

COMMUNE D'EPALINGES

plan partiel d'affectation ■ "La Girarde"

Approuvé par la Municipalité d'Epalinges dans sa séance du 23 NOV. 2015

Le Syndic : 


Le Secrétaire : 

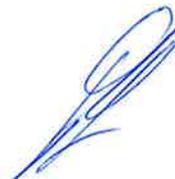
Soumis à l'enquête publique du 18 JUIN 2016 au 17 JUL. 2016
Soumis à l'enquête publique complémentaire du 19 août au 17 septembre 2017

Le Syndic : 


Le Secrétaire : 

Adopté par le Conseil communal d'Epalinges dans sa séance du 13 FEV. 2018

Le Président : 


La Secrétaire : 

Approuvé préalablement par le Département compétent, Lausanne, le 18 JUL. 2018

La Cheffe du Département : 
Mis en vigueur le 18 JUL. 2018



CERTIFIE CONFORME
Service du développement territorial



Plan établi sur la base des données cadastrales 09.05.2016 fournies par :

BBHN SA
Ingénieurs EPFL/SIA
Géomètres brevetés
Croix-Blanches 42 - CP47
1066 Epalinges

Certifié conforme selon art. 12 RLATC par L. Huguenin, géomètre breveté, le 06.06.17.....

Projet de modification de l'état parcellaire du 09.05.2016
certifié par L. Huguenin, géomètre breveté



SITUATION

échelle 1:5'000



Coordonnées moyennes : 545'600 / 148'750



Source : www.map.geo.admin.ch

PLAN DE DÉTAIL

échelle 1:500



LÉGENDE

-  périmètre du plan partiel d'affectation
-  limite des constructions maintenue
-  nouvelle limite parcellaire

Constructions

-  aire d'évolution des constructions
-  espace collectif de rencontre (emprise indicative)

Espace libre de constructions

-  aire de dégagement

Accès, circulation et stationnement

-  aire de mouvement
-  accès au parking souterrain
-  liaisons véhicules motorisés
-  chemins de mobilité douce

ÉTAT FONCIER EXISTANT

n° parcelle	propriétaire	surface totale	surface dans PPA
575	Commune d'Epalinges	27'536 m ²	5'574 m ²
TOTAL			5'574 m²

ÉTAT FONCIER PROJETÉ

n° parcelle	propriétaire	surface totale	surface dans PPA
A	Commune d'Epalinges	~ 5'574 m ²	~ 5'574 m ²
B	Commune d'Epalinges	~ 17'008 m ²	
C	Commune d'Epalinges	~ 4'954 m ²	
TOTAL			5'574 m²

AFFECTATION

échelle 1:1'000



-  périmètre du PPA
-  zone d'habitation de moyenne densité
-  nouvelle limite parcellaire



COMMUNE D'EPALINGES

PLAN PARTIEL D'AFFECTATION ■ "LA GIRARDE"

Règlement



GEA vallon et chanard SA
architectes - urbanistes FSU
rue de bourg 28
CP 6326 1002 Lausanne
tél + 41 21 310 01 40
fax + 41 21 310 01 49
info@geapartners.ch

13034 CL FR BM FA

Epalinges\13034_PPA_Girarde\3_regl
ements\13031_reglement_v7_approba
tion.doc

SCEAUX ET SIGNATURES

23 NOV. 2015

Approuvé par la Municipalité d'Epalinges dans sa séance du



Le Syndic : *[Signature]*

Le Secrétaire : *[Signature]*

18 JUN 2016

17 JUL. 2016

Soumis à l'enquête publique du au
Soumis à l'enquête publique complémentaire du 19 août au 17 septembre 2017



Le Syndic : *[Signature]*

Le Secrétaire : *[Signature]*

13 FEV. 2018

Adopté par le Conseil communal d'Epalinges dans sa séance du



Le Président : *[Signature]*

La Secrétaire : *[Signature]*

18 JUL. 2018

Approuvé préalablement par le Département compétent, Lausanne, le

La Cheffe du Département :



Mis en vigueur le 18 JUL. 2018

[Signature]
CERTIFIE CONFORME
Service du développement territorial

ABREVIATIONS

DS	Degré de sensibilité au bruit
LAT	Loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (RS 700)
LATC	Loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions du 4 décembre 1985 (RSV 700.11)
LEne	Loi fédérale du 26 juin 1998 sur l'énergie (RS 730.0)
LVLEne	Loi cantonale sur l'énergie du 16 mai 2006 (RSV 730.01)
OEne	Ordonnance du 7 décembre 1998 sur l'énergie (RS 730.01)
OPB	Ordonnance du 15 décembre 1986 sur la protection contre le bruit (RS 814.41)
PGA	Plan général d'affectation
PPA	Plan partiel d'affectation
RLATC	Règlement d'application de la LATC, du 19 septembre 1986 (RSV 700.11.1)
RLVLEne	Règlement d'application de la LVLEne, du 4 octobre 2006 (RSV 730.01.1)
RPGA	Règlement du plan général d'affectation et de police des constructions
RS	Recueil systématique du droit fédéral
RSV	Recueil systématique de la législation vaudoise
SIA	Société suisse des ingénieurs et des architectes
SPd	Surface de plancher déterminante
VSS	Association suisse des professionnels de la route et des transports

