ECUBLENS
ville et campagne

PLAN D'AFFECTATION

Epenex Sud

Concernant les parcelles 79 et 2496

APPROUVE PAR LA MUNICIPALITE D' ECUBLENS DANS SA SEANCE DU

Le Syndic : Le Secrétaire :

ADOPTE PAR LE CONSEIL COMMUNAL D' ECUBLENS DANS SA SEANCE DU

Le Président : La Secrétaire :

SOUMIS À L'ENQUETE PUBLIQUE

du : _____

au : _____

Au nom de la Municipalité

Le Syndic Le Secrétaire :

APPROUVE PREALABLEMENT PAR LE DEPARTEMENT COMPETENT DU CANTON DE VAUD

La Cheffe du département :

ENTRE EN VIGUEUR LE :

CCHE

Mandant
Bricks AG

Mandataires
CCHE Lausanne SA

Personne de contact
I. Ramel

1567_Reglement_EnP_20211216.doc

ABREVIATIONS

LAT	Loi fédérale sur l'aménagement du territoire, du 22 juin 1979 (RS 700)
LATC	Loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions du 4 décembre 1985 (RSV 700.11)
LEne	Loi fédérale du 26 juin 1998 sur l'énergie (RS 730.0)
LVLEne	Loi cantonale sur l'énergie du 16 mai 2006 (RSV 730.01)
OEne	Ordonnance du 7 décembre 1998 sur l'énergie (RS 730.01)
OPB	Ordonnance du 15 décembre 1986 sur la protection contre le bruit
PA	Plan d'affectation
RLVLEne	Règlement d'application de la LVLEne, du 4 octobre 2006 (RSV 730.01.1)
SPd	Surface de plancher déterminante

SOMMAIRE

TITRE 1 DISPOSITIONS PRELIMINAIRES 7
Article 1 Objectifs 7
Article 2 Composantes du PA 7
Article 3 Périmètre et affectations 7
Article 4 Calcul des surfaces déterminantes 7
Article 5 Qualité architecturale et paysagère du projet 7
TITRE 2 DISPOSITIONS GENERALES 8
CHAPITRE I ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES 15 LAT 8
Article 6 Destination 8
Article 7 Capacité constructive 8
Article 8 Taux de répartition 8
Article 9 Bandes d'activation 8
CHAPITRE II CONSTRUCTIONS NOUVELLES 8
Article 10 Bâtiments à démolir 8
Article 11 Implantation et ordre des constructions 8
Article 12 Aire d'implantation des constructions souterraines 9
Article 13 Bandes d'implantation obligatoires 9
Article 14 Césures obligatoires 9
Article 15 Altitudes maximales des constructions 9
Article 16 Rez-de-chaussée 9
Article 17 Toitures et toitures-terrasses 9
Article 18 Superstructures et installations techniques 9
Article 19 Attiques 10
CHAPITRE III AMENAGEMENTS EXTERIEURS 10
Article 20 Autres constructions et installations de peu d'importance 10
Article 21 Aires des aménagements extérieurs 1 10
Article 22 Aires des places 10
Article 23 Aire du Pont-Bleu 10
Article 24 Aire des aménagements extérieurs 2 10
Article 25 Plantations 11
Article 26 Clôtures 11
CHAPITRE IV ACCES, CIRCULATION ET STATIONNEMENT 11
Article 27 Accès transports individuels motorisés 11
Article 28 Accès aux parkings souterrains 11
Article 29 Liaisons piétons et vélos publiques 11
Article 30 Liaisons piétons publiques 11
Article 31 Liaisons piétons et vélos privées 11
Article 32 Stationnement véhicules 11
Article 33 Stationnement vélos 12
Article 34 Plan de mobilité 12

