

# COMMUNE D'ECHICHENS

« EN GRASSIAZ »

## PLAN PARTIEL D'AFFECTATION REGLEMENT

Dossier technique n° 1301

Version du (enquête publique) 01.10.2012

Version du (département) 10.04.2014

PLAREL

LAUSANNE

Approuvé par la Municipalité

Le 8 octobre 2012

Syndic

D. MEIENBERGER

Secrétaire

F. MOSIMANN

Soumis à l'enquête publique

Du 17 octobre 2012 au 15 novembre 2012

Au nom de la Municipalité

Syndic

D. MEIENBERGER

Secrétaire

F. MOSIMANN

Adopté par le Conseil de la Commune

Le 10 avril 2014

Président

L. BUCHILLIER

Secrétaire

C. BOVET

Approuvé préalablement par le Département  
compétent

Lausanne, le 30 AVR. 2014

La Cheffe du Département

Mis en vigueur le

13 NOV. 2014

★ Modification apportée par le conseil communal

CERTIFIE CONFORME  
Service du développement territorial

## 1. GENERALITES

---

BUT	1.1	<sup>1</sup> Le présent plan partiel d'affectation (PPA) est établi conformément aux dispositions de la Loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions. Il est conçu, notamment, pour : <ul style="list-style-type: none"><li>- promouvoir la réalisation d'un nouveau quartier destiné en priorité à l'habitation et subsidiairement à des équipements et des activités socio-économiques jugées compatibles avec l'habitation</li><li>- tirer parti de la configuration générale du terrain et de la qualité paysagère du site orienté en direction du bassin lémanique</li><li>- inscrire les constructions nouvelles dans un environnement bâti à caractère résidentiel.</li></ul>
REFERENCE	1.2	<sup>1</sup> Pour ce qui n'est pas prévu dans le présent document, les dispositions du règlement sur le plan d'extension et la police des constructions, dit ci-après règlement général, sont applicables.

## 2. AFFECTATION

---

PRINCIPE	2.1	<sup>1</sup> La surface comprise à l'intérieur du périmètre du PPA est subdivisée en : <ul style="list-style-type: none"><li>- zone d'habitation de très faible densité</li><li>- zone d'habitation de moyenne densité.</li></ul>
ZONE D'HABITATION DE TRES FAIBLE DENSITE	2.2	<sup>1</sup> La zone d'habitation de très faible densité est affectée à l'habitation, à raison de 2 logements au plus par bâtiment édifiés conformément au règlement général – zone de villas A.  <sup>2</sup> ★ Les parcelles n° 146 et n° 263 selon l'état cadastral du jour de la mise en vigueur des présentes dispositions font partie de propriétés foncières dont l'essentiel est situé sur le territoire de la commune de Morges. Dans ces conditions, toutes constructions ou partie de construction implantées sur ces 2 biens-fonds sont régies par les dispositions réglementaires qui s'appliquent aux parcelles adjacentes n° 1242 et n° 1574.
ZONE D'HABITATION DE MOYENNE DENSITE	2.3	<sup>1</sup> La zone d'habitation de moyenne densité subdivisée en 7 aires d'affectation est régie par les dispositions ci-après.
AIRE DE CONSTRUCTION A	2.4	<sup>1</sup> L'aire de construction A est une surface constructible affectée à l'implantation de bâtiments destinés à : <ul style="list-style-type: none"><li>- l'habitation sous forme de bâtiments comprenant plusieurs logements et/ou</li><li>- des équipements collectifs de type social ou culturel et/ou des activités socio-économiques de type artisanal, commercial ou administratif.</li></ul> <sup>2</sup> Les établissements susceptibles de présenter des inconvénients majeurs pour le voisinage ne peuvent pas être autorisés sur cette surface, il s'agit notamment : <ul style="list-style-type: none"><li>- des établissements de vente, de réparation ou d'entretien de véhicules y compris des installations de lavage et des stations de vente de carburant</li><li>- des locaux commerciaux dont la surface de vente au détail est supérieure à 100 m<sup>2</sup> par établissement</li><li>- des établissements publics ou collectifs de type discothèque, dancing, night-club.</li></ul> <sup>3</sup> Dans la règle, les locaux qui sont en relation directe avec la place délimitée le long de la route du Crêt sont destinés à un autre usage que l'habitation.
AIRE DE CONSTRUCTION B	2.5	<sup>1</sup> L'aire de construction B est une surface constructible affectée à l'implantation de bâtiments d'habitation comprenant plusieurs logements et à des activités ou usages compatibles avec l'habitation.

