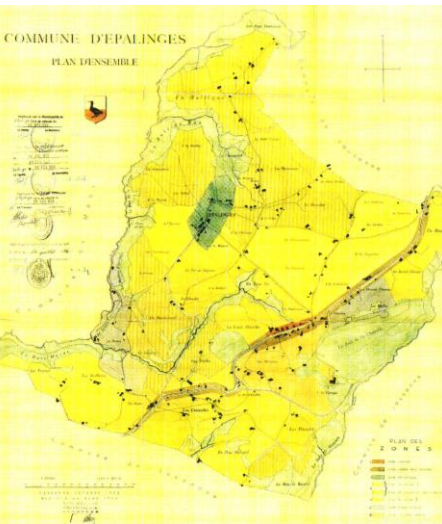
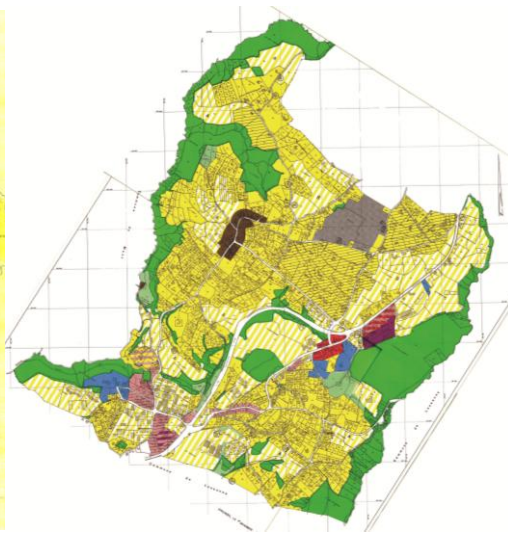


Plan d'affectation communal (PACom)

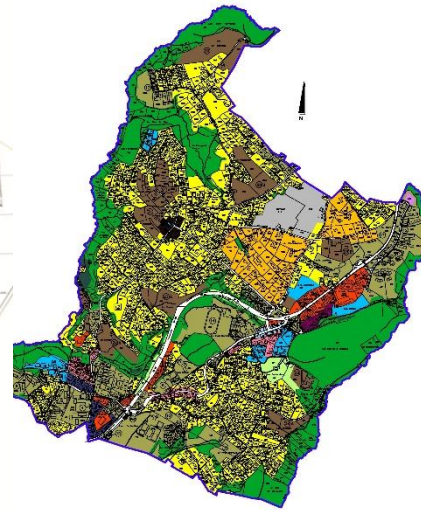
PGA 1956



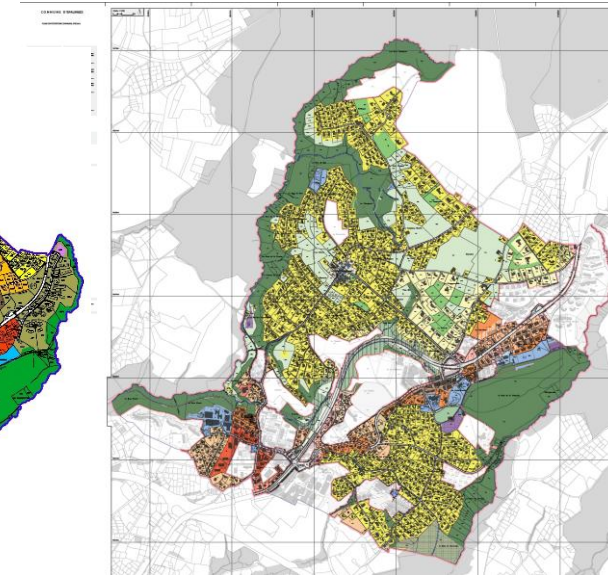
PGA 1985



PGA 2005



PACom...



Soirée d'information publique

11 mai 2026 – 19h

Service de l'urbanisme

1. Mot de bienvenue

M. Alain Monod, Syndic

2. Introduction

Mme Brigitte Crottaz, Municipale de l'urbanisme

3. Contexte, cadre légal et redimensionnement de la zone à bâtir

M. Patrick Ciceri, urbaniste FSU, Plarel SA

4. Plan et règlement: les changements et nouvelles dispositions

M. Frédéric Benitez, urbaniste, adjoint au chef de Service

5. Prochaines étapes

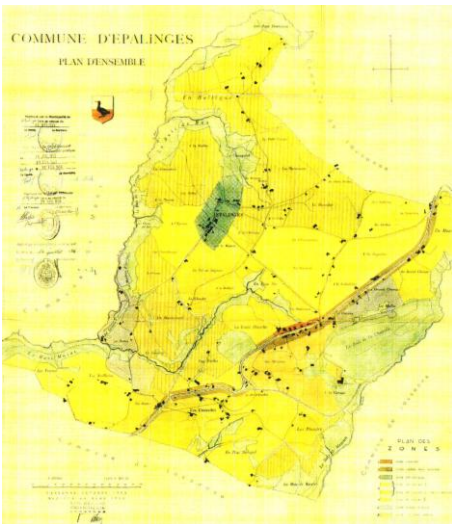
M. Frédéric Benitez, urbaniste adjoint au chef de Service

6. Questions

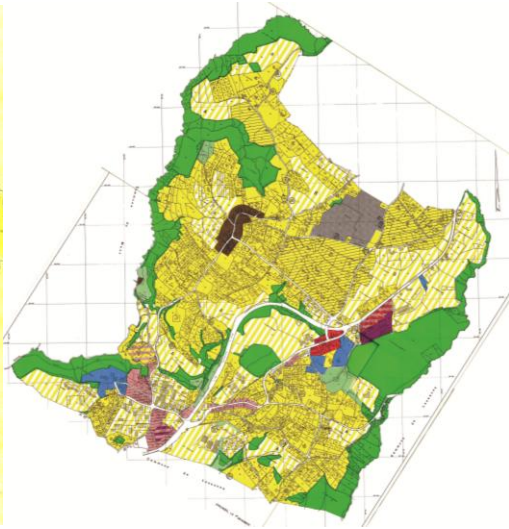
2. Introduction

Mme Brigitte Crottaz, Municipale de l'urbanisme

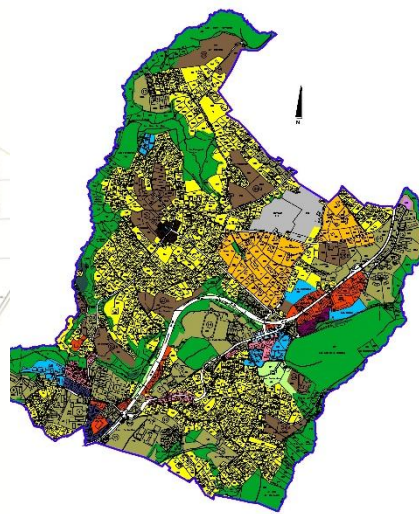
PGA 1956



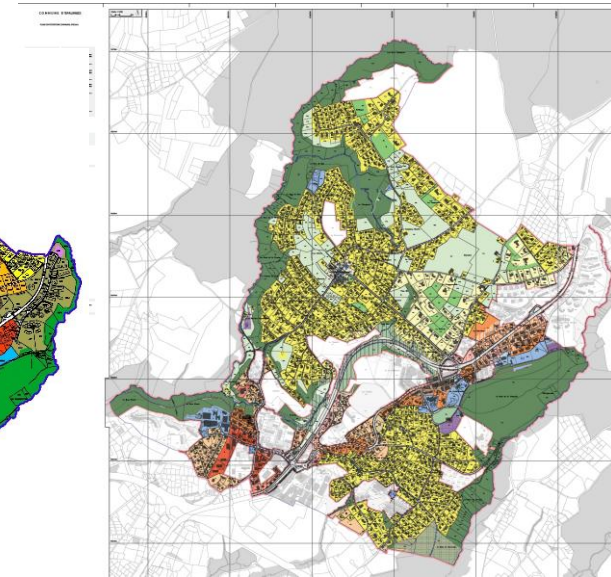
PGA 1985



PGA 2005



PACom...



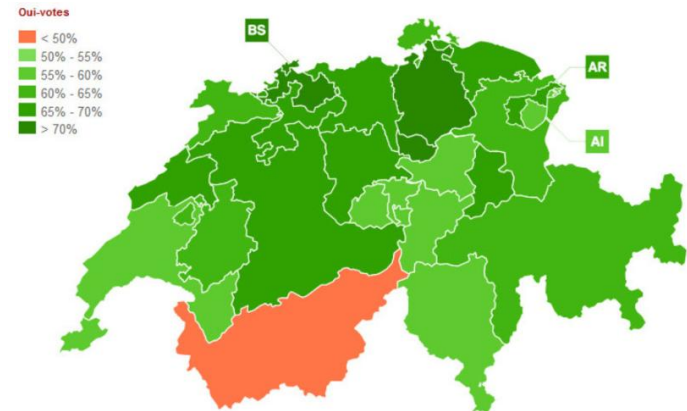
2. Introduction

Mme Brigitte Crottaz, Municipale de l'urbanisme

Pourquoi réviser le plan général d'affectation (PGA) de 2005 ?

- 2007 Initiative pour le paysage
- Contre-projet à l'initiative: révision partielle de la Loi sur l'aménagement du territoire (LAT)
- 03.03.2013 Acceptation populaire des modifications de la Loi sur l'aménagement du territoire (LAT) et de son Ordonnance (OAT)

CH :	62.9%
VD :	56.4%
Épalinges:	57.3%



01.05.2014 Entrée en vigueur de la LAT et de l'OAT

2. Introduction

Mme Brigitte Crottaz, Municipale de l'urbanisme

Principes de la LAT révisée

- Utilisation mesurée du sol, densification vers l'intérieur, création d'un milieu bâti compact (art. 1 LAT)
- Lutte contre la thésaurisation (art. 15a LAT)
- Préservation des zones agricoles (art. 3, 15 LAT)
- Les zones à bâtir doivent répondre aux besoins prévisibles pour les 15 prochaines années (art. 15 LAT)
- Les zones à bâtir surdimensionnées doivent être réduites (art. 15 LAT)
- L'autorité compétente, si l'intérêt public le justifie, peut imposer un délai de construction et, en cas d'inexécution, ordonner des taxations ou changements d'affectations.