SOMMAIRE

TITRE 1 DISPOSITIONS PRÉLIMINAIRES	1
Article 1 Périmètre et affectation	1
Article 2 Buts.....	1
Article 3 Composantes du PPA	1
Article 4 Suivi du (des) projet(s)	1
TITRE 2 ZONE D'HABITATION DE MOYENNE DENSITÉ	2
Article 5 Composition de la zone	2
CHAPITRE I – CONSTRUCTIONS	2
Article 6 Aire d'évolution des constructions	2
Article 7 Implantation des constructions	2
Article 8 Limite des constructions	2
Article 9 Mesure de l'utilisation du sol	2
Article 10 Emprise au sol des bâtiments	2
Article 11 Distance entre bâtiments.....	2
Article 12 Niveaux et rez-de-chaussée.....	2
Article 13 Toitures.....	3
Article 14 Superstructures	3
Article 15 Espace collectif de rencontre	3
Article 16 Equipements de service collectif	3
Article 17 Dépendances.....	3
Article 18 Constructions souterraines	3
Article 19 Mouvements de terre.....	3
CHAPITRE II – ESPACE LIBRE DE CONSTRUCTION.....	3
Article 20 Aire de dégagement	3
Article 21 Plantations	4
CHAPITRE III – ACCES, CIRCULATION ET STATIONNEMENT	4
Article 22 Aire de mouvement.....	4
Article 23 Chemins de mobilité douce	4
Article 24 Liaisons véhicules motorisés	4
Article 25 Stationnement.....	4
Article 26 Parking souterrain.....	5
CHAPITRE IV – ENVIRONNEMENT	5
Article 27 Degré de sensibilité au bruit	5
Article 28 Energie	5
Article 29 Evacuation des eaux	5

TITRE 3 DISPOSITIONS FINALES	6
Article 30 Plan des aménagements extérieurs	6
Article 31 Demande de permis de construire	6
Article 32 Dérogations	6
Article 33 Abrogation	6
Article 34 Entrée en vigueur	6

TITRE 1 DISPOSITIONS PRÉLIMINAIRES

Article 1 Périmètre et affectation

¹ Le périmètre du plan partiel d'affectation "La Girarde" est délimité par un traitillé noir sur le plan.

² Le plan partiel d'affectation "La Girarde" affecte le périmètre considéré à la zone d'habitation de moyenne densité.

Article 2 Buts

Le plan partiel d'affectation "La Girarde" a pour but de :

- compléter l'offre en logements tout en garantissant l'intégration du nouveau quartier dans son environnement urbain existant ;
- conserver des percées visuelles sur le paysage ;
- créer des espaces collectifs de qualité favorisant la vie de quartier ;
- assurer la perméabilité du site par la création de chemins de mobilité douce.

Article 3 Composantes du PPA

Conformément à l'article 43 alinéa 2 LATC, le plan partiel d'affectation "La Girarde" est composé des éléments suivants :

- le plan d'affectation (échelle 1:1'000), le plan de détail (échelle 1:500) ;
- le présent règlement.

Article 4 Suivi du (des) projet(s)

Afin de garantir la qualité d'ensemble, la Municipalité accompagne et guide le processus de développement.

TITRE 2 ZONE D'HABITATION DE MOYENNE DENSITÉ

Article 5 Composition de la zone

La zone d'habitation de moyenne densité se compose des aires suivantes :

- aire d'évolution des constructions (art. 6) ;
- aire de dégagement (art. 20) ;
- aire de mouvement (art. 22).

CHAPITRE I – CONSTRUCTIONS

Article 6 Aire d'évolution des constructions

¹ L'aire d'évolution des constructions est destinée à la réalisation de logements et de locaux pour des activités non gênantes compatibles avec l'habitation (tels que notamment, bureaux pour le Centre médico-social d'Epalinges ou locaux d'activités pour des appartements protégés).

² Les espaces non construits à l'intérieur de la présente aire sont assimilés à l'aire de dégagement (art. 20). Dans lesdits espaces, sont autorisés en outre des équipements de service collectif (art. 16).