AIRE DE CONSTRUCTION C	2.6	<sup>1</sup> L'aire de construction C est une surface constructible affectée à l'implantation de bâtiments destinés à l'habitation à raison de 2 logements au plus par bâtiment et à des activités ou usages compatibles avec l'habitation dans la mesure où ils s'exercent dans un bâtiment destiné en partie au logement de personnes.
AIRE DE PROLONGEMENT	2.7	<sup>1</sup> L'aire de prolongement est affectée à des bâtiments ou parties de bâtiment de faible hauteur s'inscrivant dans le prolongement des niveaux inférieurs des bâtiments implantés dans l'aire de construction adjacente. Cette surface est destinée à la réalisation de garages collectifs pour véhicules et de locaux de service.  <sup>2</sup> Les constructions qui peuvent être implantées sur cette surface sont pour l'essentiel obligatoires. Elles sont mises en œuvre parallèlement à la réalisation des bâtiments implantés dans l'aire de construction adjacente.
AIRE DE MOUVEMENT	2.8	<sup>1</sup> L'aire de mouvement est une surface à prédominance minérale, en nature de rue, de cour ou de place affectée en priorité à la circulation des véhicules et l'usage des piétons. Les constructions, installations et aménagements qui peuvent être autorisés sont : <ul style="list-style-type: none"> <li>- des constructions ou parties de construction entièrement enterrées par rapport au niveau du terrain aménagé à l'usage de garages collectifs pour véhicules et/ou locaux de services</li> <li>- des aménagements de surface conformes à la destination de cette aire d'affectation, par exemple des murs, du mobilier urbain, des plantations, des installations liées à la collecte des déchets</li> <li>- des places de stationnement pour véhicules situées aux emplacements mentionnés sur le plan</li> <li>- les avant-toits de bâtiments constituant des avant-corps réalisés en empiètement.</li> </ul> <sup>2</sup> La place, délimitée en amont de l'aire de construction A, est un lieu d'accueil qui remplit une fonction déterminante pour l'organisation du domaine bâti. L'aménagement de cette surface doit être réalisé sur la base d'un projet d'ensemble dont la mise en œuvre peut être imposée par la Municipalité.  <sup>3</sup> L'aire de mouvement ne peut pas être fractionnée par des clôtures et la Municipalité peut imposer la cote d'altitude à la limite de chaque bien-fonds.
AIRE DE DEGAGEMENT	2.9	<sup>1</sup> L'aire de dégagement est une surface à prédominance végétale en nature de prairie, de jardin ou de parc d'agrément. Les constructions, installations et aménagements qui peuvent être autorisés sont : <ul style="list-style-type: none"> <li>- des aménagements paysagers y compris des équipements de jeux ou de loisirs à ciel ouvert d'usage privatif</li> <li>- les voies d'accès qui figurent sur le plan et des cheminements piétonniers</li> <li>- des parties de bâtiments constituant des avant-corps réalisés en empiètement, par exemple : avant-toits, galeries, balcons.</li> </ul> <sup>2</sup> A titre exceptionnel, la Municipalité peut autoriser sur cette surface des places de stationnement pour véhicules en nombre limité aux conditions suivantes : <ul style="list-style-type: none"> <li>- elles sont accolées à l'aire de mouvement</li> <li>- elles sont pourvues d'un revêtement perméable végétalisé.</li> </ul>
AIRE DE VERDURE	2.10	<sup>1</sup> L'aire de verdure est une surface à prédominance végétale en nature de parc d'agrément d'usage collectif. Les constructions, installations et aménagements qui peuvent être autorisés sont : <ul style="list-style-type: none"> <li>- des aménagements paysagers y compris des équipements de jeux et de détente en plein air d'usage collectif</li> <li>- la voie d'accès qui figure sur le plan et des cheminements piétonniers</li> <li>- un pavillon non habitable à l'usage du quartier, comptant au plus un niveau entièrement dégagé par rapport à l'altitude du terrain aménagé et localisé à l'emplacement qui figure sur le plan.</li> </ul>