→ La révision du PGA doit répondre à ces objectifs



EPALINGES

AVIS AUX PROPRIÉTAIRES

Afin de se mettre en conformité avec la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT), la loi cantonale sur l'aménagement du territoire (LATC) et le Plan directeur cantonal (PDCn), la Municipalité d'Épalinges informe les propriétaires fonciers que

- La **révision du Plan Général d'Affectation (PGA) est en cours d'élaboration.**

Dans l'intervalle, et dans le cadre de projets de constructions, les intéressés (propriétaires ou promoteurs) sont priés de prendre contact avec la Municipalité, celle-ci se réservant le droit de faire application de l'article 77 de la LATC pour refuser tout projet qui serait contraire aux planifications envisagées, mais non encore soumises à l'enquête publique.

La Municipalité se réserve le droit de soumettre à l'enquête publique un plan d'affectation et un règlement de la zone réservée selon l'article 46 LATC si le dimensionnement de la zone à bâtir viendrait à être compromis.

Cet avis délie la Municipalité des obligations découlant de l'article 78 LATC.

En conséquence, aucune prétention d'indemnité pour les projets établis selon les règles actuelles ne sera prise en considération par l'autorité.

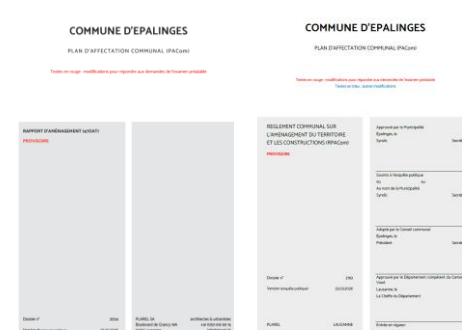
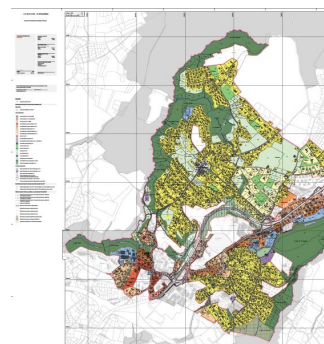
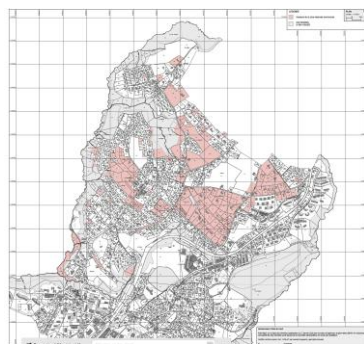
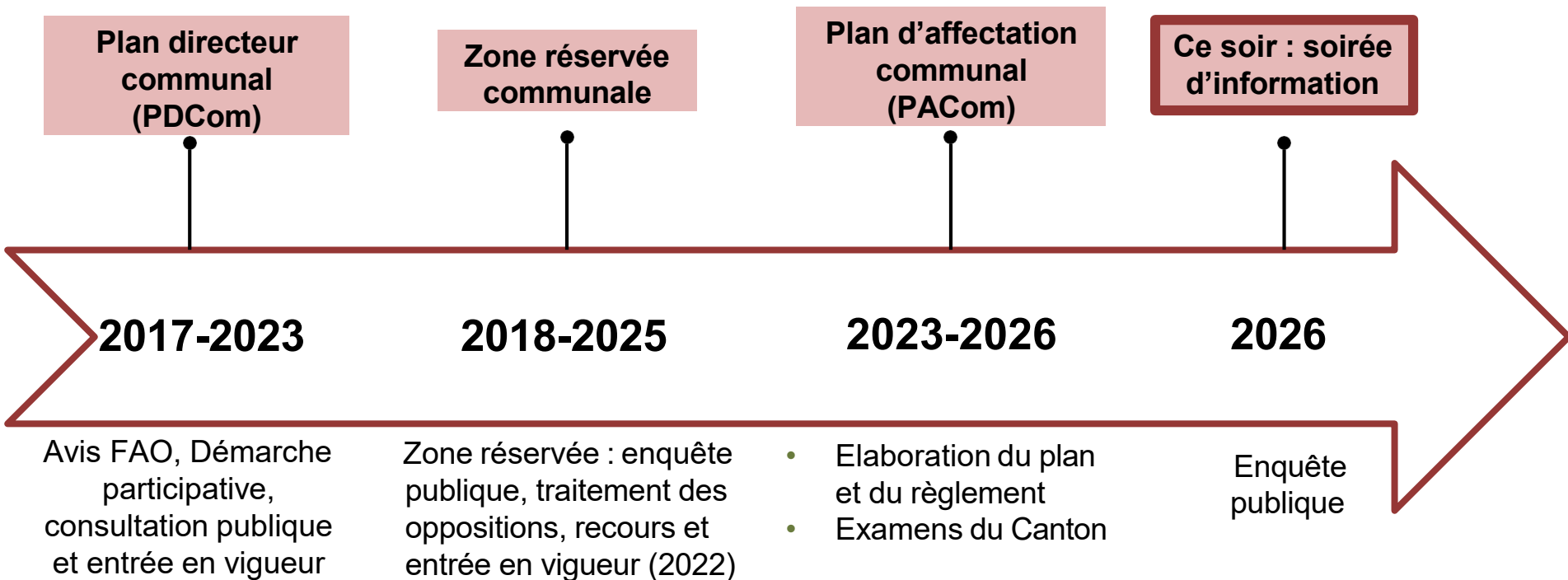
LA MUNICIPALITE



2. Introduction

Mme Brigitte Crottaz, Municipale de l'urbanisme

Rappels des démarches et informations précédentes



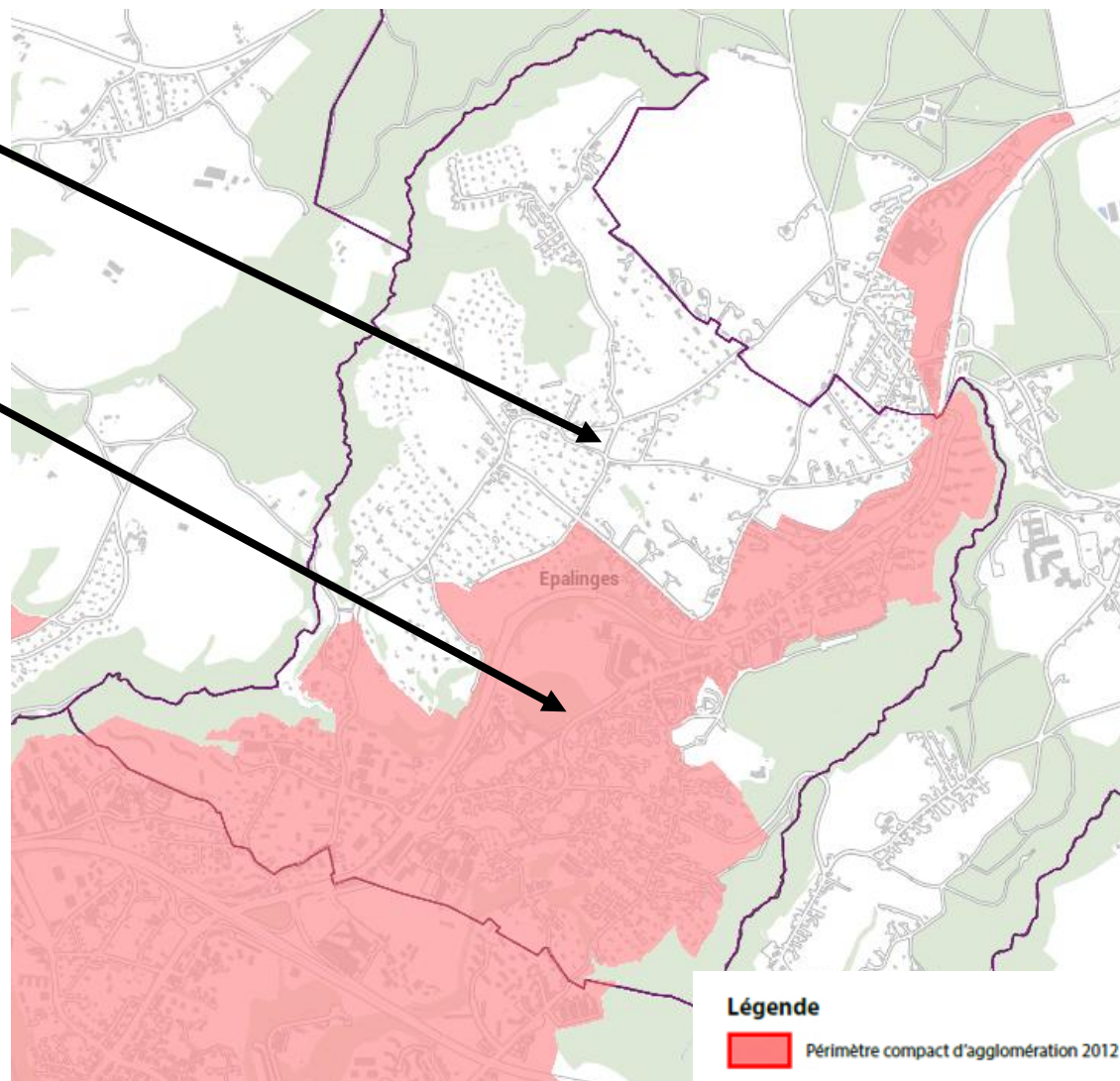
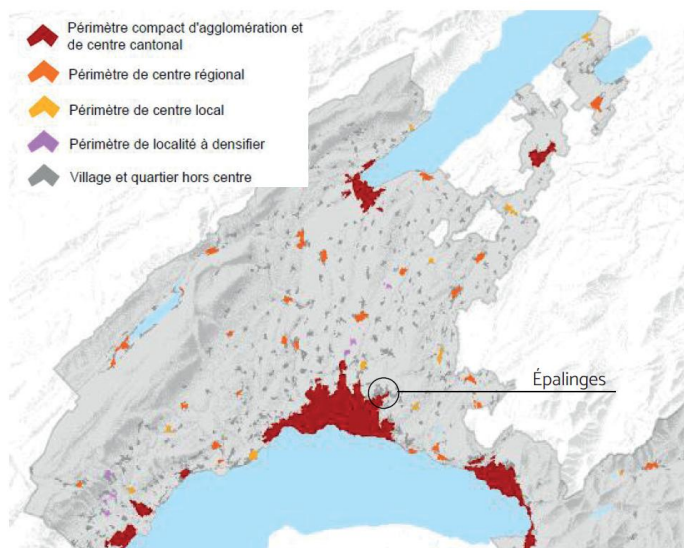
2. Introduction