CHAPITRE V ENVIRONNEMENT 12
Article 35 Remblais et mouvement de terre 12
Article 36 Gestion des eaux pluviales 12
Article 37 Degré de sensibilité au bruit et protection contre le bruit 12
Article 38 Energie 13
Article 39 Gestion des déchets 13
Article 40 Site pollué 13
TITRE 3 DISPOSITIONS FINALES 14
Article 41 Demande de permis de construire 14
Article 42 Plan des aménagements extérieurs 14
Article 43 Dérogations 14
Article 44 Dispositions complémentaires 14
Article 45 Entrée en vigueur 14

TITRE 1 DISPOSITIONS PRELIMINAIRES

Article 1 **Objectifs**

Le PA "Epenex Sud" a pour buts de :

- permettre la réalisation de nouvelles surfaces d'activités qui dynamisent le tissu économique existant ;
- développer un quartier présentant une mixité d'activités : administratives, commerciales, de production et artisanales, de services, d'hôtellerie et para-hôtellerie ;
- assurer une cohabitation efficace entre les différents usages, notamment par la mixité d'activités et la recherche de mutualisation de certains locaux ;
- s'intégrer dans le contexte environnant en proposant une morphologie adaptée ;
- garantir la réalisation d'un projet paysager de qualité permettant d'assurer des espaces collectifs variés (naturels et construits) qui favorisent la vie de quartier ;
- compléter le réseau de mobilité active existant afin d'assurer une bonne perméabilité piétonne et des accès de qualité vers les arrêts de transports publics ;
- garantir une offre adéquate en stationnement et limiter au maximum les circulations et le stationnement de surface ;
- mettre en place un concept énergétique efficient et concevoir les bâtiments ainsi que les installations de manière à économiser les énergies et à utiliser des agents énergétiques faiblement polluants.

Article 2 **Composantes du PA**

Le PA "Epenex Sud" est composé des documents à valeur prescriptive suivants :

- le plan des affectations (à l'échelle 1 : 2'000) ;
- le plan des altitudes (à l'échelle 1 : 2000) ;
- le plan de détail (à l'échelle 1 : 500) ;
- les coupes (à l'échelle 1 : 500) ;
- le présent règlement.

Article 3 **Périmètre et affectations**

[1] Le périmètre du PA "Epenex Sud" est délimité sur le plan de détail.

[2] Le présent règlement s'applique aux biens-fonds n°79 et 2496.

[3] Le PA "Epenex Sud" affecte le périmètre considéré à la zone d'activités économiques 15 LAT.

Article 4 **Calcul des surfaces déterminantes**

La surface de plancher déterminante (SPd) est la somme de toutes les surfaces de plancher déterminantes des bâtiments principaux, conformément à la norme SIA 504'421 en vigueur.

Article 5 **Qualité architecturale et paysagère du projet**

[1] L'architecture des constructions nouvelles et des transformations ainsi que des aménagements y relatifs doivent présenter une qualité à la fois intrinsèque au bâtiment et respectueuse du caractère du lieu (nature du terrain, paysage et contexte environnant).

[2] Un soin particulier doit être apporté au traitement des façades, aux choix des matériaux et des couleurs.

TITRE 2 DISPOSITIONS GENERALES

CHAPITRE I Zone d'activités économiques 15 LAT

Article 6 **Destination**

La zone d'activités économiques 15 LAT est destinée :

- aux activités de production et artisanales moyennement gênantes au sens des dispositions de la législation fédérale sur la protection de l'environnement ;
- aux activités administratives et de services ;
- aux activités commerciales de quartier ;
- aux activités d'hôtellerie et para-hôtellerie ;
- à un logement de fonction par bâtiment qui ne peut excéder 100 m^2 et ne peut pas occuper le rez-de-chaussée des constructions.

Article 7 **Capacité constructive**

[1] La SPd maximale est de 55'000 m^2 sur l'entier du périmètre. Les SPd par aires d'implantation des constructions sont fixées sur le plan de détail.

[2] Le report d'au maximum 10% de la SPd maximale d'une aire d'implantation des constructions est autorisé en faveur d'une autre aire d'implantation des constructions.

