

# Les outils de la commune (4)

Contenu et règlement

# Contenu d'un plan d'affectation

Le plan d'affectation se compose;

- d'un **plan**,
- d'un **règlement**.

Ce sont ces deux éléments qui sont soumis à l'enquête publique.

Ces pièces sont accompagnées d'un rapport explicatif (dit **rapport 47 OAT**) qui lui est soumis à la consultation publique.

## **Contenu (minimal) (art. 24 LATC):**

Le plan d'affectation fixe les prescriptions relatives:

- à l'affectation de la zone (destination de la zone),
- au degré de sensibilité au bruit,
- à la mesure d'utilisation du sol (indice d'utilisation du sol, indice de masse).

## Contenu d'un plan d'affectation – le plan (1)

Le plan est réalisé à l'échelle cadastrale puisque le plan d'affectation a pour mission de définir précisément le droit du sol pour chacun des immeubles composant un territoire. Elle doit figurer les différentes zones d'affectations en distinguant clairement les zones à bâtir, des zones agricoles et à protéger.

Le plan doit également figurer un certain nombre d'informations pour être compréhensible et lisible : l'aire forestière, le réseau hydrographique et les plans d'eau permanents, etc.

## Contenu d'un plan d'affectation – le plan (2)

Toutes les **indications de droit supérieur (fédéral ou cantonal)** touchant l'affectation du sol doivent être reportées sur un plan d'affectation. On peut citer :

- les périmètres d'inventaires,
- les mesures de protection particulières (sites naturels ou construits),
- les sites archéologiques,
- les secteurs de protection des eaux,
- les degrés de sensibilité au bruit,
- les haies, bosquets, forêts, les cours d'eau,
- les zones issues des plans d'affectation cantonale,
- les distances légales : aux forêts, aux cours d'eau, aux routes (en fonction de la route), etc.



## COMMUNE D'ORNY

## PLAN GENERAL D'AFFECTATION

Approuvé par la Municipalité

le 28.06.2010

Syndic

Secrétaire



Soumis à l'enquête publique

du

au

Au nom de la Municipalité

Syndic

Secrétaire

Adopté par le Conseil général

le

Président

Secrétaire

Approuvé préalablement par le Département  
compétent du Canton de Vaud

Dossier technique n°

1298

Version du

08.09.2008  
21.04.2010

Lausanne, le

Le Chef du Département

PLAREL

LAUSANNE

Mis en vigueur le


































## LEGENDE

	limite communale
	périmètre de la localité - voir plan de la localité, échelle: 1/2'000
	parcellaire existant
	parcellaire projeté - supprimé / nouveau
	zone de site construit protégé
	zone du village
	zone d'habitation de très faible densité
	zone intermédiaire
	zone d'installations para-publiques
	zone de verdure du village

	zone agricole
	zone agricole protégée
	zone agricole spécialisée "En Chenevières"
	zone horticole
	aire forestière - <i>délimitation indicative ou selon constatation de nature forestière dont la délimitation est reportée sur les plans annexés</i>
	espace cours d'eau
	domaine public - <i>voie de circulation</i>



domaine public - *voie de circulation*



accès véhicule - *tracé à titre indicatif*



limite des constructions du 29.11.1991 maintenue



limite des constructions du 29.11.1991 radiée



limite des constructions nouvelle





construction notée 1 à 3 au recensement architectural



cours d'eau, étang



secteur "s" de protection des eaux - *à titre indicatif*



site archéologique - *n° d'identification*



inventaire des monuments naturels et des sites - *n° d'identification*



périmètre du plan d'affectation cantonal - PAC Mormont n° 308



inventaire fédéral des paysages, sites et monuments naturels d'importance nationale - IFP n° 1023



inventaire fédéral des prairies et pâturages secs (PPS) - *n° d'identification*

# Plan d'affectation de détail

" TERREAUX - EST "

## PLAN DE QUARTIER

Approuvé par la Municipalité

le

21 MAI 2012

Syndic

Secrétaire *adjointe*

*[Signature]*



*[Signature]*

Soumis à l'enquête publique

du

au

Au nom de la Municipalité  
Syndic

Secrétaire

Adopté par le Conseil de la Commune

le

Président

Secrétaire

Approuvé préalablement par le Département  
compétent du Canton de Vaud

Lausanne, le

La Cheffe du Département

Dossier technique n° 1583

Version du 10.05.2012

PLAREL Lausanne

Mis en vigueur le



## PROPRIETAIRES

Parcelle n°	Propriétaires	Surface (m2)
247	Bouille Dominique	1'736 m2
248	Commune d'Echallens	789 m2
249	Caisse de pension Romande Energie	1'300 m2
250	Curchod Marie-Hélène	2'050 m2
251	Bovey Antoinette	809 m2
252	Magenat Roland	3'297 m2
TOTAL		9'981 m2

## SITUATION

Echelle: 1 / 5'000










## LEGENDE






## GENERALITES

-  bâtiment existant
-  bâtiment à démolir
-  périmètre du plan partiel d'affectation





## AFFECTATION

-  aire de construction A
  -  aire de construction B
  -  aire de mouvement
  -  aire de dégagement
- } zone de centre



## MESURES DE CONSTRUCTION

-  nombre de niveaux
-  limite des constructions radiée
-  limite des constructions nouvelle
-  front d'implantation
-  orientation des faîtes de toiture



## MESURES D'AMENAGEMENTS EXTERIEURS

-  plantation existante
-  plantation existante supprimée
-  plantation nouvelle - *situation indicative*
-  place

## MESURES DE PROTECTION

-  secteur de protection du parc
-  construction à valeur patrimoniale - *note 3 au recensement architectural*

## MESURES D'EQUIPEMENTS

-  voie d'accès véhicules
-  cheminement piétonnier - *tracé indicatif*



#### LEGENDE

**KEYWORDS:** *depression, mood, anxiety, stress, coping, self-esteem, self-efficacy, self-esteem, self-efficacy*

• [Glossary](#) [Help](#) [Feedback](#) [Contact Us](#)



## PROPRIETAIRES DANS LE PERIMETRE DU PPA

ARMON 10/17	Propriedades	Superfície (m <sup>2</sup> )
Nº 66	Mão e M. Segredo	2884 m <sup>2</sup>
Nº 67	Estado de Vazio	281 m <sup>2</sup>
Nº 108	Estado de Vazio	87 m <sup>2</sup>
	<b>TOTAL</b>	<b>3252 m<sup>2</sup></b>

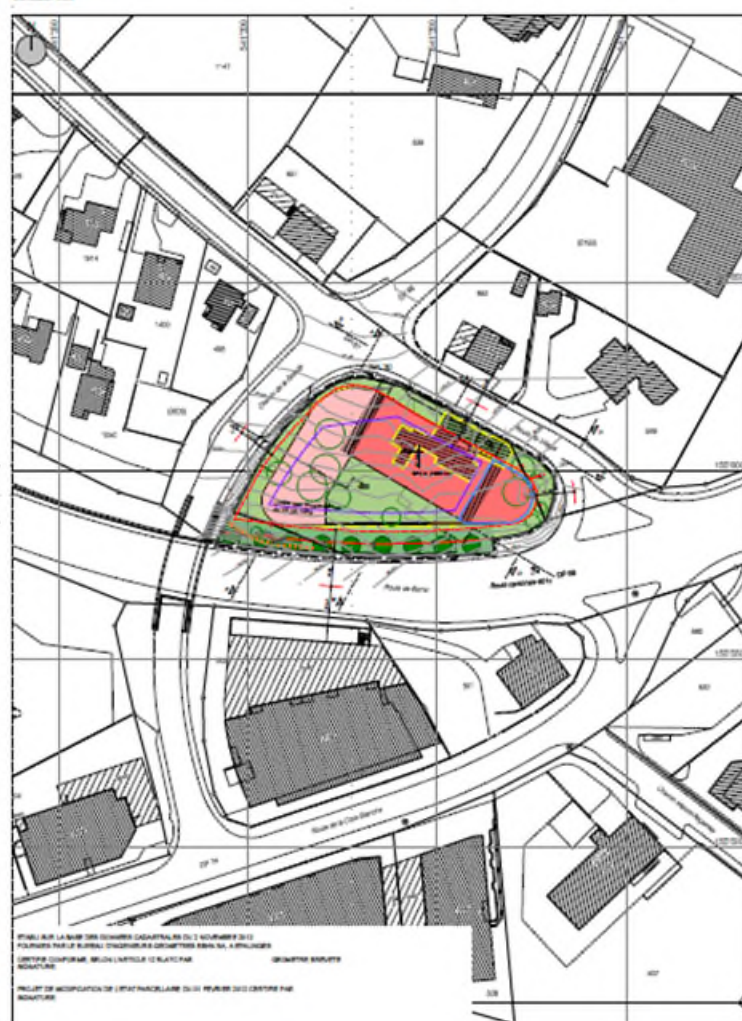
ARMON 10/17	Propriedades	Superfície (m <sup>2</sup> )
Nº 66	Mão e M. Segredo	2884 m <sup>2</sup>
Nº 67	Estado de Vazio	281 m <sup>2</sup>
	<b>TOTAL</b>	<b>3252 m<sup>2</sup></b>

