

# COMMUNE D'EPALINGES

## PLAN PARTIEL D'AFFECTATION "LES ORCHEZ"

Approuvé par la Municipalité le 9 DEC. 2011	Soumis à l'engagé publique du 12 SEP. 2012 au 11 OCT. 2012
Le Syndic: [Signature]	Le Secrétaire: [Signature]
Adopté par le Conseil Communal le 1 AVR. 2014	Approuvé préalablement par le Département compétent, le 2 août 2012
La Présidente: [Signature]	La Cheffe du Département: [Signature]
Mis en vigueur, le 17 OCT. 2012	

Coordonnées cartographiques : 541720 / 156020

Commune	Parcelle N°	Propriétaire	Surface m2
Epalinges	898	Best House SA	9'046
Epalinges	961	Best House SA	4'606
Epalinges	974	Best House SA	6'671
Epalinges	1086	Best House SA	5'000
<b>Total</b>			<b>25'323</b>

### Légende

#### Plan

##### Zone, périmètres, bâtiment

- périmètre du PPA
- zone d'habitation de très faible densité
- périmètre de construction
- désignation nombre de niveaux habitables SPD
- périmètre de construction partiellement enterrée
- bâtiment à démolir

##### Aménagements collectifs

- Voie de desserte
- accès périmètre de construction partiellement enterrée
- voie de service
- stationnement visiteurs
- emplacement containers
- place D : détente
- arborisation existante
- arborisation supprimée
- haie vive, groupe arbustif nouveaux
- alignement d'arbres nouveaux

##### Aménagements publics

- place J : jeux
- bande herbeuse
- liaison piétonne publique ( trottoir, chemin )

##### Equipements techniques et alignement

- raccordement EC nouveau / existant
- raccordement EU nouveau / existant
- bassin de rétention éventuel
- alignement routier du 13 août 1986 maintenu ( LRo )

##### Coupe

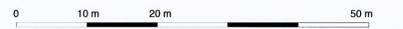
- gabarit de construction et désignation - coupe - altitude à la corniche et au faite
- gabarit de construction et désignation - élévation - altitude à la corniche et au faite
- gabarit de construction partiellement enterrée - coupe

ARCHILAB  
ARCHITECTURE  
URBANISME

GABRIEL-M. ROSSI  
ARCHITECTE S.A.