Article 8 **Taux de répartition**

[1] Au minimum 12'000 m^2 de la SPd maximale du site doit être prévue pour des activités de production ou artisanales, en priorité et en fonction des besoins, situées au rez-de-chaussée.

[2] Au maximum 10'000 m^2 de la SPd maximale peut être destinée à de l'hôtellerie ou para-hôtellerie.

[3] Au maximum 3'300 m^2 de la SPd maximale du site est dédiée aux activités commerciales de quartier dont 2'400 m^2 de surface de vente.

Article 9 **Bandes d'activation**

Les surfaces de rez-de-chaussée situées dans la bande d'activation doivent être dévolues à des activités favorisant l'activation des places : services, commerces et espaces communs, collectifs et communautaires des bâtiments.

CHAPITRE II CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Article 10 **Bâtiments à démolir**

Les bâtiments à démolir sont indiqués sur le plan de détail.

Article 11 **Implantation et ordre des constructions**

[1] Les constructions nouvelles – y compris les avant-corps et les saillies en façade – s'implantent à l'intérieur des aires d'implantation des constructions.

[2] Les espaces non construits à l'intérieur des aires d'implantation des constructions A à D sont assimilés aux aires des aménagements extérieurs 1 ou 2.

Article 12 **Aire d'implantation des constructions souterraines**

[1] Les constructions souterraines peuvent s'implanter jusqu'en limite du périmètre du PA pour autant qu'elles ne soient pas de nature à empêcher un élargissement ultérieur de 3 mètres de la chaussée adjacente. Elles sont destinées aux parkings, caves, dépôts, locaux techniques, etc.

[2] Les constructions souterraines ne sont pas autorisées dans l'aire du Pont-Bleu (Article 23).

Article 13 **Bandes d'implantation obligatoires**

Les façades concernées par une bande d'implantation obligatoire doivent s'implanter à l'intérieur de celle-ci. Des interruptions de la façade dans la bande d'implantation obligatoire sont autorisées.

Article 14 **Césures obligatoires**

[1] Les césures obligatoires sont indiquées sur le plan de détail. Leur principe est obligatoire et l'assiette est indicative. Leur largeur minimale est de 12 mètres.

[2] L'altitude des césures obligatoires qui figurent sur les coupes fixe la hauteur maximale des nouvelles constructions à l'endroit des césures.

Article 15 **Altitudes maximales des constructions**

Les altitudes maximales des constructions sont fixées sur le plan des altitudes et les coupes. Elles se mesurent à l'acrotère.

Article 16 **Rez-de-chaussée**

[1] Le niveau du rez-de-chaussée correspond au premier niveau dont toutes les façades sont dégagées par rapport au terrain aménagé; le niveau de rez-de-chaussée inférieur correspond au premier niveau en dessous du rez-de-chaussée dont au moins une façade est dégagée.

[2] La hauteur d'étage des rez-de-chaussée est fixée à 4.00 mètres minimum, à l'intérieur des aires d'implantation des constructions A, B, C et D.

[3] La hauteur d'étage des rez-de-chaussée inférieur est fixée à 5.00 mètres minimum, à l'intérieur de l'aire d'implantation des constructions C.

Article 17 **Toitures et toitures-terrasses**

[1] Les toitures correspondent à la dalle supérieure du dernier niveau d'un bâtiment.

[2] Les toitures plates doivent être végétalisées.

[3] Les panneaux solaires et autres ouvrages de production d'énergie solaire sont autorisés en toiture et doivent être compatibles avec de la végétation.

[4] Sont admises les toitures-terrasses correspondant à une surface extérieure aménagée et accessible de plain-pied par un niveau de bâtiment.

Article 18 **Superstructures et installations techniques**

[1] Les superstructures (ascenseurs, cages d'escaliers, locaux techniques, etc.) nécessaires au bâtiment ainsi que les installations techniques sont autorisées. Elles peuvent excéder les altitudes maximales des constructions (Article 15).

[2] Elles sont limitées au minimum techniquement indispensable et regroupées au maximum. Elles doivent faire l'objet d'un traitement architectural soigné et se situer en retrait des façades.

