

# Commune d'Epalinges

## Plan partiel d'affectation (PPA) Illôt Est, Route de la Croix-Blanche

Approuvé par la Municipalité d'Epalinges dans la séance du 26 mars 2007

Le Syndic

Le Secrétaire

Yvan Tardy

Alexandre Good

Soumis à l'enquête publique du 16 mai 2007 au 14 juin 2007

Le Syndic

Le Secrétaire

Yvan Tardy

Alexandre Good

Adopté par le Conseil Communal d'Epalinges dans la séance du :

Le Président

La Secrétaire

Pierre Joliet

Suzanne Dumont

Lausame, le

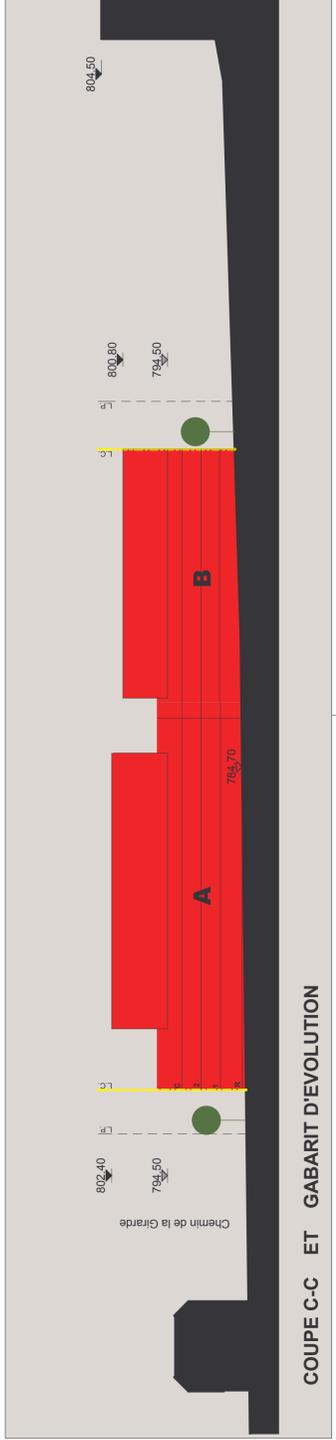
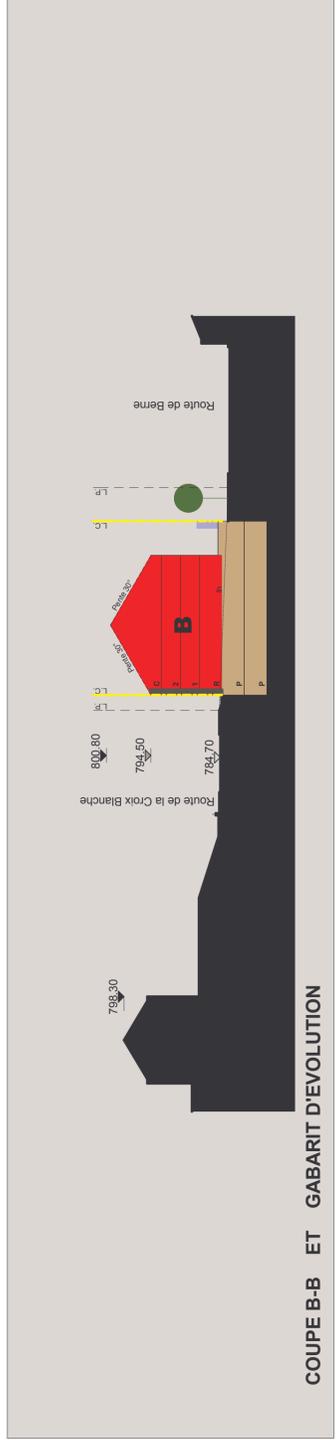
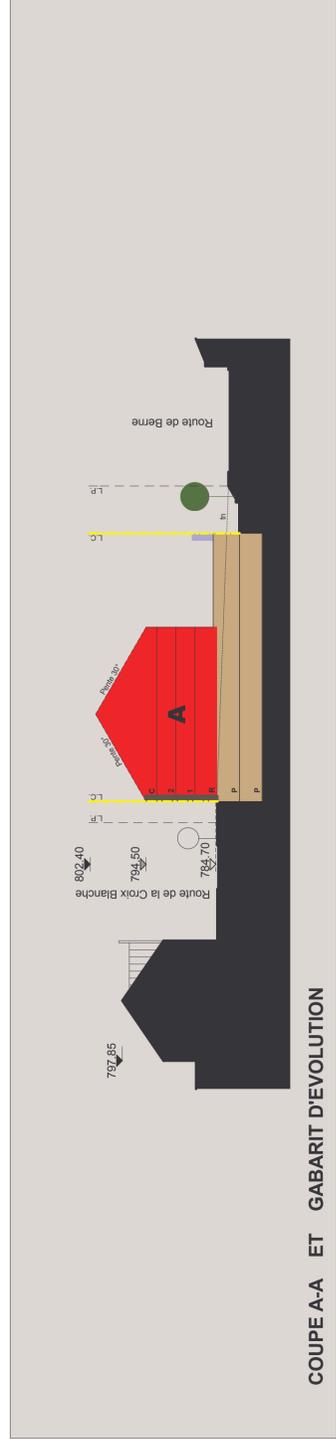
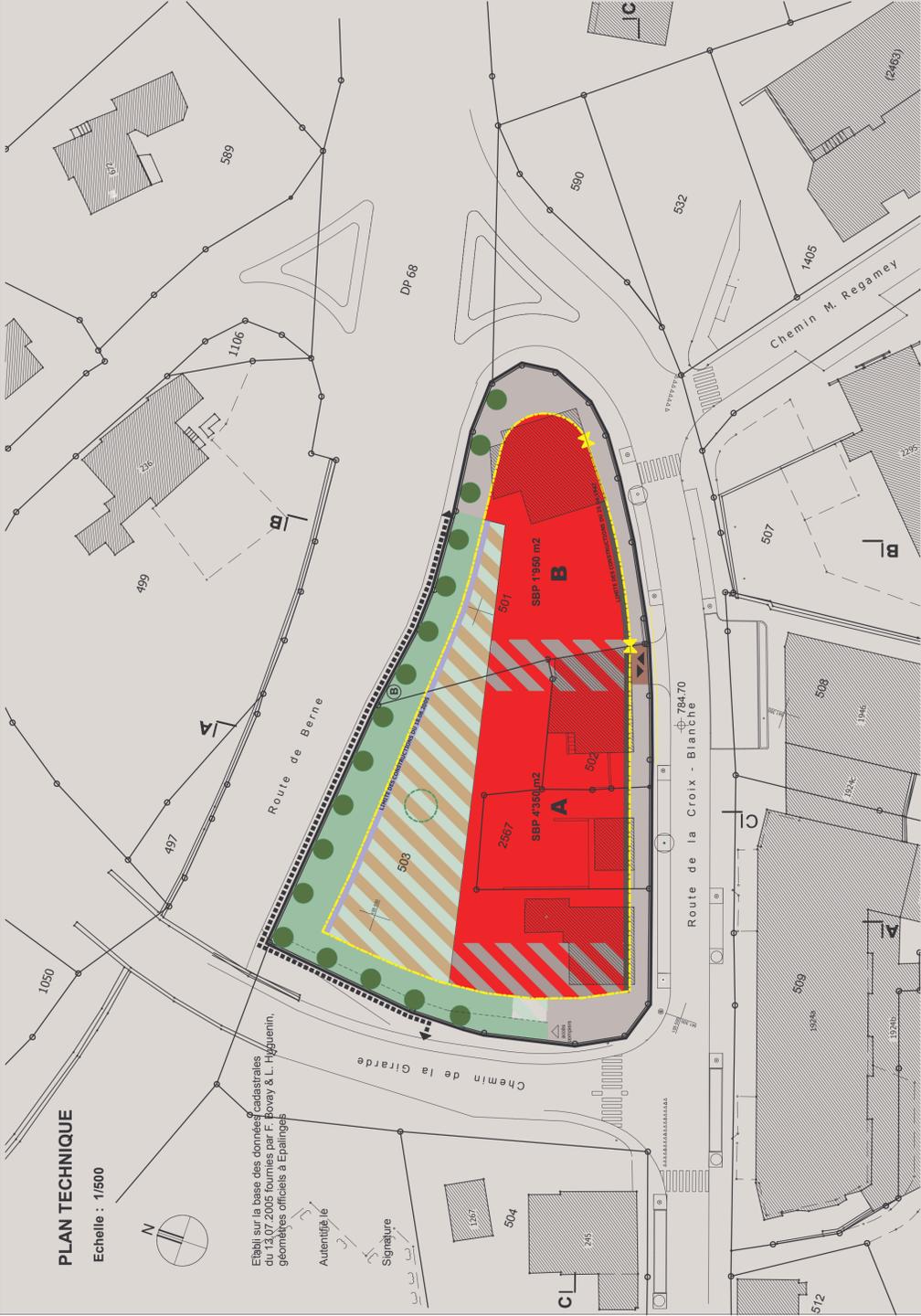
Approuvé préalablement par le Département compétent