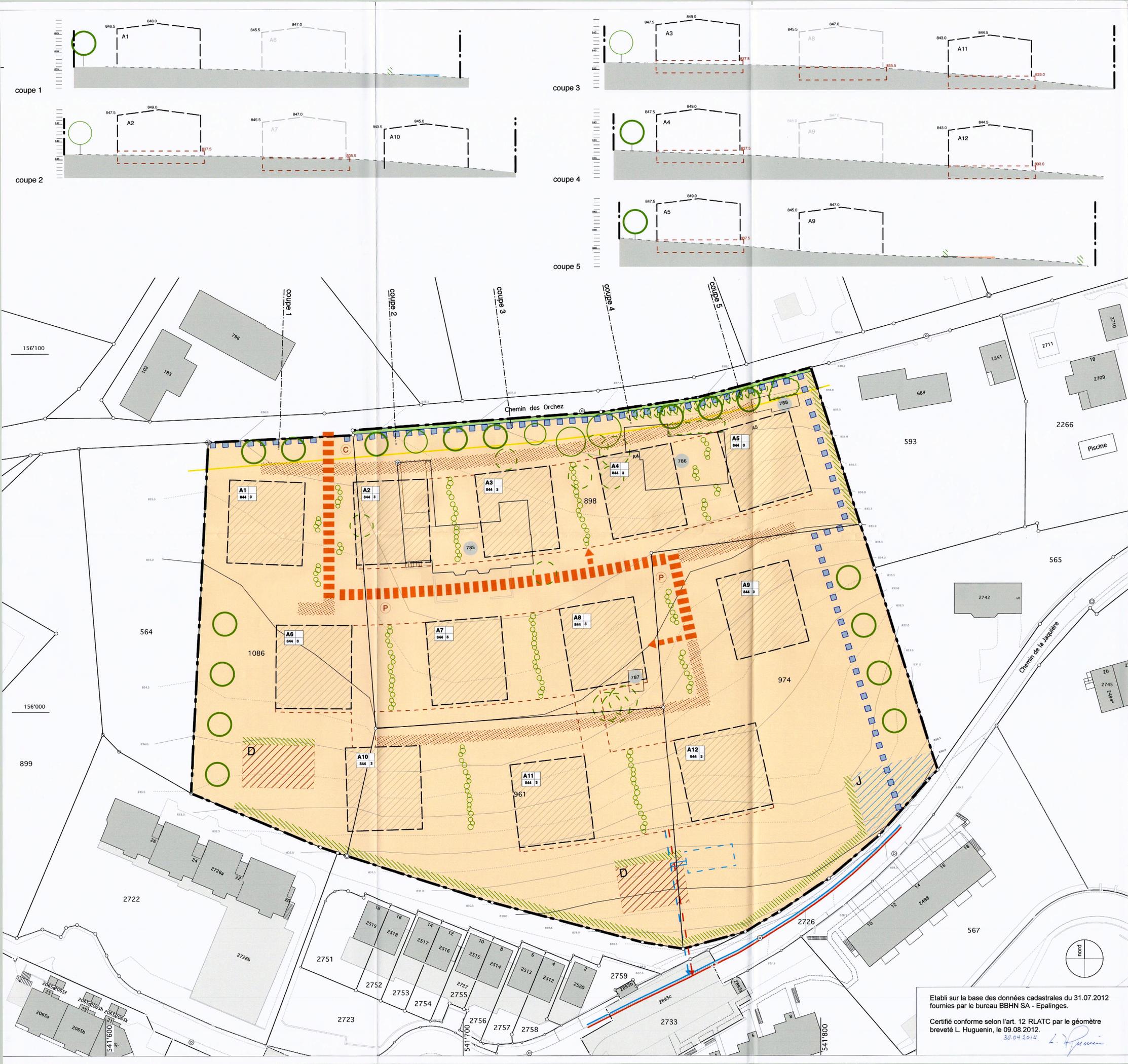
Echelle 1 : 500



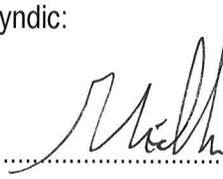
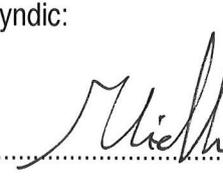
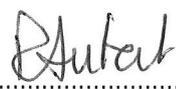
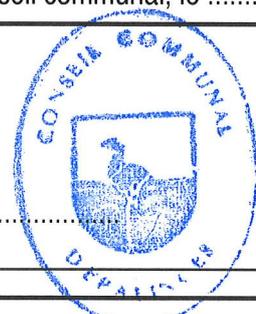
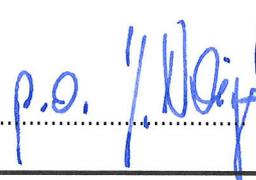
Etabli sur la base des données cadastrales du 31.07.2012  
fournies par le bureau BBHN SA - Epalinges.

Certifié conforme selon l'art. 12 RLATC par le géomètre  
breveté L. Huguenin, le 09.08.2012.

30.04.2014. [Signature]



COMMUNE D'EPALINGES  
REGLEMENT DU PLAN PARTIEL D'AFFECTATION  
«LES ORCHEZ»

Approuvé par la Municipalité, le <b>19 DEC. 2011</b>	
Le Syndic: 	Le Secrétaire: 
	
Soumis à l'enquête publique du <b>1.2.SEP.2012</b> au <b>1.1.OCT.2012</b>	
Le Syndic: 	Le Secrétaire: 
	
Adopté par le Conseil communal, le <b>- 1 AVR. 2014</b>	
La Présidente: 	La Secrétaire: 
	
Approuvé préalablement par le Département compétent, le .....	
La Cheffe du Département: 	
	
Mis en vigueur, le <b>7 OCT. 2014</b>	

### ART. 1 BUT

<sup>1</sup> Le Plan partiel d'affectation (PPA) au lieu-dit "Les Orchez" précise l'affectation pour ce secteur du territoire communal. Il permet un développement proche de lignes de transports publics et à quelque distance du centre de la commune.