Article 19 **Attiques**

[1] Les attiques sont autorisés et ne doivent pas excéder le 80% de la SPd de l'étage immédiatement inférieur.

[2] A l'intérieur de l'aire d'implantation des constructions D, les attiques sont obligatoires.

CHAPITRE III AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Article 20 **Autres constructions et installations de peu d'importance**

Seules les petites constructions ou installations nécessaires à un service collectif (par exemple, locaux techniques, sous-stations électriques, containers à déchets enterrés, couverts, abris-vélos, etc.) sont autorisées pour autant qu'elles soient regroupées et qu'elles s'intègrent harmonieusement aux aménagements extérieurs et paysagers.

Article 21 **Aires des aménagements extérieurs 1**

[1] Les aires des aménagements extérieurs 1 est destinée à accueillir des espaces ouverts, paysagers et de rencontre pour la mobilité active, offrant une transition de qualité entre les constructions nouvelles et la voirie. Elle est ponctuée de places.

[2] Au minimum 25% de la surface totale de l'aire doit être constituée d'un revêtement perméable.

[3] Au minimum 15% de la surface totale de l'aire doit être constituée de végétation en pleine terre.

[4] Les nouvelles plantations ainsi que les surfaces végétalisées doivent être entretenues de manière extensive.

[5] Doivent y être aménagés :

- de la végétation en pleine terre (arborisation, strate herbacée, etc.) ;
- des espaces de circulation piétonne, le long de la route du Pont-Bleu, de l'avenue du Tir-Fédéral ainsi qu'entre les aires d'implantation des constructions A et B ;
- des espaces de rencontre pour les piétons et les vélos ;
- des espaces de livraisons légères destinées aux activités des aires d'implantation des constructions A et C ;
- deux places privées à usage collectif du quartier ;
- des places de stationnement pour les deux-roues motorisés et les vélos ;
- les accès principaux aux bâtiments.

Article 22 **Aires des places**

[1] Les aires des places est destinée à l'aménagement d'un espace de rencontre ouvert et paysager en lien avec les constructions adjacentes.

[2] Le stationnement des véhicules automobiles est prohibé.

Article 23 **Aire du Pont-Bleu**

L'aire du Pont-Bleu est destiné à l'élargissement du domaine ferroviaire et à l'aménagement d'un espace de déambulation et paysager dédié à la mobilité active.

Article 24 **Aire des aménagements extérieurs 2**

[1] L'aire des aménagements extérieurs 2 est destinée à accueillir les équipements de mobilité (véhicules motorisés et mobilité active) qui assurent la desserte des constructions

des aires d'implantation des constructions A à D et l'accès aux réseaux de mobilité, ainsi que des places de stationnement pour les livraisons.

[2] Doivent y être aménagés :

- des liaisons piétons et vélos privées et des liaisons piétons publiques ;
- des accès pour les livraisons.

Article 25 **Plantations**

[1] Les arbres existants à abattre d'un diamètre supérieur à 30 centimètres et mesuré à une hauteur de 1 mètre seront compensés sur site. Les dispositions du règlement communal de protection des arbres sont réservées.

[2] Les arbres nouveaux sont indiqués sur le plan de détail selon une assiette indicative. Leur assiette définitive devra être fixée dans le plan des aménagements extérieurs.

[3] Au minimum 75% des nouvelles plantations doivent être d'essence indigène. Le solde est composé d'espèces allogènes, adaptées au milieu, et notamment résistantes aux changements climatiques.

Article 26 **Clôtures**

Les clôtures ne sont pas autorisées, à l'exception des clôtures de sécurité qui doivent permettre la circulation de la petite faune.

CHAPITRE IV ACCES, CIRCULATION ET STATIONNEMENT

Article 27 **Accès transports individuels motorisés**

Les accès transports individuels motorisés sont fixés sur le plan de détail. Leur principe est obligatoire, l'assiette est indicative.

