

DISTRICT
D'ECHELLENS

63709

N° VD : 85
N° CH : 5518

2.18.2

COMMUNE D'ECHELLENS

PLAN DE QUARTIER
" EN VUASSU "

I : 500

Atelier d'architecture
ENDERLIN - SANTSCHY S.A.
MORGES

ECHELLENS, le 15 septembre 1992
Modifié le 30 juin 1994

JAN ET COURDESSE
GEOMETRES OFFICIELS
ECHELLENS

APPROUVE PAR LA MUNICIPALITE DANS SA SEANCE
du 10.01.1995
LE SYNDIC :

PLAN DEPOSE AU GREFFE MUNICIPAL POUR ETRE SOUMIS A
L'ENQUETE PUBLIQUE LE 20.07.1994
LE SYNDIC :

APPROUVE PAR LE CONSEIL COMMUNAL DANS SA SEANCE
du 02.02.1995
LE PRESIDENT :

APPROUVE PAR LE CONSEIL D'ETAT DANS SA SEANCE
du 18.08.1995
L'ATTESTE, LE CHANCELIER :

LEGENDE :

- BATIMENTS A DEMOLIR
- BATIMENTS EXISTANTS
- BATIMENTS PROJES
- CIRCULATION VOITURES
- CIRCULATION PIETONS
- AIRE DE JEUX
- AIRE DE VERDURE
- AIRE DE CIRCULATION ET DE PARCAGE
- ARBORISATION A TITRE INDICATIF
- ENTREE VOITURE
- ENTREE PIETONS
- PERIMETRE DU PLAN
- PERIMETRE D'EVOLUTION
- LIMITE DES CONSTRUCTIONS DU 4.10.1968
- AIRE DE PARCAGE ENTERRE
- CANALISATIONS E.U. ET E.C.
- CONDUITE D'EAU A DEVIER
- ORIENTATION OBLIGATOIRE DES FAITES
- LIMITE ZONE 'A'
- ELEMENTS SOLAIRES PASSIFS
(POUR INDICATIONS)

REGLEMENT

A. OBJECTIFS DU PROJET URBANISTIQUE

Chapitre 1 PRINCIPE GENERAL DU PLAN

Chapitre 2 PERIMETRE DU PLAN - ZONAGE - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

B. MESURES

Chapitre 3 IMPLANTATIONS - PERIMETRES D'EVOLUTION - DISTANCES AUX LIMITES - SURFACES CONSTRUCTIBLES - COEFFICIENTS

Chapitre 4 ELEVATIONS - HAUTEURS - NOMBRE D'ETAGES SUPERSTRUCTURES

Chapitre 5 TRAITEMENT ARCHITECTURAL, CHOIX DES MATERIAUX

Chapitre 6 ENERGIES RENOUVELABLES

Chapitre 7 CIRCULATIONS - PARKINGS - ABRIS PC

Chapitre 8 AIRE DE VERDURE ET DE DETENTE

Chapitre 9 PRESCRIPTIONS DIVERSES ET FINALES

Chapitre 4 ELEVATIONS - HAUTEURS - NOMBRE D'ETAGES - SUPERSTRUCTURES

- 4.1 Les hauteurs des faîtes sont définies par les critères suivants : Nombre d'étages - Hauteur à la sablière - Pente des toitures.
- 4.2 Le nombre d'étages maximum correspondant au CUS max. autorisé est de : Rez-de-chaussée + 1er étage + combles habitables
- 4.3 La hauteur à la sablière pourra évoluer entre le niveau fini du plancher des combles et 40 cm. au-dessus du niveau fini de ce plancher.
- 4.4 Dans les conditions d'utilisation maximum des possibilités des art. 4.2, 4.3 et 5.3, la hauteur au faîte maximum sera de 10.20 m' mesurée depuis le niveau du rez-de-chaussée fini.
- 4.5 Le niveau des rez-de-chaussée des unités d'habitations le long du ch. de la Villaire est fixe et sert de référence à l'implantation des groupes. Le niveau des rez-de-chaussée des autres unités d'habitation pourra fluctuer de plus ou moins 40 cm. par rapport à l'unité adjacente de manière à adapter les constructions à la topographie du terrain.
- 4.6 Le niveau des rez-de-chaussée des unités des groupes C + E est fixe par le plan.