<sup>2</sup> Il s'étend sur une superficie de 25'323 m<sup>2</sup>. Il règle l'organisation des constructions, le traitement des espaces extérieurs, la réalisation des voies de desserte et de service, des liaisons piétonnes et du stationnement et indique des mesures environnementales.

### ART. 2 DELIMITATION

Le présent règlement s'applique à la partie du territoire communal dont le périmètre est figuré sur le plan par un trait-point.

### ART. 3 DOSSIER

Le dossier du PPA comprend:

- a) le règlement, qui mentionne les objectifs de planification et définit les mesures nécessaires à l'aménagement du secteur
- b) le plan et les coupes, qui permettent de localiser des mesures et des informations complémentaires

### ART. 4 OBJECTIFS DE PLANIFICATION

Les objectifs de planification qui ont présidé à l'aménagement du secteur visent les buts suivants:

- a) promouvoir un habitat de type périurbain
- b) garantir la qualité de l'habitat par la disposition adéquate des constructions et les mesures environnementales nécessaires
- c) favoriser l'utilisation des espaces extérieurs par les habitants
- d) assurer pour les véhicules et les piétons les liaisons du secteur au réseau communal des routes et des chemins

---

## ZONE D'HABITATION DE TRES FAIBLE DENSITE

---

### ART. 5 DESTINATION

<sup>1</sup> Cette zone de très faible densité est destinée à l'habitation résidentielle et aux activités non gênantes pour l'habitation.

<sup>2</sup> Elle comprend notamment des périmètres de constructions et des périmètres de construction partiellement enterrée.

<sup>3</sup> Les logements et locaux d'activités réalisés dans cette zone auront une surface d'au moins 70 m<sup>2</sup>.

### ART. 6 DEGRE DE SENSIBILITE AU BRUIT

Le degré de sensibilité au bruit de II est attribué à la zone d'habitation de très faible densité.

#### **ART. 7 CALCUL DE LA SURFACE DE PLANCHER DETERMINANTE**

Le calcul de la surface de plancher déterminante (SPD) est effectué selon les normes SIA en vigueur, au moment de la demande du permis de construire. En outre, l'art. 97 al. 3 et al. 4 LATC est applicable afin de favoriser l'utilisation rationnelle de l'énergie.

#### **ART. 8 POSSIBILITES DE CONSTRUIRE**

Les possibilités de construire sont attribuées aux périmètres A1 à A 12 sous la forme de surfaces de plancher déterminante.

#### **ART. 9 PERIMETRES DE CONSTRUCTION**

Les périmètres de construction, qui disposent chacun d'une surface de plancher déterminante de 844 m<sup>2</sup> au maximum, régissent les constructions principales. Cette surface peut être augmentée ou réduite de 5 %, pour autant que la surface de plancher déterminante soit respectée sur l'ensemble des constructions faisant l'objet de la demande de permis de construire.

#### **ART. 10 PERIMETRE DE CONSTRUCTION PARTIELLEMENT ENTERREE**

Les périmètres de construction partiellement enterrée régissent les constructions partiellement enterrées. Ces périmètres sont destinés à accueillir des locaux non habitables et non utilisés pour les activités tels que garages pour les véhicules, locaux techniques, caves ou dépôts. Ils permettent également de réaliser la liaison entre constructions partiellement enterrées et constructions principales.

#### **ART. 11 NIVEAUX HABITABLES**

<sup>1</sup> Le nombre de niveaux habitables des constructions est de 3 au maximum.

<sup>2</sup> Le niveau habitable en attique peut occuper au plus les 2/3 de la surface du niveau sur lequel il est situé.

#### **ART. 12 TOITURE DES CONSTRUCTIONS**

<sup>1</sup> La toiture des constructions peut être plate ou à 4 pans d'une pente maximale de 12%.

<sup>2</sup> Dans la mesure où la toiture est en pente, la couverture est métallique. Les éventuels capteurs solaires seront compris dans la toiture.

<sup>3</sup> Dans la mesure où la toiture est plate, elle est végétalisée afin d'assurer la rétention des eaux de pluie. Elle n'est pas accessible, sauf pour l'entretien. Les éventuels capteurs solaires devront être en partie masqués par l'acrotère des toitures et ne devront pas nuire à leur végétalisation.