### PLAN CORRECTION

**FIGURE 4** ■ **REVENUE**



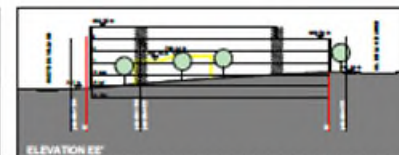
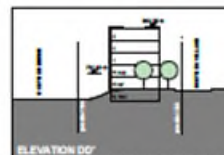
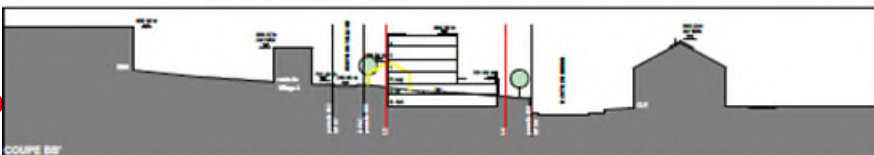
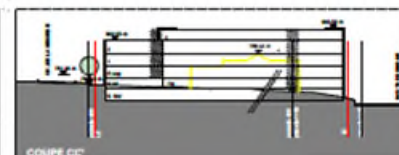
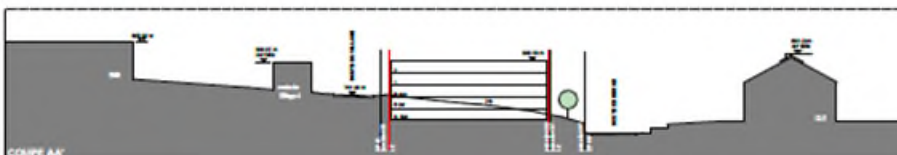
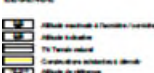
### PLAN DE DETAIL

**BOHLE, VON**

## COUPES ET ELEVATIONS DE DETAIL

**RESEARCH DESIGN**

## LEGENCE



# COMMUNE D'EPALINGES

## Plan partiel d'affectation

### LA BODEVENAZ 2

**Date**  
9.01.2013

Paul Juillerat Architecte  
Av. Eugène Rambert, 24  
1005 - Lausanne  
tel. 021.721.00.10  
fax. 021.721.00.11

GEA Vallotton et Chanard SA  
Architectes - urbanistes FSU  
Rue du Bourg, 28  
1002 - Lausanne  
tel. 021.310.01.40  
fax. 021.310.01.49

Approuvé par la Municipalité d'Epalinges  
le

Le Syndic

Le Secrétaire

Soumis à l'enquête publique  
du

au

Le Syndic

Le Secrétaire

Adopté par le Conseil Communal d'Epalinges  
le

Le Président

La Secrétaire

Approuvé préalablement par le Département  
compétent

Lausanne, le

La Cheffe du Département,

Mis en vigueur le

SITUATION

ECHELLE 1/2'000

Coordonnées moyennes:  541'340 / 155'610





## PROPRIETAIRES DANS LE PERIMETRE DU PPA

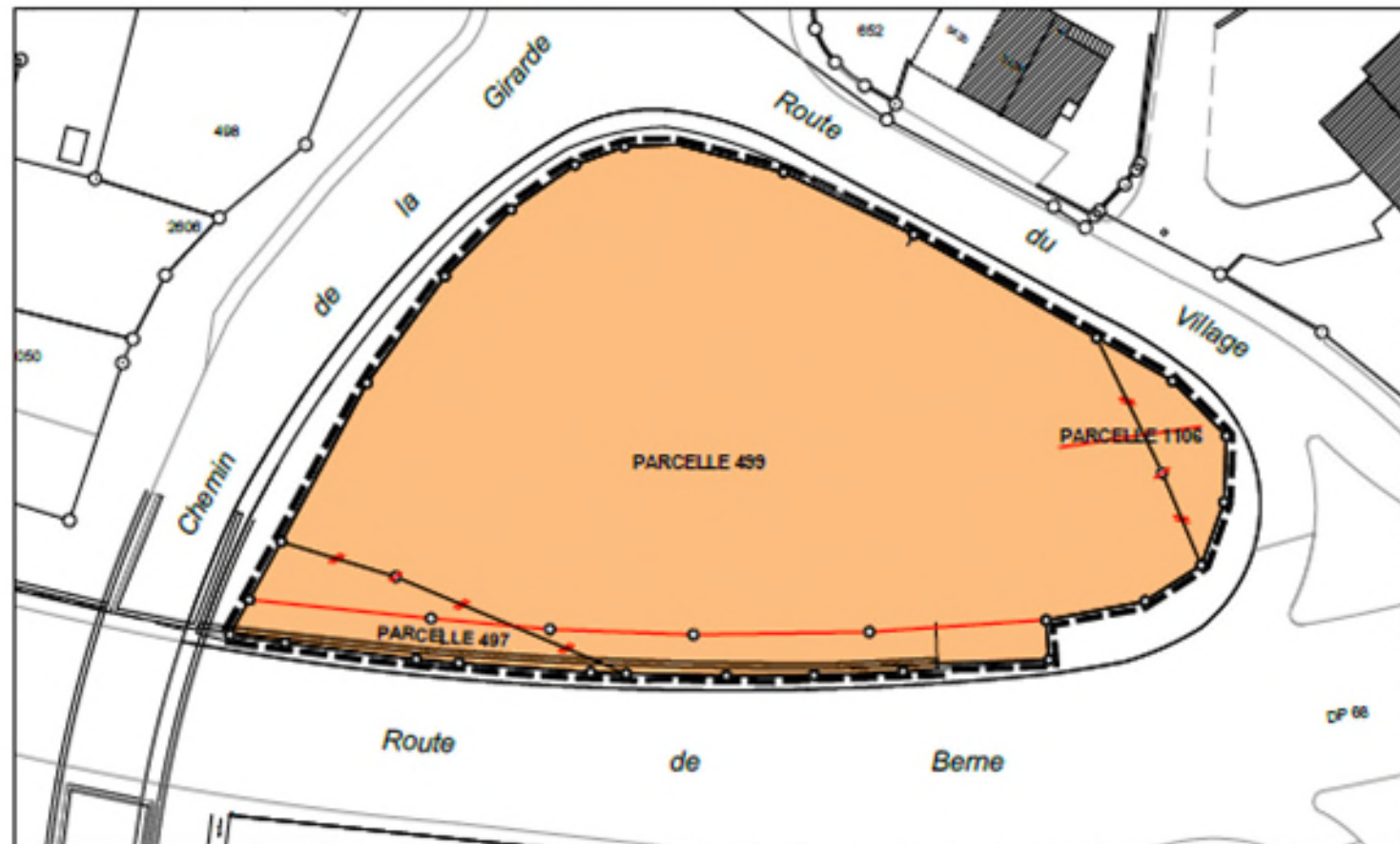
ANCIEN ETAT	Propriétaires	Superficie (m2)
N°499	Mme et M. Salgado	2'686 m2
N°497	Etat de Vaud	181 m2
N°1106	Etat de Vaud	87 m2
TOTAL		2'954 m2

NOUVEL ETAT	Propriétaires	Superficie (m2)
N°499	Mme et M. Salgado	2'686 m2
N°497	Etat de Vaud	268 m2
TOTAL		2'954 m2

# PLAN D'AFFECTATION

ECHELLE: 1/700

-  Périimètre du plan partiel d'affectation
-  Zone mixte d'habitation de forte densité et d'activités moyennement gênantes








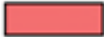












ETABLI SUR LA BASE DES DONNEES CADASTRALES DU 2 NOVEMBRE 2012  
FOURNIES PAR LE BUREAU D'INGENIEURS GEOMETRES BBHN SA, A EPALINGES

CERTIFIE CONFORME, SELON L'ARTICLE 12 RLATC PAR  
SIGNATURE:

GEOMETRE BREVETE

PROJET DE MODIFICATION DE L'ETAT PARCELLAIRE DU 01 FEVRIER 2012 CERTIFIE PAR  
SIGNATURE:

## Constructions existantes et nouvelles





	Périmètre du plan partiel d'affectation
	Constructions existantes à démolir
	Aire d'évolution des constructions : altitude maximale à l'acrotère / corniche 800.50 m
	Aire d'évolution des constructions : altitude maximale à l'acrotère / corniche 803.50 m
	Périmètre d'activités
	Périmètre des niveaux inférieurs
	Dispositif anti-bruit (principe obligatoire, localisation indicative)
	Surface de plancher déterminante
	Limite des constructions radiée
	Limite des constructions applicable selon LRou
	Césure
	Altitude de référence
	Limite de parcelle radiée
	Borne radiée
	Parcelle radiée
	Nouvelle limite de parcelle

la zone se décline en aires

## Circulation et déplacement

	Liaison piétonne
	Accès parking

## Aménagements extérieurs

	Aire de verdure
	Aire d'aménagements extérieurs
	Arborisation existante à supprimer
	Arborisation à créer