Mme Brigitte Crottaz, Municipale de l'urbanisme

Epalinges dans le projet d'agglomération Lausanne-Morges (PALM)

Secteur «hors périmètre compact»

Secteur «dans périmètre compact»



2. Introduction

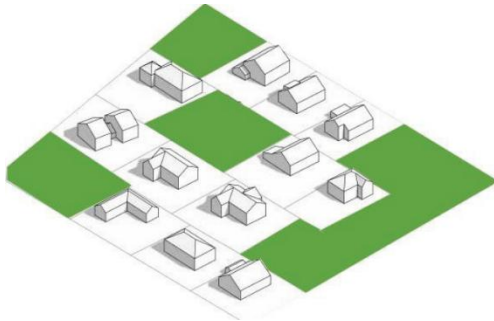
Mme Brigitte Crottaz, Municipale de l'urbanisme

Rappels des orientations du Plan directeur communal (PDCom, 2023)

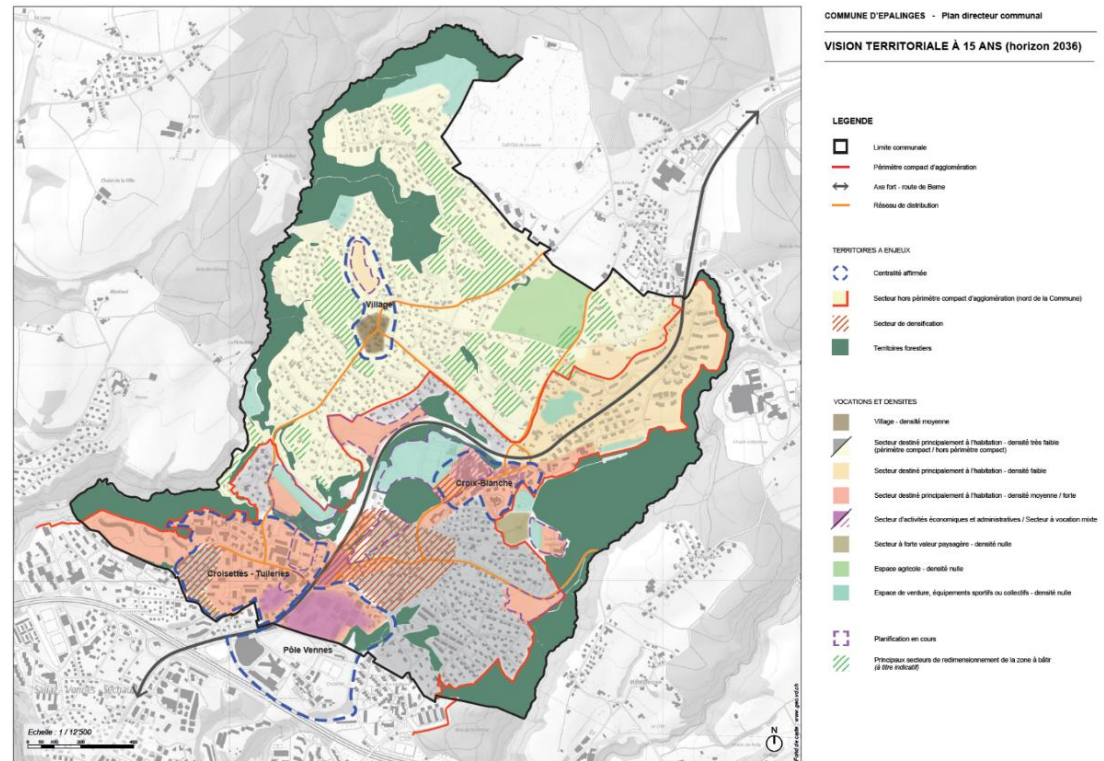
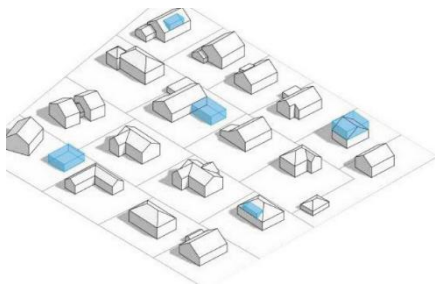
Orientations générales

- Adapter le développement urbain de la Commune, en fonction du périmètre compact d'agglomération, des identités des quartiers concernés et des qualités paysagères en présence
- Planifier l'évolution des tissus bâtis
- Maintenir et développer un réseau d'équipements adéquat et équilibré sur l'ensemble du territoire communal
- Viser une répartition judicieuse des activités économiques et de l'habitat

Hors périmètre compact



Dans le périmètre compact



3. Contexte et cadre légal

M. Patrick Ciceri, urbaniste, Plarel SA

Qu'est-ce qu'un PACom ?

Un instrument de droit public qui règle le mode d'utilisation du sol en définissant des zones d'affectation sur tout ou partie du territoire

Il fixe:

- les zones d'affectation (habitation, activités, verdure, agricole, etc.)
- les règles de construction
- les mesures de protection et d'équipement

3. Contexte et cadre légal

M. Patrick Ciceri, urbaniste, Plarel SA

Le PACom est composé de :



4 plans

affectation du sol,
espaces réservés aux eaux,
dangers naturels,
secteurs énergétiques



