et antenne TV). Elles seront réalisées de manière aussi discrète que possible.

Toutes autres superstructures sont interdites.

Il n'est autorisé qu'une seule antenne TV pour l'ensemble du secteur I.

g) Corps inférieur

Le corps inférieur figuré sur le plan est constitué par un rez-de-chaussée et par un étage partiel sous les périmètres d'implantation des bâtiments B-C-D-E-F.

Le corps inférieur est destiné aux activités commerciales ainsi qu'aux locaux de service et dépôts qui s'y rattachent.

La toiture du corps inférieur sera traitée en terrasse engazonnée ou en jardin d'arbustes. L'accès n'est autorisé que pour les besoins de entretien.
Les superstructures : orifices de ventilation, puits de lumière, lanterneaux, couvert de rampe d'accès, ect. sont autorisées.

Les façades visibles du corps inférieur doivent faire l'objet d'un traitement architectural particulièrement soigné.

h) Surface de plancher brute

La surface de plancher brute se pourra excéder pour les bâtiments :

A = 1'050 m2
B - C - D - E - F ainsi que le corps inférieur : 5'150 m2.

La surface de plancher brute est calculée le long des murs extérieurs compte non tenu des balcons, garages, rampes, circulations couvertes, locaux vélos-poussettes, buanderie, chauffage, abris.

La Municipalité peut autoriser le transfert de surface de plancher brute entre le bâtiment A et le groupe de bâtiments B-C-D-F et corps inférieur de 50 m2 au maximum pour autant qu'il n'en résulte pas une augmentation de la surface de plancher brute totale.

i) Toitures

Pour les bâtiments A - B - C - D - E - F, seules les toitures plates sont autorisées. Elles pourront être engazonnées et ne seront accessibles que pour des raisons de service.

j) Stationnement

Pour les bâtiments A à F, ainsi que le corps inférieur, les emplacements de stationnement seront obligatoirement souterrains, à l'exception des places autorisées dans la zone des aménagements extérieurs.

Les conditions sont les suivantes :

Logements - Une place par tranche ou fraction de 75 m2 de surface de plancher brute et 10 % du nombre de places total ainsi obtenues pour les visiteurs.

Commerces - 8 places par tranche de 100 m2 de surface de vente.

Bureaux - 0,4 place par poste de travail et 0,3 place par poste de travail pour les visiteurs.

Public - Le nombre de places destinées au public est fixé à 70. Il s'ajoute au nombre des places de parc énoncé ci-dessus.

k) Esthétique des constructions

Les constructions autorisées dans ce secteur forment un ensemble architectural homogène. Les façades des différents bâtiments doivent s'harmoniser les unes les autres, notamment en ce qui concerne le choix des matériaux, la forme, la proportion et la répartition des ouvertures.

Les balcons ne pourront en aucun cas être réalisés sur toute la longueur de la façade correspondante. Les balcons du niveau I pourront être en saillie de 1.50 m. au maximum du corps inférieur avec une profondeur de 1.0 m. dès le nu de la façade.

Les couleurs des peintures extérieures et des enduits doivent être soumises préalablement à la Municipalité.

Article 5 - Zone de verdure

La zone de verdure est inconstructible en surface; elle sera aménagée sous la forme d'un parc public dont les installations et le cheminement seront réglés par une convention séparée avec la Commune d'Epalinges qui devra intervenir avant l'adoption du plan d'extension partiel par le Conseil Communal.

Article 6 - Plantations

La plantation d'arbres est obligatoire.

CHAPITRE III - REGLES APPLICABLES AU SECTEUR II

Article 7 - Périmètre d'implantation du bâtiment existant

Le bâtiment existant peut être transformé et agrandi dans la mesure où il s'inscrit à l'intérieur du périmètre défini par le plan.

L'altitude maximum du faîte principal est fixée à : alt. 729.50
L'altitude maximum du faîte secondaire est fixée à : alt. 728.0.
Au surplus, l'article 4, lettre a) alinéa 4 est applicable.

Travaux autorisés

L'aspect extérieur de ce bâtiment doit être conservé. Des modifications de peu d'importance des façades sont autorisées à condition que celles-ci n'affectent pas le caractère du bâtiment. Les travaux de restauration et de transformation devront respecter les règles suivantes :

a) les lucarnes en saillie à un ou deux pans sont autorisées, leur largeur maximale est limitée à 1.50 m. hors tout. Les fenêtres de toiture (tabatières) sont également autorisées, leur surface ne dépassera pas 1.5 m2.

b) les pentes du toit actuel seront maintenues.

Article 8 - Périmètre fixant la zone d'implantation G

a) Implantation

Le bâtiment G doit obligatoirement s'inscrire dans la zone d'implantation fixée par le plan. Les façades doivent être parallèles ou perpendiculaires au périmètre de la zone d'implantation.

Au surplus, l'article 4, lettre a), alinéa 4, est applicable.

b) Ordre des constructions

Le bâtiment G sera obligatoirement contigu au bâtiment existant.

c) Nombre de niveaux

Le nombre de niveaux habitables est fixé à trois soit : rez, étage, combles.

