

Préavis n° 2022/03

Adoption du plan d'affectation « Epenex Sud »

Rapport de la commission ad hoc

Monsieur le Président,

Mesdames et Messieurs les Conseillers,

La commission ad hoc s'est réunie le jeudi 28 avril 2022 à 19h30 au Centre technique communal, salle de conférence n° 2. Sa composition était la suivante :

Anuta Pichon (Présidente) – Gabriel Delabays (Rapporteur)

Membres présents : Nicolas Morel, Michele Mossi, Sébastien Süess

Pour la Municipalité, étaient présents : MM. Jean-Louis Radice, Municipal en charge de l'urbanisme, de la mobilité, des constructions et du cadastre, et Cyril Besson, Chef de service.

Introduction:

Jean-Louis Radice donne quelques informations introductives concernant le plan d'affectation. Ce projet a été inscrit dans le PALM en 2007. Les premières études ont démarré en 2017. Cela a abouti à un projet de règlement en 2018 puis à un préavis cantonal la même année. Le règlement a été parcouru par la commission de l'urbanisme en 2020. La mise à l'enquête n'a suscité aucune opposition. Une partie du plan d'affectation a déjà été réalisé, avec le bâtiment UNIMED (parcelle n°2496). C'est le propriétaire qui a payé l'ensemble des études menées concernant ce plan d'affectation.

Cyril Besson apporte quelques compléments. Dans les premiers échanges entre le propriétaire et la commune, ce site a été identifié comme un potentiel de densification, comme un site mélangeant les logements et les activités. Avec la nouvelle mouture de la LAT en 2017, cela a réorienté les besoins et orientations en terme de zones à bâtir. Il risquait d'y avoir des problèmes pour agrandir les zones à bâtir dévolues à des activités, avec un risque identifié de tertiarisation. Le Canton est en train d'élaborer une stratégie, qu'il adoptera vraisemblablement en 2023. Cela a mené le Canton à mettre en place des moratoires sur les différentes zones d'activités. Les zones à bâtir dans le cadre du PALM dévolues à de l'activité ne peuvent donc être reconverties, sauf dérogation. Ce moratoire bloquait donc le développement du site d'Epenex, il y a eu donc des accords pour développer le site en conservant un minimum d'activités secondaires. L'assainissement du site ne peut se faire via un simple rafraichissement des bâtiments, mais via une démolition-reconstruction.

<u>Description du plan d'affectation</u>

Le périmètre du plan d'affectation « Epenex Sud » comprend les parcelles n° 79 et n° 2496, qui totalisent une surface de 23'089 m2. Le projet, élaboré en coordination avec les propriétaires, propose ainsi de maintenir un site dédié à 100 % aux activités et d'y favoriser le développement d'une mixité d'activités, afin de dynamiser le tissu économique existant tout comme la vie de quartier de manière



générale. Ce plan d'affectation est doté d'un Masterplan, indiquant en particulier la volonté d'ouvrir le site et d'améliorer les perméabilités piétonnes et cyclables. Il s'agit notamment de développer les connexions et accès vers les points d'intérêts aux alentours, notamment constitués par les arrêts de transports publics et les quartiers résidentiels. Ce site devra en effet également profiter à la population par la création d'espaces à usage public et la mise à disposition d'activités de services et de commerces de proximité. La densité et les hauteurs développées dans le cadre de ce projet s'appuient sur les gabarits des bâtiments avoisinants et tiennent compte du contexte des rues le long desquelles les bâtiments se placent. Des césures dans le bâti offrent par ailleurs des percées visuelles favorables tant pour le voisinage que pour les dégagements à l'intérieur du site.

Le projet prévoit une mixité d'activités selon l'article 6 du règlement du PA : administratives, commerciales, de production et artisanales, de services, ainsi que de l'hôtellerie et de la parahôtellerie, dont la répartition est envisagée selon le schéma ci-dessous.







Dépôts

Archives, dépôts

3'000 à 5'000 m²

Des aménagements extérieurs sont prévus, constitués notamment d'espaces paysagers et de rencontres. Des servitudes permettront la mise en place de cheminements piétons. En matière de mobilité, le site bénéficie d'une bonne desserte en transports publics (M1, lignes de bus 25, 31 et 32). Le site prévoit une entrée principale permettant un accès aux différents types de véhicules. Les entreprises de plus de 50 employés auront l'obligation d'élaborer des plans de mobilité. Le développement de nouvelles activités sur le site générerait une augmentation de la charge de trafic évaluée entre 2 % et 10 %. Le projet prévoit ainsi au maximum 260 places de stationnement au total, dont environ 100 places visiteurs et clients. Pour les deux-roues motorisés, l'offre s'élèverait à 20 places de parc. Le stationnement est prévu en sous-sol à l'exception des livraisons et de l'accueil d'une partie du stationnement des deux-roues motorisés. Concernant les places de stationnement prévues pour les vélos, l'offre est estimée à environ 300 places.

Questions:

La commission a demandé des éclaircissements sur plusieurs points : sur l'éventuel prolongement des servitudes, notamment vers l'arrêt M1 d'Epenex, sur la coordination avec les habitants du quartier avoisinant, sur la perméabilité des cheminements, sur le taux de végétalisation du site, sur le nombre d'emplois supplémentaires, sur la mise en œuvre du plan d'affectation, et sur les défis en terme de mobilité, notamment les différentes proportions prévues, la place de la mobilité partagée et les mesures prises concernant l'augmentation du trafic attendu et la surcharge potentielle sur le carrefour de la Concorde.