### 3. MESURES D'UTILISATION DU SOL

ORGANISATION DU DOMAINE BATI 3.1 <sup>1</sup> Chaque fraction de l'aire de construction peut recevoir un ou plusieurs bâtiments accolés les uns aux autres. L'ensemble des bâtiments implantés dans les différentes aires de construction forme une entité architecturale homogène et la Municipalité peut imposer toute mesure propre à atteindre cet objectif.

CAPACITE CONSTRUCTIVE 3.2 <sup>1</sup> La capacité constructive du terrain est limitée par une surface de plancher déterminante (SPd) et le nombre de logements maximum autorisés dans chacune des fractions des aires de construction. Ces valeurs sont les suivantes :

Aire de construction	SPd (m2)	Nombre de logements max.
A1	1'150	1
A2	1'650	2
B1	580	4
B2	700	5
B3	600	4
B4	750	5
B5	2'250	15
B6	2'150	14
B7	2'300	15
B8	550	4
B9	950	6
B10	1'920	13
B11	1'000	6
B12	2'050	13
B13	1'000	6
B14	1'000	6
B15	850	5
B16	850	5
C1	450	3
C2	450	3
C3	450	3
C4	450	3
C5	450	3
C6	450	3
<b>Total</b>	<b>25'000</b>	<b>147</b>

<sup>2</sup> La surface de plancher déterminante (SPd) se calcule conformément à la norme suisse SN 504.421.

<sup>3</sup> La surface des balcons, loggias et terrasses quelles que soient leurs dimensions n'est pas prise en compte.

BONUS	3.3	<sup>1</sup> Conformément à l'article 97 LATC, les bâtiments qui atteignent des performances énergétiques sensiblement supérieures aux normes en vigueur ou qui sont raccordés à un système de chauffage à distance bénéficient d'un bonus de 5 % dans le calcul de la surface de plancher déterminante (SPd).
-------	-----	--