<sup>4</sup> La forme des toitures et les matériaux de couverture sont unifiés pour l'ensemble du PPA afin d'assurer une bonne intégration des constructions.

#### **ART. 13 GABARITS DE CONSTRUCTION**

<sup>1</sup> Les constructions principales sont régies en hauteur par les gabarits et les altitudes maximales aux corniches et aux faîtes mentionnés sur les coupes 1, 2, 3, 4 et 5.

<sup>2</sup> Les constructions partiellement enterrées sont régies par les gabarits et les altitudes maximales des constructions partiellement enterrées.

#### **ART. 14 PARTIES HORS DES GABARITS DE CONSTRUCTION**

<sup>1</sup> Sont autorisés hors des gabarits de construction les éléments de superstructure tels que les cheminées et les sorties de ventilation. Ces éléments doivent être réduits au minimum technique nécessaire et être traités avec un soin particulier. Ces éléments doivent figurer sur les plans d'enquête pour la demande de permis de construire.

<sup>2</sup> Sont autorisés hors du gabarit des constructions partiellement enterrées les éventuels accès piétons couverts et les sorties de ventilation.

#### **ART. 15 TRAITEMENT DES CONSTRUCTIONS SEMI-ENTERREES**

<sup>1</sup> Les constructions semi-enterrées sont recouvertes de terre végétale dont l'épaisseur est suffisante afin de permettre une arborisation de basse futaie.

<sup>2</sup> Le niveau fini des constructions semi-enterrées doit s'inscrire en continuité du terrain existant ou peut être légèrement remanié dans la limite des mouvements de terre autorisés. L'émergence des constructions semi-enterrées est limitée au strict minimum. Seules pourraient être visibles partiellement les façades aval et les façades latérales qui jouxtent les voies de desserte.

#### **ART. 16 AMENAGEMENTS EXTERIEURS**

<sup>1</sup> Les aménagements extérieurs comprennent les voies de desserte ou de service, les chemins, le trottoir et la bande herbeuse le long du chemin des Orchez, la place pour les containers – qui peut être couverte –, les places de stationnement pour les visiteurs, les places de jeux et de détente, les murets, les escaliers ainsi que l'arborisation. Les emplacements pour les containers et le stationnement des visiteurs sont impératifs.

<sup>2</sup> La place de jeu et les deux places de détente, chacune d'une superficie d'au moins 150 m<sup>2</sup>, doivent être réalisées aux emplacements mentionnés sur le plan. Une dépendance, sur un seul niveau, de moins de 20 m<sup>2</sup> peut être autorisée par emplacement.

<sup>3</sup> Les aménagements extérieurs, par le jeu des talus, des murets et de l'arborisation, doivent renforcer la valeur paysagère de l'ensemble.

<sup>4</sup> En dehors des places de jeu et de détente et de l'emplacement pour les containers, les dépendances sont interdites.

<sup>5</sup> Seule la place de jeux est ouverte au public.

#### **ART. 17 MOUVEMENTS DE TERRE**

D'une manière générale, les mouvements de terre sont autorisés dans la mesure où ils sont nécessités par la mise en place de la proposition urbanistique. Ils doivent s'inscrire dans le prolongement du terrain des parcelles adjacentes. Ils sont limités à 1,20 m, sauf dans les parties destinées aux accès des constructions partiellement enterrées. Les raccords de terrain sous la forme de talus ou de murs de soutènement doivent être soignés.

#### **ART. 18 CONSTRUCTIONS A DEMOLIR**

Les constructions existantes n° 785, 786, 787 et 788 sont à démolir; elles sont indiquées sur le plan.

### ART. 19 ESTHETIQUE DES CONSTRUCTIONS

<sup>1</sup> Les constructions doivent composer un ensemble architectural cohérent par le traitement des volumes, le dessin des façades et le choix des matériaux ainsi que l'aménagement des espaces extérieurs.

<sup>2</sup> En cas de réalisation par étape, les constructions réalisées à la première étape définiront, par leur forme et le mode de traitement de leurs façades et toiture, le caractère de l'ensemble construit.

