

COMMUNE D'EPALINGES

" A LA CABOLETAZ "

PLAN PARTIEL D'AFFECTATION

y.c. règlement

Numéro 1305
Date 13.06.2007
14.08.2007
C 20.11.2007

Approuvé par la Municipalité

Le 20 août 2007

Syndic

Y. Tardy



Secrétaire

A. Good

Soumis à l'enquête publique

du 15 sept. au 1^{er} octobre 2007

Au nom de la Municipalité

Syndic

Y. Tardy



Secrétaire

A. Good

Adopté par le Conseil de la Commune

Le 20 novembre 2007

Président

P. Jolliet



Secrétaire

S. Dumont

Approuvé préalablement par le
Département compétent du Canton de
Vaud

Lausanne, le

Le Chef du Département



25 MARS 2008

Mis en vigueur le

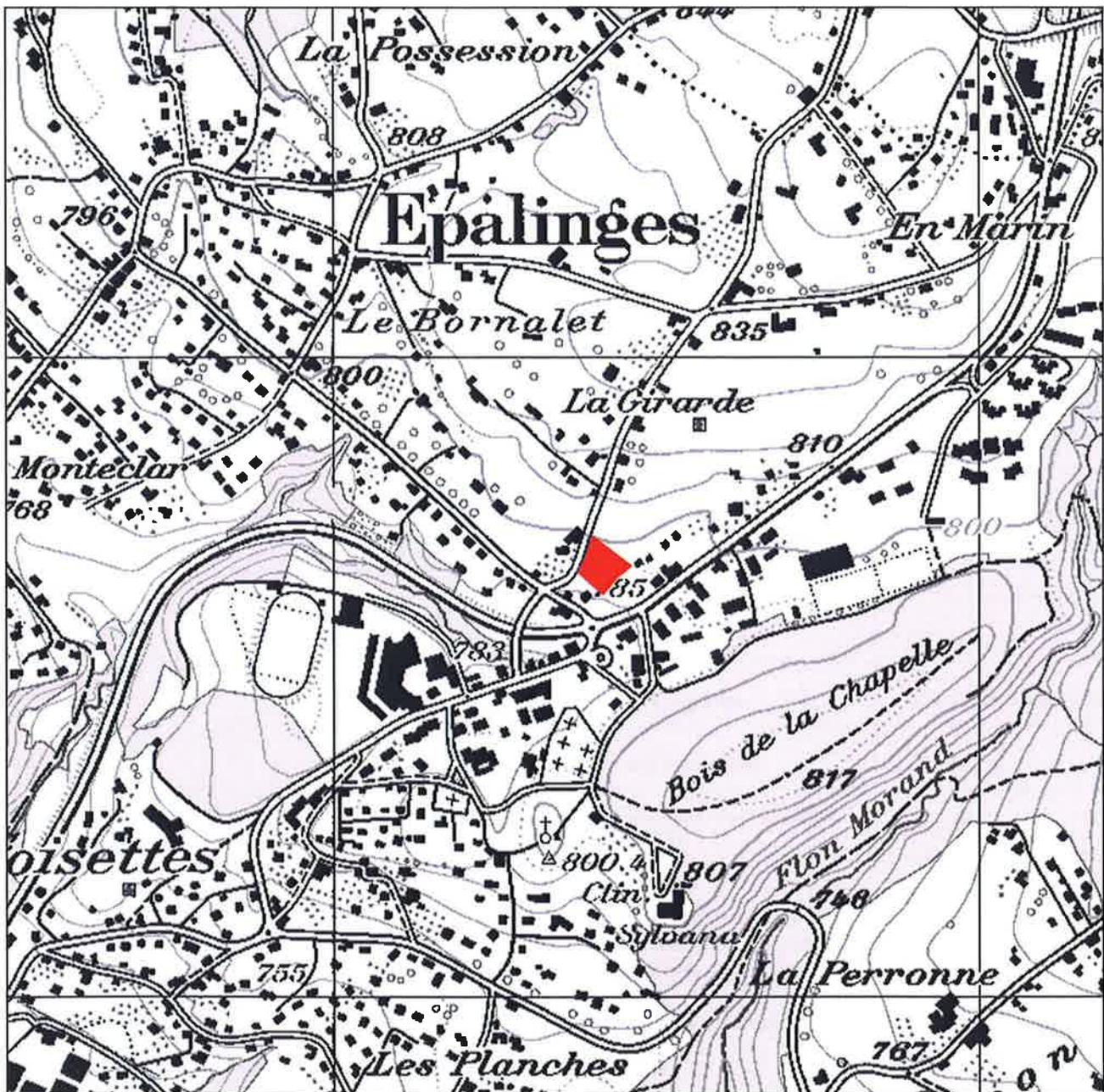
25 MARS 2008

SOMMAIRE

	Pages
1. SITUATION	1
2. PLAN	2
3. COUPE	3
4. REGLEMENT	4 - 7

En rouge : compléments adoptés par le Conseil de la commune dans sa séance du 20 novembre 2007

