

COMMUNE D'ECUBLENS

PLAN D'AFFECTATION ■ "VALLAIRE"

rapport justificatif selon l'article 47 OAT



GEA valotton et chanard SA
architectes - urbanistes FSU
rue de bourg 28
1 0 0 3 L a u s a n n e
tél + 41 21 310 01 40
fax + 41 21 310 01 49
info@geapartners.ch
www.geapartners.ch

21016 EG JD

\Ecublens\21016_PA_Vallaire\08_
rapports_ges\47 OAT\21016_47oat_
v8.indd

SOMMAIRE

1	INTRODUCTION	1
1.1	Préambule	1
1.2	Contexte général	1
1.3	Éléments du dossier de planification	1
2	CONTEXTE ET ENJEUX	2
2.1	Situation générale	2
2.3	Statut du sol	3
2.4	Alignements	3
2.5	État foncier.....	4
3	PROJET	6
3.1	Principes	6
4	JUSTIFICATION ET CONFORMITÉ	15
5	DÉVELOPPEMENT DURABLE	27
6	CONCERTATION ET INFORMATION	30
7	ORGANE DE GESTION	31
8	ANNEXES	32

QU'EST-CE QUE LE PLAN D'AFECTATION VALLAIRE ?

Glossaire

- La **loi fédérale sur l'aménagement du territoire** (LAT), entrée en vigueur suite à la votation populaire de 2014, fixe le cadre général régissant l'affectation du sol et les zones à bâtir. En particulier, elle vise à promouvoir un développement de l'urbanisation vers l'intérieur et à maintenir un milieu bâti favorable à l'exercice des activités économiques.
- La **loi cantonale vaudoise sur l'aménagement du territoire et des constructions** (LATC) traduit les objectifs fédéraux à l'échelle cantonale et fixe, entre autres choses, la procédure d'élaboration et d'approbation des plans directeurs et d'affectation.
- Le **plan directeur cantonal vaudois** (PDCn), approuvé par la Confédération, concrétise sur le territoire cantonal les principes définis par les lois fédérales et cantonales pour l'ensemble des thématiques ayant un impact sur l'aménagement du territoire. En particulier concernant les zones d'activités, il identifie les sites stratégiques de développement d'activités (SSDA), comme Vallaire, et fixe les principes de leur développement.
- La **stratégie régionale des zones d'activités** (SRGZA) de l'agglomération Lausanne-Morges, en cours de développement, cadre à l'échelle régionale les projets touchant à l'affectation des zones d'activités, dans le but d'assurer leur densification cohérente au vu des besoins futurs des entreprises et des évolutions attendues du nombre d'emplois dans la région.
- Un **plan d'affectation** (PA) est un outil juridique réglant l'usage légal du sol. Il définit ce qui peut être réalisé ou non, tout comme les règles à respecter lors d'une demande de permis de construire pour un territoire défini (soit l'entièreté d'une commune, soit une portion réduite du territoire). Selon la LATC, ces plans doivent être révisés tous les 15 ans. La loi vaudoise fixe également la procédure à suivre pour établir de tels outils : ceux-ci doivent être mis à l'enquête publique 30 jours (période pendant laquelle il est possible de faire opposition), sont adoptés par le Conseil communal et finalement approuvés par le Département cantonal compétent.
- Le **plan général d'affectation** (PGA) de la commune d'Ecublens a été approuvé en 1999 et le règlement a été partiellement modifié en 2019 en maintenant les affectations en vigueur. Celui-ci affecte l'ensemble des parcelles de la commune en différents types de zones (en distinguant avant tout les zones à bâtir des zones agricoles et à protéger). Le secteur de Vallaire est affecté en zone industrielle B, destiné aux établissements industriels, fabriques, entrepôts, bâtiments administratifs et commerciaux, ainsi qu'aux entreprises artisanales. Le PGA est actuellement en cours de révision, sous sa nouvelle dénomination de plan d'affectation communal (PACom).
- Le **plan d'affectation Vallaire** (PA Vallaire) abrogera pour le périmètre concerné les règles en vigueur de l'actuel PGA, dans le but de le préciser et d'offrir des règles plus adaptées aux développements souhaités sur le secteur. En particulier, les dispositions concernant les espaces publics ainsi que les principes de stationnement y sont précisées, dans l'objectif général de garantir une qualité accrue au site pour ses usagers actuels et futurs.
- La **disponibilité des terrains** correspond au fait qu'une parcelle soit utilisée selon les dispositions du plan d'affectation qui la concerne. La LAT fixe que les zones à bâtir doivent être employées selon l'affectation prévue par la base légale en vigueur et ainsi éviter qu'un terrain affecté, par exemple en zone à bâtir, reste vide de construction et gagne de la valeur sans être construit (la thésorisation). Pour ce faire, le cadre légal fixe un délai à la constructibilité, au-delà duquel des mesures fiscales peuvent être prises à l'encontre de propriétaires n'ayant pas construit leur bien-fonds.
- La **plus-value** d'un terrain correspond à l'augmentation de valeur dudit terrain résultant d'une mesure d'aménagement, soit à la modification d'un plan d'affectation octroyant des droits à bâtir différents et/ou supérieurs aux précédents. Les parcelles dont la valeur augmente sensiblement suite à une mesure d'aménagement sont taxées sur la plus-value à hauteur de 20%, au moment où la plus-value est réalisée, c'est-à-dire lors d'une demande de permis de construire ou lors de la vente du terrain.

Cadrage du PA Vallaire

- Localisation : situé au sud-ouest du territoire communal, à la frontière avec la commune de Saint-Sulpice, le périmètre du PA Vallaire correspond à la zone d'activités actuellement en vigueur.
- Historique : en 2017, le site a fait l'objet d'un travail de définition d'un concept directeur permettant d'orienter le développement de la zone, dans le but d'en assurer la cohérence d'ensemble. La faisabilité, tant technique que financière, des principes de cette vision directrice est vérifiée en 2020 dans le cadre d'une étude de mise en oeuvre, suite à laquelle le concept directeur est mis à jour (aperçu des études en annexe 8.1).
- Objectifs : le PA Vallaire cherche à concrétiser la politique vaudoise en matière de zone d'activités, afin de permettre sa densification qualitative, l'accueil de nouveaux emplois sur ce site stratégique, tout en garantissant une qualité d'ensemble dans les constructions et les espaces extérieurs pour tous les usagers futurs du site (employé.e.s, visiteurs, etc.). Les règles du PA concernant les mesures d'utilisation du sol représentent le plafond à respecter autorisé, afin de laisser une marge de manœuvre au développement.
- But : le PA vise à offrir des conditions optimales pour le développement des activités au sein de son périmètre, aujourd'hui limitées notamment par la hauteur (plafond actuel à 11 mètres à l'acrotère et 13 mètres au faite). Le PA ne définit ainsi aucun projet de construction formel mais pose un certain nombre de règles permettant d'en assurer le développement harmonieux, qualitatif et tenant compte des enjeux environnementaux et climatiques actuels, tout en garantissant une faisabilité économique.

Implications du PA Vallaire

Ce que contient le PA Vallaire

- Un règlement définissant les conditions pour les nouvelles constructions sur le site, en matière d'affectation, d'architecture, de stationnement, d'espace extérieur et d'environnement.
- Un plan fixant spatialement les articles du règlement.
- Le présent rapport d'aménagement détaillant les choix ayant été pris dans l'élaboration du PA ainsi que les études de mobilité et d'environnement permettant d'évaluer les impacts liés au développement prévu.

Ce que ne contient pas le PA Vallaire

- Le détail des projets de construction futurs: ceux-ci devront se conformer au cadre réglementaire donné par le PA lorsqu'ils seront développés. Ils devront en outre suivre une procédure usuelle de demande de permis de construire.

Ce qui va changer

- Le PA octroyant des droits à bâtir plus importants sur la zone, les futurs développements pourront être plus volumineux et hauts qu'actuellement. Au centre du secteur, les volumes passent de 5 à 8 m³/m² avec hauteur maximale à 22 mètres au centre du site. Dans les parcelles en lien direct avec l'environnement naturel ou le voisinage, le volume maximal actuel (5 m³/m²) est maintenu et la hauteur maximale est limitée à 18 mètres. Elle est même réduite à 14 mètres en bordure du périmètre.
- Les développements ou reconstructions des parcelles du site devront désormais respecter l'ensemble des prescriptions du PA, notamment en matière d'aménagements extérieurs, de plantation, de stationnement.

Ce qui ne va pas changer

- La destination du périmètre du PA, toujours affecté aux activités économiques, industrielles, artisanales et en lien avec les activités de hautes technologies.
- La situation acquise des parcelles construites. Celles-ci sont au bénéfice du droit acquis ; elles peuvent donc poursuivre les activités économiques existantes au moment de l'entrée en vigueur du PA et, au sens de l'art 80 LATC, entretenir, rénover et transformer les bâtiment existants.

Ce que le plan d'affectation Vallaire oblige

- La construction dans les 12 ans suivant son approbation, des parcelles actuellement libres de construction (identifiées en plan), sans quoi des mesures fiscales pourront être prises à l'encontre des propriétaires.
- Une réduction de l'offre en places de stationnement pour les activités les plus denses.
- La création d'espaces à usage public par le biais de servitudes au centre du site et aux abords des deux domaines publics latéraux (chemins des Champs Courbes et de Verney).


Ce que le plan d'affectation Vallaire n'oblige pas

- À transformer, agrandir, modifier ou démolir les constructions existantes, qui bénéficient toutes d'un droit acquis. Ce qui existe n'a donc aucune obligation d'être remplacé.