Règlement

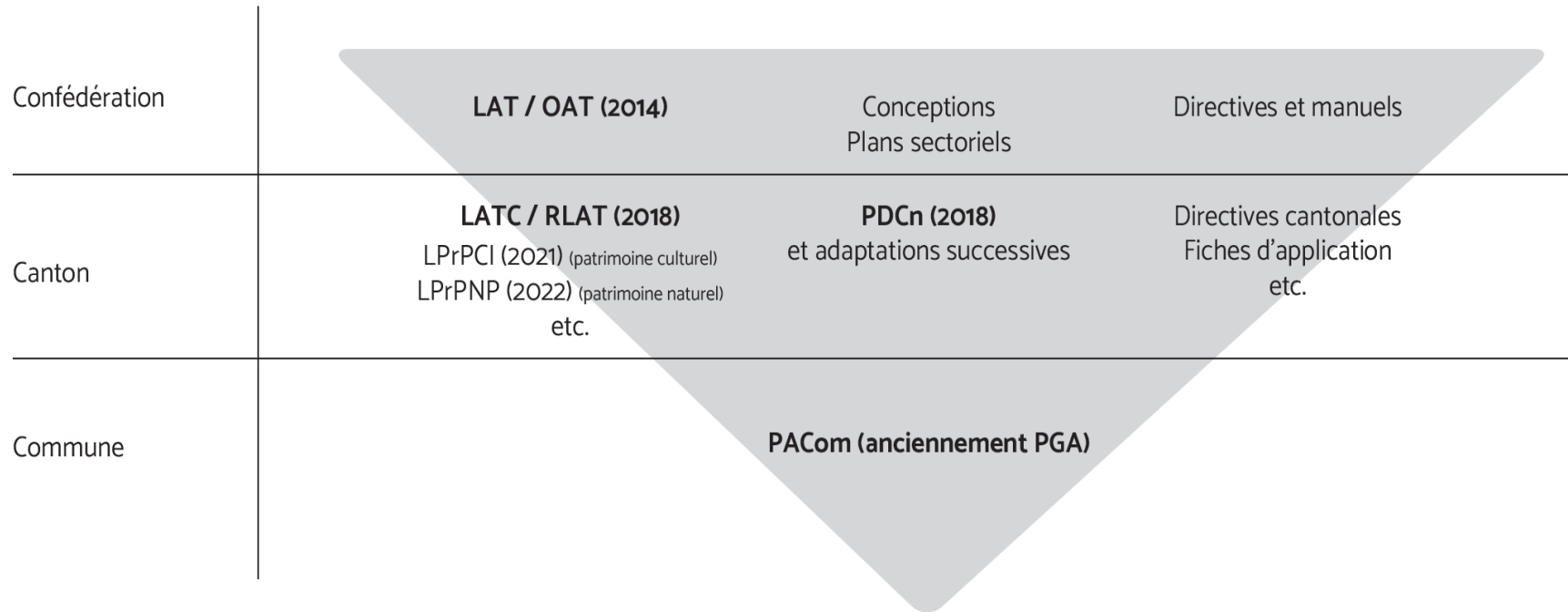


Rapport explicatif selon l'art. 47 OAT et ses annexes

3. Contexte et cadre légal

M. Patrick Ciceri, urbaniste, Plarel SA

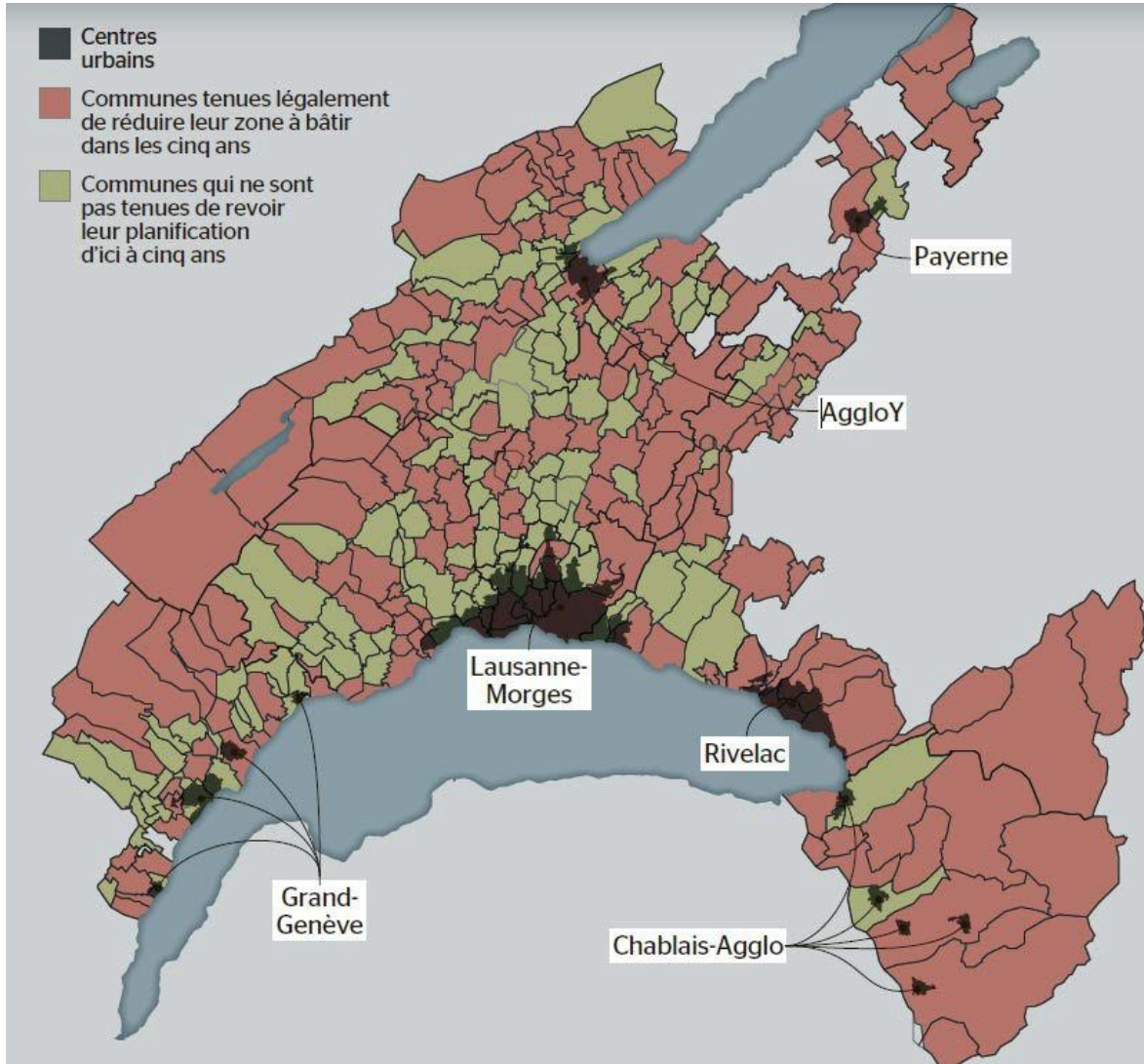
Le planification territoriale: principe de «l'entonnoir»



Art. 27 LATC: Les plans d'affectations sont réexaminés au moins tous les quinze ans. Ils sont révisés lorsque les circonstances ont sensiblement changé

3. Redimensionnement de la zab

M. Patrick Ciceri, urbaniste, Plarel SA



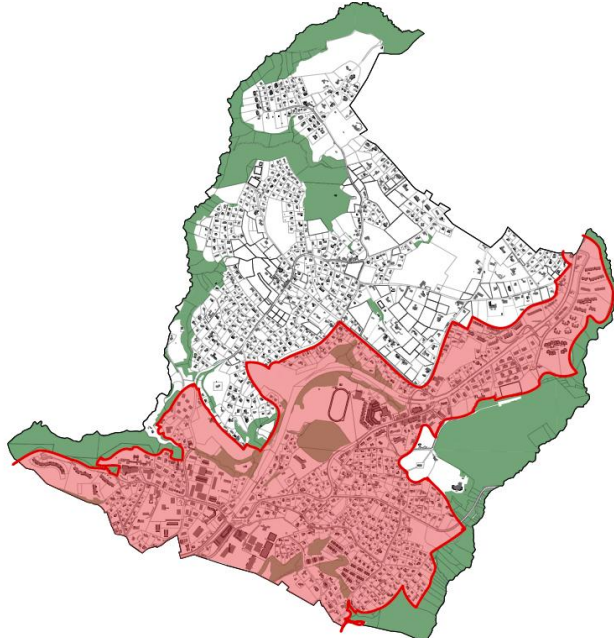
75% des communes vaudoises sont surdimensionnées

Réduire les zones d'habitation surdimensionnée:


- exigence fédérale
- méthodologie cantonale

3. Redimensionnement de la zab

M. Patrick Ciceri, urbaniste, Plarel SA



Légende

 Périmètre compact d'agglomération 2012

Le Plan directeur cantonal :

- fixe la croissance des communes en terme de capacité d'accueil des plans d'affectation
- favorise le développement des centres et des agglomérations

Périmètre compact d'agglomération (PALM)

- Enveloppe d'env. 100'000 hab. pour 26 communes (horizon 2036)

Hors centre

- +0.75 % / an de la population 2015 (horizon 2036)

«Surface habitable totale»
exprimée en habitants
(1 hab. / 50 m²)



Projection de la population
en 2036

3. Redimensionnement de la zab

M. Patrick Ciceri, urbaniste, Plarel SA

**Hors centre (hors périmètre compact d'agglomération) d'Épalinges:
fortement surdimensionné!**

Conséquences (Plan directeur cantonal – mesure A11):

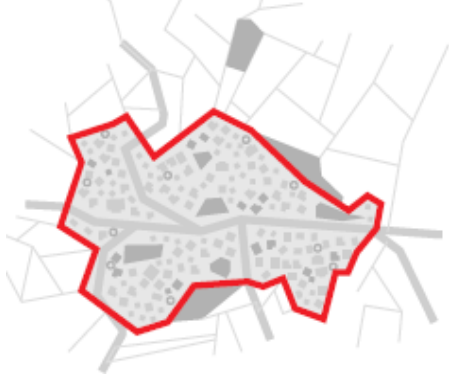
- Pas d'extensions en zone à bâtir
- Pas d'augmentation des droits à bâtir dans les zones existantes
- Pour les parcelles maintenues en zone à bâtir et actuellement non construites, définition d'un délai de construction (art. 52 LATC)
- Mesures de redimensionnement à appliquer (dézonages)

3. Redimensionnement de la zab

M. Patrick Ciceri, urbaniste, Plarel SA

Principes cantonaux pour la zone d'habitation

1. Délimiter le **territoire urbanisé** et les noyaux largement bâtis de la commune
2. Dézoner les **franges** de la zone à bâtir
3. Dézoner les **espaces vides** de plus de 2'500 m² situés au milieu du bâti



1. Schéma du territoire urbanisé



2. Franges de la zone à bâtir à dézoner



3. Espaces vides à dézoner

**Le Canton a précisé les parcelles à sortir de la zone d'habitation
Pas de marge pour la commune !**

3. Redimensionnement de la zab

M. Patrick Ciceri, urbaniste, Plarel SA

Indemnisations pour les propriétaires?

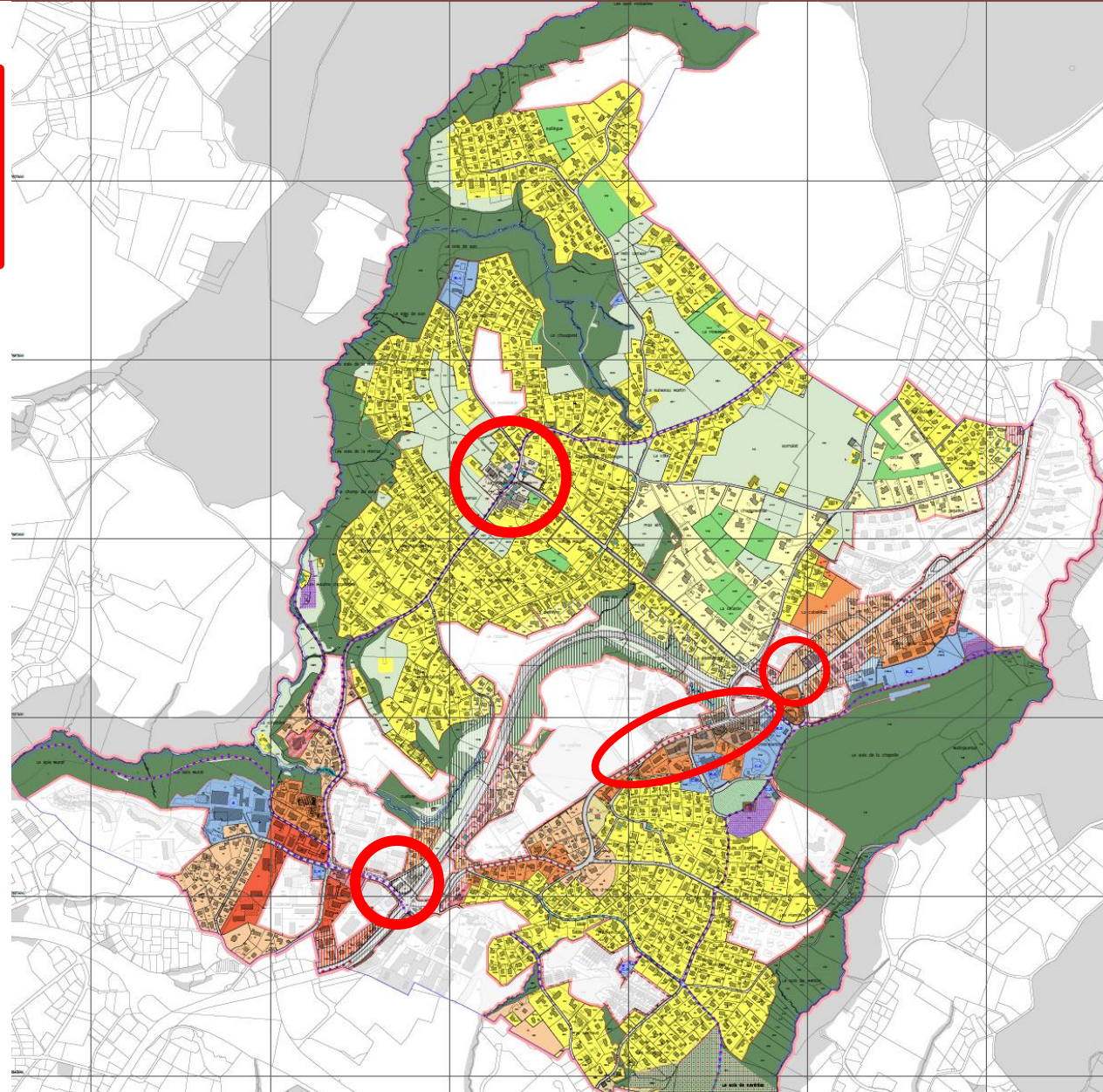
- Dans certains cas, le ou la propriétaire dont le terrain est déclassé ou soumis à des restrictions d'affectation peut avoir droit à une indemnisation.
- La demande doit être adressée au Département cantonal (DGTL-DAM) dans un délai d'un an dès l'entrée en vigueur du plan (art. 71 ss LATC).
- Le Département rend une décision accordant ou refusant l'indemnisation, qui est susceptible de recours.
- Se référer à la fiche d'application : « Indemnisation en cas de changement d'affectation d'un bien-fonds », disponible en ligne sur le site Internet de la DGTL-DAM.