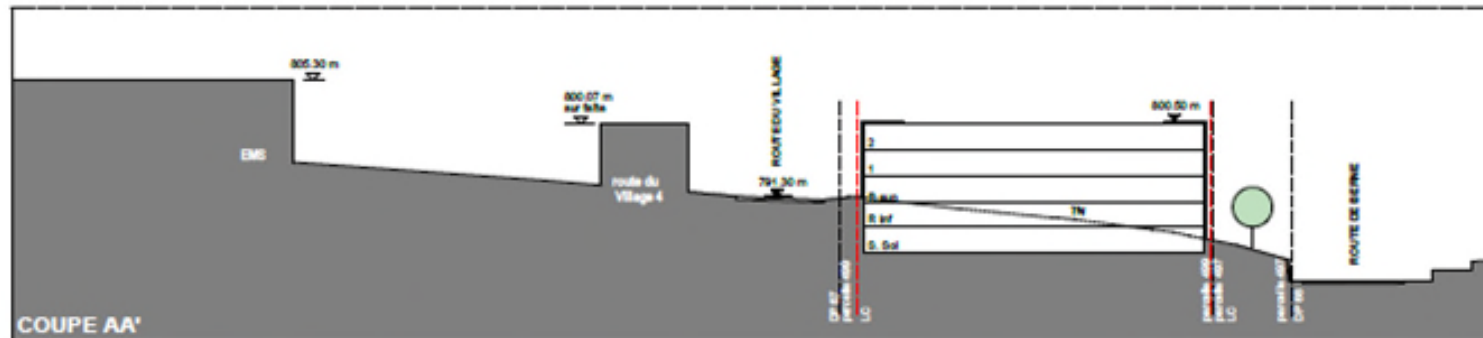
←

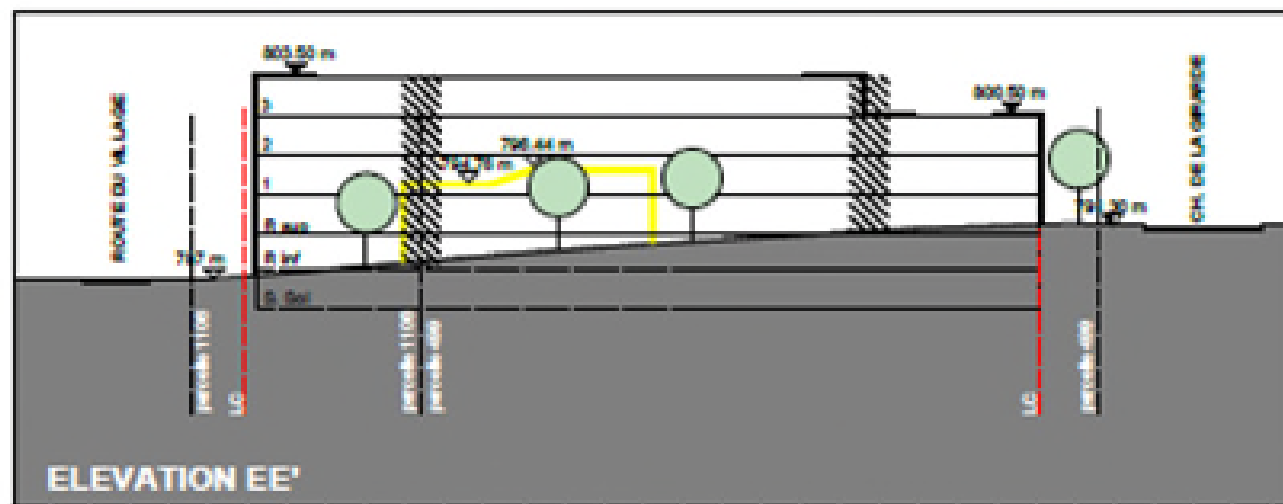
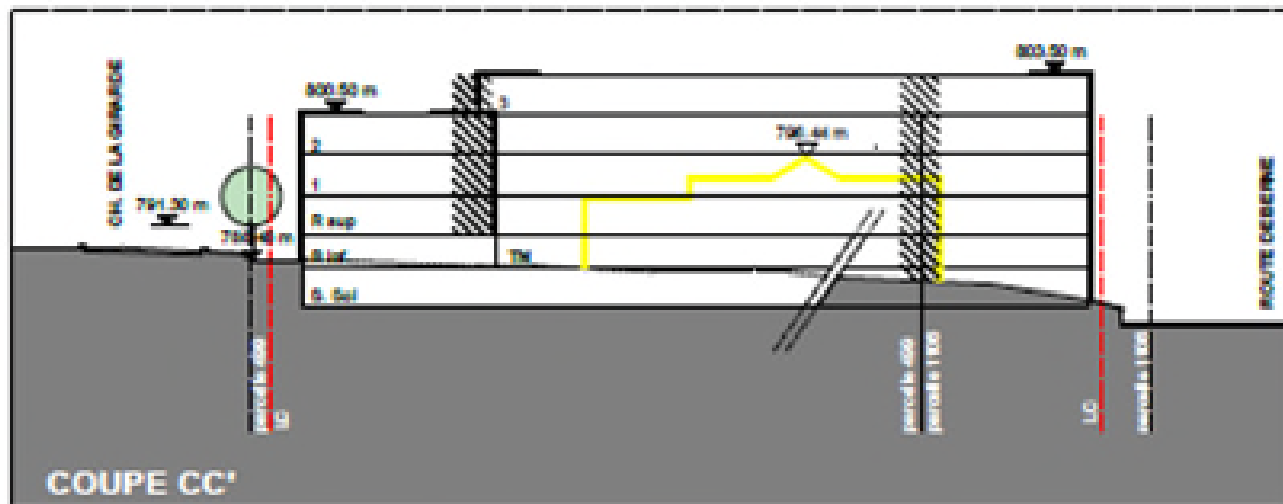
## COUPES ET ELEVATIONS DE DETAIL

ECHELLE 1/500

## LEGENDE

	Altitude maximale à l'acrotère / corniche
	Altitude indicative
	TN Terrain naturel
	Constructions existantes à démolir
	Altitude de référence





# Contenu d'un plan d'affectation – le règlement

Chaque zone figurant sur la carte est accompagnée d'un **règlement** qui définit en principe les éléments suivants (liste non exhaustive):

- **le degré d'utilisation des terrains, à l'aide des indices d'utilisation**
- **la destination de la zone (habitation, industrie, ...)**
- **le degré de sensibilité au bruit**
- le type d'habitat autorisé : habitat individuel, groupé, collectif, etc.
- l'ordre des constructions : contigu, semi contigu, non contigu
- la hauteur des constructions : au faîte, à la corniche, etc.,
- le nombre de niveaux,
- la longueur et la profondeur des constructions,
- les distances à la limite ou entre constructions,
- des dispositions de police des constructions : vue directe, esthétique (lucarne, etc.), forme et pente des toits, couverture des toits, couleur des façades, aménagements extérieurs, verdure et arborisation, etc.
- des dispositions sur les places de jeux : surface minimale, nombre de m<sup>2</sup> par logement, etc.,
- des dispositions pour les places de stationnement (selon la norme VSS 641.400)
- etc.

} contenu minimal

## REGLEMENT

### 1. GENERALITES

---

<sup>1</sup> Le présent plan de quartier (PQ) est établi conformément au PLAN D'EXTENSION DU BOURG du 23 septembre 1977. Il est conçu en particulier pour :

- organiser l'urbanisation de la partie de la localité sise à l'est de la place de la gare entre la route de Lausanne et le domaine du LEB
- reconnaître le statut de la plus grande partie des bâtiments existants
- façonner le front bâti des voies publiques adjacentes.

<sup>2</sup> Le présent document est sans préjudice des dispositions du règlement communal sur l'aménagement du territoire et les constructions, dit « règlement général » qui demeure applicable sous réserve des dispositions ci-après.

### 2. MESURES D'UTILISATION DU SOL

---

2.1 <sup>1</sup> La surface, comprise à l'intérieur du périmètre du PQ, est une ZONE DE CENTRE (CEN) subdivisée en 4 aires d'aménagement. Elle est affectée aux constructions dont l'usage est traditionnellement admis dans une localité, par exemple, l'habitation, l'artisanat, le commerce, les services et les équipements publics ou collectifs.

<sup>2</sup> Dans les aires de construction A et B, les locaux du rez-de-chaussée, adjacents au domaine public, doivent être destinés à un autre usage que l'habitation, par exemple, hall d'entrée, activité socio-économique, équipement collectif.

2.2 <sup>1</sup> La capacité constructive des parcelles no 248, 249, 250 et 252 est limitée proportionnellement à la superficie du terrain par un indice d'utilisation du sol fixé à : IUS = 1,00.

<sup>2</sup> La capacité constructive de la parcelle no 247 est limitée proportionnellement à la superficie du terrain par un indice d'utilisation du sol fixé à : IUS = 0.65.

<sup>3</sup> Cette capacité constructive se calcule conformément à la norme suisse en vigueur (SN 504.421).



### 3. MESURES DE CONSTRUCTION

---

- 3.1 <sup>1</sup> Les bâtiments situés dans les aires de constructions A et B doivent être accolés
- <sup>2</sup> Le respect des fronts d'implantation qui figurent sur le plan est obligatoire.
- 3.2 <sup>1</sup> Sous réserve des limites de construction qui figurent sur le plan, la distance minimum entre un bâtiment et la limite de propriété (d) est de 3.00 m.
- <sup>2</sup> Les constructions, totalement enterrées par rapport au niveau du terrain aménagé, peuvent être édifiées jusqu'en limite de propriété. Les dispositions de la Loi cantonale sur les routes demeurent réservées.
- 3.3 <sup>1</sup> Pour chaque fraction des aires de construction, le nombre maximum de niveaux édifiés au-dessus du sol est limité par les indications qui figurent sur le plan, soit :
- Aire de construction A : 2 à 3 niveaux
  - Aire de construction B : 2 niveaux
- <sup>2</sup> En plus du nombre de niveaux attribués dans l'aire de construction A, 1 niveau supplémentaire peut être réalisé en tout ou partie dans la toiture.

<sup>3</sup> Dans l'aire de construction A, la hauteur des bâtiments mesurée au faîte (H) est limitée en fonction du nombre de niveaux attribués.

- 2 niveaux : H = 11.00 m
- 3 niveaux : H = 15.50 m

<sup>4</sup> Dans l'aire de construction B, la hauteur des bâtiments, non compris parapets et balustrades, est limitée à 7.50 m.

3.4 <sup>1</sup> Dans l'aire de construction A, les toitures sont à 2 pans de pentes identiques comprises entre 50 et 70 %. Le faîte est orienté parallèlement aux indications qui figurent sur le plan.

<sup>2</sup> Dans l'aire de construction B, les toitures sont plates. Elles sont réalisées sous forme de terrasse accessible dont le parapet, côté route de Lausanne, est en maçonnerie dans le prolongement de la façade.

<sup>3</sup> Les façades sont, sur leur plus grande partie, en maçonnerie peinte ou crépie. Sous réserve de capteurs solaires installés sur le pan des toitures, celles-ci sont pourvues d'une couverture en petites tuiles plates de terre cuite naturelle d'un modèle et d'un ton traditionnel dans la région.

<sup>4</sup> Au niveau des combles, les locaux habitables prennent jour sur les façades pignons, sur la face des étages en attique et, à titre exceptionnel, au moyen de petites baies rampantes installées sur les pans de la toiture.