Chapitre 5 TRAITEMENT ARCHITECTURAL, CHOIX DES MATERIAUX

- 5.1 L'ensemble des constructions du plan sera traité comme une seule unité architecturale même en cas de construction par étapes largement décalées dans le temps.
- 5.2 Les toitures seront à 2 pans. Les pans inégaux sont autorisés, le pan plus petit ne pourra pas être inférieur à 60 % du pan le plus grand.
- 5.3 Les pentes de toiture pourront varier entre 25° et 40°.
- 5.4 Les décrochements de toiture au faîte sont autorisés pour permettre une bonne pénétration de la lumière solaire dans les combles pour autant qu'ils soient étudiés dans le cas d'un groupe entier de maisons pour des raisons d'unité architecturale.
- 5.5 La saillie des avant-toits pourra varier entre 20 et 60 cm. pour les avant-toits des façades-pignons et entre 70 et 120 cm pour les avant-toits de façades-chéneau.
- 5.6 Les ouvertures en toiture, telles que: lucarnes, fenêtres rampantes, balcons encastrés, verrières sont autorisées. Leur longueur additionnée ne dépassera pas la moitié de celle du pan considéré. Leur forme et leurs dimensions sont libres. Elles devront pourtant l'objet d'une harmonisation dans le cadre d'un même groupe d'habitations. Les lucarnes ou verrières peuvent être construites à l'aplomb des façades. Dans cette configuration, l'avant-toit pourra être interrompu devant la lucarne ou la verrière.

- 5.7 La nature et la couleur des matériaux apparents en façades et toitures doivent être choisies en accord avec la Municipalité, Art. 7.5 RCATC.

Chapitre 6 ENERGIES RENOUVELABLES

- 6.1 Le plan de quartier permettra de faire largement appel à l'utilisation des énergies renouvelables sous toutes leurs formes et notamment, les formes principales suivantes: énergie solaire passive - active - photovoltaïque. Les installations de captage figureront sur tous les plans d'enquête.
- 6.2 **Energie solaire passive** (captage et conservation d'énergie solaire thermique sous forme de rayonnement). Les éléments de captage passifs d'énergie solaire, tels que: serres, vérandas, bow-windows, oriels, loggias vitrées, systèmes "double peau", ne sont pas comptés dans la surface de planchers habitables selon définition de l'art. 3.3, pour autant qu'ils respectent les principes énergétiques de base suivants :
 - 6.2.1 Tous les éléments de captage solaire passif seront considérés comme "partie froide". A ce titre, ils ne pourront pas être chauffés au moyen d'installations de chauffage fixes. Ces éléments seront obligatoirement munis de "parois d'interface" opaques ou vitrées les séparant des volumes chauffés.
 - 6.2.2 Les parois d'interface vitrées correspondront au minimum à la qualité thermique d'un vitrage isolant à double verre.
- 6.3 **Energie solaire active** (production d'énergie thermique)
 - 6.3.1 Les éléments de captage solaire actif, tels que : capteurs à eau ou à air peuvent être fixés en façade ou en toiture.
 - 6.3.2 En façade, ils pourront représenter jusqu'à 70 % de la surface de la façade considérée.
 - 6.3.3 En toiture, ils pourront représenter jusqu'à 100 % du pan sud et seront dans tous les cas intégrés à la toiture (affleurement avec le niveau de couverture).
 - 6.3.4 Les installations de captage actif sont autorisées sur le sol et ne sont pas comptées comme surface construite. Elles devront, dans ce cas, s'harmoniser au maximum avec l'aménagement des jardins et ne pourront pas dépasser 12 m² par unité d'habitation. Elles devront figurer sur tous les plans d'enquête.
- 6.3.5 Un groupement des surfaces de captage dans les espaces libres entre bâtiments pourra être autorisé.
- 6.4 **Energie solaire photovoltaïque** (production d'électricité)
 - 6.4.1 Les éléments de captage photovoltaïque (capteurs plans) sont assimilés aux capteurs solaires actifs et, à ce titre, sont régis par les mêmes règles.