1. SITUATION échelle 1/10'000





PLAN

Echelle: 1/500

Coordonnées moyennes: 541'400 / 155'700

LEGENDE

GENERALITES

--- PERIMETRE DU PLAN PARTIEL D'AFFECTATION

▨ BATIMENT EXISTANT

AFFECTATION

ZONE D'UTILITE PUBLIQUE

▨ AIRE DE CONSTRUCTION / bâtiments projetés à titre indicatif

□ AIRE DE MOUVEMENT

▨ AIRE DE DEGAGEMENT

MESURES DE CONSTRUCTION

▨ SECTEUR INCONSTRUCTIBLE

◇ 806.00 ALTITUDE MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

— LIMITE DES CONSTRUCTIONS EXISTANTE MAINTENUE

MESURES D'EQUIPEMENT

■ VOIE D'ACCES VEHICULES, situation indicative

- - - CAPTAGE PRIVE D'EAU (n° 541/155), situation indicative

MESURES D'ENVIRONNEMENT

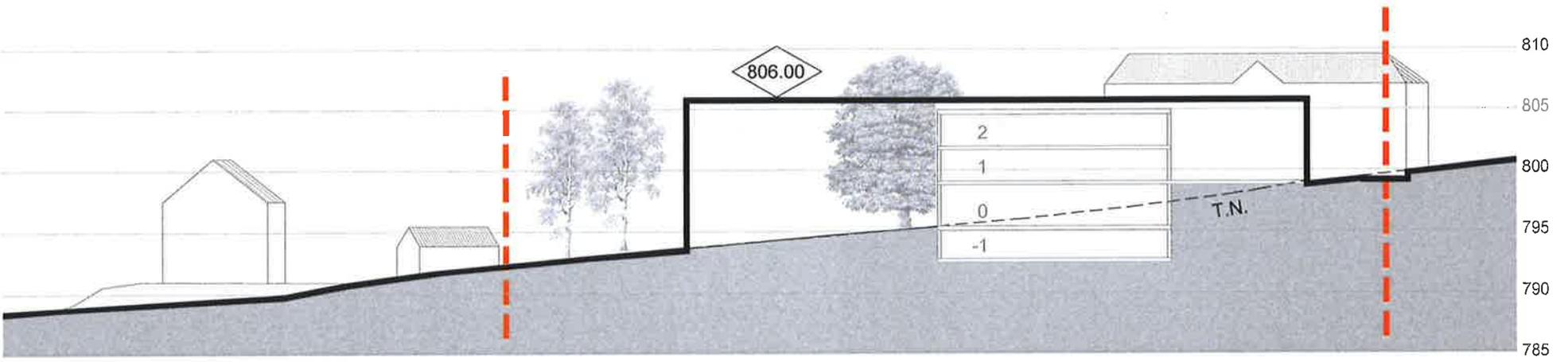
○ PLANTATION NOUVELLE, situation indicative

Parcelle n°	575
Propriétaire	Commune d'Epalinges
Surface totale	27'916 m ²
Surface incluse dans le PPA	env. 4'960 m ²

Plan de base établi à partir des données cadastrales fournies par F. BOVAY & L. HUGUENIN, ingénieurs géomètres officiels à Epalinges

Situation cadastrale conforme au 07.08.2007

Authentifié par L. HUGUENIN, ing. géomètre officiel



COUPE A-A
 Ech. 1/500

4. REGLEMENT

1. GENERALITES

- BUT 1.1 Le présent plan partiel d'affectation (PPA) "A la Cabolétaz" est destiné à la création d'une zone d'utilité publique afin de permettre la réalisation d'un établissement médico-social (EMS).
- REFERENCES 1.2 Règlement du plan général d'affectation de la Commune d'Epalinges.

2. AFFECTATION

- ZONE D'UTILITE PUBLIQUE 2.1 La zone d'utilité publique est subdivisée en 3 aires d'affectation dont les caractéristiques sont définies ci-dessous.