Mise en vigueur le

Le Chef du Département

Jean-Claude Mermoud

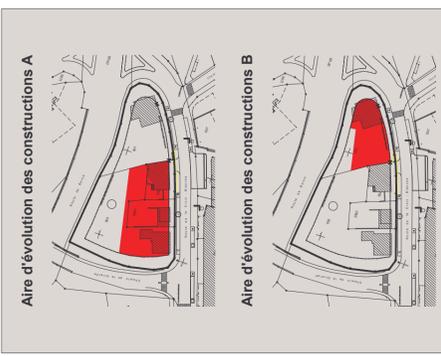
Association d'architectes  
Martin, Dupraz, Juillerat  
Rte de la Croix-Blanche 24 - 1066 Epalinges - Tel / Fax 021 784 38 45 - mail : m-d.architecture@bluewin.ch



Légende	
	Périmètre du plan partiel d'affectation
<b>Construction existante et nouvelle</b>	
	Constructions existantes
	Aire d'évolution des constructions A et B
	Toitures plates sur aire d'évolution A et B
	Front d'implantation obligatoire
	Dispositif anti-bruit
	Altitude maximale à la sablière
	Altitude maximale au faite
	Surface brute de plancher
	Aire d'évolution des niveaux intérieurs
<b>Circulation et déplacement</b>	
	Aire de circulation piétonne
	Liaison piétonne
	Espaces entrée / sortie parking et accès stationnement extérieur
<b>Aménagement extérieur</b>	
	Aire de dégagement
	Aire de prolongement extérieur
	Plantation à supprimer
	Plantations structurantes à créer
<b>A titre indicatif</b>	
	Altitude de référence
	Nouvel arrêt bus
	Limite des constructions existantes (L.C.)



Propriétaires dans le périmètre du PPA		
501	Gim Francis	1'212 m2
502	Marcel Détraz SA	331 m2
503	Elat de Vaud	1'965 m2
2567	Gachoud Pierre	403 m2
	<b>Total</b>	<b>3'911 m2</b>



# COMMUNE D'EPALINGES

## REGLEMENT

### PLAN PARTIEL D'AFFECTATION " Ilot Est, route de la Croix-Blanche"

Approuvé par la Municipalité d'Epalinges dans sa séance du 26 mars 2007

Le Syndic :

Yvan TARDY



Le Secrétaire :

Alexandre GOOD

Soumis à l'enquête publique du 16 mai au 14 juin 2007

Le Syndic :

Yvan TARDY



Le Secrétaire :

Alexandre GOOD

Adopté par le Conseil Communal d'Epalinges dans sa séance du : **25 SEP. 2007**

Le Président :

Pierre JOLLIET



La Secrétaire :