## 4. MESURES D'AMENAGEMENTS EXTERIEURS

- 4.1 <sup>1</sup> L'aire de mouvement est une surface à prédominance minérale en nature de voie d'accès, de cour, de place destinée en priorité à la circulation des véhicules et/ou à l'usage des piétons.
- <sup>2</sup> Pourvue d'un revêtement, cette surface ne peut pas être fractionnée par des clôtures et la Municipalité peut imposer la cote d'altitude à respecter en limite de chaque bien-fonds.
- <sup>3</sup> La place indiquée sur le plan a une superficie de 600 m<sup>2</sup> au moins. Cet équipement d'usage collectif fait l'objet d'un seul et même projet réalisable par étapes parallèlement à l'édification des bâtiments qui lui sont adjacents.
- 4.2 <sup>1</sup> L'aire de dégagement est une surface peu bâtie en nature de cour, de pré, de jardin ou de parc d'agrément où seules les réalisations suivantes peuvent être autorisées :
- des parties de bâtiments totalement enterrées à l'usage de locaux de service ou de garages pour véhicules
  - des constructions de service non habitables et d'un seul niveau représentant au plus une superficie de 50 m<sup>2</sup> par bien-fonds
  - des aménagements paysagers, y compris des équipements de sport ou de détente à ciel ouvert
  - des voies d'accès, cour, place destinées en priorité à la circulation des véhicules et/ou à l'usage des piétons
  - des trottoirs pour les terrains adjacents au domaine public.
- <sup>2</sup> Les plantations existantes reportées sur le plan doivent être conservées, entretenues et si nécessaire remplacées. Les plantations nouvelles qui figurent sur le plan sont obligatoires. Elles sont mises en place parallèlement à l'édification de bâtiments dans les aires de construction situées à proximité. Le choix des essences s'effectue en accord avec la Municipalité. La hauteur minimum des plants lors de la plantation est de 3.00 m. Les plantations ligneuses sont choisies parmi les essences indigènes. Des surfaces enherbées sous forme de prairies ou gazons fleuris seront privilégiées.
- <sup>3</sup> Les clôtures sont réalisées soit en maçonnerie, soit sous forme de haies constituées de plusieurs essences doublées si nécessaire d'un treillis métallique.
- 4.3 <sup>1</sup> Un plan des aménagements extérieurs est annexé à toute demande de permis de construire.

## 5. MESURES DE PROTECTION

---

- 5.1 <sup>1</sup> Les constructions et les aménagements extérieurs sont conçus et réalisés de manière à constituer une entité urbaine s'insérant harmonieusement dans le bourg d'Echallens et la Municipalité est compétente pour imposer toute mesure propre à atteindre cet objectif.
- <sup>2</sup> Le choix de la nature et de la couleur des matériaux apparents est soumis à l'autorisation préalable de la Municipalité.
- 5.2 <sup>1</sup> Le périmètre du PQ comprend un ensemble, maison et parc (ECA No 192 et parcelle No 247) placé sous protection générale au sens des articles 4 et 46 de la Loi sur la protection de la nature, des monuments et des sites (LPNMS), actuellement en vigueur et qui a reçu la note \*3\* au recensement architectural.
- <sup>2</sup> La commune tient à disposition du public le recensement architectural qui permet de déterminer quels bâtiments sont portés à l'inventaire cantonal des Monuments ou classés Monuments historiques par l'Etat, au sens des articles 49 et 52 de la LPNMS, actuellement en vigueur.
- <sup>3</sup> Les constructions ou parties de construction remarquables ou intéressantes du point de vue architectural ou historique doivent être conservées dans leur intégralité; des transformations, de modestes agrandissements ou un changement d'affectation sont toutefois possibles si ces modifications sont compatibles avec la conservation et la mise en valeur de l'ouvrage.
- 5.3 <sup>1</sup> Le secteur de protection du parc est une surface en nature de jardin en relation avec le bâtiment ECA No 192. Il est inconstructible et les places de stationnement n'y sont pas admises.

- 5.4 <sup>1</sup> Conformément aux dispositions de la législation sur la protection de l'environnement, le degré de sensibilité au bruit (DS) III est attribué à l'ensemble des terrains compris à l'intérieur du périmètre du PQ.
- <sup>2</sup> Pour toute demande de permis de construire un bâtiment nouveau, des transformations importantes ou un changement d'affectation, le projet doit comprendre une étude acoustique confirmant le respect des exigences suivantes :
- jour = 65 dB
  - nuit = 55 dB.
- <sup>3</sup> Les mesures à engager pour la protection des locaux à usage sensible au bruit sont mises en œuvre dans le bâtiment concerné, sous forme, par exemple, d'une disposition adaptée des locaux, de la réalisation d'une double façade type véranda, de la mise en place de parois ou parapets-écran.
- 5.5 <sup>1</sup> Le service cantonal compétent (SEVEN) doit être informé dès la première demande de permis de construire sur la parcelle No 252, afin que la fiche de données de la station de base VD\_5058A de l'Opérateur Orange soit adaptée à sa charge et tienne compte du projet de construction.
- 5.6 <sup>1</sup> Les mesures qui doivent être engagées en faveur des économies d'énergie et du développement durable sont fixées par le Droit cantonal.

## 6. MESURES D'EQUIPEMENT

---

- 6.1 <sup>1</sup> Les équipements attachés à une construction sont fonction de sa destination et de son importance. Les équipements privés nécessaires sont définis lors d'une construction nouvelle, de la transformation d'un ouvrage existant ou du changement de destination d'un bâtiment. L'octroi d'un permis de construire, d'habiter ou d'utiliser peut être subordonné à la réalisation d'équipements obligatoires.
- <sup>2</sup> Les équipements privés sont réalisés de façon à répondre aux exigences applicables aux ouvrages publics de même nature notamment en ce qui concerne leur implantation, leur dimension, leur mise en œuvre et leur niveau de qualité. Lorsqu'un équipement est situé sur un autre bien-fonds que celui de la construction, son usage doit être garanti par servitude inscrite au Registre foncier.
- <sup>3</sup> Les conditions de raccordement des équipements privés aux équipements publics, par exemple, route, trottoir, carrefour, réseaux d'alimentation, réseaux d'évacuation, sont fixées par la Municipalité ou le Service public concerné.

- 6.2 <sup>1</sup> Toute construction générant du trafic automobile doit être pourvue de places de stationnement pour véhicules automobiles et pour vélos. La capacité de ces équipements est établie par les normes suisses suivantes :
- véhicules automobiles : SN 640.281 (besoins réduits)
  - vélos : SN 640.065.
- <sup>2</sup> Pour les habitants et les postes de travail, les cases nécessaires aux véhicules automobiles sont réservées dans les niveaux inférieurs des bâtiments et/ou des constructions enterrées implantées là où elles sont autorisées. Seules les cases nécessaires aux visiteurs peuvent être réservées à ciel ouvert.
- <sup>3</sup> Les cheminements piétonniers qui figurent sur le plan sont des équipements obligatoires.
- 6.3 <sup>1</sup> Les eaux usées et les eaux météoriques sont évacuées séparément.
- <sup>2</sup> Les eaux usées sont raccordées au réseau public qui aboutit à la station d'épuration.
- <sup>3</sup> Les eaux météoriques qui ne sont pas récoltées pour utilisation sont, soit évacuées par infiltration dans des conditions fixées par l'Autorité cantonale compétente, soit raccordées au réseau public d'évacuation à raison de 20 l/sec/ha au plus. Suivant le cas, l'Autorité cantonale peut exiger la mise en place d'installations ou d'ouvrages de retenue servant à laminer les débits rejetés à l'exutoire.
- <sup>4</sup> L'évacuation de l'eau pluviale des surfaces étanches et notamment des rues, des cours et des places doit respecter les instructions de l'Office fédéral de l'environnement, des forêts et du paysage.

## 7. AUTORISATIONS

---

- 7.1 <sup>1</sup> Avant de présenter une demande de permis de construire pour une construction nouvelle ou pour la transformation importante d'un ouvrage existant, le propriétaire du bien-fonds adresse à la Municipalité une esquisse de ses intentions ou un avant-projet.
- <sup>2</sup> A ce stade, la Municipalité se détermine, sans attendre, sur le principe des travaux projetés, ainsi que sur les autres objets qui sont en relation avec l'aménagement du territoire, l'équipement du terrain et la sauvegarde de la localité. La détermination de la Municipalité est sans préjudice de sa décision quant à l'octroi du permis de construire lorsque celui-ci est requis.
- 7.2 <sup>1</sup> La Municipalité peut subordonner l'octroi de tout permis de construire, d'habiter ou d'utiliser à la mise en œuvre des mesures d'aménagement et d'équipement prévues par le plan de quartier notamment en ce qui concerne :
- l'attribution et/ou la disponibilité de passages nécessaires pour les circulations et les conduites d'alimentation ou d'évacuation
  - l'exécution d'équipements obligatoires
  - la mise en place des plantations.
- 7.3 <sup>1</sup> A titre exceptionnel et dans les limites du Droit cantonal (LATC, art. 85), la Municipalité peut déroger aux dispositions du présent PQ.



## 8. DISPOSITIONS FINALES

---

- 8.1 <sup>1</sup> Les constructions non conformes aux dispositions du présent PQ sont régies par le Droit cantonal (LATC, art. 80).
- 8.2 <sup>1</sup> Le présent document, avec le plan auquel il est attaché, entrent en vigueur par décision de l'Autorité cantonale compétente. Il abroge, à l'intérieur de son périmètre, toutes les dispositions antérieures qui lui sont contraires notamment celles :
- du plan d'extension du Bourg du 23 septembre 1977
  - du règlement sur l'aménagement du territoire et les constructions du 1er mars 1991.

## Contenu d'un plan d'affectation – le rapport 47 OAT

Lors de la procédure d'examen et d'enquête publique, le plan d'affectation est accompagné d'un rapport explicatif démontrant la conformité du plan aux buts et principes de l'aménagement du territoire.