<sup>3</sup> D'une manière générale, elle se prononce sur le choix des matériaux et de la teinte des façades et sur le mode de clôture des aménagements privés.

### ART. 20 DEROGATIONS

Des dérogations peuvent être admises aux dispositions du règlement et au plan, aux conditions établies par l'art. 85 LATC.

### ART. 21 VOIES, NIVEAUX DE REFERENCE, TROTTOIR, LIAISON PIETONNE ET ACCES

<sup>1</sup> La voie de desserte a une largeur d'au moins 4,5 m. Elle permet de desservir les constructions partiellement enterrées destinées au stationnement des véhicules.

<sup>2</sup> Les voies de service ont une largeur d'au moins 3,50 m.

<sup>3</sup> La voie de desserte et les voies de service sont fondées et revêtues de manière à pouvoir être empruntées par des véhicules motorisés.

<sup>4</sup> La liaison piétonne le long du chemin des Orchez a une largeur de 1,50 m. Elle est revêtue en matériaux imperméables. Elle est séparée en partie du chemin par une bande herbeuse.

<sup>5</sup> La liaison piétonne à l'intérieur du quartier a une largeur minimale de 1,50 m. Elle est revêtue en matériaux perméables.

<sup>6</sup> Le principe des voies, liaisons et accès est impératif; leur assiette est indicative.

<sup>7</sup> Les liaisons piétonnes sont ouvertes au public.

### ART. 22 STATIONNEMENT

<sup>1</sup> Le nombre de cases de stationnement requis pour les véhicules motorisés et les vélos se calcule conformément aux normes de l'Association suisse des professionnels de la route et des transports (VSS).

<sup>2</sup> Seul le stationnement des véhicules motorisés des visiteurs peut être disposé en surface aux emplacements indiqués sur le plan; ils doivent être réalisés en matériaux perméables.

### ART. 23 ECONOMIE D'ENERGIE

Les constructions devront se conformer aux prescriptions de l'art. 69 ter RPGA relatif aux standards d'économie d'énergie.

#### **ART. 24 ARBORISATION**

<sup>1</sup> L'arborisation maintenue est indiquée sur le plan.

<sup>2</sup> L'arborisation supprimée sera remplacée par des plantations nouvelles de valeur paysagère équivalente. Les principes de plantation sont indiqués sur le plan.

<sup>3</sup> Les nouveaux arbres et haies vives seront d'essences majeures choisies parmi les espèces indigènes adaptées à la station.

#### **ART. 25 RACCORDEMENT AUX COLLECTEURS**

Le raccordement des canalisations des eaux claires et usées au réseau des collecteurs est mentionné sur plan à titre indicatif.

#### **ART. 26 GESTION DES EAUX PLUVIALES**

<sup>1</sup> Les rejets des eaux pluviales sont gérés selon le PGEE communal.

<sup>2</sup> L'infiltration des eaux de ruissellement non polluées provenant des toits, des voies d'accès et d'autres surfaces de même nature doit être privilégiée.

<sup>3</sup> Dans le cas où les possibilités d'infiltration s'avèrent mauvaises, des mesures de rétention individuelle seront prises. L'emplacement de l'éventuel bassin de rétention est mentionné sur le plan à titre indicatif.

#### **ART. 27 FRAIS D'EQUIPEMENT**

La réalisation des équipements, en particulier les voies de desserte et de service, les liaisons piétonnes publiques, les places de jeux et de détente, les places de stationnement, les raccordements aux réseaux communaux et l'éventuel bassin de rétention des eaux de pluie, ainsi que leur entretien sont à la charge du ou des propriétaires.

---

### **ENTREE EN VIGUEUR - DROIT SUBSIDIAIRE**

#### **ART. 28 DROIT SUBSIDIAIRE**

Pour tout ce qui ne figure pas dans le présent règlement, demeure applicable le Règlement du plan général d'affectation de la commune d'Épalinges.

#### **ART. 29 ENTREE EN VIGUEUR**

Le présent Plan partiel d'affectation et son règlement entrent en vigueur dès leur approbation définitive par le Département compétent, aux conditions de l'art. 61a LATC.