Localisation

 *périmètre du PA*



 *sans échelle*

source : geoplanet.vd.ch

1 INTRODUCTION

1.1 Préambule

Le présent rapport, rédigé à l'attention de l'autorité cantonale compétente, est établi conformément à l'article 47 de l'ordonnance fédérale sur l'aménagement du territoire (OAT) du 1^{er} septembre 2000. Il présente les éléments justificatifs qui ont guidé l'élaboration du plan d'affectation "Vallaire", ci-après PA, et du dossier qui l'accompagne.

1.2 Contexte général

Le site de Vallaire-Venoge est identifié par le plan directeur cantonal (PDCn) comme un site stratégique de développement d'activités (SSDA). Dès lors, ce site a fait l'objet, en 2017, d'un concept directeur permettant d'orienter le développement de la zone dans le but d'en assurer la cohérence d'ensemble. La faisabilité, tant technique que financière, des principes de cette vision directrice est vérifiée en 2020 dans le cadre d'une étude de mise en oeuvre, suite à laquelle le concept directeur est mis à jour (voir annexe 8.1). Le périmètre concerné est actuellement affecté en zone d'activités par un Plan général d'affectation (PGA), datant de 1999. Cette zone est destinée aux établissements industriels, fabriques, entrepôts, bâtiments administratifs et commerciaux, ainsi qu'aux entreprises artisanales. Le règlement accompagnant le PGA fixe notamment l'indice de masse ($5 \text{ m}^3/\text{m}^2$), les hauteurs maximales (11 m à l'acrotère et 13 m au faîte), ainsi que certains points concernant les distances aux limites, le traitement des toitures, l'arborisation ou encore l'aspect du bâti et des dépôts. A noter que l'ensemble des zones industrielles de la commune est traité par ce même dispositif réglementaire. Dès lors, au vu de la particularité du site de Vallaire, de son identification par le Canton comme SSDA et de sa proximité à la nature (cordon boisé de la Venoge) et à la zone résidentielle de faible densité, il est aujourd'hui nécessaire d'actualiser la planification en vigueur, afin d'assurer la qualité du bâti et des espaces adjacents, ainsi que la maîtrise des atteintes sur le trafic et l'environnement. Ce PA est réalisé en parallèle de la révision du PGA. Il sera exclu du périmètre du futur Plan d'affectation communal (PACom).

Une première rencontre d'information et de réflexion collective a été menée par la Ville d'Ecublens en mars 2021 en ligne avec les propriétaires et usagers du site. Cette démarche visait à recueillir les interrogations et prises de position des principaux acteurs du site. Dans le cadre de l'élaboration du plan d'affectation, la Commune d'Ecublens a réalisé une seconde démarche consultative et informative en mai 2022, afin d'inclure les différents acteurs et usagers à cette procédure, en amont du dépôt du dossier à l'examen préalable auprès des services cantonaux. En 2023, des rencontres bilatérales avec l'ensemble des propriétaires pour expliquer les lignes directrices du PA et les servitudes qu'il implique.

Le PA en cours d'élaboration a ainsi pour but d'assurer la cohérence et la qualité de développement du secteur, périmètre d'une surface d'environ 25 hectares sur fond de nombreuses parcelles privées majoritairement construites, comptant plus de 50 propriétaires et abritant 145 entreprises. Cette nouvelle planification souhaite renforcer ce secteur d'activités économiques tout en maîtrisant les nuisances en termes de mobilité et sur l'environnement. Les habitations présentes sur le site, bien que non conformes à la réglementation actuelle, bénéficient de la situation acquise au sens de l'article 80 LATC : elles pourront être maintenues, entretenues ou rénovées. Les agrandissements, transformations importantes, démolitions-reconstructions devront être conformes aux nouvelles règles fixées par le PA. Le suivi du bon fonctionnement du PA se fera notamment par l'organe de gestion (chapitre 7).

1.3 Éléments du dossier de planification

Le dossier du plan d'affectation "Vallaire" est constitué des documents suivants :

- le plan de détail (échelle 1:2'000), le plan des affectations (échelle 1:5'000) et le plan des dispositions environnementales (échelle 1:5'000) ;
- le règlement y relatif ;
- le plan de constatation de nature forestière du 12 novembre 2021 : parcelles 1075 et 1111, chemin des Champs Courbes (échelle 1:1'000) ainsi que les plans de situation de la lisière forestière (échelle 1:1'000) :
 - parcelle 1068, chemin de Verney
 - parcelles 1081, 1082, 1084, 1085 et 1174 route de Vallaire ;
- le présent rapport justificatif selon l'article 47 OAT et ses annexes.

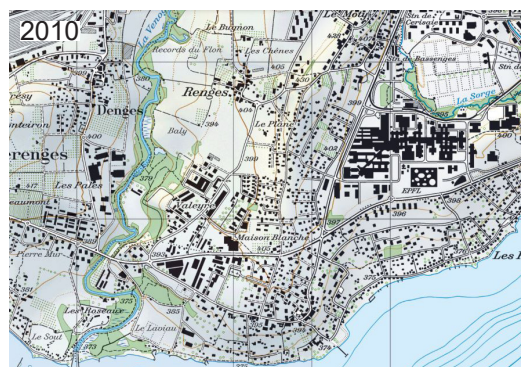
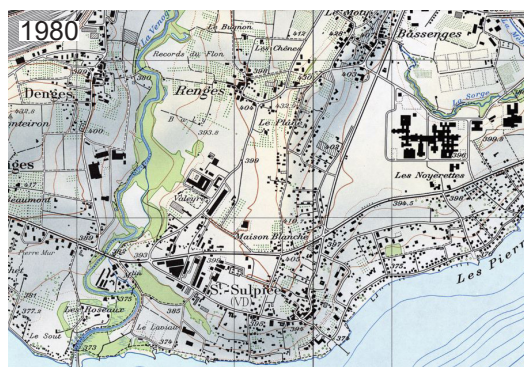
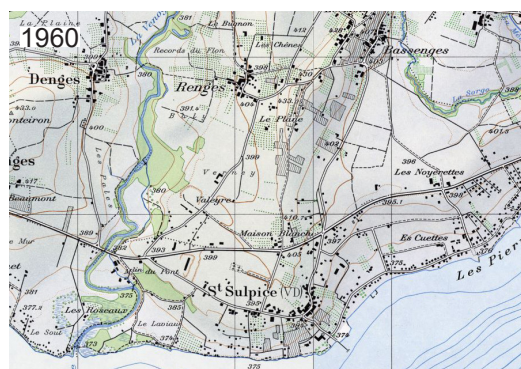
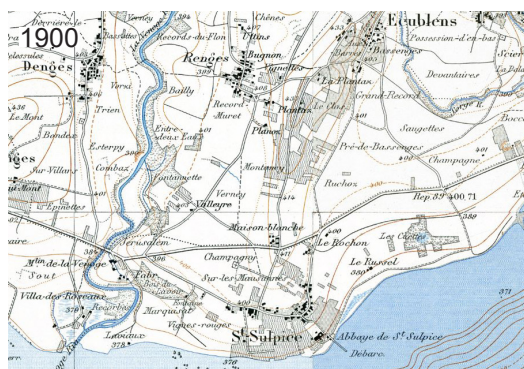
2.1 Situation générale

Le secteur de Vallaire, proche de la Venoge, est longé par la route cantonale au sud et traversé par la route de Vallaire. Situé non loin de l'EPFL, il est facilement accessible depuis le réseau autoroutier et la sortie de Malley et, à futur, les jonctions d'Ecublens et de Chavannes-près-Renens. Sa position au sein de l'agglomération Lausanne-Morges en fait un site particulièrement stratégique pour l'Ouest lausannois.



2.2 Évolution historique

Campagne située entre le village de Renges et Saint-Sulpice, le secteur de "Valleyre" se développe avec l'Ouest lausannois, dès les années 70, marquée par la construction de l'avenue du Tir-Fédéral ainsi que l'implantation de l'EPFL. Le site s'est progressivement densifié, à l'image de la région.



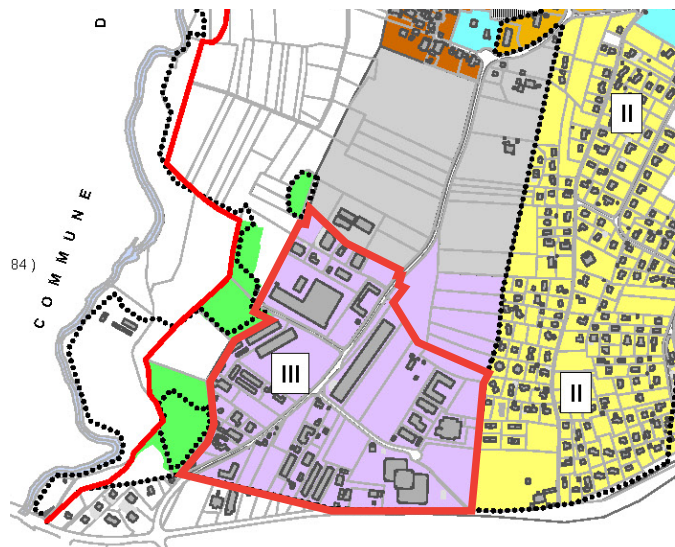
sans échelle

2.3 Statut du sol

Le périmètre de Vallaire est affecté par le Plan général d'affectation (PGA, 1999) en zone industrielle B. Celui-ci est également situé au sein du périmètre 3 du Plan d'affectation cantonal (PAC) Venoge.