Suzanne DUMONT

Approuvé préalablement par le Département compétent

Lausanne, le **19 DEC. 2007**

Le Chef du Département :  
Jean-Claude MERMOUD



Mis en vigueur le **19 DEC. 2007**

# SOMMAIRE

---

<b>CHAPITRE 1 - LES DISPOSITIONS GENERALES .....</b>	<b>1</b>
Article 1 - Buts du plan .....	1
Article 2 - Etendue et destination du plan .....	1
Article 3 - Composantes du dossier .....	1
Article 4 - Degré de sensibilité au bruit .....	1
<b>CHAPITRE 2 - BATIMENTS EXISTANTS ET CONSTRUCTIONS NOUVELLES .....</b>	<b>2</b>
Article 5 - Destination .....	2
Article 6 - Bâtiments existants .....	2
Article 7 - Aire d'évolution des constructions A et B .....	2
Article 8 - Aire d'évolution des niveaux inférieurs.....	2
Article 9 - Front d'implantation des constructions.....	2
Article 10 - Surface de plancher brute (SPB) .....	2
Article 11 - Hauteur des constructions.....	3
Article 12 - Toitures.....	3
Article 13 - Combles .....	3
Article 14 - Superstructures.....	3
Article 15 - Architecture des constructions .....	3
Article 16 - Energie.....	3
Article 17 - Affichage et procédés de réclame.....	3
<b>CHAPITRE 3 - AMENAGEMENTS EXTERIEURS .....</b>	<b>4</b>
Article 18 - Destination .....	4
Article 19 - Plantation structurante à créer .....	4
Article 20 - Plan des aménagements extérieurs .....	4
<b>CHAPITRE 4 - CIRCULATION ET STATIONNEMENT .....</b>	<b>5</b>
Article 21 - Principes de circulation .....	5
Article 22 - Espace d'accès .....	6
Article 23 - Aire de circulation piétonne .....	6
Article 24 - Parking.....	6
Article 25 - Besoins en stationnement.....	6
<b>CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS FINALES.....</b>	<b>7</b>
Article 26 - Eaux pluviales.....	7
Article 27 - Equipements .....	7
Article 28 - Réalisation par étapes .....	7
Article 29 - Dossier d'enquête de permis de construire .....	7
Article 30 - Dérogations.....	7
Article 31 - Dispositions complémentaires .....	7
Article 32 - Abrogation.....	7
Article 33 - Entrée en vigueur.....	7

# CHAPITRE 1 - LES DISPOSITIONS GENERALES

---

## Article 1 - Buts du plan

Le plan partiel d'affectation (PPA) "Ilôt Est, Route de la Croix-Blanche" a pour buts de :

- ♦ Contribuer à la réalisation d'un îlot urbain, principalement destiné à l'habitation, complété par des activités commerciales et tertiaires compatibles,
- ♦ Garantir un développement cohérent et équilibré des constructions et aménagements du lieu par son rôle "d'entrée Nord" dans la localité,
- ♦ Permettre un développement architectural soigné,
- ♦ Mettre en place un système d'accès (véhicules et piétons) rationnel et économe en espace.

## Article 2 - Etendue et destination du plan

Le périmètre du PPA est défini par le plan technique. Il est destiné à une zone mixte (logements, activités commerciales et tertiaires compatibles).

## Article 3 - Composantes du dossier

Le dossier est composé des pièces suivantes :

- ♦ Le PPA éch. 1 :500, accompagné de coupes et d'un plan d'illustration
- ♦ Le règlement spécial du PPA.

Le PPA est accompagné du rapport d'aménagement selon l'article 47 OAT.

## Article 4 - Degré de sensibilité au bruit

Conformément à l'article 43 de l'Ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit (OPB) du 15 décembre 1986, le degré de sensibilité au bruit (DS) III est attribué à l'ensemble du plan de quartier.

Les niveaux sonores en façades des bâtiments comprenant des locaux à usages sensibles au bruit doivent respecter les valeurs limite d'immission.

A cette fin, des mesures techniques et/ou constructives d'auto-protection au bruit doivent être prises et intégrées au "concept" architectural du projet (loggia, double "peau" des façades, etc.).

Toute demande de permis de construire, dans le périmètre du PPA est accompagnée d'une étude acoustique démontrant le respect des valeurs limite d'immission. Cette étude est soumise au Service de l'environnement et de l'énergie pour approbation.

## **CHAPITRE 2 - BATIMENTS EXISTANTS ET CONSTRUCTIONS NOUVELLES**

---

### **Article 5 - Destination**

Les bâtiments existants et les constructions nouvelles prévues par le plan partiel d'affectation sont principalement destinés aux logements. Des activités commerciales et tertiaires, compatibles avec l'habitation sont autorisées ainsi que les activités et aménagements qui contribuent aux buts poursuivis, conformément à l'article 1 du présent règlement. Les locaux situés au rez-de-chaussée le long de la route de la Croix-Blanche sont destinés prioritairement aux activités commerciales et/ou tertiaires.

### **Article 6 - Bâtiments existants**

Les bâtiments existants peuvent être maintenus, entretenus et rénovés dans les limites de leur implantation et gabarits.

En cas d'agrandissement, de démolition et de reconstruction, les dispositions du présent plan technique et de son règlement sont applicables.

### **Article 7 - Aire d'évolution des constructions A et B**

Les constructions nouvelles doivent s'implanter dans les aires d'évolution A et B fixées par le plan technique et s'inscrire perpendiculairement ou parallèlement aux limites de ces aires.

La contiguïté des constructions comprises dans les aires d'évolution A et B est requise, même en cas de réalisation par étapes.

Le/les niveaux entièrement enterrés peuvent empiéter hors des aires d'évolution des constructions.

Des anticipations aux limites des aires d'évolution A et B relatives aux éléments de constructions en saillie, tels que escaliers, marquises, couverts, balcons, supports d'enseignes, etc. sont autorisées dans la mesure où elles ne compromettent pas la cohérence de l'ensemble. Elles sont limitées au minimum techniquement indispensable.

### **Article 8 - Aire d'évolution des niveaux inférieurs**

Les niveaux inférieurs s'inscrivent dans les limites fixées par le plan technique, et sous les aires d'évolution des constructions A et B.

### **Article 9 - Front d'implantation des constructions**

L'aplomb de la façade principale de la/des constructions nouvelles doit s'inscrire sur le front d'implantation fixé par le plan technique. Des "retraits" par rapport au front d'implantation sont toutefois autorisés dans les extrémités des aires d'évolution A et B.

### **Article 10 - Surface de plancher brute (SPB)**

La surface de plancher brute (SPB) totale fixée pour l'ensemble du périmètre du PPA est de 6'300 m<sup>2</sup>. Elle se calcule conformément à la norme ORL n° 514 420 de l'EPFZ (1966).

Elle se répartit entre les différentes destinations du PPA, soit principalement le logement et accessoirement les activités commerciales / tertiaires.

Le total des 6'300 m<sup>2</sup> SPB se répartit :

- ♦ Aire d'évolution A = 4'350 m<sup>2</sup> SPB
- ♦ Aire d'évolution B = 1'950 m<sup>2</sup> SPB

Les surfaces de dépôts et techniques ne sont pas comptabilisées dans le calcul de la surface de plancher brute.

### **Article 11 - Hauteur des constructions**

La hauteur maximale des constructions est fixée par les altitudes indiquées sur le plan technique et les coupes, superstructures non comprises,

### **Article 12 - Toitures**

Les toitures sont considérées comme la "cinquième façade" des constructions nouvelles et font l'objet d'un traitement architectural soigné.