A tous ces éléments, MM. Radice et Besson indiquent qu'une consultation a été menée avec les habitants du quartier et les différents propriétaires/gérances. Plusieurs remarques ont été prises en compte dans le cadre du plan d'affectation, notamment l'aménagement de césures pour garder des espaces de vue dégagés. Par ailleurs, Le site se veut ouvert et traversant, personne ne sera donc empêché de le traverser. Pour la végétalisation, le bilan végétal sera globalement plus positif. Il est



aussi espéré d'avoir des toits végétalisés. Actuellement, le site héberge environ 150-200 emplois, avec le plan d'affectation, il y a une prévision d'environ 1000 emplois. Le site sera élaboré en 4 étapes, dont l'une est déjà achevée (UNIMED), de sorte de pouvoir adapter les besoins sur le temps et de prévoir des espaces où les entreprises actuellement hébergées sur site pourront déménager. En outre, un article a été ajouté à la convention passée entre la Commune et les propriétaires, engageant ces derniers à réaliser au moins 80 % des droits à bâtir d'ici à 15 ans, conformément à l'article 52 LATC. En matière de mobilité, les différentes proportions dévolues aux différents modes de transports ont été définies sur la base d'une étude complémentaire. Des espaces de mobilité partagée sont prévus et les entreprises de plus de 50 employés auront l'obligation d'élaborer des plans mobilité.

La commission s'interroge également sur l'éventuelle dépollution du site et sur les valeurs limites liés à la protection contre le bruit. Par ailleurs, la commission demande si la diminution d'activités artisanales et de production est acceptée par le Canton, alors que ce dernier souhaite plutôt conserver des activités industrielles.

Sur le premier élément, MM. Radice et Besson indiquent que le site est marqué au registre des sites potentiellement pollués. On peut conserver un site éventuellement pollué, si la pollution peut être contenue. Par ailleurs, les dispositions légales s'appliquent, la dépollution devra se faire le cas échéant. Concernant les valeurs limites, une étude complémentaire a été menée, sur demande du Canton. Des mesures possibles pour respecter les prescriptions légales ont dû être mentionnées dans le règlement. Sur le dernier questionnement, le Canton a validé les différentes proportions indiquées dans le préavis. Les activités secondaires ont des contraintes logistiques, ce qui limite leurs implantations, elles seront situées au rez-de-chaussée, alors que les étages seront dévolus aux autres types d'activités. Il est aussi possible que des activités aménagées dans les espaces dévolus au tertiaire soient des activités de laboratoire et donc en partie considérées comme des activités de production. Une souplesse existe entre les différents espaces d'activité. Par ailleurs, l'objectif des développeurs est de conserver les entreprises actuellement sur site, sans toutefois de garantie : sur ce point, la commune réfléchit à mener un meilleur contact avec les entreprises déjà établies et à renforcer la promotion économique.

La commission remercie Jean-Louis Radice et Cyril Besson pour leur disponibilité et leurs réponses aux différentes remarques et questions.

Discussion:

La commission n'a pas de réserves particulières sur le projet. Certains commissaires se demandent s'il ne faudrait pas changer les proportions mentionnées aux alinéas 2 et 3 de l'article 21 du règlement. Devant la procédure lourde, qui nécessiterait une nouvelle étude, la commission a décidé de ne pas en faire une condition d'acceptation du préavis.

La commission s'est toutefois inquiétée de plusieurs points :

- Premièrement, la Municipalité a émis une volonté d'aménager la future « place de la Concorde » comme un espace public ouvert, avec des arbres plus importants et des aménagements paysagers. Or il existe des risques de collision avec les aménagements en sous-sol, qui peuvent, selon règlement, être aménagés jusqu'en bordure de site ;
- Deuxièmement, plusieurs commissaires ont relevé la problématique du carrefour de la Concorde. Le projet prévoyant une augmentation du trafic dans le secteur d'environ 10%, et du fait de la politique



de pacification menée par la commune de Chavannes-près-Renens, il y a un risque de surcharge de capacités au niveau de ce carrefour, situé sur le tracé du M1, et donc de manque de fluidité pour les différents types de transports. Les bus double-composition pourraient aussi être affectés.

- Troisièmement, un commissaire a émis des inquiétudes concernant le peu de places dévolues aux scooters/motos dans le plan d'affectation. C'est pourtant un mode de transport qui tend à être privilégié par les utilisateurs en milieu urbain, pour son côté pratique notamment. De plus, ce mode de transport profite également de l'essor de l'électromobilité.

Délibération:

La commission prend acte et accepte à l'unanimité le préavis.

Afin d'accompagner le bon développement du site et de répondre aux inquiétudes soulevées lors de la discussion, la commission formule trois vœux à l'attention de la Municipalité :

- 1. La commission émet le vœu que la Municipalité veille à ce que le parking et les autres aménagements en sous-sols (locaux techniques, caves, etc.) soient construits de sorte qu'ils ne soient pas étendus sous la place de la Concorde et qu'ils n'entrent donc pas en collision avec les aménagements paysagers et arborisés.
- 2. La commission émet le vœu que la Municipalité réaffirme auprès du Canton, le besoin d'apporter des solutions en matière d'infrastructures le long du tracé du M1, notamment en portant attention à la requalification du carrefour de la Concorde, en plus du carrefour du Pontet, qui risque lui aussi une surcharge de capacités et un manque de fluidité pour les différents types de transports.
- 3. La commission émet le vœu que la Municipalité veille à ce qu'elle reste attentive aux nouveaux modes de mobilité, dans le cadre de la mise en œuvre de ce plan d'affectation, comme l'augmentation des deux-roues motorisés électriques et les vélos électriques rapides.

Ecublens, le 3 mai 2022

La présidente

Le rapporteur

Anuta Pichon

Gabriel Delabays