Extrait du Plan Général d'affectation (1999)

- périmètre du PA
- zone du village
- zone d'habitation moyenne densité (locatifs)
- zone d'habitation faible densité (villas)
- zone industrielle B
- zone de construction d'utilité publique
- aire forestière
- limite degré de sensibilité au bruit



règles en vigueur pour la zone industrielle B au sein du PGA (1999) et modification (2018)

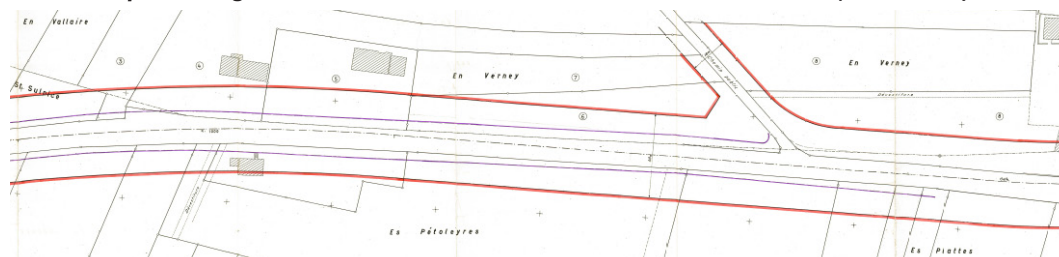
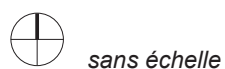
IM	5 m ³ / m ²
distance aux limites	6 mètres
hauteur	11 m à l'acrotère 13 m au faîte
DS	III

2.4 Alignements

Trois documents définissant des limites de construction touchent le secteur de Vallaire :

Extrait du plan d'alignement des constructions — commune d'Ecublens (15.02.1957)

- nouvelle limite
- limite maintenue
- limite radiée



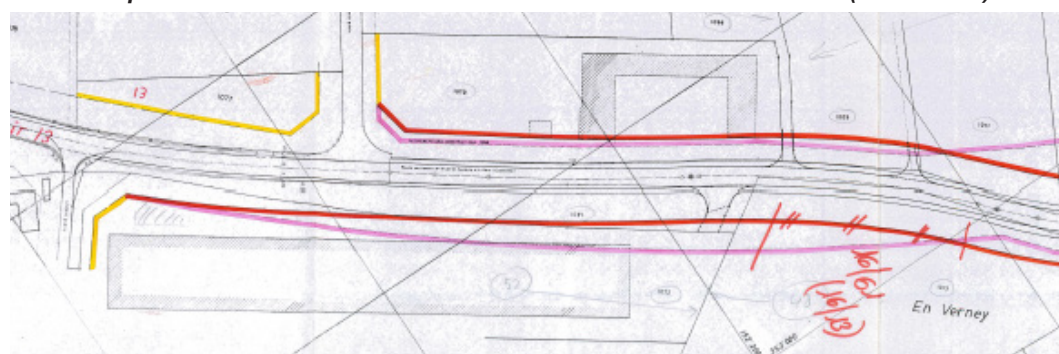
Extrait du plan d'alignement des constructions — commune d'Ecublens (30.05.1958)

- nouvelle limite
- limite maintenue
- limite radiée



Extrait du plan fixant la limite des constructions — commune d'Ecublens (19.10.1988)

- nouvelle limite
- limite maintenue
- limite radiée

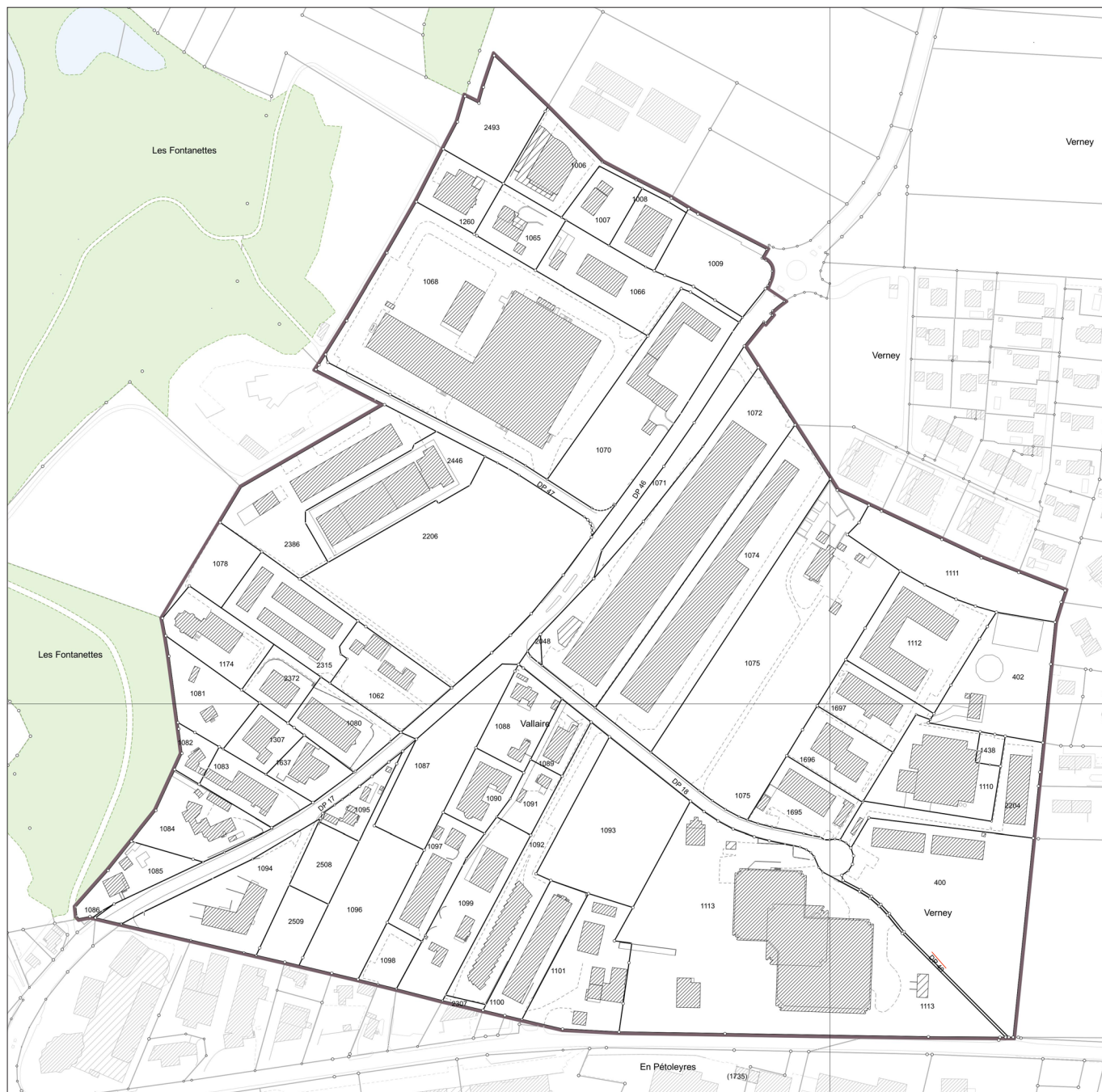


2.5 État foncier

Le périmètre du PA s'étend sur une surface de près de 25 hectares et comprend un total de 65 parcelles dont plus des deux tiers sont déjà bâties. Le détail des surfaces de terrain et des propriétaires est intégré au plan d'affectation et listé ci-après.

Une modification parcellaire est prévue dans le cadre du plan d'affectation, au sud-est : le DP 40 sera décadastré et rendu à parts égales aux deux propriétés voisines afin de mettre en oeuvre l'objectif de développer une liaison avec la RC1a. Le détail du phasage est décrit plus loin.

Plan du parcellaire du périmètre du PA



Détail des propriétaires fonciers sur le périmètre du PA (état selon RF 12.09.2023)

DP 17	domaine public	2 635 m ²
DP 18	domaine public	2 652 m ²
DP 40	domaine public	181 m ²
DP 46	domaine public	6 894 m ²
DP 47	domaine public	1 673 m ²
400	Leosolis SA	10 052 m ²
402	DR Invest SA, Edifice NR SA	4 547 m ²
1006	Galleon Sea Voyoger SA	2 587 m ²
1007	Geissler Max	1 431 m ²
1008	Kälin Hans Rudolf (Kälin)	1 464 m ²
1009	Commune d'Ecublens	2 978 m ²
1062	Schudel Jacqueline (Blanc)	2 872 m ²
1065	Fondation EPFL Innovation Park	1 799 m ²
1066	Kami SA	3 523 m ²
1068	Solutions & Funds SA	19 791 m ²
1070	PP Invest SA	7 025 m ²
1071	Etat de Vaud	2 065 m ²
1072	DR Invest SA	10 768 m ²
1074	DR Invest SA, Edifice NR SA	9 396 m ²
1075	Mayerat André	14 920 m ²
1078	D'Ignoti Marie-Alexane (de Rham), de Rham Quentin, de Rham Théophile	1 480 m ²
1080	Extra Self-Stockage SA	2 238 m ²
1081	Calame Bernard, Calame Charles	2 216 m ²
1082	Guadagnino Giuseppe, Guadagnino Giuseppina (Viglioti)	630 m ²
1083	LL Immo SA	1 761 m ²
1084	Martin Sophie (Charrot)	2 785 m ²
1085	Wenk Corinne (Furgia)	1 646 m ²
1087	DR Invest SA	3 945 m ²
1088	Angel Cedric, Angel Christine (Pizzotti)	2 047 m ²
1089	PME Immobilier SA	1 005 m ²
1090	Hunziker SA Thalwil	1 591 m ²
1091	PME Immobilier SA	1 025 m ²
1092	PPE, administrateur Régie Privée SA	3 991 m ²
1093	Ensor Chantal (Clerc)	6 031 m ²
1094	Engeler Marie-José Françoise (Raynal), Raynal Pierre Alain Jean	4 209 m ²
1095	Gomez Francisco, Gomez Elisa (Mangana)	1 017 m ²
1096	DR Invest SA	4 198 m ²
1097	Bauer Thierry, Bauer Aïcha (Djelassi)	2 195 m ²
1098	Ballmer Abba Maude	982 m ²
1099	Sandoz-Otheneret Armin Gilbert, Sandoz-Otheneret Marcel Georg, Sandoz-Otheneret Cédric Christian, Sandoz-Otheneret Marie Lysie Armande	3 718 m ²
1100	A. Vonlanthen et Fils, Inox SA	2 416 m ²
1101	A. Vonlanthen et Fils, Inox SA	4 048 m ²
1110	Favre Pascal	3 866 m ²
1111	Mayerat André	4 087 m ²
1112	PPE, administrateur de Rham & Cie SA	4 810 m ²
1113	LEMO IMMOBILIERE SA	23 088 m ²
1174	Calame Bernard, Calame Charles	2 434 m ²
1260	Comunus SICAV	1 705 m ²
1307	Berney Nicolas Marcel, Berney Sébastien René	1 262 m ²
1438	Favre Pascal	336 m ²
1637	PFIS-Immob SA	1 273 m ²
1695	Tabelco Lemman SA	2 329 m ²
1696	Chappuis René, Detrey Hervé	2 226 m ²
1697	PPE, administrateur Bûrgin Jakob	2 113 m ²
2048	Etat de Vaud	98 m ²
2204	Fondation Jeunesse et Familles	2 649 m ²
2206	DR Invest SA	14 335 m ²
2307	Pastore Piero, Vitelli Giuseppe	109 m ²
2315	Extra Self-Stockage SA	3 636 m ²
2372	Extra Self-Stockage SA	1 376 m ²
2386	DR Invest SA	5 708 m ²
2446	DR Invest SA	4 305 m ²
2493	Fondation EPFL Innovation Park	2 886 m ²
2508	Gomez Francisco, Gomez Elisa (Mangana)	1 327 m ²
2509	Altusa SA	1 350 m ²
TOTAL du PA		251 732 m²