La construction de niveaux supplémentaires en sous-sol est autorisée à condition que ceux-ci ne soient pas utilisés pour l'habitation.

d) Hauteur du bâtiment

L'altitude maximale du faîte principal est fixée à : 729.50

e) Toiture

La toiture sera formée de deux pans égaux et de pente sensiblement identique à celle de la toiture du bâtiment existant à maintenir.
La direction du faîte principal est fixée par le plan.
La couverture se fera en tuiles plates, de couleur harmonisée avec celle des tuiles couvrant le bâtiment existant à maintenir.

Sur les façades-pignons, un avant-toit de 50 cm. au moins est obligatoire, il est ramené à 30 cm. sur la façade pignon.

f) Eclairage des combles

L'article 7, lettre a, est applicable.

g) Superstructures

Seules sont autorisées les superstructures techniques afférentes aux bâtiments (orifices de ventilation, souches de cheminées et antenne TV) ; elles pourront être réduites au minimum indispensable. Il n'est autorisé qu'une seule antenne TV pour le secteur II.

h) Stationnement

La Municipalité fixe le nombre de cases de stationnement obligatoire en surface en fonction des affectations prévues dans le bâtiment actuel ainsi que dans le bâtiment G. Pour fixer ce nombre, elle se réfère aux normes usuelles appliquées en la matière (normes USPB Union suisse des professionnelles de la route).

En cas de constructions nouvelles dans la zone II, les cases de stationnement supplémentaires, ne pourront en aucun cas disposer d'un accès direct sur la route cantonale no. 601b.

i) Esthétique des constructions

Les constructions autorisées dans ce secteur forment un ensemble architectural homogène. Les façades du bâtiment G doivent s'harmoniser avec celles du bâtiment existant, notamment en ce qui concerne le choix des matériaux, la forme, la proportion et la répartition des ouvertures. Les couleurs des peintures extérieures et des enduits doivent être soumises préalablement à la Municipalité.

CHAPITRE IV - REGLES APPLICABLES AUX SECTEURS I ET II

Article 9 - Zone d'aménagements extérieurs

Cette zone est destinée à assurer le prolongement extérieur des bâtiments, à permettre l'aménagement d'espaces récréatifs, de cheminements, et de chemins d'accès pour piétons, pour véhicules et de places de stationnement à l'air libre, est autorisé.

L'aménagement de garages souterrains est autorisé. Est considéré comme souterrain, le garage entièrement enterré et dont aucune face à l'exception des rampes d'accès et de sortie n'est visible une fois le terrain aménagé.

En outre, les conditions suivantes sont à respecter :

- lors de la mise à l'enquête publique de tous projets de construction, un plan général d'aménagement au 1:200 sera soumis à l'approbation de la Municipalité.
- les surfaces libres situées en dehors des aménagements mentionnés à l'alinéa 1 du présent article doivent être engazonnées et plantées.
- le choix des plantations se fera parmi les espèces régionales courantes.
- les teintes et les matériaux utilisés pour la construction des aménagements mentionnés dans l'alinéa 1 du présent article doivent être soumis préalablement à la Municipalité.

Article 10 - Zone extérieure à aménager sous forme de place

Cette zone est destinée à assurer la création et l'aménagement d'une place en faveur du public. Elle est inconstructible. Toutefois, des aménagements tels que pièces d'eau, fontaines, plantations, abris, structures mobiles (étalage pour les marchés, etc.) sont autorisés.

Les aménagements mentionnés ci-dessus feront l'objet d'un plan général d'aménagement au 1:200 et devront être soumis préalablement à la Commune.

Les matériaux, les teintes, etc. utilisés pour les aménagements mentionnés précédemment seront soumis préalablement à la Municipalité.

L'inconstructibilité mentionnée à l'alinéa 1 du présent article ne concerne pas les constructions souterraines.

Article 11 - Dérogations

Conformément aux dispositions de la LCAT, la Municipalité est compétente pour autoriser des dérogations de peu d'importance aux dispositions du présent plan d'extension partiel à condition qu'il n'en résulte aucune atteinte aux principes du plan et qu'il n'en résulte pas de préjudice sensible pour l'esthétique et les voisins.

En outre, la Municipalité est compétente pour accorder des dérogations aux dispositions du présent règlement afin de permettre l'utilisation d'énergies renouvelables pour autant qu'il n'en résulte pas d'inconvénients pour le voisinage et l'environnement.

CHAPITRE V - DISPOSITIONS FINALES

Article 12 - Prescriptions complémentaires

Pour tout ce qui n'est pas prévu dans le présent règlement, les dispositions ordinaires des lois et règlements en vigueur, notamment celles du règlement communal du plan d'extension de la LCAT et de son règlement d'application, sont applicables.

Article 13 - Entrée en vigueur

Le présent plan d'extension partiel entre en vigueur dès son approbation par le Conseil d'Etat.