4. Plan et règlement

M. Frédéric Benitez, urbaniste adjoint au chef de service

Zone d'affectation






















	Zone centrale 15 LAT A "Les Croisettes"
	Zone centrale 15 LAT B "La Croix-Blanche"
	Zone centrale 15 LAT C "Village"
	Zone centrale 15 LAT D "La Girarde"
	Zone d'habitation de moyenne densité 15 LAT A
	Zone d'habitation de moyenne densité 15 LAT B
	Zone d'habitation de faible densité 15 LAT
	Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT A
	Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT B
	Zone mixte 15 LAT
	Zone d'activités économiques 15 LAT
	Zone affectée à des besoins publics 15 LAT - n° d'identification
	Zone de site construit protégé 17 LAT
	Zone de verdure 15 LAT A
	Zone de verdure 15 LAT B
	Zone agricole 16 LAT
	Zone de desserte 15 LAT
	Zone de desserte 18 LAT
	Zone des eaux 17 LAT (DP des eaux)
	Aire forestière 18 LAT à titre indicatif (art. 1 RLVLFo)
	Autre zone superposée: Aire forestière 18 LAT

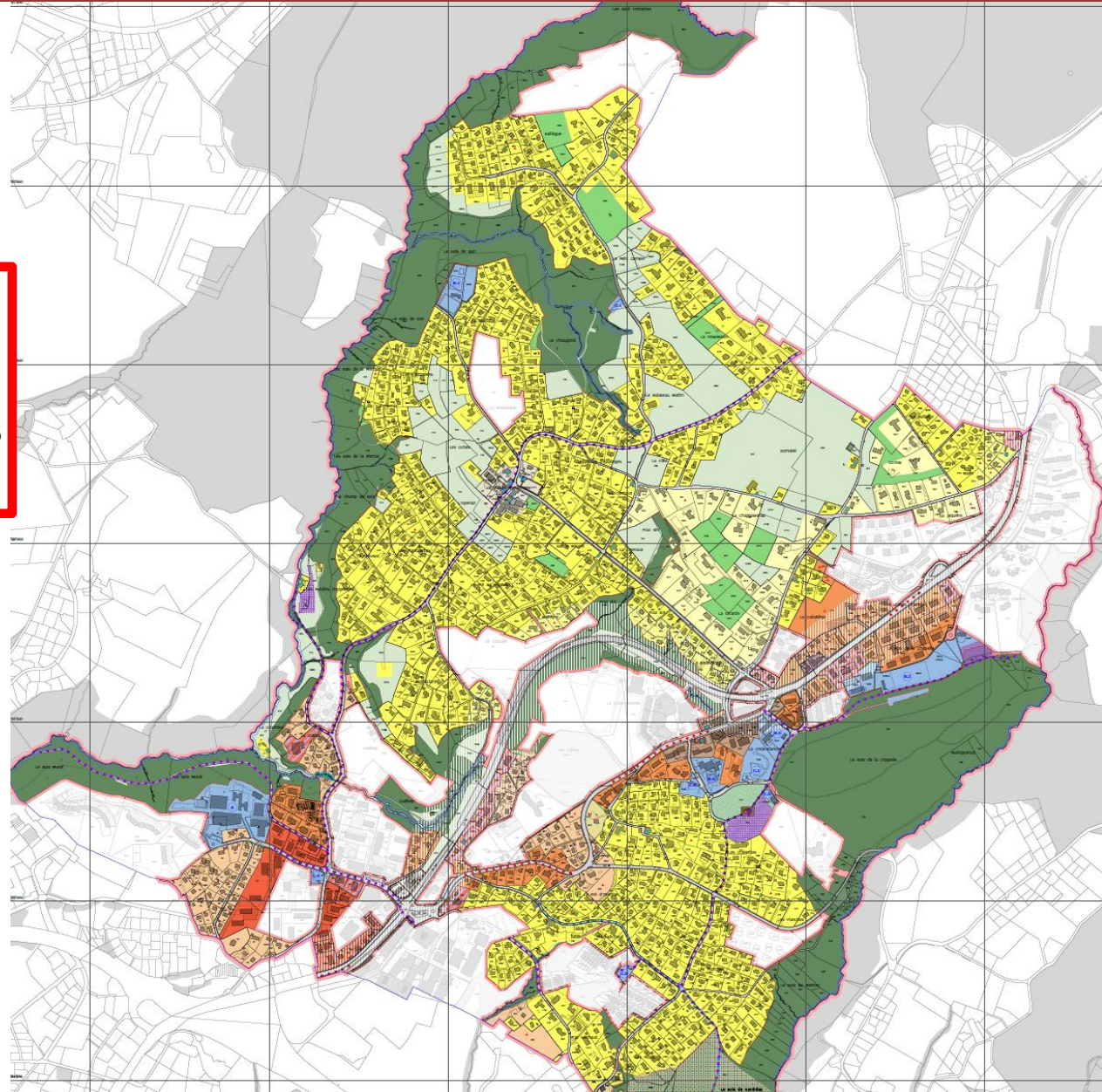


4. Plan et règlement

M. Frédéric Benitez, urbaniste adjoint au chef de service

Zone d'affectation

-  Zone centrale 15 LAT A "Les Croisettes"
-  Zone centrale 15 LAT B "La Croix-Blanche"
-  Zone centrale 15 LAT C "Village"
-  Zone centrale 15 LAT D "La Girarde"
-  Zone d'habitation de moyenne densité 15 LAT A IUS: 1
-  Zone d'habitation de moyenne densité 15 LAT B IUS: 0,8
-  Zone d'habitation de faible densité 15 LAT IUS: 0,625
-  Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT A COS: 0,125
-  Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT B COS: 0,1
-  Zone mixte 15 LAT
-  Zone d'activités économiques 15 LAT
-  Zone affectée à des besoins publics 15 LAT - n° d'identification
-  Zone de site construit protégé 17 LAT
-  Zone de verdure 15 LAT A
-  Zone de verdure 15 LAT B
-  Zone agricole 16 LAT
-  Zone de desserte 15 LAT
-  Zone de desserte 18 LAT
-  Zone des eaux 17 LAT (DP des eaux)
-  Aire forestière 18 LAT à titre indicatif (art. 1 RLVLFo)
-  Autre zone superposée: Aire forestière 18 LAT