3 PROJET

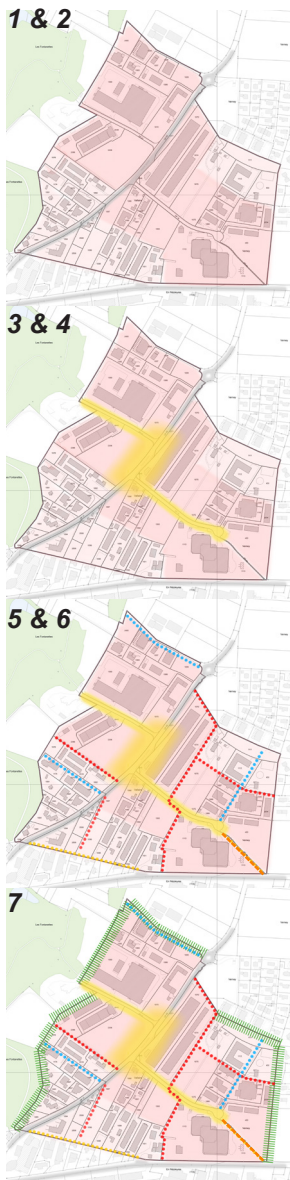
3.1 Principes

Basé sur le concept directeur du site Vallaire-Venoge, le projet de PA s'articule autour des principes ci-après, traduits de manière adaptée au sein du règlement (RPA) et décrits aux chapitres suivants :

1. **Affectation** : l'ensemble du périmètre est destiné à l'accueil d'activités industrielles, artisanales ou technologiques. En complément, des services et commerces de proximité destinés aux usagers et aux riverains sont admises ;
2. **Densité** : un traitement différencié est prévu afin de privilégier une densité plus importante pour les secteurs directement en lien avec l'allée multifonctionnelle et le secteur central. Des limites de hauteur sont intégrées pour assurer un lien cohérent avec l'espace public et respecter le ressenti à l'échelle du piéton, de même que pour permettre une transition plus douce avec les quartiers voisins ;
3. **Allée multifonctionnelle** : cet espace à usage public mutualisable agit comme colonne vertébrale pour le développement du site en permettant l'accès aux terrains situés de part et d'autre. Des bandes d'implantation permettent d'organiser le bâti autour de cette allée, support des différents flux. Peuvent y être implantés et développés des aménagements verts et paysagers, ainsi que des fonctions propres aux entreprises telles que des espaces d'accès, de pause et détente pour les employés, de logistique et de stockage. Ces espaces devront être mutualisés entre les entreprises du site ;
4. **Secteur central** : cet espace à usage public situé au coeur du périmètre tient le rôle de centralité principale, comptant des rez-de-chaussée actifs et ouverts et hébergeant des activités de service et de commerce à destination des usagers de la zone. Ce secteur a aussi pour vocation de créer un espace de détente et de rencontre pour les employés, usagers et riverains du site ;
5. **Accès secondaires** : la distribution du site est assurée par des allées perpendiculaires à la route de Vallaire et au chemin de Champs-Courbes ;
6. **Mobilité** : dans le but de limiter le trafic futur, les places de stationnement sont plafonnées. En outre, les modes actifs (piétons, cyclistes) sont favorisés par la création de perméabilités de mobilité douce structurantes sur les axes nord-sud et est-ouest. Un renforcement de l'offre en transports publics depuis les gares de Renens, Morges et le centre de Lausanne est prévu à terme.
7. **Environnement et paysage** : les espaces de transition avec les secteurs adjacents (également appelés franges) doivent faire l'objet d'un traitement soigné pour assurer la transition vers la Venoge et son écrin forestier, ainsi que vers les zones agricoles et résidentielles. Par ailleurs, un indice de verdure et une part minimale de végétalisation permettront de garantir des espaces extérieurs de qualité en conformité aux objectifs du Plan Climat communal.

3.2 Plan d'affectation

Illustration des principes inscrits au plan d'affectation



sans échelle

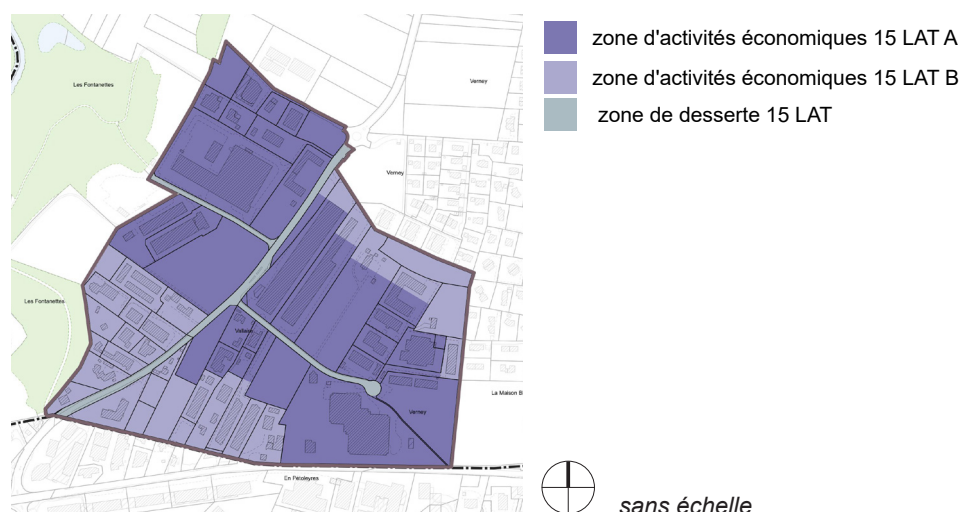
3.2.1 Objectifs d'aménagement et périmètre

Le PA poursuit les objectifs suivants :

- s'inscrire dans le développement d'un site stratégique de développement des activités cantonal (SSDA) ;
- créer un pôle industriel, technologique, d'innovation permettant l'implantation, le développement et la production d'activités d'artisanat, d'industrie, de recherche et développement ;
- encourager la diversité d'activités et favoriser les synergies inter-entreprises, notamment par la création d'un secteur central et d'une allée multifonctionnelle ;
- contribuer à une utilisation rationnelle et optimale du territoire par une densification maîtrisant les nuisances ;
- limiter les îlots de chaleur et veiller à la qualité des espaces extérieurs en favorisant la végétation ;
- assurer la perméabilité pour les modes actifs (piétons et vélos) au sein du site.

3.2.2 Affectation

Les affectations du PA ont été élaborées conformément aux buts du présent projet, ainsi qu'à la directive NORMAT II :



zone d'activités économiques 15 LAT A & B

Ces deux zones, qui affectent l'ensemble des parcelles privées du site, sont destinées aux activités :

- industrielles et/ou artisanales des domaines de la fabrication, de la transformation de produits ou de la construction, moyennement gênantes au sens de l'OPB, y compris les locaux liés et nécessaires (bureaux, dépôts, locaux administratifs, expo-vente, etc.) au fonctionnement de ces activités ;
- industrielles, technologiques, de recherche et développement en lien avec l'innovation, y compris les locaux liés à leur fonctionnement (laboratoires, centres de recherche, bureaux, espaces de coworking, etc.) ;
- de service dédiées à l'enseignement limitées à un maximum de 6'000 m² pour l'ensemble du périmètre ;
- commerciales et de service à destination des usagers du périmètre. La surface de vente (SV) des activités commerciales est limitée à un maximum de 2'500 m² au total et chaque unité commerciale à un maximum de 200 m² de surface de vente. Ces surfaces s'implantent prioritairement au sein du périmètre superposé "secteur central".

Le logement n'est pas admis en zone d'activités. Il peut l'être à titre exceptionnel s'il est nécessaire à l'activité de l'entreprise (garde, surveillance).

Les deux zones d'activités économiques 15 LAT A & B sont similaires en tous points exceptés concernant la mesure d'utilisation du sol et la hauteur maximale des constructions. Les différences sont détaillées ci-dessous.