Ce rapport d'aménagement est établi conformément aux dispositions de l'article 47 de l'Ordonnance fédérale sur l'aménagement du territoire (OAT). Il est destiné à l'autorité cantonale chargée de l'approbation des plans et des règlements. Les informations qu'il contient ont une valeur indicative. Elles ne constituent pour les particuliers aucune contrainte et pour les autorités aucune obligation. Pendant le déroulement de la procédure d'adoption des mesures d'aménagements projetées, le rapport peut être consulté mais son contenu **ne peut être sujet à opposition**.

<b>0.</b>	<b>Présentation résumée</b>	<b>5</b>
0.1	Contexte et procédure	
0.2	Planification de rang supérieur	
<b>1.</b>	<b>Recevabilité</b>	<b>8</b>
1.1	Personnes qualifiées (art. 5a LATC)	
1.2	Conditions formelles (art. 12 et 13 RLATC)	
<b>2.</b>	<b>Justification</b>	<b>10</b>
2.1	Nécessité de légaliser en zone à bâtir (art. 15 LAT)	
2.2	Périmètre d'aménagement et disponibilité du site	
2.3	Démonstration de l'équipement du terrain (art. 19 LAT)	
2.4	Caractéristiques du projet futur	
2.5	Projet de règlement	
<b>3.</b>	<b>Conformité</b>	<b>18</b>
3.1	Protection du milieu naturel	
3.2	Création et maintien du milieu bâti	
3.3	Développement de la vie sociale et décentralisation	
3.4	Maintien des sources d'approvisionnement	
<b>4.</b>	<b>Annexes</b>	<b>20</b>

Canton de Vaud

Copie

District du Gros-de-Vaud

COMMUNE D'ECHALLENS



Plan de quartier "Terreaux est"

A) DECASTRATION DU CHAPITRE PRIVE (PARCELLE 252)  
POUR CESSION AU DOMAINE PUBLIC 49

B) CONSTITUTION D'UNE SERVITUDE PUBLIQUE DE PASSAGE A PIED

PLAN D'ENQUETE

Soumis à l'enquête publique du ..... au .....

Le Syndic :

Yvan Nicolier



Le Secrétaire :

Jean-Baptiste Grisoni

Géodonnée © Etat de Vaud

Echelle 1:500

DT 085810-enq DP-SERV

Régis Courdesse  
Ingénieur géomètre breveté





COURDESSE & ASSOCIÉS - Ingénieurs et Géomètres SA  
Successeurs de Jan & Courdesse SA  
Rue de Praz-Palud 7 - CP 191 - 1040 Echallens  
Tél. : 021/886.22.44 - Fax : 021/886.22.47  
E-mail : echallens@courdesse-associes.ch

	Date :	Dess.	Mes.	Ver.
	15 mai 2012	DS		RC
a				
b				
c				
d				
e				
f				
g				
h				



COURDESSE & ASSOCIES - Ingénieurs et Géomètres SA - Echallens, le 15 mai 2012

Amenagement et gestion du territoire / 40

# Règlement du plan d'affectation (1)

## Le droit de la construction (1)

Le droit de la construction englobe toutes les dispositions régissant la construction, le maintien, la transformation et l'affectation de bâtiments et installations. Sur le plan communal, il se concrétise dans le *règlement d'aménagement communal*, appelé également *règlement communal des constructions*, *règlement communal sur le plan général d'affectation et sur les constructions* ou encore *règlement communal d'urbanisme*.

Au départ, le droit public de la construction était principalement axé sur la police des constructions au sens strict du terme, soit essentiellement les dispositions en matière de sécurité technique et de protection contre les incendies, d'hygiène et d'esthétisme.

Le développement de la législation fédérale sur l'aménagement du territoire et la protection de l'environnement a quelque peu modifié le paysage du droit public de la construction.



# Règlement du plan d'affectation (2)

## Le droit de la construction (2)

Ainsi, très schématiquement, on peut distinguer aujourd'hui deux catégories de règles, soit :

- les **règles techniques** portant sur les surfaces constructibles et les bâtiments, ainsi que les règles de salubrité, de sécurité et d'esthétisme, qui relèvent du droit cantonal portant sur l'aménagement du territoire et sont détaillées dans le règlement communal de construction ;
- les **règles qui concernent la protection de l'environnement et de la santé humaine** vis-à-vis des atteintes et des nuisances (bruit, protection de l'air, des eaux, des milieux naturels, sites contaminés, accidents majeurs, etc.) et qui sont régies par la législation fédérale sur la protection de l'environnement, laquelle laisse que très peu de marge de manœuvre aux cantons et aux communes.

Le **droit privé de la construction** règle les rapports entre particuliers (maître de l'ouvrage, entrepreneur, propriétaire, voisins). Il repose sur le droit fédéral privé (**code civil et code des obligations**). Il comprend notamment des dispositions sur les **droits réels** (droit de propriété, droit de superficie, droit de voisinage, servitudes) et sur le **droit des contrats** (contrat de travail, mandat, contrat d'entreprise, conventions entre parties), la responsabilité civile, le **droit des sociétés** (notamment association d'entrepreneurs, consortiums de construction) et les droits non réels (droit d'auteur notamment). Les lois cantonales d'introduction du Code civil suisse prévoient des dispositions complémentaires (dispositions sur la distance à la limite et dispositions de droit privé, art. 686 CC). Le droit privé en matière de construction est complété par les dispositions générales des associations professionnelles telles que **normes SIA ou VSS** par exemple.

# Règlement du plan d'affectation (3)

## Règlement type

Le règlement du plan d'affectation est un document juridique qui doit être pertinent, concis, précis et compréhensible par tous.

La commune doit clairement formuler ce qu'elle veut réglementer et définir les conséquences juridiques de chaque état de fait.

Les articles du règlement doivent être applicables.

## Règlement du plan d'affectation (4)

La commune doit clairement formuler ce qu'elle veut réglementer et définir les conséquences juridiques de chaque état de fait.

Le règlement du plan d'affectation est un document juridique qui doit être pertinent, concis, précis et compréhensible par tous et les articles du règlement doivent être applicables.

### ***Concision et pertinence (1)***

- Un règlement doit se limiter à des dispositions normatives. Les éléments explicatifs doivent être limités au minimum.
- Il faut éviter de vouloir résoudre à l'avance tous les cas de figure imaginables au moyen du règlement. Pour prendre en compte des situations complexes, il est préférable d'avoir recours à d'autres moyens ad hoc (secteur à prescriptions particulières ou à développer par plan de quartier par exemple).
- Le règlement doit comporter le moins d'articles possibles.



# Règlement du plan d'affectation (5)

## *Concision et pertinence (2)*

- Les renvois doivent être utilisés raisonnablement : il est possible de renvoyer le lecteur à d'autres textes existants par exemple à d'autres règlements, des règles de procédures ou des normes techniques.
- Il convient d'éviter de reprendre dans le règlement le texte des législations d'ordre supérieur (niveaux cantonal et fédéral). Si des références aux textes législatifs d'ordre supérieur sont essentielles, il faut éviter d'introduire dans le règlement des dispositions inutiles (domaine réglementaire déjà couvert par les ordres supérieurs et dans lesquels la commune n'a pas de compétences réglementaires) ou, encore pire, contredisant des dispositions d'ordre supérieure ! Dans les cas où des références aux ordres supérieurs sont nécessaires, elles doivent être faites de manière à ce que le règlement ne doive pas être mis à jour à chaque modification de la législation cantonale ou fédérale

# Règlement du plan d'affectation (6)

## Concision et pertinence – Exemples

### Art. 48 Zone d'habitation

*Les zones d'habitation H2 et H3 sont destinées en priorité à des logements. Toutefois, des entreprises artisanales dont les émissions sont faibles peuvent y être admises.*

Dans cet article, la commune règlemente un domaine déjà entièrement régi par le droit fédéral, par le biais de valeur limite d'exposition au bruit et par les dispositions sur l'attribution des degrés de sensibilité. Cet article est inapplicable.

### Art. 51 Isolation thermique

*La conception énergétique d'un bâtiment doit respecter les recommandations SIA 380/1 relatives à l'énergie dans le bâtiment.*

Renvoi à bon escient à une norme technique qui permet de réduire le volume du règlement.

### Art. 62 Equipements hôteliers

*La construction d'équipements hôteliers doit respecter les dispositions légales en la matière.*

Renvoi de pure forme qui n'a que peu de sens et est inutile.

# Règlement du plan d'affectation (7)

## ***Précision (1)***

La terminologie utilisée doit être explicite et précise afin de ne pas tomber dans des concepts trop flous qui laissent place à une dangereuse marge d'interprétation.

Exemple:

### Art. 43 Zone artisanale

*La zone artisanale est destinée à des entreprises de petite taille.*

Le terme « entreprise de petite taille » est peu précis ; il conviendrait de mentionner dans l'article quelques exemples d'entreprises répondant à cette définition.

## Règlement du plan d'affectation (8)

### *Précision (2)*

Le manque de précision peut cependant apporter son lot de déconvenues.

Exemple:

Un nouveau quartier pour 400 habitants est réalisé. Le règlement réserve les rez-de-chaussée à des activités accessibles au public. En fait, les autorités aimeraient qu'un café, un tea-room, voire une supérette ouvre ses portes au rez-de-chaussée pour animer de la vie dans ce nouveau quartier.

Après la réalisation des immeubles, la municipalité refuse la demande d'affectation pour une clinique dentaire souhaitant s'installer au rez-de-chaussée alors qu'une gérance immobilière et un salon de tatouage ont été autorisés.

Recours auprès du tribunal cantonal qui déboute la municipalité: « Le public visé par une clinique dentaire n'est pas moins large que celui d'une gérance immobilière ou d'un salon de tatouage ».