A. OBJECTIFS DU PROJET URBANISTIQUE

Chapitre 1 PRINCIPE GENERAL DU PLAN

- Le présent plan de quartier a pour but :
 - 1.1 La maîtrise du développement d'une grande parcelle initialement classée en zone de villas.
 - 1.2 Une meilleure utilisation du sol par une densification de l'habitat et une organisation du trafic automobile laissant libres des espaces verts autour des unités d'habitations.
 - 1.3 Une organisation spatiale permettant un large recours aux énergies renouvelables.

Chapitre 2 PERIMETRE DU PLAN - ZONAGE - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

- 2.1 Le plan englobe les parcelles suivantes :
 - Parcelle No 299, propr. M. J.-A. MONNIER Surf. 9315 m²
 - Parcelle No 560, propr. M. Rolf HEDIGER Surf. 1369 m²
 - Parcelle No 298, propr. Commune Echallens Surf. 1690 m²
- 2.2 Par l'adoption du plan de quartier, les parcelles Nos 299, 560 deviendront une zone d'habitat groupé avec un coefficient CUS maximum de 0,55 calculé selon la norme 514.420 de l'Institut Fédéral pour l'Aménagement du Territoire (IFAT). Les règles de construction stipulées aux chapitres 3 à 9 y compris s'appliquent aux parcelles Nos 299, 560.
- 2.3 Le périmètre du plan est indiqué par un liseré rouge entourant les parcelles concernées.
- 2.4 La partie de terrain A est considérée comme terrain de réserve. A ce titre, elle est provisoirement inconstructible. Sa surface maximum de 2000 m² pourra être mise à disposition du domaine public pour la réalisation d'une éventuelle future route de ceinture pendant une période de 20 ans maximum, dès l'adoption du plan de quartier par le Conseil d'Etat. Pendant cette période de 20 ans pour le cas où le projet de route communale de ceinture serait définitivement abandonné, ou après la période de 20 ans quel que soit le sort réservé au projet de route de ceinture, cette zone A (délimitée par un liseré de couleur verte) deviendra constructible aux mêmes conditions que l'ensemble du plan.
- 2.5 En principe, les constructions qui seront érigées sur les parcelles 299 et 560 sont destinées à l'habitation en ordre contigu. Cependant, une utilisation des surfaces pour des activités tertiaires peut être envisagée jusqu'à concurrence de 10 % des surfaces de planchers.

Chapitre 7 CIRCULATION - PARKINGS - ABRIS PC

- 7.1 Les circulations automobiles et piétonnières figurées sur le plan sont obligatoires.
- 7.2 Les entrées-sorties des voitures indiquées sur le plan sont fixes. Elles sont au nombre de trois au maximum pour la parcelle no 299. Une entrée-sortie pour le groupe d'habitation A et le parking le long du LEB utilisant en sortie commune la servitude No 101,705. Une entrée-sortie pour les groupes B + C + D conduisant au parking de surface. Une entrée-sortie pour les groupes D + E + F conduisant au parking de surface.
- 7.3 Le nombre de places de parc sera calculé sur la base des principes suivants : 2,5 places par logement ou par unité d'habitation y compris les places visiteurs, soit un minimum de 70 places pour les 28 unités d'habitation des groupes A-B-C-D-E-F.

Chapitre 8 AIRE DE VERDURE ET DE DETENTE

- 8.1 Toute construction est interdite dans l'aire de verdure, à l'exception d'ouvrages légers tels que : pergolas, passages couverts, sorties de parking, installations de captage solaire, etc., dont l'architecture devra s'harmoniser avec l'ensemble des constructions.
- 8.2 Les surfaces vertes seront engazonnées et arborisées à raison de : un arbre majeur (bailiveau de 3.50 m. de haut. minimum à la plantation) par tranche de 160 m² de plancher habitable mais au minimum un arbre par unité d'habitation. Les essences proposées seront indiquées sur le plan d'aménagements extérieurs d'enquête.
- 8.3 Les localisations des cheminements piétons ainsi que des aires de jeux et de détente indiquées sur le plan sont obligatoires. Leurs dimensions et leur forme pourront varier légèrement. Les surfaces des aires de jeux indiquées sur le plan sont des minima obligatoires. Les aires de jeux seront équipées d'engins et de bancs qui seront indiqués sur le plan général d'aménagements extérieurs, soumis à l'enquête publique.
- 8.4 Les cheminements piétons et aires de jeux seront correctement éclairés par une illumination harmonisée à l'ensemble architectural. Les luminaires figureront sur le plan d'ensemble des aménagements extérieurs.