**zone de desserte
15 LAT**

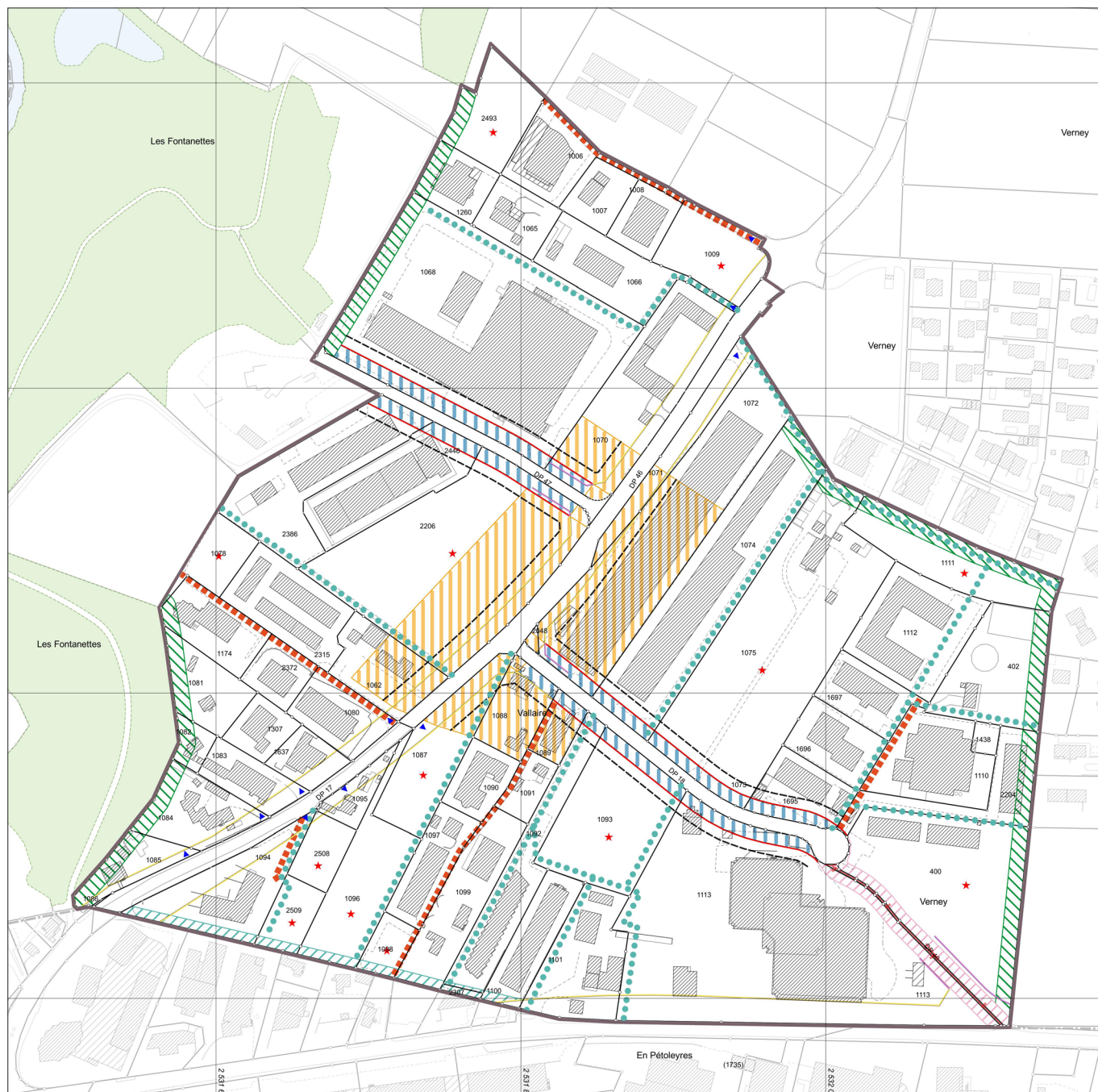
Cette zone est destinée aux routes et chemins d'accès ouverts au public ainsi qu'aux constructions, aux aménagements, à l'arborisation et aux espaces publics liés.

3.2.3 Dispositions constructives — zone d'activités économiques 15 LAT A & B

**traitement
architectural**

mesures d'utilisation du sol	<p>Les mesures d'utilisation du sol sont les suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none">▪ l'indice de volume bâti (IVB) correspond au rapport entre le volume bâti au-dessus du terrain de référence et la surface de terrain déterminante (entièreté de la parcelle affectée en zone d'activités économiques 15 LAT A ou B, y compris avec périmètre superposé). L'IVB maximal autorisé est le suivant :<ul style="list-style-type: none">▪ au sein de la zone d'activités économiques 15 LAT A : 8 m³ par m² ;▪ au sein de la zone d'activités économiques 15 LAT B : 5 m³ par m² ;▪ l'indice de surface bâtie (ISB) maximal est de 0,6. Il correspond au rapport entre la surface déterminante d'une construction (l'emprise au sol) et la surface de terrain déterminante et permet de garantir le maintien d'une surface non bâtie sur chaque parcelle, en lien notamment avec l'indice de surface verte et tout en permettant la réalisation de l'indice de volume bâti ;▪ la surface de vente (SV) des activités commerciales (activités de service non comprises dans ce total) est limitée à un maximum de 2'500 m² au total et chaque unité commerciale à un maximum de 200 m² de surface de vente, dans le but d'accueillir des commerces de proximité à destination avant tout des usagers du site. Ce maximum permet d'accueillir entre 12 et une vingtaine de commerces à destination des usagers du site ;▪ l'indice de surface végétalisée (ISV) minimal est de 0,25 par parcelle. Celui-ci correspond aux surfaces végétalisées entièrement constituées de pleine-terre, c'est-à-dire sans surface imperméable en surface et en souterrain.
règles constructives	<ul style="list-style-type: none">▪ la distance aux limites de propriété et entre deux bâtiments sis sur une même parcelle est de 6 mètres au minimum ;▪ l'ordre des constructions est libre et l'ordre allant jusqu'à la contiguïté peut être créé sur deux bien-fonds, s'il y a accord entre les propriétaires et que la construction fait l'objet d'un plan d'ensemble, ceci afin de favoriser des projets denses et mutualisés ;▪ les rez-de-chaussée de plain-pied doivent comprendre un vide d'étage de 4 mètres au minimum ainsi qu'une charge au sol minimale de 1'000 kg/m² afin de privilégier les activités productrices au rez. Dans le périmètre superposé "secteur central", aucun vide d'étage ni aucune charge au sol minimale ne sont imposés dans le but d'y favoriser la mixité. Un lien avec l'espace public est cependant exigé.

traitement des façades	<p>De manière générale, le traitement architectural des constructions doit favoriser une intégration des principes suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ une utilisation maximale de matériaux locaux, à faible impact carbone et issus du réemploi ; ▪ des surfaces avec un albédo élevé ; ▪ la végétalisation des façades ou leur usage pour la production énergétique ; ▪ des surfaces naturellement ombragées limitant la surchauffe des bâtiments ; ▪ des mesures contre les dangers de collision pour les oiseaux ; ▪ la protection des espèces nicheuses sur les bâtiments. <p>Le traitement des façades doit faire l'objet d'un concept détaillé intégré à la demande de permis de construire.</p>
hauteur	<p>La hauteur des constructions est limitée à l'acrotère, à la tablette du garde-corps si celui-ci est opaque, ou au faîte, à un maximum de :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 22 mètres au sein de la zone d'activités économiques 15 LAT A ; ▪ 18 mètres au sein de la zone d'activités économiques 15 LAT B ; ▪ 14 mètres pour les constructions implantées à moins de 5 mètres du périmètre superposé "franges paysagères". <p>Les attiques doivent être intégrés dans les hauteurs définies ci-dessus. Des bonus de hauteur (de 3 mètres au maximum) peuvent être octroyés pour des projets intégrant :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ l'utilisation de matériaux résilients nécessitant des dalles plus épaisses que la valeur de référence de 40 centimètres d'épaisseur. Le bonus de hauteur équivaut à la différence entre la valeur de référence et l'épaisseur réalisée, par dalle, sur l'entier de la construction ; ▪ les vides d'étage hors rez-de-chaussée supérieurs à la hauteur de référence de 3,5 mètres, favorisant une mixité d'activités. Le bonus de hauteur équivaut à la différence entre la hauteur de référence et le vide d'étage réalisé, par niveau, sur l'entier de la construction.
toitures	<p>La forme des toitures est libre. Afin de tirer profit au maximum de l'espace offert en toiture, lorsque celles-ci sont plates ou presque, elles peuvent être accessibles sous forme de toiture-terrasse jusqu'à la moitié de leur surface. Sous réserve de ce point elles doivent être végétalisées et/ou utilisées pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ la production énergétique ; ▪ permettre la rétention d'eau. <p>L'usage couplé des différentes installations avec la végétalisation de la toiture est à privilégier, en particulier les solutions permettant d'améliorer le rendement de la production énergétique.</p> <p>Lorsque les toitures sont végétalisées, le choix des végétaux porte exclusivement sur des espèces en station et/ou allogènes non-invasives résistantes aux changements climatiques et doit inclure un cortège d'espèces diversifié. Le substrat en toiture doit être au minimum de 12 centimètres d'épaisseur. La végétalisation se fait de manière différenciée comprenant des aménagements favorables à la biodiversité : épaisseur du substrat variable, petits aménagements comme pierrier, branchage, etc.</p> <p>Les toitures plates existantes doivent suivre les mêmes principes lors de transformations importantes (augmentation significative de la surface de plancher ou du volume bâti).</p> <p>L'aménagement de la toiture doit faire l'objet d'un concept détaillé intégré à la demande de permis de construire.</p>