2.2 **L'aire de construction** est une surface constructible pour des bâtiments principaux ainsi que les installations et aménagements qui leur sont attachés. Les bâtiments sont destinés principalement à des équipements sociaux-sanitaires d'intérêt public et à du logement dans la mesure où il se réalise dans un bâtiment destiné en partie à des équipements sociaux-sanitaires.

2.3 **L'aire de dégagement** est une surface à prédominance végétale assurant le dégagement des bâtiments implantés dans l'aire de construction. Cette surface est aménagée sous forme de parc ou de jardin.

A l'intérieur du secteur inconstructible mentionné sur le plan, seuls les constructions, installations et aménagements suivants peuvent être autorisés :

- des bancs
- des cheminements piétonniers
- une gloriette à disposition des usagers et visiteurs de l'EMS.

Ailleurs, les constructions, installations et aménagements qui peuvent être autorisés sont :

- des constructions enterrées à l'usage de locaux de service et de garage collectif situées dans le prolongement des bâtiments édifiés dans l'aire de construction
- des places de stationnement pour véhicules à ciel ouvert implantées à proximité immédiate des voiries existantes
- une voie d'accès véhicules située à l'emplacement mentionné sur le plan
- des chemins piétons
- des parties de bâtiments réalisés en empiètement, par exemple : avant-toits, porches d'entrées, balcons, etc.
- des murs, clôtures, terrasses et autres aménagements paysagers
- des constructions non habitables – d'un seul niveau au-dessus du sol – en relation avec l'usage de cette surface telles que, par exemple, pavillon de jardin, couvert, etc. La surface cumulée au sol de ces constructions – cadastrées ou cadastrables en nature de bâtiment – est limitée à 60 m².

- 2.4 **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. Cette surface ne peut pas être fractionnée par des clôtures.

Les constructions, installations et aménagements qui peuvent être autorisés sont :

- des constructions enterrées
- des rampes, murs, escaliers et autres aménagements en relation avec l'usage de cette surface
- des places de stationnement pour véhicules pouvant empiéter sur la limite des constructions
- des parties de bâtiments constituant des avant-corps réalisés en empiètement
- des constructions non habitables – d'un seul niveau au-dessus du sol - nécessaires à un service public ou en relation avec l'usage de cette surface telles que, par exemple, couvert à voitures, etc. La surface cumulée au sol de ces constructions – cadastrées ou cadastrables en nature de bâtiment – est limitée à 60 m².

3. MESURES DE CONSTRUCTION

CAPACITE
CONSTRUCTIVE

- 3.1 La surface de plancher déterminante (SPd) des bâtiments nouveaux implantés dans l'aire de construction est limitée à 7'500 m². Cette surface est déterminée conformément à la norme suisse SN 504.421.

HAUTEURS

- 3.2 La hauteur maximum des bâtiments implantés dans l'aire de construction est limitée par l'altitude maximum des toitures et par les gabarits mentionnés sur la coupe.

En toiture, des parties de construction peuvent ponctuellement dépasser les gabarits mentionnés sur la coupe pour permettre la réalisation de superstructures à fonction technique.

IMPLANTATION

- 3.3 A l'intérieur de l'aire de construction, les bâtiments peuvent être accolés ou non accolés. La longueur des façades n'est pas limitée. Toutefois, les prescriptions de protection incendie de l'Association des établissements cantonaux d'assurance contre les incendies (AEAI) demeurent réservées.

Des parties de bâtiment en saillie, par exemple, avant-toit, corniche, marquise, saut-de-loup ou autres parties de bâtiments, peuvent empiéter sur les surfaces adjacentes aux aires de construction pour autant que leur usage ne soit pas compromis.

Au sens de l'article 85 LATC, la délimitation des aires d'affectation peut subir des petites modifications de forme et d'implantation pour s'adapter aux études de détail entreprises lors de l'établissement des projets de construction. Ces modifications ne peuvent toutefois pas mettre en cause la conception de l'aménagement proposé.

ARCHITECTURE

- 3.4 Les constructions nouvelles implantées dans l'aire de construction doivent répondre, à dire d'experts, à une certaine qualité architecturale. La municipalité est compétente pour imposer toutes mesures propres à atteindre cet objectif par exemple par l'organisation d'un concours d'architecture selon les normes en vigueur éditées par la Société suisse des ingénieurs et des architectes (SIA).

La forme des toitures des bâtiments n'est pas imposée.