Article 28 **Accès aux parkings souterrains**

[1] Les accès véhicules aux parkings souterrains sont fixés sur le plan de détail. L'assiette est indicative.

[2] Chaque aire d'implantation des constructions peut être desservie par un accès parkings souterrains. Au maximum 3 accès véhicules sont autorisés.

Article 29 **Liaisons piétons et vélos publiques**

Les liaisons piétons et vélos publiques sont fixées sur le plan de détail. Leur principe est obligatoire, l'assiette est indicative.

Article 30 **Liaisons piétons publiques**

Les liaisons piétons publiques sont fixées sur le plan de détail. Leur principe est obligatoire, l'assiette est indicative.

Article 31 **Liaisons piétons et vélos privées**

Les liaisons piétons et vélos privées sont fixées sur le plan de détail. Leur principe est obligatoire, l'assiette est indicative.

Article 32 **Stationnement véhicules**

[1] L'offre en stationnement pour les véhicules automobiles et l'aménagement des places de stationnement sont définies selon les normes en vigueur lors de la demande de permis de construire. L'offre en stationnement est fixée au maximum à 260 places.

[2] L'offre en stationnement pour les deux-roues motorisés est fixé au maximum à 20 places. Au maximum 1/3 des places de stationnement pour deux-roues motorisés se situent en extérieur, le solde est localisé dans les parkings souterrains.

[3] Le stationnement des véhicules automobiles doit être localisé dans les parkings souterrains.

[4] Les espaces de livraisons sont autorisés en surface.

Article 33 **Stationnement vélos**

[1] L'offre en stationnement vélos et l'aménagement des places de stationnement sont définis selon les normes en vigueur lors de la demande de permis de construire.

[2] Au minimum, 30% des places de stationnement vélos doivent se situer dans les aires des aménagements extérieurs 1 et 2. Le solde des besoins s'implante dans les constructions.

Article 34 **Plan de mobilité**

[1] Pour toute entreprise de 50 employés ou plus, implantée dans le périmètre du PA, la réalisation d'un plan de mobilité d'entreprise est obligatoire.

[2] La Municipalité peut exiger, selon la nature des entreprises et la répartition des emplois, la mise en place d'un plan de mobilité de site.

[3] La Municipalité s'assure que, dans les deux ans suivants la délivrance du permis d'utiliser, le ou les plans de mobilité requis sont en force.

CHAPITRE V ENVIRONNEMENT

Article 35 **Remblais et mouvement de terre**

[1] Les remblais et déblais par rapport au terrain naturel sont autorisés sur l'ensemble du périmètre du PA, pour autant que leur aménagement soit réalisé en continuité avec les parcelles voisines. Fait exception à cette règle, le mur de soutènement existant au nord du périmètre du PA.

[2] Les raccords du terrain aménagé au terrain naturel doivent faire l'objet d'un soin particulier, afin notamment d'éviter les barrières architecturales entre l'espace public et les rez-de-chaussée accessibles des bâtiments adjacents.

Article 36 **Gestion des eaux pluviales**

[1] Les eaux usées et les eaux pluviales sont récoltées et raccordées au réseau public d'évacuation conformément au plan général d'évacuation des eaux (PGEE) en vigueur.

[2] Des mesures de gestion et de rétention des eaux pluviales doivent être mises en place afin de limiter les rejets à l'exutoire.

[3] Les eaux de pluie des toitures plates des aires d'implantation des constructions A, B et C sont récupérées pour l'arrosage des plantations à l'intérieur des aires des aménagements extérieur 1.

Article 37 **Degré de sensibilité au bruit et protection contre le bruit**

[1] Conformément à l'article 43, alinéa 1, lettres b et c de l'Ordonnance fédérale pour la protection contre le bruit (OPB), le degré de sensibilité au bruit III (DS III) est attribué à l'ensemble du périmètre.

[2] Une étude acoustique détaillée doit accompagner toute demande de permis de construire afin de vérifier le respect des exigences de l'OPB.