- périmètre du plan d'affectation
- disponibilité des terrains
- nouveau parcellaire
- modification du parcellaire, limite supprimée

- PERIMETRES SUPERPOSES**
- secteur central
 - allée multifonctionnelle
 - franges paysagères
 - aire de desserte inconstructible A (mobilités actives et transports publics)
 - aire de desserte inconstructible B (mobilités actives et accès privés motorisés)


- MOBILITE**
- liaisons publiques de mobilités actives
 - accès secondaires motorisés et mobilités actives (tracés indicatifs)
 - accès sur route cantonale (RC 81) pour les transports motorisés

- ALIGNEMENTS**
- limite maintenue (12 février 1957, 30 mai 1958 et 19 octobre 1988)
 - limite radiée
 - limite nouvelle
 - bande d'implantation obligatoire (limite maintenue)
 - bande d'implantation obligatoire (limite nouvelle)

À TITRE INFORMATIF


- aire forestière 18 LAT à titre indicatif (art. 1 RLVLFo)

3.2.4 Contenu superposé

disponibilité
des terrains 


Les parcelles encore non bâties sont concernées par une telle mesure. La commune impose aux propriétaires de ces bien-fonds un délai de construction de 12 ans dès l'entrée en vigueur de la présente planification. Des mesures fiscales seront prises en cas de non réalisation, tel que prévu par l'article 52 LATC.

périmètres superposés

secteur central 

Ce périmètre a pour but de créer une centralité au périmètre du PA en accueillant principalement des activités commerciales et de service à destination des usagers de la zone. Aucun vide d'étage minimal ni aucune charge au sol ne doivent être garantis pour les rez-de-chaussée. Les activités commerciales et de service à destination des usagers du périmètre s'implantent prioritairement en lien avec l'espace public adjacent. Il est réservé à différents types d'aménagements en lien avec sa destination.

Ce secteur, définit sur une largeur d'environ 40 mètres de part et d'autre de la route de Vallaire, a été adapté au parcellaire afin de laisser une marge de manoeuvre suffisante pour la concrétisation des principes qu'il développe, selon les projets qui s'y implanteront. Le secteur fait l'objet de conventions avec les propriétaires concernés en vue de l'établissement de servitudes d'usage en faveur de la commune pour la portion située entre bande d'implantation obligatoire et domaine public.

allée
multifonctionnelle 

Le présent périmètre est destiné à créer un espace aux fonctions multiples dont l'usage peut être partagé entre les entreprises du bien-fonds, des bien-fonds avoisinants ainsi que du périmètre du PA. Ce périmètre est également concerné par la réalisation de la Voie verte Vallaire-Venoge prévue dans le Plan directeur intercommunal de l'Ouest lausannois. Il permet de garantir une largeur d'environ 8,5 mètres de part et d'autre du domaine public existant (Verney et Champs Courbes). Il est en particulier destiné à accueillir les espaces suivants :

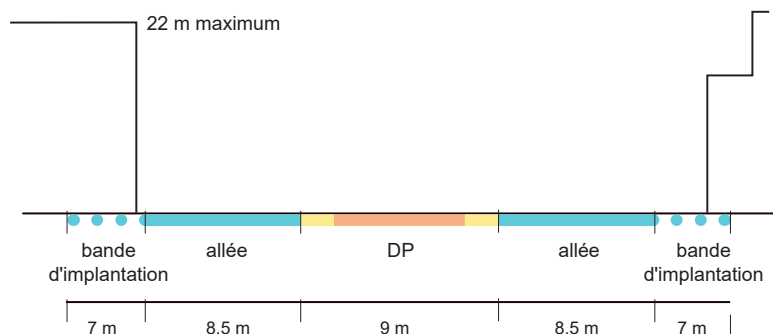
- les espaces de chargement logistique et de stockage temporaire, de gestion des déchets, de travail extérieur temporaire, de pause et de détente à destination des employés et usagers du secteur ;
- les espaces paysagers et végétalisés ;
- espaces de livraison et places de stationnement temporaire sous réserve du respect des principes relatifs au stationnement pour véhicules motorisés.

Les aménagements suivants peuvent y prendre place :

- les quais de chargement logistique ;
- les constructions de minime importance ;
- les installations qui répondent à la destination de la zone en lien avec l'espace public de l'allée multifonctionnelle ;
- les installations et aménagements liés aux espaces de travail en extérieur et aux espaces de détente ;
- les aménagements de minime importance tels que murs, escaliers, rampes, etc. ;
- le mobilier urbain (bancs, luminaires, etc.) ;
- les aménagements paysagers ;
- les places de stationnement temporaire et de livraison destinés aux véhicules de services, visiteurs de courtes ;
- les liaisons de mobilités actives publiques (piétons et vélos) ;
- les places de stationnement et abris vélos ;
- les équipements de services collectifs (containers, etc.) ;
- tout autre aménagement susceptible de remplir les fonctions de l'allée multifonctionnelle.

Le secteur fait l'objet de conventions avec les propriétaires concernés en vue de l'établissement de servitudes d'usage en faveur de la commune, afin de garantir la mutualisation des aménagements et des accès. Ceux-ci se réaliseront au gré des opportunités des opérations de densification du périmètre et devront être concertés avec les autorités communales.

Coupe schématique de l'état futur sur les axes des ch. des Champs-Courbes et de Verney



franges
paysagères



D'une largeur de 10 mètres, ce périmètre est destiné à créer des espaces de transition aux abords du PA, afin de garantir une intégration harmonieuse avec son environnement direct et de favoriser la plantation d'arbres majeurs. Aux abords des lisières forestières constatées, le périmètre retranscrit les disposition de la loi sur les forêt (10 mètres inconstructibles).

La fonction de ce périmètre de transition est d'atténuer les nuisances sonores et visuelles vers l'aire forestière à l'ouest et la zone résidentielle au nord et à l'est. Il est inconstructible et doit être végétalisé selon les principes abordés au chapitre suivant. Il peut également accueillir des ouvrages naturels anti-bruit ainsi qu'une arborisation majeure, tout comme des cheminements de mobilité active et autres accès mineurs. Les constructions souterraines y sont interdites. Pour les portions du périmètre en bordure de lisière forestière, une bande inconstructible de 5 mètres autour de ce périmètre doit être maintenue.

aire de
desserte
publique
inconstructible
A et B



Ces périmètres sont inconstructibles à l'exception des aménagements en lien avec les accès. Ils font l'objet de conventions avec les propriétaires en vue de l'établissement de servitudes de passage public pour liaison de mobilité douce garantissant l'application des principes développés dans le PA. Les droits à bâtir des parcelles concernées sont maintenus et reportés en dehors du périmètre superposé.

- A : le cheminement entre les parcelles 400 et 1113 est destiné au passage des mobilités actives et transports publics avec un développement en plusieurs phases, impliquant de désaffecter le domaine public et de la céder à parts égales, aux deux parcelles attenantes (procédure parallèle au PA). Son développement est prévu par étapes : (1) cheminement de mobilité douce de 5 mètres de largeur prévu sur la parcelle 400, (2) élargissement d'environ 5 mètres sur la parcelle 1113 pour le passage éventuel de transports publics et (3) éventuel élargissement aux 14 mètres prévus par le périmètre superposé pour créer un axe routier raccordé sur la RC1 sous réserve d'un accord cantonal.
- B : la nouvelle rue avec Saint-Sulpice est destinée aux mobilités douces ainsi qu'au trafic motorisé privé. Un espace d'une largeur de 6 mètres a été réservé sur le PA en vue du développement de cet accès en deux étapes :
 - Cheminement pour mobilités actives via une servitude de passage publique (3 mètres) ;
 - Éventuels accès motorisés privés en fonction des besoins des futurs projet développés (6 mètres).

mobilité

liaison publique de mobilité active



Les accès et liaisons de mobilité active identifiés sur le plan garantissent la perméabilité du secteur et sa connexion au réseau communal des itinéraires existants. Les liaisons identifiées en plan font l'objet de conventions avec les propriétaires concernés en vue de l'établissement d'une servitude de passage public. Le maillage est dense partant du principe que le développement du PA et la réalisation des liaisons se feront au gré des opportunités des propriétaires et selon un développement progressif du secteur.

Les gabarits et l'aménagement des liaisons publiques de mobilité active doivent être conformes aux normes en vigueur au moment de la demande de permis de construire et garantir :

- une circulation sécurisée et confortable des personnes à mobilité réduite, des piétons et des vélos ;
- une bonne cohabitation entre les différents modes de déplacement.

Les servitudes prévoient le passage des piétons et cycles mais les caractéristiques de ces cheminements seront précisées lors de leur réalisation. Les servitudes prévoient 3 mètres de largeur pour le passage des piétons et vélo. La largeur peut-être réduite en fonction des projets. La voie verte et cheminement entre parcelle 1113 et 400 sont de 5 mètres

En principe, les constructions doivent garantir la perméabilité piétonne au sein du site : afin de l'assurer, la longueur des constructions ne devrait idéalement pas dépasser 100 mètres.