Elles sont à 2 pans, leur pente est comprise entre 18° et 30°. Des éclairages zénithaux sont autorisés.

Des toitures plates sont obligatoires aux endroits indiqués sur le plan et les coupes. Elles peuvent être accessibles ou non.

Sur "l'aire d'évolution des niveaux inférieurs", la toiture est plate et végétalisée.

### **Article 13 - Combles**

Les combles sont habitables sur un niveau. Les galeries ouvertes sont autorisées, pour autant qu'elles constituent le prolongement du niveau des combles.

### **Article 14 - Superstructures**

Les superstructures sont limitées au minimum techniquement indispensable. Elles doivent s'intégrer à l'architecture des constructions.

### **Article 15 - Architecture des constructions**

L'architecture des constructions ainsi que les aménagements qui y sont liés doivent présenter une cohérence et une qualité à la fois intrinsèque aux bâtiments, en respect du caractère du lieu ainsi qu'à l'image de qualité recherchée pour le rôle d'entrée dans le centre de la Croix Blanche d'Epalinges.

Les matériaux utilisés doivent être les garants de l'homogénéité des constructions prévues par le PPA.

### **Article 16 - Energie**

Une attention particulière est portée à la minimalisation de l'impact énergétique, à l'utilisation des ressources d'énergie non polluantes, à la réalisation de constructions cohérentes.

### **Article 17 - Affichage et procédés de réclame**

L'affichage et autres procédés de réclame sont soumis à l'autorisation de la municipalité.

## CHAPITRE 3 - AMENAGEMENTS EXTERIEURS

---

### Article 18 - Destination

Les espaces non construits à l'intérieur du périmètre du plan partiel d'affectation constituent l'ensemble des aménagements extérieurs.

Ils sont destinés à :

- ♦ l'aire de dégagement,
- ♦ l'aire de prolongement extérieur,
- ♦ la plantation structurante,

Ils doivent faire l'objet d'un traitement soigné, de qualité.

### Aire de dégagement

Cette aire est destinée à assurer la transition entre le réseau routier et l'ensemble bâti du plan partiel d'affectation. Elle doit permettre la réalisation des liaisons piétonnes et autres aménagements verts (plantation structurante, espaces verts, etc.). Des éléments de constructions peuvent être réalisés dans cette aire, dans la mesure où ils sont destinés aux accès piétons (circulation verticale, murs de protection et de soutènement etc.).

Des places de stationnement extérieures, traitées en surfaces perméables sont autorisées moyennant des aménagements paysagers de qualité. La proportion de surface verte doit rester dominante dans cette aire.

Ces aménagements font partie intégrante du plan des aménagements extérieurs mentionnés à l'article 20 du présent règlement.

### Aire de prolongement extérieur

Cette aire est destinée aux aménagements extérieurs, tels que jardins, terrasses privées, place de jeu et/ou autres installations à usage commun du plan partiel d'affectation.

Elle est traitée de manière à assurer le maximum d'espaces ouverts. Ces aménagements font partie intégrante du plan des aménagements extérieurs.

### Article 19 - Plantation structurante à créer

La plantation structurante indiquée par le plan est obligatoire.

Elle a pour but de délimiter spatialement la route de Berne dans l'esprit des objectifs d'aménagement visés dans le cadre du schéma directeur d'accessibilité et de réaménagement de la RC 601, route de Berne (2005). Elle est composée d'essences indigènes variées.

### Article 20 - Plan des aménagements extérieurs

Un plan des aménagements extérieurs, à l'échelle 1:200, doit être soumis préalablement à l'approbation de la municipalité avant la première demande de permis de construire. Il peut être réalisé par étapes.

Le plan contient au minimum les indications suivantes :

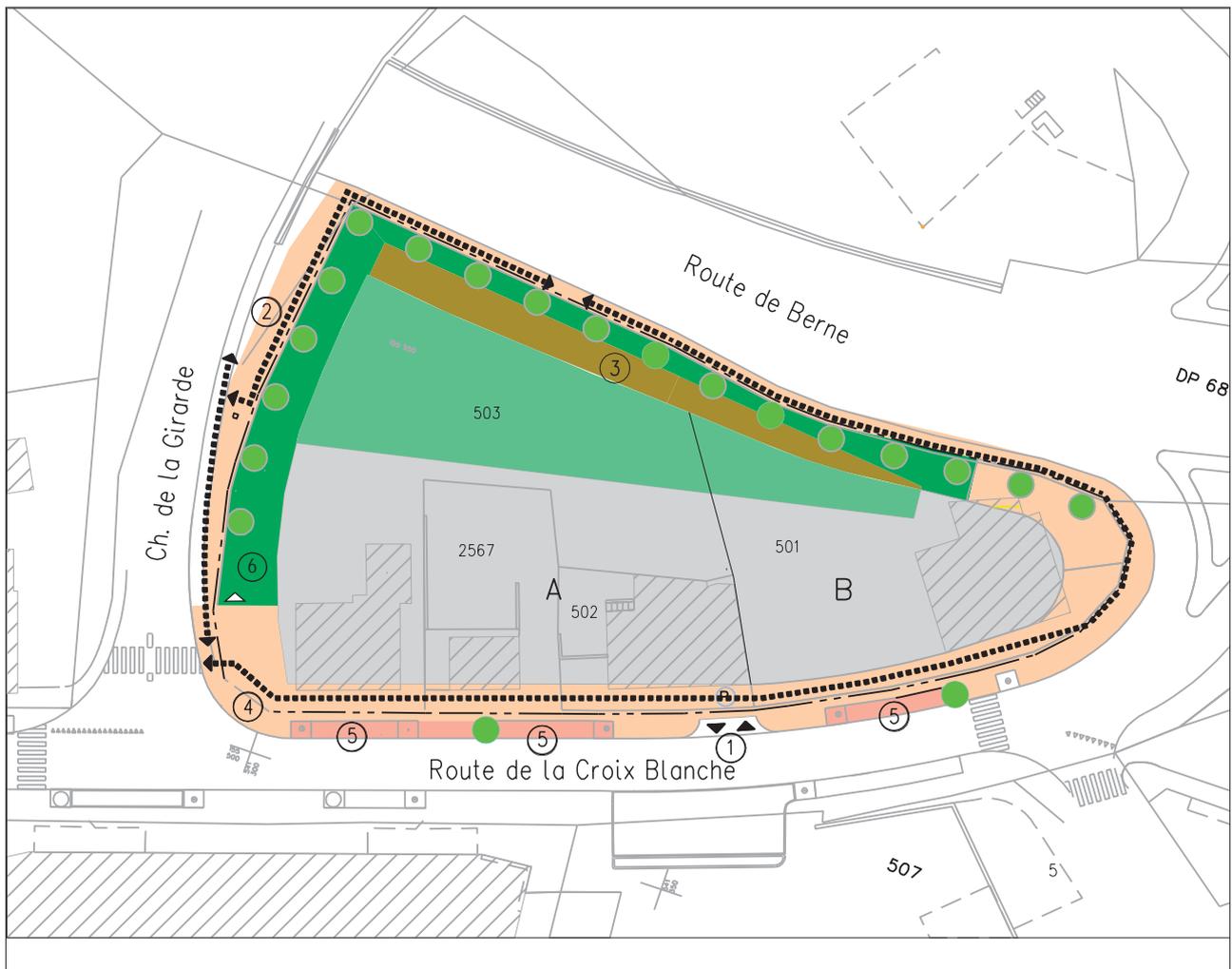
- ♦ l'implantation et l'aménagement des accès véhicules au parking et accès de service (pompiers),
- ♦ l'implantation des places de stationnements extérieures et leurs aménagements,
- ♦ les liaisons piétonnes,
- ♦ les altitudes de raccordement des bâtiments aux aménagements extérieurs,
- ♦ l'emplacement de l'arborisation et le choix des essences, celles-ci sont indigènes et en station,
- ♦ le traitement des espaces de prolongement de l'habitat, espace jeu et autres espaces verts,
- ♦ un mobilier urbain et l'éclairage,
- ♦ le traitement des espaces de dégagement et de circulation piétonne.