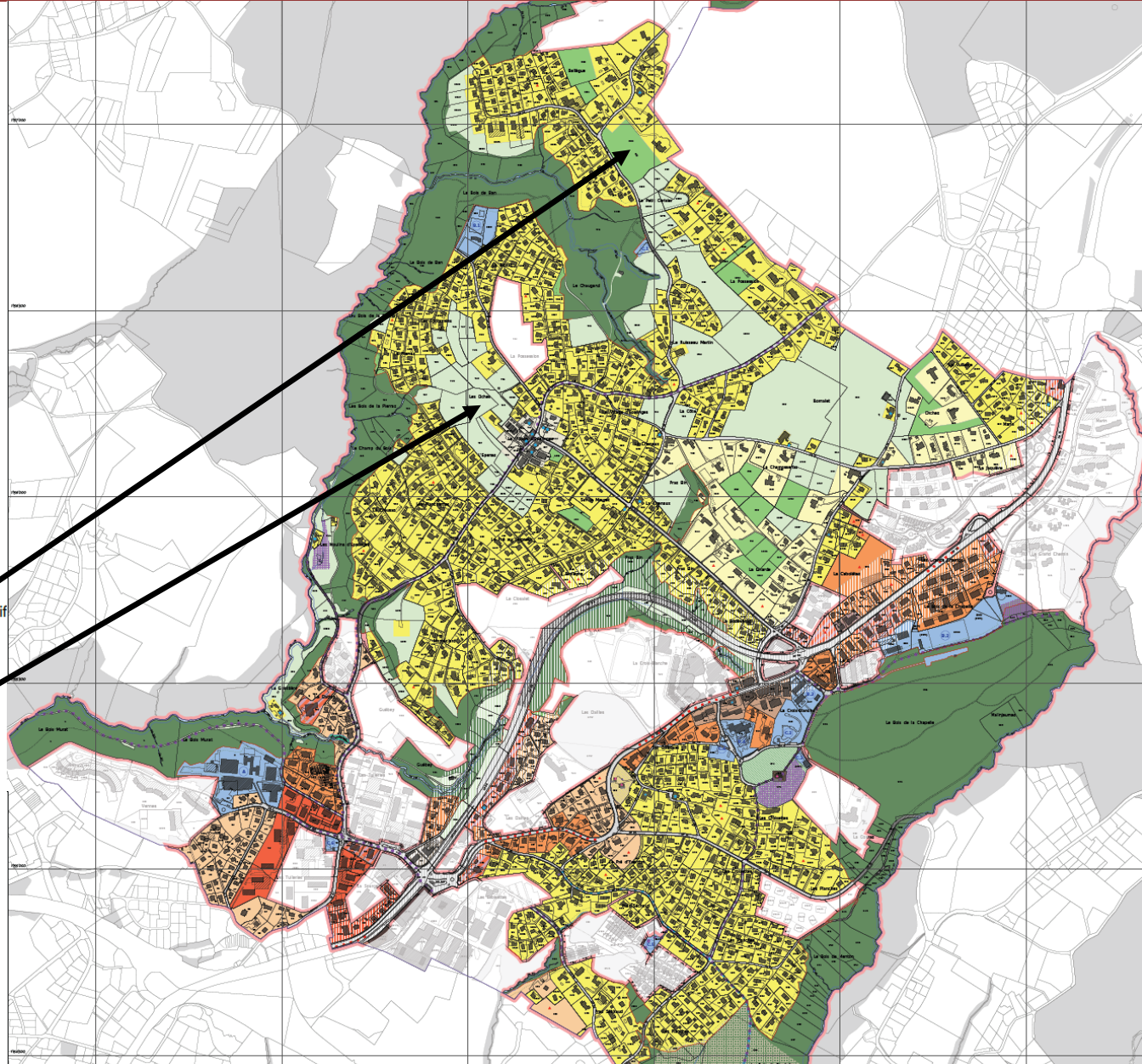


4. Plan et règlement

M. Frédéric Benitez, urbaniste adjoint au chef de service

Zone d'affectation

-  Zone centrale 15 LAT A "Les Croisettes"
-  Zone centrale 15 LAT B "La Croix-Blanche"
-  Zone centrale 15 LAT C "Village"
-  Zone centrale 15 LAT D "La Girarde"
-  Zone d'habitation de moyenne densité 15 LAT A
-  Zone d'habitation de moyenne densité 15 LAT B
-  Zone d'habitation de faible densité 15 LAT
-  Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT A
-  Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT B
-  Zone mixte 15 LAT
-  Zone d'activités économiques 15 LAT
-  Zone affectée à des besoins publics 15 LAT - n° d'identif
-  Zone de site construit protégé 17 LAT
-  Zone de verdure 15 LAT A
-  Zone de verdure 15 LAT B
-  Zone agricole 16 LAT
-  Zone de desserte 15 LAT
-  Zone de desserte 18 LAT
-  Zone des eaux 17 LAT (DP des eaux)
-  Aire forestière 18 LAT à titre indicatif (art. 1 RLVLFo)
-  Autre zone superposée: Aire forestière 18 LAT



4. Plan et règlement

M. Frédéric Benitez, urbaniste adjoint au chef de service

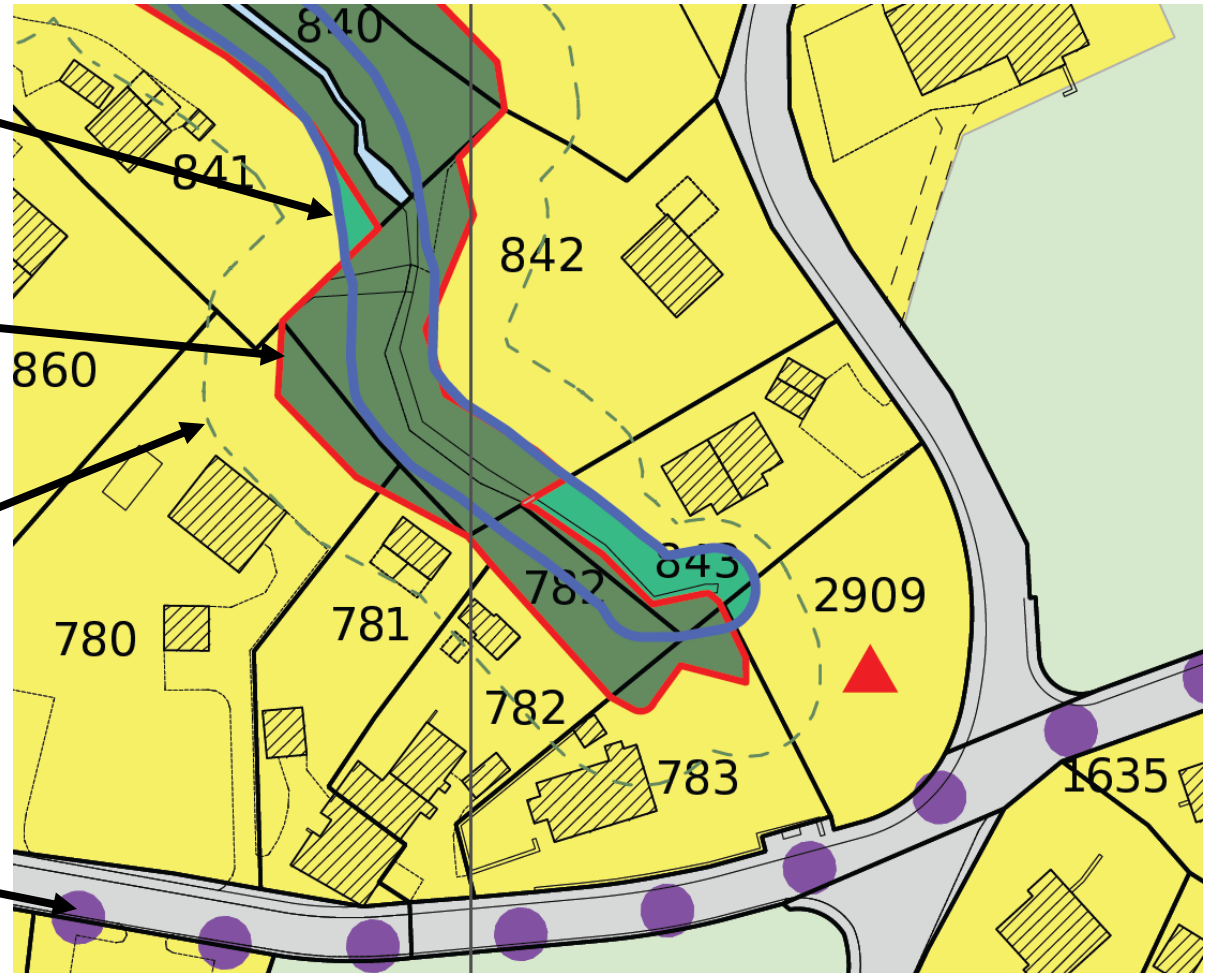
Autres éléments présents sur le plan

Espaces réservés aux eaux

Limites de l'aire forestière

Bande des 10 m à la forêt (inconstructible)

Itinéraire de mobilité douce



4. Plan et règlement

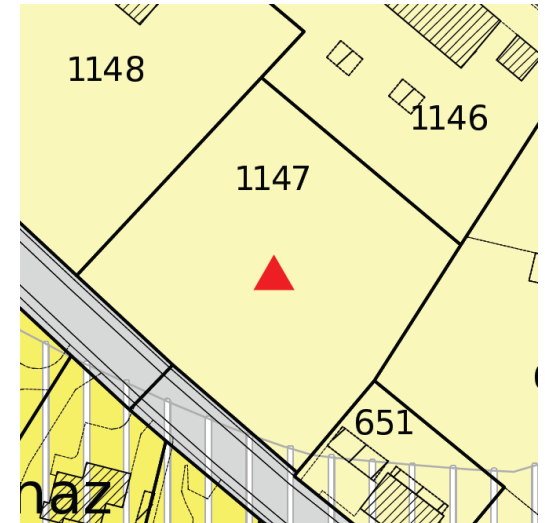
M. Frédéric Benitez, urbaniste adjoint au chef de service

Art. 52 LATC

La commune doit imposer un délai de construction de 7 à 12 ans pour les parcelles non bâties.

En cas d'inexécution, la commune a la faculté:

1. d'imposer une **taxe d'incitation** au propriétaire, selon les modalités de l'art. 52 al. 4 LATC,
2. ou de **déclasser le terrain** par une modification du plan.



▲ Parcelle concernée par la garantie de la disponibilité des terrains à bâtir

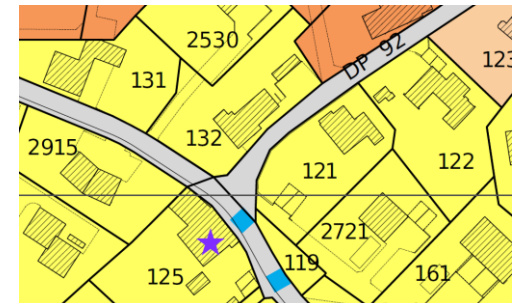
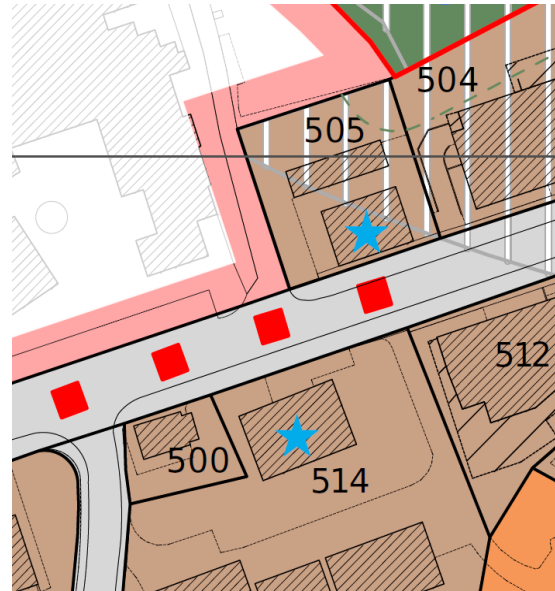
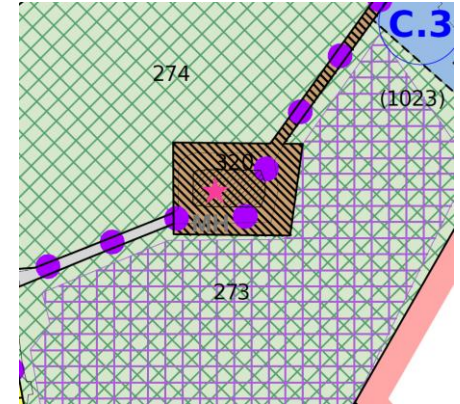
4. Plan et règlement

M. Frédéric Benitez, urbaniste adjoint au chef de service

Autres éléments présents sur le plan

- Patrimoine bâti

- ★ ● Objet inscrit au recensement architectural en note 2
- ★ ● Objet inscrit au recensement architectural en note 3
- ★ ● Objet inscrit au recensement architectural en note 4