#### 4. MESURES DE CONSTRUCTION

---

IMPLANTATION	4.1	<sup>1</sup> La délimitation des aires d'affectation peut subir des petites modifications de forme et d'implantation pour s'adapter à l'évolution de l'état cadastral ou au résultat des études de détail entreprises lors de l'établissement des projets de construction. Ces modifications ne peuvent, toutefois, pas mettre en cause le principe de l'aménagement projeté ni avoir pour conséquence une augmentation de la capacité constructive du terrain.  <sup>2</sup> Les fronts d'implantation obligatoires qui figurent sur le PPA doivent être respectés de façon impérative sous réserve d'éléments architecturaux qui peuvent être réalisés en avant ou en arrière de chaque front.
ORDRE DES CONSTRUCTIONS	4.2	<sup>1</sup> Les bâtiments sont implantés, soit en ordre contigu, soit en ordre non contigu. A l'intérieur de chaque fraction des aires de construction A, B et C, les bâtiments doivent être accolés, séparés ou non par une limite de propriété.
DISTANCES	4.3	<sup>1</sup> Les façades non mitoyennes doivent être implantées à une distance minimum de 3.00 m des limites du bien-fonds mesurés perpendiculairement à la limite jusqu'à l'angle le plus rapproché de la construction.  <sup>2</sup> Cette distance est doublée entre bâtiments non accolés, implantés sur le même bien-fonds.
HAUTEURS	4.4	<sup>1</sup> Dans l'aire d'habitation, la hauteur des constructions est limitée par les cotes d'altitude qui figurent sur le plan et sur les coupes. Cette cote correspond à l'arête supérieure de la corniche ou de l'acrotère. Le parapet des terrasses accessibles et les superstructures à fonction technique peuvent dépasser les altitudes maximum attribuées.
NOMBRE DE NIVEAUX	4.5	<sup>1</sup> Pour chaque fraction des aires d'habitation, le nombre de niveaux habitables ou utilisables superposés est limité par les indications qui figurent sur le plan et sur les coupes.  <sup>2</sup> Les étages en attique sont réalisés en retrait de chaque façade de 1.50 m au moins.  <sup>3</sup> Dans les aires d'habitation et dans l'aire de prolongement, le nombre de niveaux réalisés en dessous du terrain aménagé (sous-sol) n'est pas limité.  <sup>4</sup> Dans l'aire de prolongement, les constructions comptent au plus un niveau entièrement dégagé par rapport à l'altitude du terrain aménagé. Des petites constructions de jardin, type pavillon, couvert, pergola, peuvent, en plus, être réalisées sur la toiture aménagée en terrasse accessible.
ARCHITECTURE	4.6	<sup>1</sup> Pour chaque aire d'habitation A, B et C, l'architecture des bâtiments est harmonisée et la Municipalité est compétente pour imposer toute mesure propre à atteindre cet objectif.  <sup>2</sup> Les règles suivantes sont applicables : <ul style="list-style-type: none"> <li>- les étages en attique assurent le couronnement de certains bâtiments, leurs faces se présentent, dans la règle, de façon contrastée par rapport aux façades principales</li> <li>- les toitures sont plates ou à très faible pente, elles peuvent être pourvues d'un revêtement végétal (espèces indigènes) ou d'un plaquage métallique mat choisi en accord avec la Municipalité</li> <li>- les superstructures à fonction technique par exemple, cage d'ascenseur, installation de ventilation, cheminées, capteurs solaires, sont réduites au minimum nécessaire et correctement architecturées.</li> </ul>

- <sup>3</sup> Dans l'aire de prolongement, les faces apparentes des constructions ont le statut de murs de soutènement qui peuvent être pourvus de percements. Ces ouvrages sont partiellement végétalisés. Les toitures sont plates ou à très faible pente, elles sont aménagées sous forme de terrasses accessibles ou de jardins pourvus de plantations basses indigènes.

## 5. MESURES D'ENVIRONNEMENT

---

AMENAGEMENTS EXTERIEURS	5.1	<p><sup>1</sup> Les aménagements extérieurs aux bâtiments implantés à l'intérieur du périmètre du plan partiel d'affectation et d'une façon générale le traitement des surfaces libres de construction sont réalisés sur la base d'un projet tenant compte :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- des caractéristiques du lieu</li><li>- de l'architecture et de la destination de la construction à laquelle ils sont attachés</li><li>- de la fonction des espaces publics ou collectifs dans le prolongement desquels ils s'inscrivent.</li></ul> <p><sup>2</sup> Sur la surface correspondant à la berme de visibilité mentionnée sur le plan, aucune réalisation permanente susceptible de compromettre la vue et la sécurité des usagers de la route du Crêt ne peut être autorisée.</p> <p><sup>3</sup> Les réalisations projetées, par exemple : mouvements de terre, places, cours, terrasses, voies d'accès, cheminements piétonniers, clôtures, doivent être au bénéfice d'une autorisation.</p> <p><sup>4</sup> Les cotes d'altitude du terrain aménagé qui figurent sur le PPA doivent être respectées avec une tolérance de +/- 50 cm.</p>
PLANTATIONS	5.2	<p><sup>1</sup> Les plantations existantes sont maintenues et si nécessaires remplacées.</p> <p><sup>2</sup> Les plantations existantes protégées situées en limite du périmètre du PPA sont mentionnées sur le plan. Toutes les mesures propres à atteindre, à l'intérieur du périmètre du PPA, le maintien de ces plantations doivent être prises.</p> <p><sup>3</sup> Les plantations nouvelles mentionnées sur le plan sont obligatoires. Elles sont mises en place lors de la construction des bâtiments situés à proximité. Ces plantations sont réalisées de la manière suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- sur l'aire de mouvement ou à proximité de celle-ci ainsi que les plantations en rangée sont réalisées au moyen d'essences adaptées au milieu urbain, par exemple : érable, platane, charme, tilleul.</li><li>- ailleurs, les plantations sont constituées d'essences indigènes (arbustes ou arbres fruitiers haute tige).</li></ul>
CLOTURES	5.3	<p><sup>1</sup> En limite de propriété, les éventuelles clôtures permanentes sont en maçonnerie ou en bois ou réalisées sous forme de haies constituées de plusieurs essences mélangées, doublées si nécessaire d'un treillis métallique ou d'un ouvrage de serrurerie. Leur hauteur est limitée à 2.00 m au maximum.</p>
BRUIT	5.4	<p><sup>1</sup> Conformément aux dispositions de la législation sur la protection de l'environnement, un degré de sensibilité au bruit DS II est attribué à toutes les composantes du plan partiel d'affectation.</p>
ECLAIRAGE EXTERIEUR	5.5	<p><sup>1</sup> L'éclairage des espaces extérieurs doit être conforme aux Recommandations pour la prévention des émissions lumineuses de l'Office fédéral de l'environnement, en particulier de manière à limiter la consommation d'énergie et les émissions inutiles.</p>