## CHAPITRE 4 - CIRCULATION ET STATIONNEMENT

### Article 21 - Principes de circulation

Les principes de circulation sont les suivants :

- ① Accès "entrée" et "sortie" aux niveaux inférieurs (parking) et accès au stationnement extérieur
- ② Liaison piétonne
- ③ Aménagement éventuel de places de stationnement extérieures
- ④ Aménagement et mise en valeur de l'espace public piétonnier lié à la route de la Croix-Blanche
- ⑤ Aménagement places de stationnement (publique)
- ⑥ Accès occasionnel (pompiers)



Sans échelle

## **Article 22 - Espace d'accès**

Un espace d'accès est défini par le plan technique. Il est destiné à l'accès au parking. Son assiette est indicative. L'aménagement de cet espace doit être précisé dans le plan des aménagements extérieurs tel que mentionné à l'article 20 du présent règlement. Toutes les mesures de sécurité (dégagement, espace attente, etc.) à l'égard des piétons doivent être assurées.

## **Article 23 - Aire de circulation piétonne**

L'aire de circulation piétonne est définie par le plan technique. Elle est destinée aux aménagements d'espaces publics (place, trottoir, etc.). L'assiette de la liaison piétonne (entre l'éventuel futur arrêt de bus route de Berne et le Chemin de la Girarde) est indicative. L'organisation et le traitement de l'aire de circulation piétonne et de la liaison piétonne indiquées par le plan technique, doivent être précisés dans le plan des aménagements extérieurs tels que mentionné à l'article 20.

## **Article 24 - Parking**

L'implantation du parking est prévu sous les aires d'évolution des constructions A et B et dans l'aire d'évolution des niveaux inférieurs, définies par le plan technique.

## **Article 25 - Besoins en stationnement**

Les besoins en stationnement doivent être assurés à l'intérieur du périmètre du plan partiel d'affectation.

Pour les logements et autres activités, les besoins sont définis sur la base de la norme VSS (Union suisse des professionnels de la route - USPR) en vigueur au moment du dépôt des demandes de permis de construire.

Les besoins en place de stationnement deux-roues doivent être garantis conformément aux normes VSS applicables.

## **CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS FINALES**

---

### **Article 26 - Eaux pluviales**

Le règlement communal en vigueur sur l'évacuation et l'épuration des eaux est applicable.

Les eaux de surface sont, dans la règle, évacuées par infiltration dans les conditions fixées par le Service cantonal des eaux, sols et assainissement (SESA).

### **Article 27 - Equipements**

Conformément à l'article 50 LATC, le/les propriétaires assument les frais d'équipement de leurs parcelles, jusqu'au point de raccordement avec les équipements publics.

### **Article 28 - Réalisation par étapes**

La réalisation par étapes des aires d'évolution A et B du PPA, ne doit pas compromettre les buts mentionnés à l'article 1 du présent règlement.

### **Article 29 - Dossier d'enquête de permis de construire**

Le dossier d'enquête comprend, outre les pièces énumérées aux articles 108 LATC et 69 RLATC :

- ♦ les calculs et les plans justificatifs de la détermination des surfaces bâties, de la surface de plancher brute et des volumes construits;
- ♦ le plan des aménagements extérieurs à l'échelle 1:200 tel qu'exigé à l'article 20 du présent règlement,

La municipalité peut exiger le descriptif des mesures constructives prises pour assurer la faisabilité géotechnique du projet. De plus, elle peut également demander la réalisation d'une maquette de masse du projet ou/et la pose de gabarits montrant l'insertion des constructions dans l'environnement construit et paysager.

### **Article 30 - Dérogations**

La municipalité peut accorder des dérogations aux dispositions du présent règlement dans les limites des articles 85 et 85a LATC.

### **Article 31 - Dispositions complémentaires**

Au surplus, pour tout ce qui n'est pas prévu dans le présent règlement et dans la mesure où elles ne lui sont pas contraires, les dispositions communales, cantonales et fédérales en la matière sont applicables.

### **Article 32 - Abrogation**

Le présent plan partiel d'affectation abroge, à l'intérieur de son périmètre, les dispositions du plan général d'affectation et les dispositions qui lui sont contraires, approuvés par le Département compétent et mis en vigueur le 16 novembre 2005.

### **Article 33 - Entrée en vigueur**

Le plan partiel d'affectation et son règlement d'application sont approuvés préalablement, puis mis en vigueur par le Département compétent, conformément à l'article 61a LATC.