Commentaire de la municipalité: « Nous aurions dû être plus précis lors de la rédaction du plan de quartier »

# Règlement du plan d'affectation (9)

## Clarté

Il est important de réfléchir au public cible et de se demander qui appliquera le règlement afin de concevoir un texte compréhensible pour ses utilisateurs. Un règlement est limpide s'il est clairement structuré. Ainsi, chaque zone est régie par un seul article qui correspond à une unité de matière et chaque alinéa contient une seule idée. Il vaut mieux **fractionner une idée complexe** en plusieurs phrases.

Exemple:

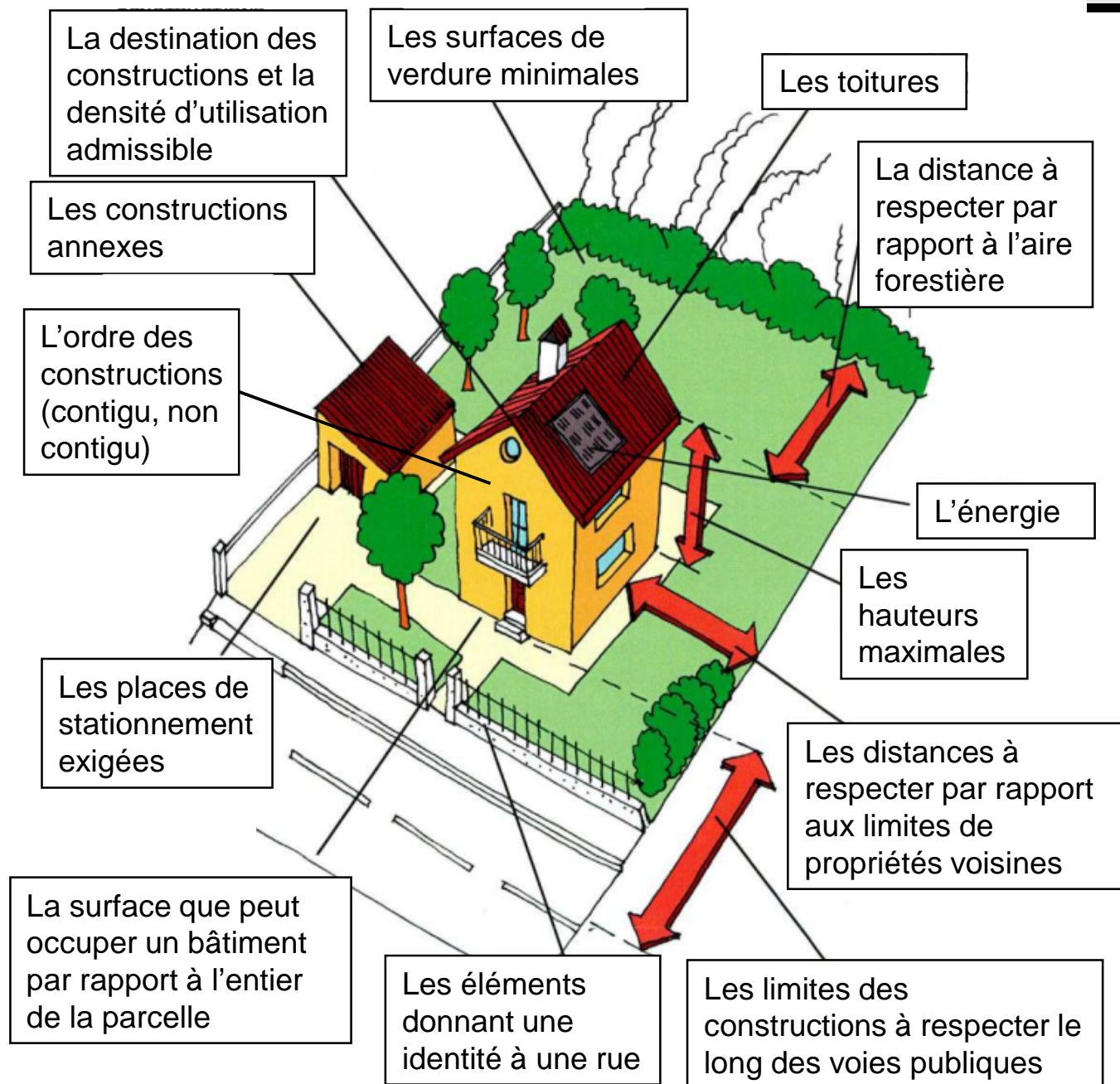
*Art. 15 Type de construction en zone d'habitation*

*Dans la zone d'habitation, les immeubles doivent ressembler extérieurement à des villas pour respecter le caractère du quartier.*

Une villa peut se concevoir dans une architecture tout à fait différente d'un objet à l'autre, sans compter avec l'influence des modes. Cette formulation est inutilisable sur le plan juridique.

# Règlement du plan d'affectation (10)

## Dispositions habituelles d'un règlement (1)



# Règlement d'aménagement communal (11)

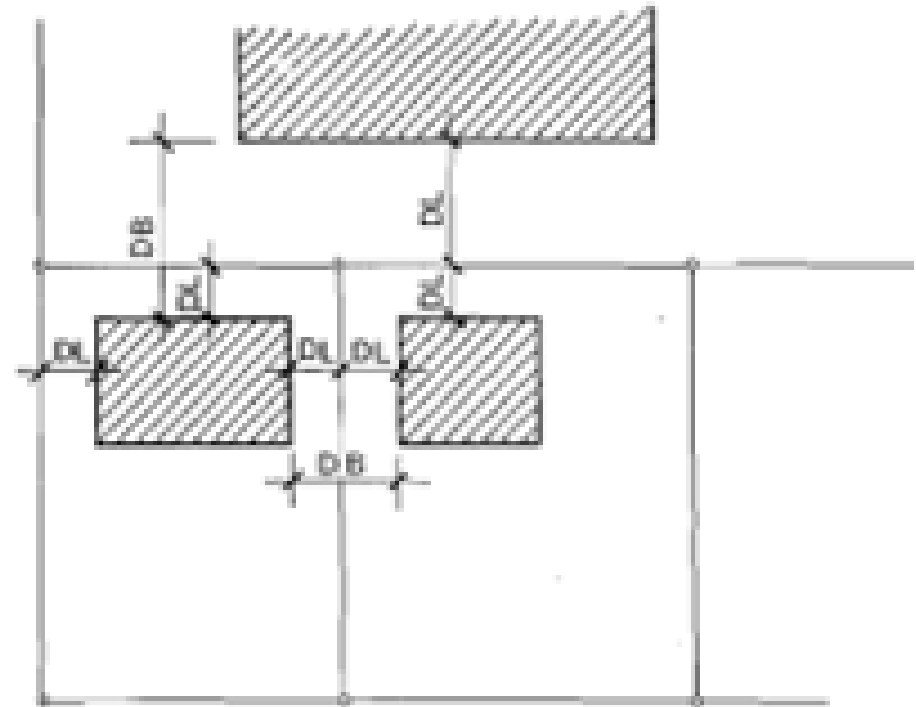
## Dispositions habituelles d'un règlement (2)

### *L'ordre des constructions (1)*

On distingue deux ordres possibles des constructions : l'ordre contigu et l'ordre non-contigu.

Le règlement devra définir pour **l'ordre non-contigu** :

- les distances aux limites de parcelle (DL)
- les distances minimales entre bâtiments, ainsi qu'entre le bâtiment principal et ses annexes (DB)



# Règlement d'aménagement communal (12)

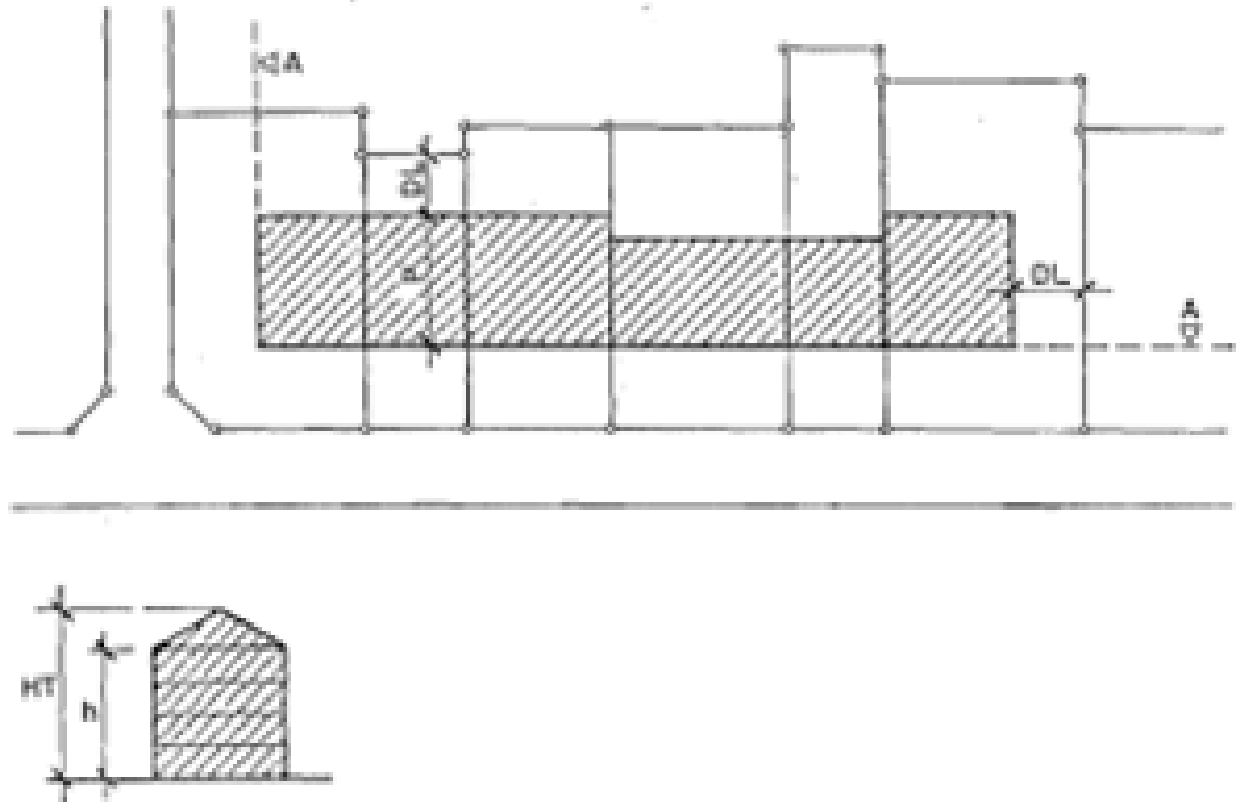
## Dispositions habituelles d'un règlement (3)

### L'ordre des constructions (2)

L'ordre contigu se caractérise par l'obligation de **mitoyenneté** entre les bâtiments.