[3] En cas de constructions nouvelles comprenant des locaux sensibles aux valeurs limites d'exposition et si nécessaire afin d'atteindre les exigences de l'OPB, des mesures de protection contre le bruit doivent être intégrées aux constructions. Les mesures suivantes répondent à ces exigences :

- Aménager un revêtement phono-absorbant sur l'avenue du Tir-Fédéral au droit du PA ;
- Implanter dans la mesure du possible les locaux non sensibles au bruit (circulation, etc.) en front des routes ;
- Protéger les locaux à utilisation sensible au bruit en front des routes par des loggias à garde-corps plein (hauteur minimale de 1 mètre) avec plafond phono-absorbant.

D'autres mesures sont envisageables, leur efficacité doit être démontrée par une étude acoustique accompagnant les demandes de permis de construire.

[4] Des mesures de protection contre le bruit des quais de livraison doivent être intégrés aux constructions afin de respecter les valeurs de planification selon l'OPB. Une mesure constructive de fermeture des quais répond à cette exigence. D'autres mesures sont envisageables, leur efficacité doit être démontrée par une étude acoustique accompagnant les demandes de permis de construire.

Article 38 **Energie**

[1] En la matière, sont notamment applicables la législation fédérale et cantonale sur l'énergie (LEne, OEne, LVLEne, RLVLEne).

[2] Conformément à l'article 25 LVLEne, les bâtiments doivent être raccordés au chauffage à distance existant.

Article 39 **Gestion des déchets**

[1] La collecte des déchets doit se faire selon le règlement communal.

[2] La gestion des déchets urbains des entreprises est mutualisée soit sous la forme d'un écopoint centralisé soit à l'aide de tout autre solution permettant de maximiser le taux de recyclage et de limiter les mouvements de véhicules de gestion de déchets.

Article 40 **Site pollué**

Le périmètre du PA contient un élément inventorié au cadastre des sites pollués du Canton de Vaud. Les mesures suivantes doivent être évaluées dans le cadre des projets de construction :

- dépollution et réutilisation des matériaux sur place ;
- évacuation des matériaux pollués selon les filières d'élimination adéquates.

TITRE 3 DISPOSITIONS FINALES

Article 41 **Demande de permis de construire**

Outre les pièces mentionnées par la réglementation cantonale et communale, le dossier de demande de permis de construire comprend les indications suivantes :

- les calculs, ainsi que les plans justificatifs de la détermination de la SPd ;
- la localisation de l'ensemble des équipements techniques nécessaires au bon fonctionnement du quartier (collecteurs de déchets, bornes hydrantes, raccordements électriques, éclairage public, abris-vélos, etc.) ;
- plan de mobilité d'entreprise ou de site tel que prévu à l'Article 34 ;
- l'étude acoustique telle que prévue à l'Article 37 ;
- le plan des aménagements extérieurs tel qu'exigé à l'Article 42.

Article 42 **Plan des aménagements extérieurs**

[1] Lors de chaque demande de permis de construire, un plan des aménagements extérieurs de l'aire concernée doit être réalisé.

[2] Le plan défini à l'alinéa 1, à l'échelle 1:200, contient au minimum les indications suivantes :

- l'emplacement et le traitement des liaisons de mobilité active ;
- le traitement des aménagements extérieurs ;
- l'emplacement des plantations et le choix des essences ;
- le mobilier urbain et l'éclairage ;
- l'implantation et l'aménagement des accès aux parkings souterrains ;
- les altitudes de raccordement des bâtiments aux aménagements extérieurs ;
- les pentes des raccords entre le terrain aménagé et naturel.

Article 43 **Dérogations**

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

Article 44 **Dispositions complémentaires**

Sont notamment applicables – à titre de droit supplétif ou de droit supérieur – les dispositions de la législation fédérale, cantonale et communale en matière d'aménagement du territoire et de protection de l'environnement.

Article 45 **Entrée en vigueur**

Le Plan d'affectation et son règlement entrent en vigueur dès la décision de mise en vigueur par le Département compétent.