³ Au surplus, est applicable l'article 15.

Article 7 Implantation des constructions

Les constructions nouvelles – y compris les avant-corps, les avant-toits et les saillies en façade – s'implantent à l'intérieur de l'aire d'évolution des constructions (art. 6) délimitées à cet effet par le plan de détail.

Article 8 Limite des constructions

La limite des constructions du 13 août 1986, figurant en jaune sur le plan de détail, est maintenue.

Article 9 Mesure de l'utilisation du sol

¹ La mesure d'utilisation du sol est donnée par la surface de plancher déterminante (SPd).

² Le calcul de la SPd s'effectue conformément aux normes SIA en vigueur lors de la demande de permis de construire.

³ La capacité constructible maximale (SPd) de l'aire d'évolution des constructions est de 4'400 m².

Article 10 Emprise au sol des bâtiments

L'emprise au sol maximale de chaque bâtiment est fixée à 320 m².

Article 11 Distance entre bâtiments

Au point le plus proche, la distance minimale entre bâtiments est de 10 mètres.

Article 12 Niveaux et rez-de-chaussée

¹ Le nombre maximal de niveaux des constructions est fixé à 4, soit rez-de-chaussée + 3 niveaux.

² Le niveau du rez-de-chaussée correspond au premier niveau habitable dont une façade au moins est complètement dégagée par rapport au terrain naturel.

Article 13 Toitures

- ¹ Seules sont autorisées les toitures à pans.
- ² La pente doit être comprise entre 5° et 20°.
- ³ Les toitures sont recouvertes de métal (ferblanterie zinc ou cuivre), de fibrociment (type Eternit ou équivalent) ou de tavillons en bois.
- ⁴ Les ouvertures en toiture sont interdites.

Article 14 Superstructures

Les superstructures (cheminées, ventilations secondaires, cages d'ascenseurs, etc.) sont limitées au minimum techniquement indispensable, regroupées au maximum dans des volumes compacts.

Article 15 Espace collectif de rencontre

- ¹ Dans l'aire d'évolution des constructions, doit être aménagé un espace collectif de rencontre d'au moins 400 m² comprenant notamment du mobilier urbain et une (des) place(s) de jeux.
- ² Le principe tel que figuré sur le plan de détail est impératif, l'assiette indicative.

Article 16 Equipements de service collectif

- ¹ Lorsque leur emplacement est imposé par leur destination, seules les petites constructions ou installations techniques nécessaires à un service collectif (tels que couverts, sorties piétons du parking souterrain, etc.) sont autorisées dans les espaces non construits de l'aire d'évolution des constructions (art. 6) et/ou dans l'aire de mouvement (art. 22).
- ² Les équipements de service collectif doivent s'intégrer soigneusement à leur environnement.

Article 17 Dépendances

Les dépendances au sens de l'article 39 RLATC sont interdites.

Article 18 Constructions souterraines

Les constructions souterraines (caves, buanderies, locaux techniques, parking, etc.) s'implantent sous l'aire d'évolution des constructions (art. 6).

Article 19 Mouvements de terre

- ¹ La différence d'altitude entre le terrain naturel et le terrain aménagé ne peut excéder 2 mètres.
- ² La pente des talus, résultant des mouvements de terre, est fixée à un maximum de 2/3.
- ³ Les talus sont végétalisés avec un mélange grainier type prairie fleurie et entretenus de manière extensive.

CHAPITRE II – ESPACE LIBRE DE CONSTRUCTION

Article 20 Aire de dégagement

¹ La présente aire est destinée à assurer la transition avec le contexte environnant bâti et avec le domaine public et permettre l'aménagement d'espaces collectifs paysagers. A cette fin, doivent être aménagés :

- des plantations et des surfaces végétalisées ;
- du mobilier urbain (à l'exception de candélabres) ;
- les chemins de mobilité douce (art. 23).

² Sont en outre autorisés :

- une (des) place(s) de jeux ;
- les aménagements du terrain (talus, murets, etc.) ;
- les accès aux bâtiments ;
- les accès pour les véhicules de service (ambulances, pompiers, déménagement, etc.) limitée au strict nécessaire.

³ Les haies et les clôtures sont interdites.

⁴ Au moins 25% des surfaces enherbées sont traitées de manière extensive sous forme de prairie fleurie.

Article 21 Plantations

Les plantations nouvelles sont d'essence indigène.

CHAPITRE III – ACCES, CIRCULATION ET STATIONNEMENT

Article 22 Aire de mouvement

¹ La présente aire est destinée :

- aux accès véhicules et piétons ;
- à la trémie d'accès au parking souterrain (art. 26) ;
- au stationnement des véhicules visiteurs (art. 25 al. 3).