- ENERGIE 5.6 <sup>1</sup> Le recours aux énergies renouvelables est favorisé. Dans cette perspective :
- les constructions et installations nécessaires à la production et à l'utilisation de ce type d'énergie peuvent être autorisées par la Municipalité même lorsqu'elles sont contraires au présent document pour autant toutefois qu'elles n'entraînent pas d'inconvénients majeurs pour le voisinage ou la qualité du paysage
  - la conception des constructions vise l'efficacité énergétique et apporte une contribution à l'économie d'énergie.

## 6. MESURES D'EQUIPEMENT

---

- OBLIGATIONS 6.1 <sup>1</sup> Les équipements attachés à une construction sont fonction de son importance et de sa destination. 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> L'aire de mouvement et l'aire de prolongement remplissent une fonction déterminante pour l'unification des parties constructibles du quartier et la création d'espaces collectifs de qualité. En conséquence, un soin particulier doit être apporté à ces réalisations qui doivent faire l'objet d'un projet d'ensemble présenté à la Municipalité parallèlement à la première demande de permis de construire.
- CIRCULATION DES VEHICULES 6.2 <sup>1</sup> L'aire de mouvement est assimilable à une zone de rencontre au sens de l'Ordonnance fédérale sur la signalisation routière (article 22b), à savoir :
- les piétons et les conducteurs de véhicules peuvent utiliser toute la surface réservée à la circulation
  - les piétons bénéficient de la priorité mais ne doivent toutefois pas gêner inutilement les autres usagers
  - la vitesse des véhicules est limitée à 20 km/h.
- <sup>2</sup> Les conditions de raccordement à la route du Crêt sont fixées par la Municipalité.
- <sup>3</sup> La voie d'accès a une largeur comprise entre 3.00 m et 4.50 m. Elle est utilisable par le Service du feu et les autres véhicules de service. Le tracé qui figure sur le plan est indicatif.
- STATIONNEMENT DES VEHICULES 6.3 <sup>1</sup> Toute construction générant du trafic doit être pourvue de places de stationnement pour véhicules automobiles et pour deux – roues légers. Seules des places de stationnement à l'usage du quartier peuvent être implantées à l'intérieur du périmètre du plan partiel d'affectation. La capacité de ces équipements est établie selon les normes SN 640.065 et SN 640.281 de l'association suisse des professionnels de la route et des transports (VSS).
- <sup>2</sup> Les places de stationnement pour automobiles, nécessaires aux habitants et aux postes de travail, sont réalisées dans des garages implantés dans les aires d'habitation et l'aire de prolongement. Seules les places réservées aux visiteurs peuvent être maintenues à ciel ouvert principalement à l'emplacement qui figure sur le plan.
- STATIONNEMENT DES VELOS 6.4 <sup>1</sup> Les bâtiments et équipements collectifs nouveaux doivent être pourvus de places de stationnement pour les vélos. Les places de parc extérieures doivent être couvertes et munies de dispositifs antivols. Les besoins en places de stationnement sont calculés conformément à la norme suisse applicable (SN 640.065).
- CIRCULATION DES PIETONS 6.5 <sup>1</sup> Les cheminements piétonniers qui figurent sur le PPA constituent un principe dont il importe de s'inspirer lors de la réalisation des aménagements extérieurs. La largeur utile de ces cheminements est de 1.50 m au minimum et leur usage doit être garanti par servitudes inscrites au Registre foncier.
- <sup>2</sup> Le chemin piétonnier traversant le quartier entre la route du Crêt et le chemin de Chaudabronnaz doit permettre la circulation du public en général.