## SOMMAIRE

---

<b>CHAPITRE 1 - LES DISPOSITIONS GENERALES .....</b>	<b>1</b>
Article 1 - Buts du plan .....	1
Article 2 - Etendue et destination du plan .....	1
Article 3 - Composantes du dossier .....	1
Article 4 - Degré de sensibilité au bruit .....	1
<b>CHAPITRE 2 - BATIMENTS EXISTANTS ET CONSTRUCTIONS NOUVELLES .....</b>	<b>2</b>
Article 5 - Destination .....	2
Article 6 - Bâtiments existants .....	2
Article 7 - Aire d'évolution des constructions A et B .....	2
Article 8 - Aire d'évolution des niveaux inférieurs.....	2
Article 9 - Front d'implantation des constructions.....	2
Article 10 - Surface de plancher brute (SPB) .....	2
Article 11 - Hauteur des constructions.....	3
Article 12 - Toitures.....	3
Article 13 - Combles .....	3
Article 14 - Superstructures.....	3
Article 15 - Architecture des constructions .....	3
Article 16 - Energie.....	3
Article 17 - Affichage et procédés de réclame.....	3
<b>CHAPITRE 3 - AMENAGEMENTS EXTERIEURS .....</b>	<b>4</b>
Article 18 - Destination .....	4
Article 19 - Plantation structurante à créer .....	4
Article 20 - Plan des aménagements extérieurs .....	4
<b>CHAPITRE 4 - CIRCULATION ET STATIONNEMENT .....</b>	<b>5</b>
Article 21 - Principes de circulation .....	5
Article 22 - Espace d'accès .....	6
Article 23 - Aire de circulation piétonne .....	6
Article 24 - Parking.....	6
Article 25 - Besoins en stationnement.....	6
<b>CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS FINALES.....</b>	<b>7</b>
Article 26 - Eaux pluviales.....	7
Article 27 - Equipements .....	7
Article 28 - Réalisation par étapes .....	7
Article 29 - Dossier d'enquête de permis de construire .....	7
Article 30 - Dérogations.....	7
Article 31 - Dispositions complémentaires .....	7
Article 32 - Abrogation.....	7
Article 33 - Entrée en vigueur.....	7

# CHAPITRE 1 - LES DISPOSITIONS GENERALES

---

## Article 1 - Buts du plan

Le plan partiel d'affectation (PPA) "Ilôt Est, Route de la Croix-Blanche" a pour buts de :

- ♦ Contribuer à la réalisation d'un îlot urbain, principalement destiné à l'habitation, complété par des activités commerciales et tertiaires compatibles,
- ♦ Garantir un développement cohérent et équilibré des constructions et aménagements du lieu par son rôle "d'entrée Nord" dans la localité,
- ♦ Permettre un développement architectural soigné,
- ♦ Mettre en place un système d'accès (véhicules et piétons) rationnel et économe en espace.

## Article 2 - Etendue et destination du plan

Le périmètre du PPA est défini par le plan technique. Il est destiné à une zone mixte (logements, activités commerciales et tertiaires compatibles).

## Article 3 - Composantes du dossier

Le dossier est composé des pièces suivantes :

- ♦ Le PPA éch. 1 :500, accompagné de coupes et d'un plan d'illustration
- ♦ Le règlement spécial du PPA.

Le PPA est accompagné du rapport d'aménagement selon l'article 47 OAT.

## Article 4 - Degré de sensibilité au bruit

Conformément à l'article 43 de l'Ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit (OPB) du 15 décembre 1986, le degré de sensibilité au bruit (DS) III est attribué à l'ensemble du plan de quartier.

Les niveaux sonores en façades des bâtiments comprenant des locaux à usages sensibles au bruit doivent respecter les valeurs limite d'immission.

A cette fin, des mesures techniques et/ou constructives d'auto-protection au bruit doivent être prises et intégrées au "concept" architectural du projet (loggia, double "peau" des façades, etc.).

Toute demande de permis de construire, dans le périmètre du PPA est accompagnée d'une étude acoustique démontrant le respect des valeurs limite d'immission. Cette étude est soumise au Service de l'environnement et de l'énergie pour approbation.

## **CHAPITRE 2 - BATIMENTS EXISTANTS ET CONSTRUCTIONS NOUVELLES**

---

### **Article 5 - Destination**

Les bâtiments existants et les constructions nouvelles prévues par le plan partiel d'affectation sont principalement destinés aux logements. Des activités commerciales et tertiaires, compatibles avec l'habitation sont autorisées ainsi que les activités et aménagements qui contribuent aux buts poursuivis, conformément à l'article 1 du présent règlement. Les locaux situés au rez-de-chaussée le long de la route de la Croix-Blanche sont destinés prioritairement aux activités commerciales et/ou tertiaires.

### **Article 6 - Bâtiments existants**

Les bâtiments existants peuvent être maintenus, entretenus et rénovés dans les limites de leur implantation et gabarits.

En cas d'agrandissement, de démolition et de reconstruction, les dispositions du présent plan technique et de son règlement sont applicables.

### **Article 7 - Aire d'évolution des constructions A et B**

Les constructions nouvelles doivent s'implanter dans les aires d'évolution A et B fixées par le plan technique et s'inscrire perpendiculairement ou parallèlement aux limites de ces aires.

La contiguïté des constructions comprises dans les aires d'évolution A et B est requise, même en cas de réalisation par étapes.

Le/les niveaux entièrement enterrés peuvent empiéter hors des aires d'évolution des constructions.

Des anticipations aux limites des aires d'évolution A et B relatives aux éléments de constructions en saillie, tels que escaliers, marquises, couverts, balcons, supports d'enseignes, etc. sont autorisées dans la mesure où elles ne compromettent pas la cohérence de l'ensemble. Elles sont limitées au minimum techniquement indispensable.

### **Article 8 - Aire d'évolution des niveaux inférieurs**

Les niveaux inférieurs s'inscrivent dans les limites fixées par le plan technique, et sous les aires d'évolution des constructions A et B.

### **Article 9 - Front d'implantation des constructions**

L'aplomb de la façade principale de la/des constructions nouvelles doit s'inscrire sur le front d'implantation fixé par le plan technique. Des "retraits" par rapport au front d'implantation sont toutefois autorisés dans les extrémités des aires d'évolution A et B.

### **Article 10 - Surface de plancher brute (SPB)**

La surface de plancher brute (SPB) totale fixée pour l'ensemble du périmètre du PPA est de 6'300 m<sup>2</sup>. Elle se calcule conformément à la norme ORL n° 514 420 de l'EPFZ (1966).

Elle se répartit entre les différentes destinations du PPA, soit principalement le logement et accessoirement les activités commerciales / tertiaires.

Le total des 6'300 m<sup>2</sup> SPB se répartit :

- ♦ Aire d'évolution A = 4'350 m<sup>2</sup> SPB
- ♦ Aire d'évolution B = 1'950 m<sup>2</sup> SPB

Les surfaces de dépôts et techniques ne sont pas comptabilisées dans le calcul de la surface de plancher brute.