4. MESURES D'ENVIRONNEMENT

- AMENAGEMENTS EXTERIEURS 4.1 Les aménagements extérieurs et, de façon générale, le traitement des surfaces libres de construction doivent être conçus en fonction de leur destination et de l'architecture des bâtiments, dans le prolongement desquels ils s'inscrivent.
- PLANTATIONS 4.2 La situation et le nombre des plantations nouvelles mentionnées sur le plan sont indicatifs. Elles constituent un principe dont il importe de s'inspirer lors de la réalisation des bâtiments. Toutes les plantations nouvelles doivent être choisies parmi des essences **variées** traditionnelles communes dans la région.
- MOUVEMENTS DE TERRE 4.3 La différence d'altitude entre le niveau du terrain naturel et le niveau du terrain aménagé est limitée à 2.50 m.
- REVETEMENT DE SOL 4.4 Le revêtement de sol des places de stationnement à ciel ouvert doit, dans toute la mesure du possible, être perméable aux eaux météoriques.
- OBLIGATIONS 4.5 Les aménagements extérieurs font l'objet d'un projet qui doit être annexé à toute demande de permis de construire.

5. MESURES D'EQUIPEMENT

- ACCES VEHICULES 5.1 Le système d'accès et de circulation des véhicules est impératif. Toutefois, la situation exacte de la voie d'accès véhicules possède un caractère indicatif.
- CONDITIONS DE REALISATION 5.2 Les équipements nécessaires sont définis lors de chaque demande de permis de construire par la municipalité ou les services publics concernés. La municipalité peut subordonner l'octroi d'un permis de construire à la réalisation des équipements correspondant.
- Les équipements nécessaires doivent être réalisés de façon à répondre aux exigences applicables aux ouvrages publics de même nature.
- STATIONNEMENT DES VEHICULES 5.3 La capacité de places de stationnement pour véhicules, nécessaires aux bâtiments édifiés dans les aires de construction, doit être conforme, **au plus égale**, aux normes en vigueur édictées par l'Association suisse des professionnels de la route et des transports (VSS). Le nombre exact de cases doit être fixé d'entente avec la municipalité. Les places de stationnement nécessaires aux bâtiments nouveaux doivent être réalisées en totalité à l'intérieur du périmètre du plan.
- EVACUATION DES EAUX 5.4 Les eaux usées provenant des nouveaux bâtiments doivent être raccordées à la station d'épuration centrale.
- 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.
- Des mesures de rétention des eaux de toiture doivent être entreprises et, si les conditions locales le permettent, des mesures d'infiltration sont à prévoir.

CAPTAGE PRIVE
D'EAU

- 5.5 Le captage privé d'eau mentionné à titre indicatif sur le plan doit être maintenu. La conduite peut, si nécessaire, être déplacée pour autant que le droit des tiers soit maintenu.

BRUIT

- 5.6 Conformément aux dispositions de la loi fédérale sur l'environnement, un degré de sensibilité au bruit II est attribué aux diverses composantes du plan.

Parallèlement à la demande de permis de construire des bâtiments, une étude acoustique devra être entreprise pour :

- vérifier, à l'intérieur des locaux, le respect des valeurs limites d'immissions fixées par l'Ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit (OPB)
- contrôler que la situation phonique des bâtiments implantés sur les parcelles voisines no 589 et 652 ne soit pas aggravée par la réalisation des nouvelles constructions et des activités qui y sont liées (parking, etc.)
- définir les éventuelles mesures architecturales à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs ci-dessus (par exemple : revêtement de façades phono-absorbant, etc.).

DEMARCHE
FONCIERE

- 5.7 La démarche foncière destinée à garantir la faisabilité des propositions contenues dans le plan partiel d'affectation sera réalisée sous forme d'actes notariés inscrits au registre foncier. Ces actes comprendront notamment les modalités de fractionnement du bien-fonds ainsi que les servitudes à constituer. Ces actes devront être signés avant l'adoption du plan par le Conseil communal. Les engagements pris dans ce cadre seront effectifs dès la mise en vigueur du plan par le Département compétent du canton de Vaud.

6. DISPOSITIONS FINALES

- 6.1 Demeurent réservés :

- la législation cantonale, notamment la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions ainsi que son règlement d'application
- le règlement du plan général d'affectation de la Commune d'Epalinges.

- 6.2 Le présent plan partiel d'affectation entre en vigueur par décision du Département compétent du canton de Vaud. Il abroge toutes dispositions antérieures contraires.