EVACUATION DES EAUX	6.6	<sup>1</sup> Les eaux usées et les eaux météoriques sont évacuées séparément. Les eaux usées sont raccordées aux réseaux publics d'évacuation existants à proximité de la surface comprise à l'intérieur du périmètre du PPA.  <sup>2</sup> Les bâtiments, installations et aménagements nouveaux doivent être conçus de manière à limiter au maximum le débit des eaux météoriques rejeté à l'exutoire. A ce titre, des solutions de rétention et/ou d'infiltration doivent être mises en place parallèlement à la construction des nouveaux bâtiments et à la rénovation des bâtiments existants. Le débit maximum des eaux météoriques rejeté à l'exutoire est limité à 20 litres/seconde/hectare.  <sup>3</sup> Les directives de l'Association suisse des professionnels de la protection des eaux (VSA) sont applicables.
ESPACE DE DETENTE	6.7	<sup>1</sup> L'aire de verdure est aménagée pour l'essentiel en espace de détente et place de jeux d'usage collectif. La Municipalité peut subordonner l'octroi d'un permis de construire dans l'aire d'habitation B à la réalisation de la totalité de cet équipement.
CONDITIONS DE REALISATION	6.8	<sup>1</sup> Les équipements privés sont réalisés de façon à répondre aux exigences applicables aux ouvrages publics de même nature pour ce qui concerne leur implantation, leurs dimensions, leur mise en œuvre et leur niveau de qualité.
EQUIPEMENTS PUBLICS	6.9	<sup>1</sup> Les petites constructions ou installations nécessaires à un service public y compris des surfaces ainsi que des abris dévolus aux usagers des transports publics peuvent être autorisés sur l'ensemble de la zone d'habitation lorsque leur emplacement est imposé en raison de leur destination.

## 7. DISPOSITIONS FINALES

---

AUTORISATION	7.1	<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'aménagements, d'équipements et d'environnement prévues par le PPA notamment en ce qui concerne : <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'exécution d'équipements obligatoires</li> <li>- l'aménagement de tout ou partie de l'aire de mouvement et/ou de l'aire de verdure</li> <li>- la mise en place de plantations nouvelles</li> <li>- la constitution de servitudes garantissant la circulation des piétons.</li> </ul>
DEROGATIONS	7.2	<sup>1</sup> A titre exceptionnel dans les limites de la législation cantonale (LATC, article 85), la Municipalité peut déroger aux dispositions du présent PPA.
ABROGATION, MISE EN VIGUEUR	7.3	<sup>1</sup> Le présent PPA avec le règlement qui lui est attaché entre en vigueur par décision du Département compétent du Canton de Vaud. Il abroge à l'intérieur de son périmètre toutes les dispositions antérieures qui lui sont contraires notamment : <ul style="list-style-type: none"> <li>- le plan des zones et le règlement sur le plan d'extension et la police des constructions du 19 octobre 1983 avec les modifications du 6 janvier 1988 et du 8 mars 1991.</li> </ul>