### **Article 11 - Hauteur des constructions**

La hauteur maximale des constructions est fixée par les altitudes indiquées sur le plan technique et les coupes, superstructures non comprises,

### **Article 12 - Toitures**

Les toitures sont considérées comme la "cinquième façade" des constructions nouvelles et font l'objet d'un traitement architectural soigné.

Elles sont à 2 pans, leur pente est comprise entre 18° et 30°. Des éclairages zénithaux sont autorisés.

Des toitures plates sont obligatoires aux endroits indiqués sur le plan et les coupes. Elles peuvent être accessibles ou non.

Sur "l'aire d'évolution des niveaux inférieurs", la toiture est plate et végétalisée.

### **Article 13 - Combles**

Les combles sont habitables sur un niveau. Les galeries ouvertes sont autorisées, pour autant qu'elles constituent le prolongement du niveau des combles.

### **Article 14 - Superstructures**

Les superstructures sont limitées au minimum techniquement indispensable. Elles doivent s'intégrer à l'architecture des constructions.

### **Article 15 - Architecture des constructions**

L'architecture des constructions ainsi que les aménagements qui y sont liés doivent présenter une cohérence et une qualité à la fois intrinsèque aux bâtiments, en respect du caractère du lieu ainsi qu'à l'image de qualité recherchée pour le rôle d'entrée dans le centre de la Croix Blanche d'Epalinges.

Les matériaux utilisés doivent être les garants de l'homogénéité des constructions prévues par le PPA.

### **Article 16 - Energie**

Une attention particulière est portée à la minimalisation de l'impact énergétique, à l'utilisation des ressources d'énergie non polluantes, à la réalisation de constructions cohérentes.

### **Article 17 - Affichage et procédés de réclame**

L'affichage et autres procédés de réclame sont soumis à l'autorisation de la municipalité.

## CHAPITRE 3 - AMENAGEMENTS EXTERIEURS

---

### Article 18 - Destination

Les espaces non construits à l'intérieur du périmètre du plan partiel d'affectation constituent l'ensemble des aménagements extérieurs.

Ils sont destinés à :

- ♦ l'aire de dégagement,
- ♦ l'aire de prolongement extérieur,
- ♦ la plantation structurante,

Ils doivent faire l'objet d'un traitement soigné, de qualité.

### Aire de dégagement

Cette aire est destinée à assurer la transition entre le réseau routier et l'ensemble bâti du plan partiel d'affectation. Elle doit permettre la réalisation des liaisons piétonnes et autres aménagements verts (plantation structurante, espaces verts, etc.). Des éléments de constructions peuvent être réalisés dans cette aire, dans la mesure où ils sont destinés aux accès piétons (circulation verticale, murs de protection et de soutènement etc.).

Des places de stationnement extérieures, traitées en surfaces perméables sont autorisées moyennant des aménagements paysagers de qualité. La proportion de surface verte doit rester dominante dans cette aire.

Ces aménagements font partie intégrante du plan des aménagements extérieurs mentionnés à l'article 20 du présent règlement.

### Aire de prolongement extérieur

Cette aire est destinée aux aménagements extérieurs, tels que jardins, terrasses privées, place de jeu et/ou autres installations à usage commun du plan partiel d'affectation.

Elle est traitée de manière à assurer le maximum d'espaces ouverts. Ces aménagements font partie intégrante du plan des aménagements extérieurs.

### Article 19 - Plantation structurante à créer

La plantation structurante indiquée par le plan est obligatoire.

Elle a pour but de délimiter spatialement la route de Berne dans l'esprit des objectifs d'aménagement visés dans le cadre du schéma directeur d'accessibilité et de réaménagement de la RC 601, route de Berne (2005). Elle est composée d'essences indigènes variées.

### Article 20 - Plan des aménagements extérieurs

Un plan des aménagements extérieurs, à l'échelle 1:200, doit être soumis préalablement à l'approbation de la municipalité avant la première demande de permis de construire. Il peut être réalisé par étapes.

Le plan contient au minimum les indications suivantes :

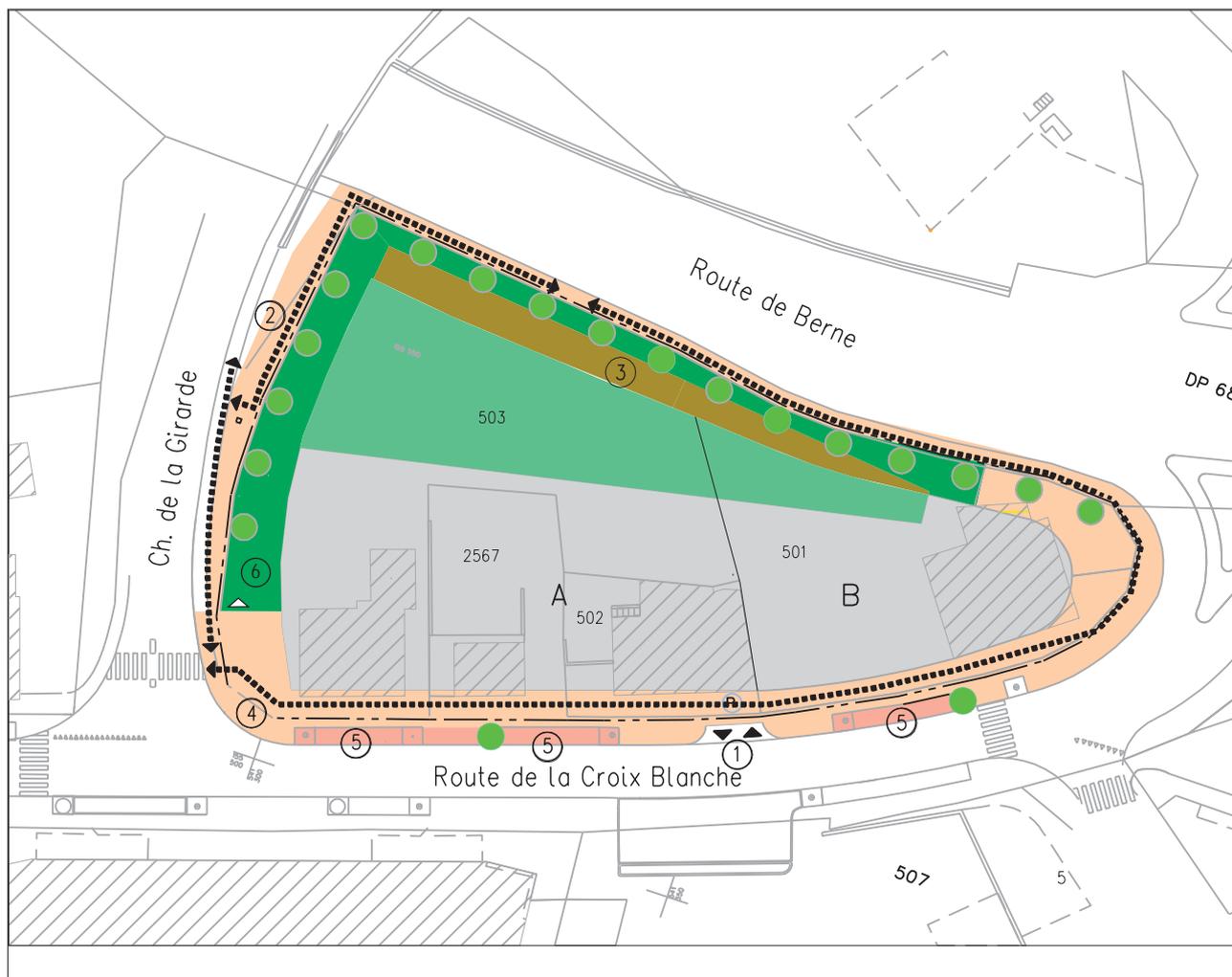
- ♦ l'implantation et l'aménagement des accès véhicules au parking et accès de service (pompiers),
- ♦ l'implantation des places de stationnements extérieures et leurs aménagements,
- ♦ les liaisons piétonnes,
- ♦ les altitudes de raccordement des bâtiments aux aménagements extérieurs,
- ♦ l'emplacement de l'arborisation et le choix des essences, celles-ci sont indigènes et en station,
- ♦ le traitement des espaces de prolongement de l'habitat, espace jeu et autres espaces verts,
- ♦ un mobilier urbain et l'éclairage,
- ♦ le traitement des espaces de dégagement et de circulation piétonne.