Le règlement devra définir :

- les contraintes d'alignement (limite de construction obligatoire) (A),
- la profondeur des bâtiments (P),
- les gabarits verticaux (HT : hauteur totale, h : hauteur à l'intersection de la façade et de la toiture),
- les distances à observer pour les bâtiments ou parties de bâtiments non construits en limite de propriété (DL)





# Règlement du plan d'affectation (13)

Attention aux hauteurs !

DISTANCES MINIMUM A LA LIMITE

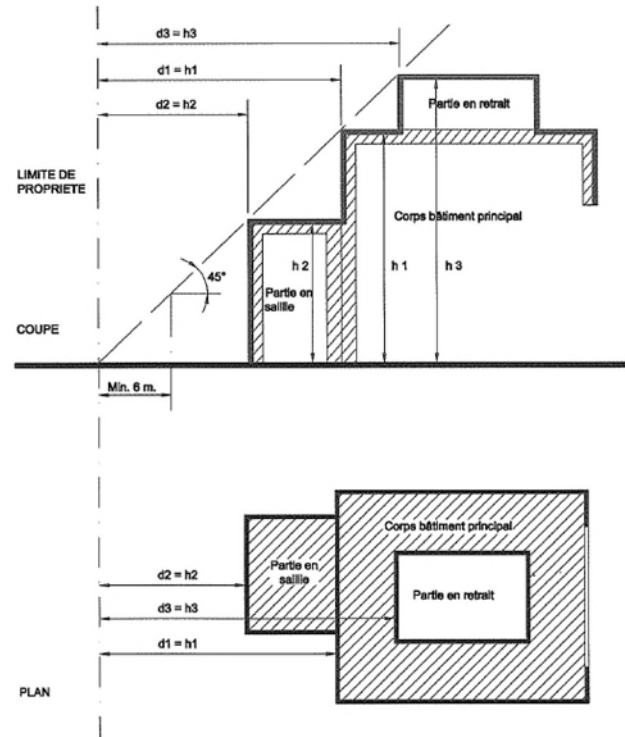


Fig. 1 Zone urbaine de l'ancienne Ville, art. 9, 10, 11

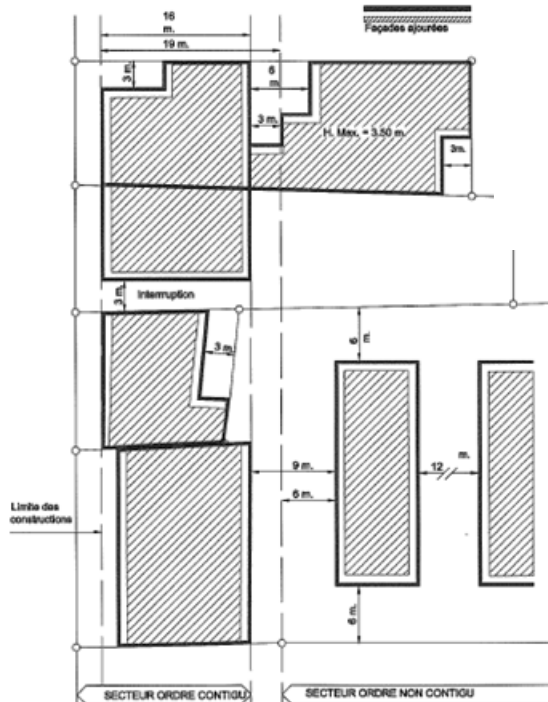
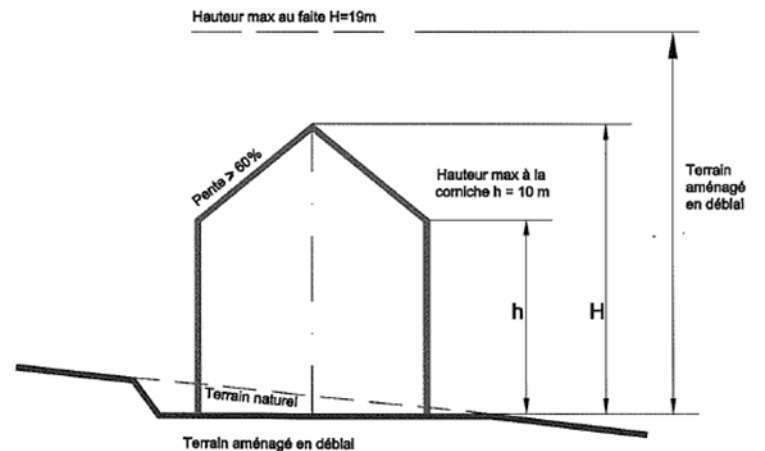
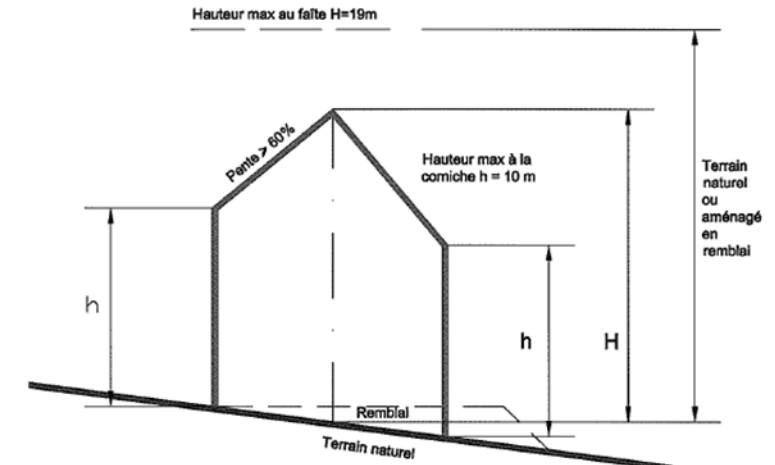


Fig. 2 Zone urbaine de l'ancienne ville, art. 12 - Zone de l'ordre contigu, art.23