² Sont en outre autorisés les équipements de service collectif (art. 16).

³ Les espaces non aménagés conformément à l'alinéa 1 doivent être paysagers.

Article 23 Chemins de mobilité douce

¹ Les chemins de mobilité douce garantissent l'accès aux nouvelles constructions et les déplacements dans le quartier.

² Le principe tel que figuré sur le plan de détail est impératif, l'assiette indicative.

³ La circulation des véhicules pompiers est autorisée et établie selon les exigences des services du feu.

Article 24 Liaisons véhicules motorisés

¹ Les liaisons véhicules motorisés garantissent l'accès aux parcelles adjacentes au présent PQ depuis le domaine public.

² Le principe tel que figuré sur le plan est impératif, l'assiette indicative.

Article 25 Stationnement

¹ Les besoins en stationnement (véhicules motorisés et vélos) sont définis selon les normes VSS en vigueur lors de la demande de permis de construire.

² En ce qui concerne le stationnement des véhicules motorisés, des valeurs inférieures aux valeurs indicatives de la norme VSS en vigueur pourront être retenues, notamment en fonction du type de logement.

³ En ce qui concerne le stationnement des vélos, des valeurs supérieures aux valeurs indicatives de la norme VSS en vigueur pourront être retenues.

⁴ Les places de stationnement pour véhicules motorisés doivent être réalisées en souterrain (art. 26).

⁵ Seules les places pour les véhicules visiteurs peuvent être réalisées en surface, dans l'aire de mouvement (art. 22). Dans ladite aire, peuvent en outre réalisées 10 places visiteurs pour l'EMS.

Article 26 Parking souterrain

¹ Le parking souterrain s'implante conformément à l'article 18.

² La trémie d'accès au parking souterrain s'implante dans l'aire de mouvement (art. 22) conformément au principe indiqué sur le plan de détail (principe impératif, assiette indicative). Son emprise doit être limitée au minimum techniquement indispensable.

CHAPITRE IV – ENVIRONNEMENT

Article 27 Degré de sensibilité au bruit

¹ Conformément aux articles 43 et 44 OPB, le degré de sensibilité II (DS II) est attribué à l'ensemble du périmètre du présent PPA.

² Au stade du permis de construire, une étude acoustique détaillée, indiquant les mesures nécessaires pour assurer le respect des exigences de l'OPB et démontrant leur efficacité, doit être établie.

Article 28 Energie

Conformément à la loi, la Municipalité veille à une utilisation rationnelle de l'énergie et encourage le recours aux énergies renouvelables. Une attention particulière est apportée lors de l'examen des demandes de permis de construire.

Article 29 Evacuation des eaux

¹ Des mesures de gestion et de rétention des eaux pluviales doivent être mises en place afin de limiter les rejets aux collecteurs.

² Le dispositif d'évacuation des eaux doit permettre la séparation des eaux usées et des eaux claires.

TITRE 3 DISPOSITIONS FINALES

Article 30 Plan des aménagements extérieurs

¹ Lors de la demande de permis de construire, un plan des aménagements extérieurs doit être fourni.

² Ledit plan (à l'échelle 1:200) contient au minimum les indications suivantes :

- les altitudes de raccordement des bâtiments aux aménagements extérieurs ;
- la trémie d'accès au parking souterrain ;
- les places de stationnement visiteurs (emplacement, revêtement, etc.) ;
- les chemins de mobilité douce ;
- l'emplacement de l'arborisation et le choix des essences ;
- le mobilier urbain et l'éclairage ;
- le traitement des autres aménagements extérieurs.

Article 31 Demande de permis de construire

Outre les pièces mentionnées aux articles 108 LATC et 69 RLATC, la demande de permis de construire comprend :

- les calculs et les plans justificatifs de la détermination de la SPd ;
- la localisation de l'ensemble des équipements techniques nécessaires au bon fonctionnement du quartier (collecteurs de déchets, bornes hydrantes, raccordements électriques, etc.) ;
- le plan des aménagements extérieurs tel qu'exigé à l'article 30 ;
- l'étude acoustique telle qu'exigée par l'article 27.

Article 32 Dérogations

Dans les limites des articles 85 et 85a LATC, la Municipalité peut accorder des dérogations au présent PPA.

Article 33 Abrogation

Le présent PPA abroge, pour le périmètre considéré, toute règle contraire émanant du PGA et du RPGA, approuvés par le Conseil d'Etat le 16 novembre 2005.

Article 34 Entrée en vigueur

En vertu des articles 61 et 61a LATC, le présent PPA est approuvé préalablement, puis mis en vigueur par le Département compétent.