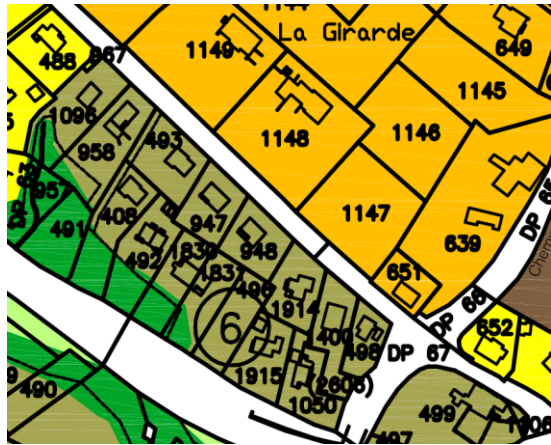


4. Plan et règlement

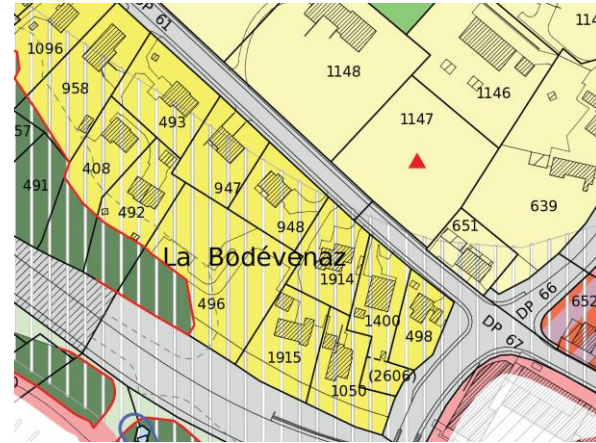
M. Frédéric Benitez, urbaniste adjoint au chef de service

Abrogation 6 de plans spéciaux

PPA «La Bodevenaz (1972)

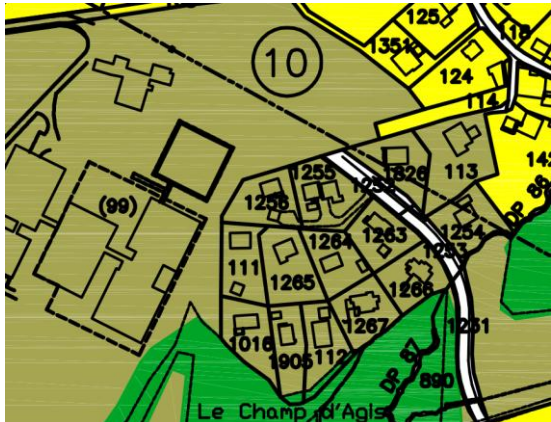


Zone de très faible densité – 15 LAT A

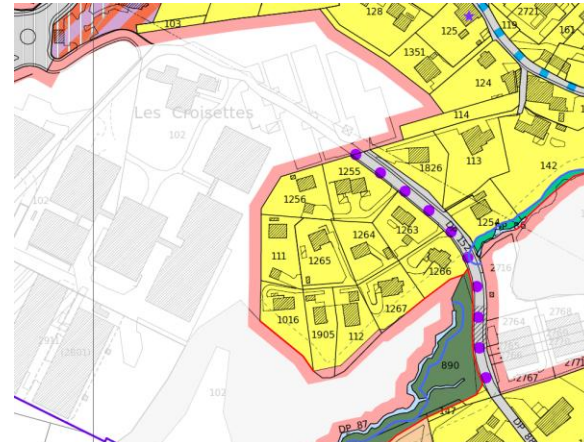


Abrogation partielle 4 de plans spéciaux

PEP «Les Croisettes» (1973)



Zone de très faible densité – 15 LAT A



4. Plan et règlement

M. Frédéric Benitez, urbaniste adjoint au chef de service

Les principales nouveautés:

- Bonus de constructibilité

Logement d'utilité publique (LUP)	Réalisation d'au minimum 15% de la surface de plancher déterminante réservée à des logements d'utilité publique pour un projet de 4 à 16 logements, avec mention inscrite 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%
Servitudes publiques	Inscription au registre foncier d'une servitude au bénéfice de la Commune permettant l'aménagement d'un équipement d'intérêt public (arrêt de bus, trottoir, parc, etc.).	5%
	Inscription au registre foncier d'une servitude au bénéfice de la Commune permettant l'aménagement d'un point public de collecte des déchets.	5%
	Inscription au registre foncier d'une servitude au bénéfice de la Commune permettant l'aménagement d'au moins une place de stationnement réservée à un service d'autopartage, ou de cinq places de stationnement réservées à un service de vélos en libre-service.	5%
Cession au domaine public	Cession gratuite de terrain au domaine public.	5%
Construction durable	Construction de nouveaux bâtiments favorisant l'utilisation de matériaux naturels, durables, locaux, recyclés, recyclables et non-composite afin de faciliter leur déconstruction, et faisant l'objet d'une certification « ECO » par le Canton.	5%

4. Plan et règlement

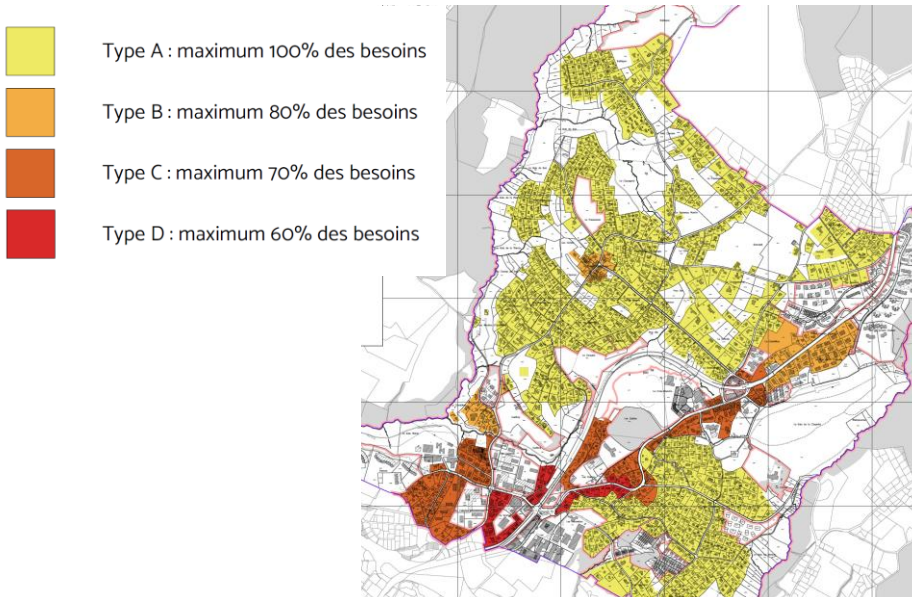
M. Frédéric Benitez, urbaniste adjoint au chef de service

Les principales nouveautés:

Nouvelles règles ayant pour objectifs de réduire l'impact des constructions et favoriser l'adaptation aux changements climatiques.

En cas de construction nouvelle, de transformation ou d'agrandissement:

- Assurer la présence d'un arbre majeur ou d'un fruitier haute tige par fraction de 500 m² de terrain
- Indice de verdure (IVER) et de pleine terre (minimum 50 %)
- Limitation du stationnement voiture



RPACom Epalinges - Tableau de calcul de l'Indice de verdure (Iver)

Iver = somme des surfaces à haute valeur biologique et végétalisées / (Surface de terrain déterminante - somme des surfaces de construction)

	case à remplir
	case calculée
Surface constructible de la parcelle (surface de terrain déterminante - STD - selon art. 2.1 RPACom)	1000
Surface occupée par des constructions (somme des surfaces déterminantes d'une construction - SdC - existantes et projetées)	150
Surface de référence pour le calcul de l'Indice de verdure (surface non occupée par des constructions)	850

Type de surface	facteur de pondération	surface (m ²)	nombre	longueur (m)	surface comptabilisée par arbre ou par mètre linéaire (m ²)	surface comptabilisée avec facteur de pondération (m ²)
Arbre	2,00		3		10	80
Haie vive composées d'arbustes indigènes	2,00			40	1	80
Surfaces et milieux favorables à la biodiversité (prairie fleurie, étangs, murgiers, etc.) en pleine terre	2,00	80				160
Jardin potager en pleine terre	1,00	8				8
Pelouses en pleine terre	0,75	500				375
Surface de pavés drainants végétalisés	0,50	50				25
Toitures de constructions enterrées accessibles avec végétalisation intensive et recouvertes d'une couche de terre de 0.50 m au minimum	0,50					0
Toitures de constructions enterrées avec végétalisation extensive ou semi-extensive	0,50					0

Somme des surfaces pondérées de verdure	708
Indice de verdure réalisé (à comparer avec l'indice minimal prescrit par les dispositions de la zone d'affectation)	0,8

Surface en pleine terre de la surface de référence pour le calcul de l'Indice de verdure	628
Proportion de surface en pleine terre (minimum 50%)	74%

4. Plan et règlement

M. Frédéric Benitez, urbaniste adjoint au chef de service

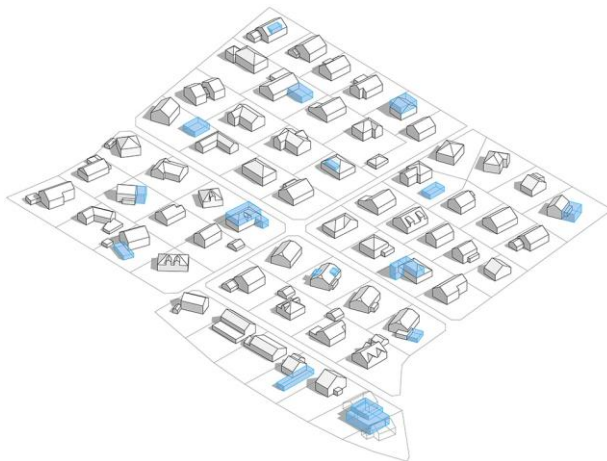
Les principaux changements du règlement: les zones de villas

Surfaces nécessaires (art. 23 RPGA): 1000 m² / 2500 m² → supprimé

Toiture à pans → toitures plates et à pans (attique possible)