B. MESURES

Chapitre 3 IMPLANTATION - PERIMETRES D'EVOLUTION - SURFACES CONSTRUCTIBLES - COEFFICIENTS

- 3.1 Les implantations, le nombre d'unités d'habitation, les surfaces constructibles et les volumes figurés sur le plan et les coupes sont à considérer comme des maxima correspondant au coefficient CUS octroyé. Le nombre d'unités d'habitation par groupe est déterminé sur le plan et n'est pas modifiable.
- 3.2 Les implantations peuvent varier dans les limites suivantes :
 - 3.2.1 Limites des périmètres d'évolution indiquées par un liseré de couleur orange.
 - 3.2.2 Limite des constructions du 4.10.1968 le long du ch. de la Villaire indiquée par un liseré de couleur bleue.
 - 3.2.3 Périmètres d'évolution à 6 m' des limites de la parcelle no 560.
- 3.3 Les éléments de captage passif d'énergie solaire ne sont pas comptés dans les surfaces de plancher jusqu'à concurrence des maxima suivants :
 - 14 m² au rez-de-chaussée
 - 9 m² au 1er étage
 - 9 m² aux combles
- et pour autant qu'ils respectent les principes énergétiques de base indiqués au chapitre 6 à l'article No 6.2.1. Ils pourront dépasser de 1.50 m maximum les périmètres d'évolution sur le 60 % de leur surface au sol.
- 3.4 Les surfaces de plancher comptant pour la définition du coefficient CUS sont les surfaces extra-muros de chaque étage (surfaces brutes) conformément à la norme 514.420 (IFAT).
- 3.5 Dans les combles habitables, la surface de plancher sous les pans de toiture est comptée à partir d'une hauteur de 130 cm du plancher fini des combles.
- 3.6 Les balcons, loggias, porches d'entrée couverts ou fermés, les marquises, les pergolas, ne sont pas comptés dans la surface habitable. Ils pourront dépasser de 1.50 m max. les périmètres d'évolution sur 30 % de leur surface au sol. Ils devront figurer clairement sur les plans d'enquête des bâtiments et des aménagements extérieurs.

Chapitre 9 PRESCRIPTIONS DIVERSES ET FINALES

- 9.1 Abris de protection civile.
 - 9.1.1 Les places protégées selon les normes fédérales et cantonales seront regroupées dans des abris groupés sous chaque groupe de maisons (par exemple un abri de min. 15 places pour 3 maisons, situé dans le sous-sol d'une maison).
- 9.2 Les plans de ces abris seront soumis à l'enquête publique en même temps que les plans d'enquête des groupes d'habitation qui leur sont liés.
- 9.3 Conformément aux dispositions de la législation sur l'environnement, un degré de sensibilité au bruit est attribué à chaque aire d'implantation. Les valeurs limites sont les suivantes : Aire d'habitat groupé : degré II Aire d'utilité publique : degré II
- 9.4 A titre exceptionnel et dans les limites de la législation cantonale, la municipalité peut autoriser des dérogations de moindre importance aux dispositions du présent document, lorsqu'il importe de tenir compte d'une situation existante et de cas non prévus par la réglementation.
- 9.5 Pour tout ce qui n'est pas prévu dans les dispositions du présent règlement en matière de législation sur les constructions, ce sont les lois, règlements et usages habituels, communaux, cantonaux et fédéraux qui feront office de prescriptions. Il s'agit en particulier du règlement communal sur l'Aménagement du Territoire et les Constructions, de la Loi cantonale sur l'Aménagement du Territoire et des Constructions (LATC), du règlement d'application de cette loi (RATC).
- 9.6 Le plan et le règlement entrent en vigueur dès l'approbation par le Conseil d'Etat. Il abroge toute disposition antérieure contraire (plan de quartier En Vuassu adopté par le Conseil d'Etat le 15 octobre 1993).