- liaisons de mobilité active inscrites au PA
- tracé de la Voie verte
- liaisons de mobilité active inscrites au PA - allée multifonctionnelle
- liaisons de mobilité active existantes
- liaisons de mobilité active externes au PA (à développer en coordination avec les propriétaires)



sans échelle

accès secondaires motorisés et mobilité active



Les accès secondaires sont destinés à garantir la perméabilité du périmètre et l'accès aux parcelles de manière complémentaire à l'allée multifonctionnelle pour les mobilités actives ainsi que le trafic motorisé traversant le site. Le tracé des « Accès secondaires motorisés et mobilité active » correspond aux assiettes des servitudes de passages privées inscrites au registre foncier.

accès sur route cantonale



Les accès sur la RC 81 sont destinés à garantir l'accès aux parcelles de manière complémentaire à l'allée multifonctionnelle pour les mobilités actives ainsi que pour le trafic motorisé. L'accès direct à la RC1 en transport individuel n'est pas autorisé. Les accès privés existants sur la RC1 doivent être supprimés simultanément à la délivrance de tout permis d'utiliser pour de nouvelles surfaces de plancher.

alignements

bande
d'implantation
obligatoire



Afin de réaliser l'objectif de mutualisation et de multifonctionnalité de l'allée, une bande d'implantation assure la continuité du front bâti tout en structurant l'espace de l'allée multifonctionnelle et du secteur central. Au moins la moitié de la façade principale des constructions nouvelles doit être implantée au sein de la bande d'implantation obligatoire d'une largeur de 7 mètres, avec tolérance de 5 mètres supplémentaires pour des besoins justifiés. Le niveau du rez-de-chaussée de la façade principale doit être implanté en continuité des terrains aménagés des parcelles et zones adjacentes, en particulier depuis le domaine public. Sur la route de Vallaire, la bande d'implantation correspond aux limites des constructions existantes. Sur les chemins des Champs-Courbes et de Verney, la bande d'implantation permet de garantir une largeur de 26 mètres (DP + allée multifonctionnelle). La bande d'implantation obligatoire (portion la plus proche du DP) vaut limite des constructions principales (nouvelle ou maintenue selon la situation antérieure).

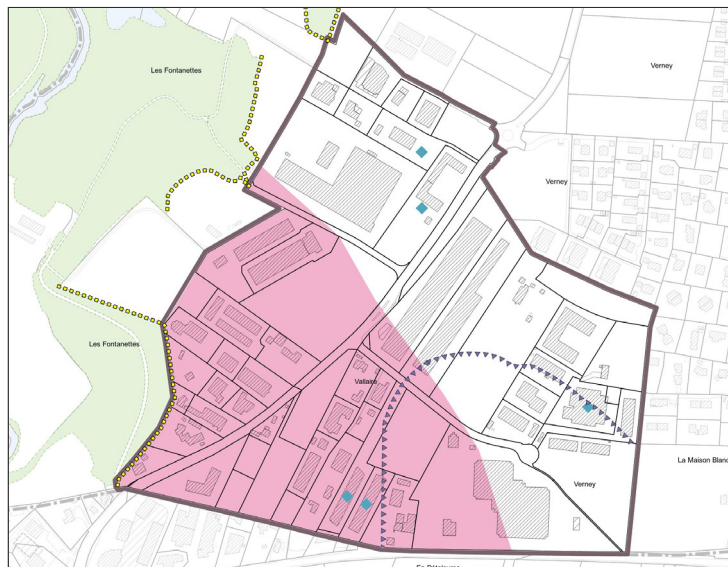
limite des
constructions
des routes



La plupart des limites des constructions des routes en vigueur sont maintenues. Elles ont été approuvées respectivement le 12 février 1957, 30 mai 1958 et le 19 octobre 1988. Les limites entrant en contradiction avec de nouveaux principes intégrés au PA sont radiées (chemins des Champs-Courbes et de Verney). Une nouvelle limite de construction est signifiée à l'est du domaine public 18, dans la continuité de la bande d'implantation obligatoire.

L'ensemble des autres limites en vigueur est maintenu et reporté au plan, à l'exception des limites maintenues équivalent à la bande d'implantation obligatoire.

**à titre
informatif
(dispositions
environnementales)**



aire forestière
18 LAT



La limite ouest du périmètre du PA est longée par une aire forestière ainsi qu'une lisière ayant fait l'objet d'un levé en 2021 (les plans de constatation font partie du dossier de PA).

lisière forestière
et distance à la
forêt



Les dispositions légales en matière de distance à la forêt sont assurées par le périmètre superposé "franges paysagères".

Les parcelles 1075 et 1111 ont également fait l'objet d'une détermination de la part de l'inspecteur forestier, ayant conclu que ces deux parcelles ne peuvent être considérées comme forêt. La gestion des plantations existantes est traité au travers du PA (voir chapitre suivant).

périimètre de
consultation
OPAM :
dangers
chimiques



L'entreprise LEMO présente sur le site employant un procédé chimique générant un risque d'accident majeur, un périmètre de consultation (150 mètres autour du bâtiment générant le danger) est reporté sur le PA à titre informatif. Tout projet prenant entièrement ou partiellement place dans le périmètre de consultation OPAM doit faire l'objet d'une évaluation spécifique permettant, si besoin, de définir les mesures permettant d'abaisser le niveau de risque. La compatibilité aux exigences légales devra être démontrée dans le dossier de demande de permis de construire.

secteur de
protection des
eaux Au



Le secteur de protection des eaux est représenté à titre informatif sur le plan. Au sein du présent secteur les constructions souterraines ne peuvent pas être implantées au-dessous du niveau piézométrique de la nappe (des dérogations sont possibles).

sites pollués
selon le
cadastre
vaudois



Les parcelles concernées sont identifiées sur le plan. La compatibilité des projets sis sur une parcelle enregistrée au cadastre cantonal des sites pollués doit être démontrée par une évaluation technique lors des demandes de permis de construire.

4 JUSTIFICATION ET CONFORMITÉ

Le dossier est concerné par les planifications supérieures suivantes :

- plan directeur cantonal, révision 4ter (PDCn, 2020) ;
- projet d'agglomération Lausanne-Morges (PALM, 2016);
- plan directeur intercommunal de l'ouest lausannois (PDi-OL, 2021) ;
- stratégie régionale de gestion des zones d'activités du PALM (SRGZA, en cours d'étude).

Le tableau ci-dessous justifie la conformité du projet avec les thématiques concernées (urbanisation, patrimoine culturel, mobilité, paysage et biodiversité, ressources, énergie et environnement). Les références à la loi fédérale sur l'aménagement du territoire et les mesures principales des planifications supérieures concernées y sont rappelées. Les détails de chacun des chapitres, lorsque nécessaire, se trouvent à la suite du tableau.

URBANISATION Le secteur Vallaire-Venoge, situé à l'intérieur du périmètre compact de l'agglomération Lausanne-Morges, est identifié au sein des différentes planifications directrices comme site stratégique de développement d'activités (SSDA/PDCn), et polarité à prédominance d'activités industrielles et artisanales (PALM), site d'activités à prédominance secondaire (PDi-OL). Celui-ci est déjà largement bâti et équipé. Sa densification, en tant que site d'activités, répond ainsi à la pénurie de terrains industriels/ technologiques dans le périmètre du PALM, identifiée dans la stratégie régionale de gestion des zones d'activités (SRGZA) du PALM.

En particulier, les dispositions établies par ce PA visent à favoriser l'implantation d'activités industrielles ou artisanales des domaines de la fabrication, de la transformation de produits, ou industrielles, technologiques, de recherche et développement en lien avec l'innovation, y compris les locaux liés à leur fonctionnement. Afin de favoriser les activités de production ou de transformation, le PA garanti un vide d'étage de 4 mètres ainsi qu'une charge au sol minimale admissible de 1'000 kg/m² au rez-de-chaussée. Une hauteur bâtie supérieure est d'ailleurs octroyée pour les constructions prévoyant des vides d'étage plus généreux.

Le règlement vise la densification du site, avec l'augmentation de l'indice de volume bâti à 8 m³/m² (contre 5 m³/m² actuellement) et 22 mètres de hauteur (contre 11 m à l'acrotère et 13 m au faite actuellement) sur les parcelles connectées à l'allée multifonctionnelle. Les parcelles en périphérie gardent un indice similaire à l'actuel mais voient leur hauteur maximale augmentée à 18 mètres, garantissant une transition douce avec les secteurs avoisinants tout en permettant la densification de l'ensemble du périmètre. La transition est également assurée par une limite de hauteur à 14 m maximum autour du périmètre superposé "franges paysagères".

L'allée multifonctionnelle, de part et d'autre de la centralité, prolongera l'espace central à l'intérieur du périmètre afin de créer une zone aux usages multiples, bénéficiant à l'ensemble des usagers du secteur. Conforme à la vision directrice ainsi qu'au PDi-OL, cet axe, en plus d'instaurer des principes de mutualisation des espaces pour les usagers, permettra d'offrir une colonne vertébrale au PA, bénéficiant aux activités s'implantant de part et d'autre. Des conventions seront établies avec les différents propriétaires touchés.

LAT

Articles 1, 15, 15a et 19

LATC

Articles 52, 64 et suivants

PDCN

B – renforcer la vitalité des centres

B1 – Consolider le réseau de centre dans les régions

→ *B11 Agglomérations, centres cantonaux et régionaux*

D – valoriser le tissu économique

D1 – Faciliter l'accueil des entreprises et soutenir le tissu économique existant

→ *D11 Pôle de développement*

→ *D12 Zone d'activité*

→ *D13 Installation à forte fréquentation*

R – Travailler ensemble

R1 – Projets d'agglomération

→ *R11 Agglomération Lausanne - Morges*

PALM

C1 – Stratégie urbanisation

PDi-OL

1 – Renforcer les centralités de l'ouest lausannois et les mettre en réseau

→ *Créer des centralités propres aux sites d'activités en y intégrant des services de quartier (services et petits commerces destinés aux besoins internes de la zone d'activité) et en aménageant des espaces publics de référence et de rencontre.*

→ *Aménager un espace public de référence, d'échange et de services pour les usagers.*

La centralité du site d'activités, identifiée au travers du PDi-OL et pour lequel une plus grande mixité d'activités et de services est prévue, est concrétisée avec le périmètre superposé "secteur central", sur lequel les activités commerciales à destination des usagers de la zone s'implantent prioritairement. À l'intérieur de celui-ci, aucun vide d'étage ni aucune charge au sol minimale n'est requise. Le plan d'affectation fixe un plafond de 2'500 m² de surface de vente sur l'ensemble du périmètre et un maximum de 200 m² par unité commerciale. Ces surfaces sont destinées à des activités commerciales à destination des usagers du site : le nombre de places de stationnement attribuable à ces surfaces est réduit de moitié par rapport aux prescriptions des normes VSS. De fait, aucun commerce ne pouvant dépasser 200 m² de surface, aucune installation à fort trafic au sens de la mesure D13 du PDCn ne peut s'implanter au sein du périmètre du PA. Les activités commerciales et de service attendues doivent permettre l'activation du secteur et bénéficier aux usagers du périmètre du PA (travailleurs, clients, fournisseurs) en contribuant significativement à la réduction des mouvements pendulaires et à l'accroissement du bien-être des utilisateurs. Les activités suivantes sont entre autres concernées : tea-rooms, cafés, restaurants, épiceries, kiosques, agences de distribution de tabac et journaux, guichets bancaires, fitness, offices postaux ou encore garderies d'enfants. Des activités liées à l'événementiel peuvent également être admises en tant que services.