Nbr de logements: max 2 → limité à une moyenne de 70 m² de SPd par bâtiment

Non contiguïté → possible en cas d'accord



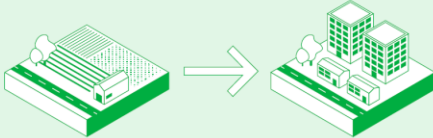
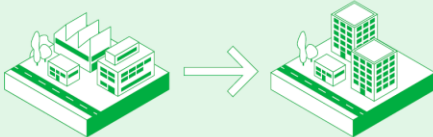
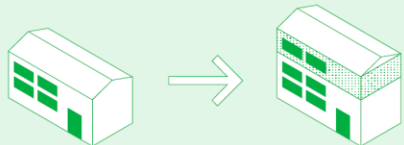
4. Plan et règlement

M. Frédéric Benitez, urbaniste adjoint au chef de service

Taxe sur la plus-value:

- liste des parcelles susceptibles d'être concernée dans le rapport 47 OAT
- Art. 64 à 70 LATC: taxation effectuée par le canton selon les nouveaux droits à bâtir
- 20 % de l'augmentation de la valeur, inscription au registre foncier, taxe exigible lors d'un permis de construire ou la revente du terrain

Trois cas de figure

1. CRÉATION D'UNE NOUVELLE ZONE À BÂTIR OU ZONE SPÉCIALE		PAR EXEMPLE Lors du classement d'une zone agricole en zone d'habitation
2. CHANGEMENT D'AFFECTATION DU SOL		PAR EXEMPLE Lors du passage d'une zone d'activités en zone d'habitation
3. AUGMENTATION DES DROITS À BÂTIR SANS CHANGEMENT D'AFFECTATION DU SOL		PAR EXEMPLE Droits à bâtir supplémentaires pour un nouvel étage ou un agrandissement

COMMENT L'ÉTAT LA DÉTERMINE ET LA PERÇOIT ?

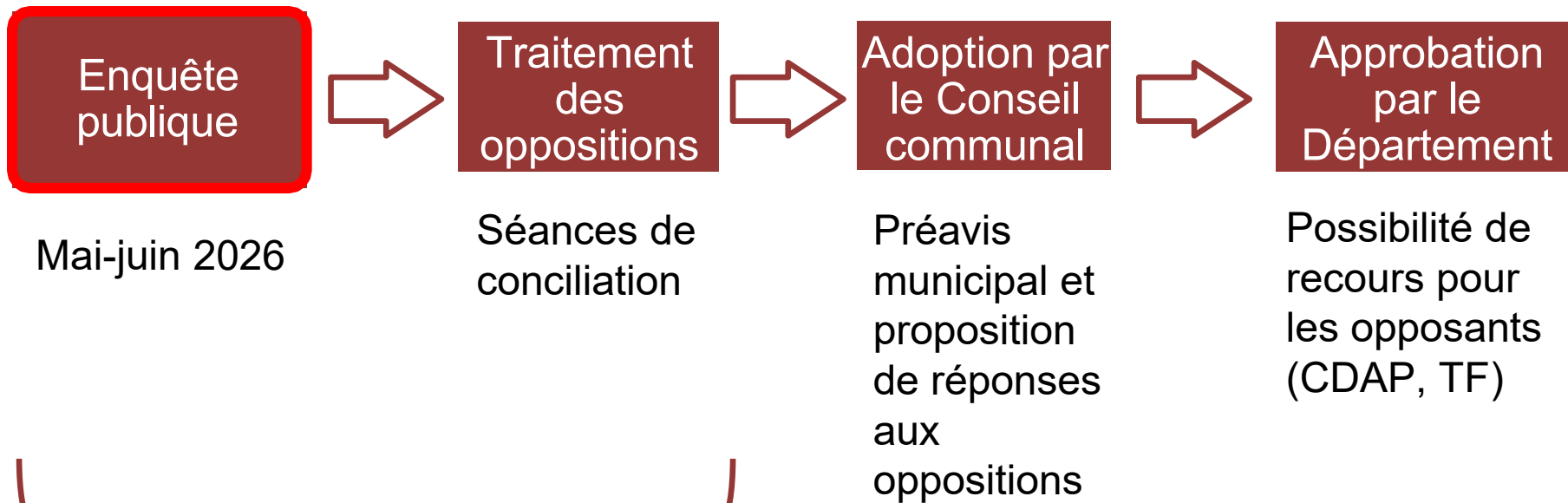
TAXE SUR LA PLUS-VALUE FONCIÈRE



canton de vaud
REGISTRE FONCIER

5. Prochaines étapes

M. Frédéric Benitez, urbaniste adjoint au chef de service



Ces étapes sont répétées en cas de mise à l'enquête publique complémentaire

5. Prochaines étapes

M. Frédéric Benitez, urbaniste adjoint au chef de service

Plans de constatation de la nature forestière: soumis à l'enquête en même temps que le PACom

PLAN CADASTRAL - SITUATION

Dressé pour la constatation des lisières forestières

Commune d'Epalinges

Echelle: 1:1000






Mensuration: Numérique

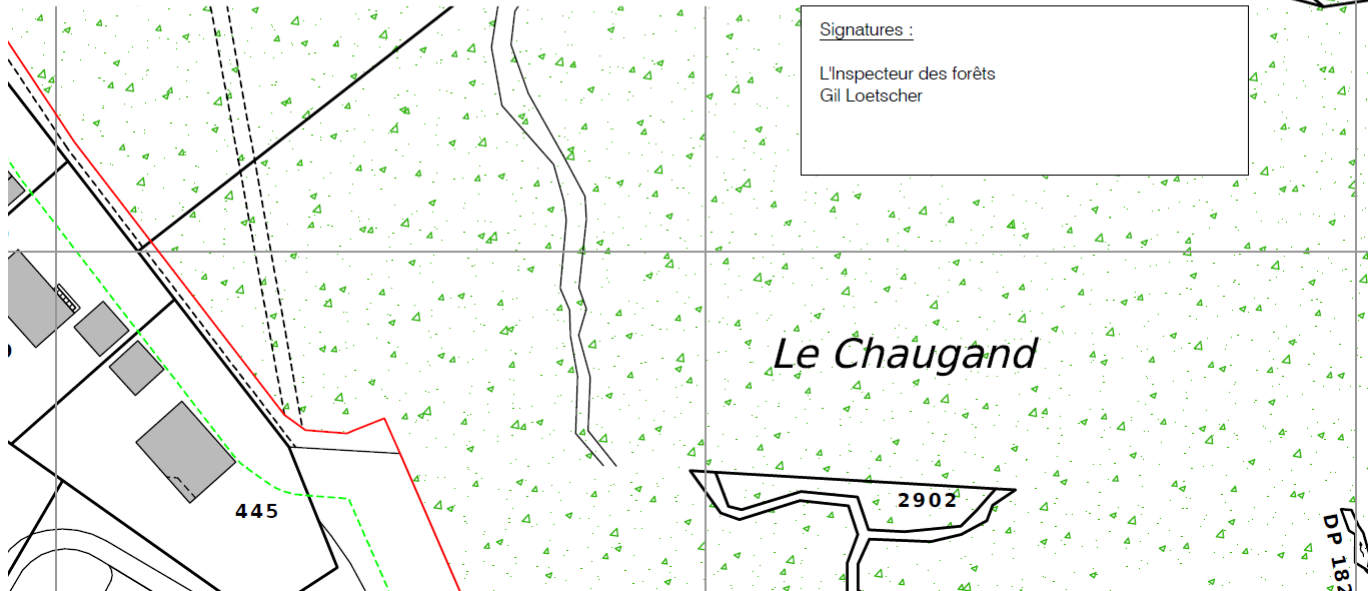
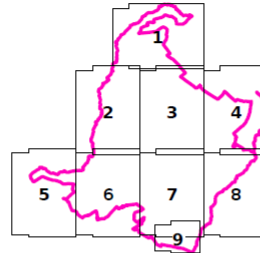
Plan n°3

GEODONNEES DU 29.05.2024 © ETAT DE VAUD
Epalinges, le 10 avril 2026

DOSSIER TECHNIQUE 315'049.165 VE

Légende:

-  Aire forestière statique (18 LAT) selon constatation de la nature forestière par l'inspection des forêts du 22ème arrdt en février 2024 (art. 24 LVLFO)
-  Aire forestière (18 LAT) à titre indicatif selon constatation de la nature forestière par l'inspection des forêts du 18ème arrdt en février 2024 (art. 1 RLVLFO)
-  Limite de la bande inconstructible des 10 mètres à la limite forestière statique
-  Lisière hors PACom
-  Limite du PACOM



5. Prochaines étapes

M. Frédéric Benitez, urbaniste adjoint au chef de service

Traitement des permis de construire pendant la période transitoire

Art. 49 LATC Plans soumis à l'enquête publique

¹ La municipalité refuse tout permis de construire allant à l'encontre d'un plan, dès l'ouverture d'une enquête publique concernant un plan d'affectation.

- La réglementation actuelle reste applicable (PGA-RPGA 2005, autres plans d'affectation, zones réservées).
- Une fois le PACom déposé à l'enquête publique, les demandes de permis de construire devront être conformes à la fois aux PGA ou plans spéciaux et au RPACom (+ cas échéant: zones réservées).
- Les dispositions les plus restrictives s'appliquent.
- Un document d'aide à la compréhension sera publié sur www.epalinges.ch.

5. Prochaines étapes

M. Frédéric Benitez, urbaniste adjoint au chef de service

Enquête publique

Date et durée de l'enquête publique

- Dès mi-mai 2026, ouverte pendant 30 jours
- Plans et règlement, dossier de constatation de nature forestière

Sont mis en consultation, pour information, à la même période:

- Le rapport d'aménagement au sens de l'art. 47 OAT et ses annexes
- Le rapport d'examen préalable cantonal

Consultation du dossier dès l'ouverture de l'enquête

- Disponible pour consultation au Service de l'urbanisme, place de la Croix-Blanche 1, lu-ve: 8h00-11h30 (après-midi sur rdv)
- Consultable en ligne sur : www.epalinges.ch, rubrique «avis d'enquête»
- Avis d'enquête publié dans le 24 Heures et dans la Feuille des avis officielle (FAO) ainsi que sur les réseaux sociaux

Oppositions / remarques par écrit

- À déposer à la commune ou transmises par courrier pendant la période d'enquête

6. Questions?

Merci pour votre attention!

Pour toute question:
Service de l'urbanisme
urbanisme@epalinges.ch
021 785 61 60