## CHAPITRE 4 - CIRCULATION ET STATIONNEMENT

### Article 21 - Principes de circulation

Les principes de circulation sont les suivants :

- ① Accès "entrée" et "sortie" aux niveaux inférieurs (parking) et accès au stationnement extérieur
- ② Liaison piétonne
- ③ Aménagement éventuel de places de stationnement extérieures
- ④ Aménagement et mise en valeur de l'espace public piétonnier lié à la route de la Croix-Blanche
- ⑤ Aménagement places de stationnement (publique)
- ⑥ Accès occasionnel (pompiers)



Sans échelle

## **Article 22 - Espace d'accès**

Un espace d'accès est défini par le plan technique. Il est destiné à l'accès au parking. Son assiette est indicative. L'aménagement de cet espace doit être précisé dans le plan des aménagements extérieurs tel que mentionné à l'article 20 du présent règlement. Toutes les mesures de sécurité (dégagement, espace attente, etc.) à l'égard des piétons doivent être assurées.

## **Article 23 - Aire de circulation piétonne**

L'aire de circulation piétonne est définie par le plan technique. Elle est destinée aux aménagements d'espaces publics (place, trottoir, etc.). L'assiette de la liaison piétonne (entre l'éventuel futur arrêt de bus route de Berne et le Chemin de la Girarde) est indicative. L'organisation et le traitement de l'aire de circulation piétonne et de la liaison piétonne indiquées par le plan technique, doivent être précisés dans le plan des aménagements extérieurs tels que mentionné à l'article 20.

## **Article 24 - Parking**

L'implantation du parking est prévu sous les aires d'évolution des constructions A et B et dans l'aire d'évolution des niveaux inférieurs, définies par le plan technique.

## **Article 25 - Besoins en stationnement**

Les besoins en stationnement doivent être assurés à l'intérieur du périmètre du plan partiel d'affectation.

Pour les logements et autres activités, les besoins sont définis sur la base de la norme VSS (Union suisse des professionnels de la route - USPR) en vigueur au moment du dépôt des demandes de permis de construire.

Les besoins en place de stationnement deux-roues doivent être garantis conformément aux normes VSS applicables.

## **CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS FINALES**

---

### **Article 26 - Eaux pluviales**

Le règlement communal en vigueur sur l'évacuation et l'épuration des eaux est applicable.

Les eaux de surface sont, dans la règle, évacuées par infiltration dans les conditions fixées par le Service cantonal des eaux, sols et assainissement (SESA).

### **Article 27 - Equipements**

Conformément à l'article 50 LATC, le/les propriétaires assument les frais d'équipement de leurs parcelles, jusqu'au point de raccordement avec les équipements publics.

### **Article 28 - Réalisation par étapes**

La réalisation par étapes des aires d'évolution A et B du PPA, ne doit pas compromettre les buts mentionnés à l'article 1 du présent règlement.

### **Article 29 - Dossier d'enquête de permis de construire**

Le dossier d'enquête comprend, outre les pièces énumérées aux articles 108 LATC et 69 RLATC :

- ♦ les calculs et les plans justificatifs de la détermination des surfaces bâties, de la surface de plancher brute et des volumes construits;
- ♦ le plan des aménagements extérieurs à l'échelle 1:200 tel qu'exigé à l'article 20 du présent règlement,

La municipalité peut exiger le descriptif des mesures constructives prises pour assurer la faisabilité géotechnique du projet. De plus, elle peut également demander la réalisation d'une maquette de masse du projet ou/et la pose de gabarits montrant l'insertion des constructions dans l'environnement construit et paysager.

### **Article 30 - Dérogations**

La municipalité peut accorder des dérogations aux dispositions du présent règlement dans les limites des articles 85 et 85a LATC.

### **Article 31 - Dispositions complémentaires**

Au surplus, pour tout ce qui n'est pas prévu dans le présent règlement et dans la mesure où elles ne lui sont pas contraires, les dispositions communales, cantonales et fédérales en la matière sont applicables.

### **Article 32 - Abrogation**

Le présent plan partiel d'affectation abroge, à l'intérieur de son périmètre, les dispositions du plan général d'affectation et les dispositions qui lui sont contraires, approuvés par le Département compétent et mis en vigueur le 16 novembre 2005.

### **Article 33 - Entrée en vigueur**

Le plan partiel d'affectation et son règlement d'application sont approuvés préalablement, puis mis en vigueur par le Département compétent, conformément à l'article 61a LATC.