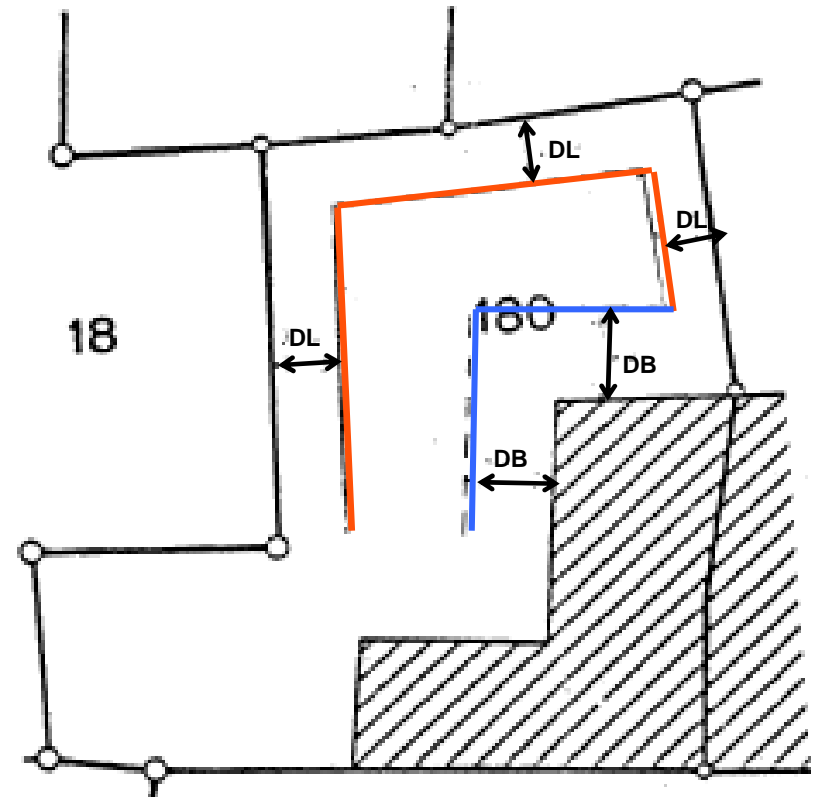
Extrait du règlement de Nyon

# Règlement du plan d'affectation (14)

## Dispositions habituelles d'un règlement (5)

### *Les distances aux limites et entre les bâtiments (1)*

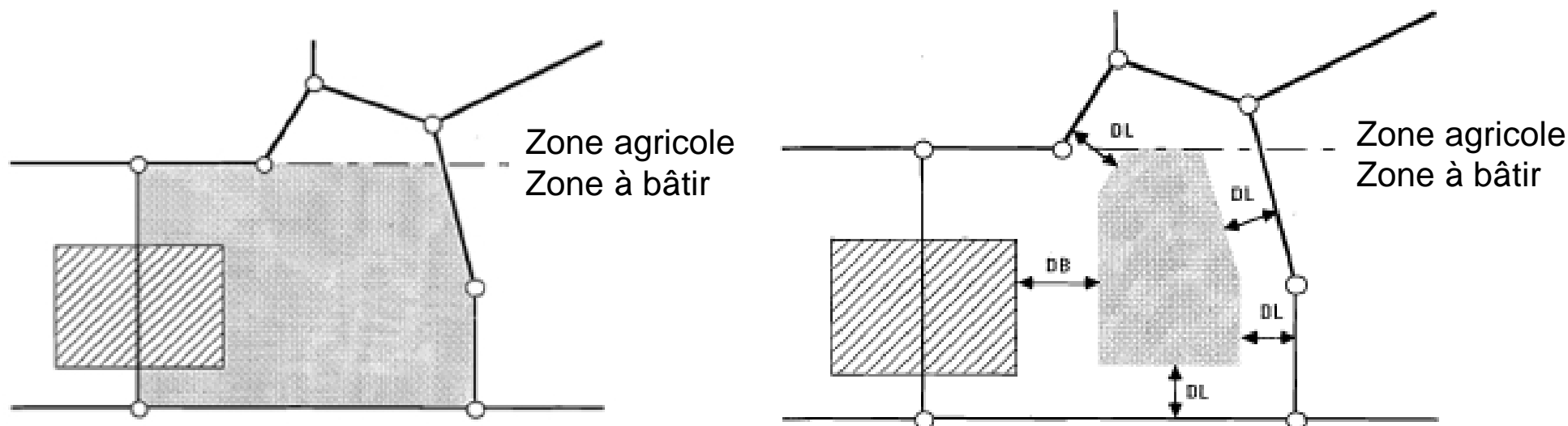
Les distances aux limites et les distances entre bâtiments sont également des moyens d'influer sur la densité des constructions. Les surfaces concernées sont en effet normalement inconstructibles.



# Règlement du plan d'affectation (15)

## Dispositions habituelles d'un règlement (6)

### *Les distances aux limites et entre les bâtiments (2)*



Pas de distance légale entre la construction et la limite de zone...

# Règlement d'aménagement communal (16)

## Dispositions habituelles d'un règlement (5)

### *La hauteur des constructions (1)*

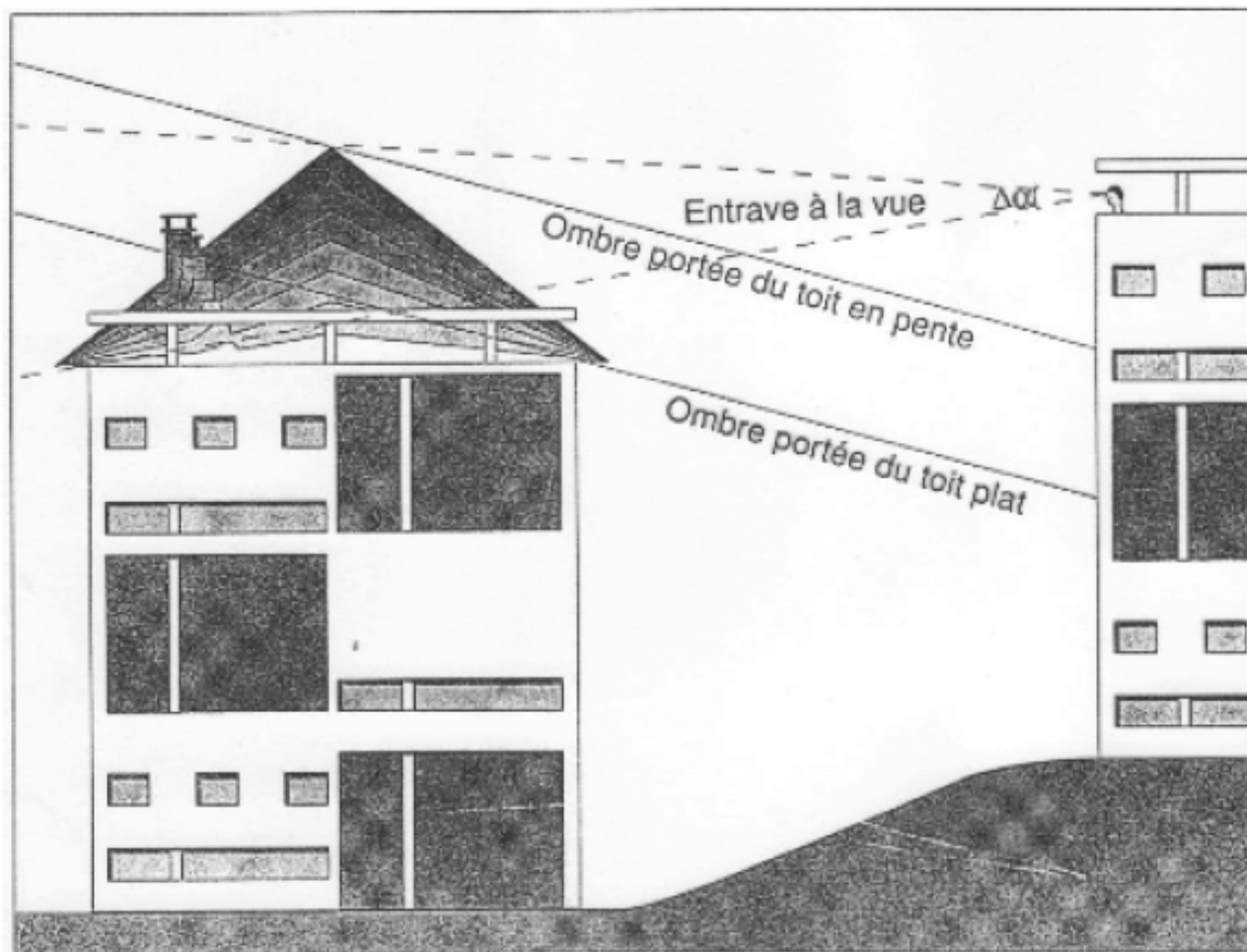
La hauteur des constructions est généralement définie dans le cadre des plans d'affectation notamment pour gérer les problèmes d'ombre portée sur les immeubles voisins ou d'entrave à la vue. Cette hauteur peut être définie par le nombre de niveaux admis pour les bâtiments ou par une hauteur maximale du faîte du toit ou de la corniche par rapport au niveau du sol (se référer aux directives cantonales en la matière).



# Règlement d'aménagement communal (17)

## La hauteur des constructions (2)

Exemple :  
remplacement  
d'un toit plat en  
pente lors d'une  
réfection :  
entrave à  
l'ensoleillement  
et à la vue



# Règlement du plan d'affectation (18)

## Les bonus sur la capacité constructive (1)

La notion de bonus est introduite par l'art. 97, al. 4 LATC: *Les bâtiments neufs ou rénovés atteignant des performances énergétiques sensiblement supérieures aux normes en vigueur bénéficient d'un bonus supplémentaire de 5% dans le calcul des coefficients d'occupation ou d'utilisation du sol.*

D'autres bonus applicables à l'indice de la mesure d'utilisation du sol (IUS, IOS, IM) peuvent être octroyés par la Municipalité en sus du bonus défini par l'art. 97 LATC.

Le total cumulé des bonus ne peut excéder 15% de l'indice de la mesure d'utilisation du sol par parcelle et les bonus doivent concorder avec les objectifs que la municipalité poursuit en matière d'aménagement du territoire.

# Règlement du plan d'affectation (19)

## Les bonus sur la capacité constructive (2)

Conditions	Bonus maximal*
Réalisation d'au minimum 15% de la SPd réservée à des logements d'utilité publique et inscription d'une mention au registre foncier	10%
Inscription au registre foncier d'une servitude de passage public au bénéfice de la commune permettant la réalisation d'un cheminement de mobilité douce	5%
Inscription au registre foncier d'une servitude au bénéfice de la commune permettant l'aménagement d'un parc accessible au public et aménagé comme tel	5%
Inscription au registre foncier d'une servitude au bénéfice de la commune permettant l'aménagement d'une place de stationnement réservée à un service d'autopartage (places devant être prévues en remplacement de places de stationnement) ou de X places de stationnement réservées à un service de vélos en libre-service	5%
Inscription au registre foncier d'une servitude au bénéfice de la commune permettant l'aménagement d'un écopoint public	5%
Mutualisation des accès pour les véhicules entre deux parcelles, moyennant l'accord écrit des propriétaires concernés et l'inscription d'une mention au registre foncier	5%
Cession gratuite de terrain au domaine public	5%
Production d'eau chaude sanitaire et besoins d'électricité couverts à 50% au minimum par des sources d'énergie renouvelable	5%
Installations de chauffage exclusivement alimentées par des sources d'énergie renouvelables	5%
Bâtiments neufs ou rénovés atteignant des performances énergétiques sensiblement supérieures aux normes en vigueur, à savoir certifié selon le standard Minergie® ou une autre norme équivalente reconnue par le service cantonal en charge de l'énergie ou par la Commune (bonus non cumulable avec celui prévu par l'art. 97, al. 4 LATC relatif aux performances énergétiques).	5%
Réalisation de mesures en faveur de la biodiversité.	5%

# Règlement du plan d'affectation (20)

## Dispositions **non** contenues dans un règlement

### Exemples:

Quelle est la distance entre le centre du pied de la plante (arbres, arbustes, ...) et la limite parcellaire)?

Quelle est la hauteur maximale que peut atteindre une plantation?

Quelle est la distance légale par rapport au fonds voisin pour la création d'une vue droite ou d'une vue oblique?

Etc.

Les réponses sont données dans le **Code Foncier et Rural**.

Le CFR, entré en vigueur en 1988, est une loi générale qui contient toutes les dispositions cantonales relatives à la propriété et à la police foncière, qui ne figurent pas dans les lois spéciales. Il fixe les règles générales concernant l'utilisation de la propriété, notamment les questions relatives aux clôtures, aux plantations, aux bornes, etc.