Le PA prévoit au sein des zones d'activités économiques 15 LAT A et B, une surface de 6'000 m² de services dédiés à l'enseignement même s'ils ne sont pas destinés exclusivement aux usagers du site. Ces surfaces sont prévues pour le développement d'activités d'enseignements dont les locaux sont établis sur le périmètre du PA et qui cherchent à y développer ses activités au travers d'un projet d'agrandissement antérieur au démarrage du présent PA.

2 – Répondre à la croissance démographique et économique en assurant la variété du territoire et en préservant ses qualités patrimoniales spécifiques

3 – Conforter le rôle de l'ouest lausannois comme territoire d'accueil pour les activités et les polarités d'équipements collectifs créatives, innovantes et productives

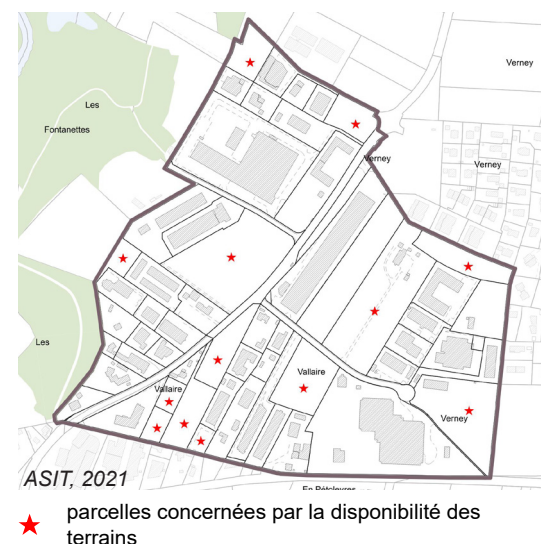
- *Dédier spécifiquement ces sites à l'accueil et au développement des activités artisanales ou industrielles, et aux activités tertiaires liées au secondaire ou qui ont les mêmes types de besoins de surface (laboratoires, recherches, etc.)*
- *Tirer profit de la proximité des Hautes Écoles pour accueillir des activités à haute valeur ajoutée dans le secteur Vallaire-Venoge et à proximité des transports publics performants*
- *Restructurer ces sites selon une logique d'amélioration de la qualité des espaces extérieurs, de mutualisation des services, d'écologie industrielle, etc*

Garantie de la disponibilité des terrains

Le PA vise la densification d'un site d'activités existant et largement bâti : l'indice de volume bâti est ainsi augmenté de 5 à 8 m³/m² sur la majeure partie du périmètre. La zone d'activités B, maintenue à 5 m³/m², voit toutefois la hauteur maximale des constructions autorisée augmenter à 18 mètres, sauf aux abords des franges paysagères où la hauteur est limitée à 14 mètres. Ceci libère d'importants potentiels de densification, les parcelles concernées (zone d'activités économiques 15 LAT B) étant construites en moyenne aujourd'hui à 1,9 m³/m². La libération des potentiels en hauteur permet en outre la réalisation de l'indice de volume bâti sur le parcellaire actuel, aujourd'hui limité par la hauteur maximale des constructions.

De manière générale, les règles constructives déployées par le PA poussent à réaliser cette densification, sans toutefois en garantir la réalisation (les constructions existantes sont à ce propos au bénéfice du droit acquis et n'ont aucune obligation d'être modifiées).

Seules les parcelles encore vierges de construction, à savoir 13 parcelles représentant 6,8 ha soit 27% du périmètre du PA, sont touchées par une disposition visant à garantir la disponibilité des terrains, tel qu'exigé par le cadre légal en vigueur. Ces parcelles ont donc l'obligation d'avoir réalisé 60 à 80% des droits à bâtir d'ici à 12 ans, sans quoi des mesures fiscales seront prises par la commune conformément aux exigences fédérales en la matière.



Droits à bâtir Les différents indices (IVB, ISB et ISV) définis dans le RPA sont établis afin de garantir la faisabilité de la densification du site. Notamment, la définition de l'ISB à 0,6 permet de garantir une surface d'espace non construit à chaque parcelle (*a minima* 40% de la surface, permettant d'atteindre les 25% de l'ISV) tout en garantissant que l'IVB puisse être atteint, grâce à la hauteur maximale fixée entre 18 et 22 mètres. Les deux cas présentés ci-contre illustrent ce point : en cherchant à utiliser le maximum du volume (IVB), si la priorité est donnée à la hauteur (cas 1), l'ISB réalisé est systématiquement inférieur au maximum octroyé par le RPA. Si la priorité est donnée à la surface (cas 2), la hauteur atteinte est systématiquement inférieure au maximum octroyé par le RPA, avec une marge de manoeuvre.

Seules six parcelles du périmètre, déjà construites, présentant de fortes contraintes (taille ou forme inadaptée, retrait obligatoire, etc.), ne peuvent atteindre les indices en question. Parmi les six parcelles concernées, seule la densification maximale des 1089 et 2204 est rendue impossible par des prescriptions du PA (périmètres superposés — franges paysagères et allée multifonctionnelle) ; les autres parcelles, par leur forme contrainte, ne peuvent d'ores et déjà pas réaliser les droits à bâtir en vigueur actuellement, indépendamment du projet de PA. Dans ces cas de figure, le remaniement parcellaire est une option envisageable, tout comme la contiguïté, autorisée par le règlement moyennant une entente entre propriétaires et un plan d'ensemble. Ces dispositions poussent à la collaboration entre propriétaires et à la mutualisation des équipements, dans l'esprit du plan d'affectation.

Le PA, en augmentant les droits à bâtir (IVB, hauteur, etc.) du périmètre, génère potentiellement une plus-value sur l'ensemble des parcelles du site.

cas 1 : maximisation de la hauteur

IVB max	8 m ³ /m ²	5 m ³ /m ²	5 m ³ /m ²
hauteur	22 m	18 m	14 m
ISB max	0.36	0.27	0.36

cas 2 : maximisation de la surface

IVB max	8 m ³ /m ²	5 m ³ /m ²
ISB	0.6	0.6
hauteur max	13.3 m	8.3 m



● parcelles ne pouvant réaliser l'IVB maximal

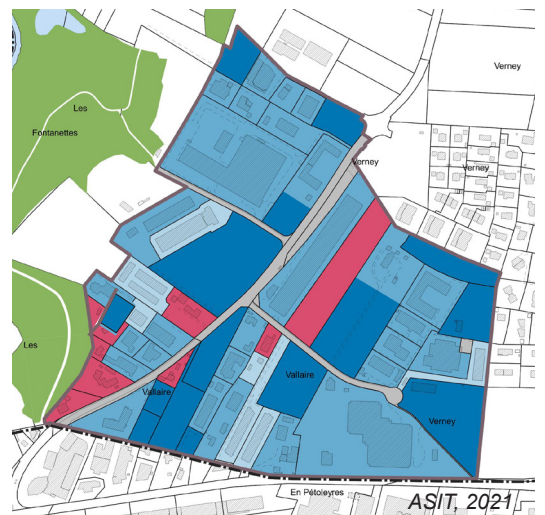
Scénarios de développement L'ensemble des parcelles déjà bâties aura la possibilité de se densifier selon les règles inscrites au PA, au gré des opportunités de chacune, sans garantie ni obligation.

Dès lors, afin de dimensionner correctement les impacts du PA, notamment pour les thématiques mobilité et environnement qui suivent, un scénario réaliste de densification a été pris en compte. Il représente le potentiel de densification attendu à un horizon de 15 ans, selon l'état des constructions actuelles et les règles définies au sein du plan d'affectation. Les hypothèses de densification sont les suivantes :

Il représente le potentiel de densification attendu à un horizon de 15 ans, selon l'état des constructions actuelles et les règles définies au sein du plan d'affectation. Les hypothèses de densification sont les suivantes :

- les parcelles libres sont densifiées à 90% de leur potentiel maximum ;
- les parcelles avec construction datant de plus de 20 ans ou avec un important potentiel inexploité, sont densifiées dans 2/3 des cas ;
- les parcelles avec construction de moins de 20 ans mais plus de 5 ans sont densifiées dans 1/3 des cas ;
- les parcelles abritant une habitation ou construites depuis moins de 5 ans sont densifiées dans 10% des cas.

Ce scénario réaliste, qui ne correspond pas au maximum possible à long terme offert par les règles du PA, correspond au triplement des surfaces de plancher actuellement bâties.



libres	90%
espace libre/ constructions > 20 ans	66%
constructions < 20 > 5 ans	33%
constructions < 5 ans / habitations	10%

Les potentiels offerts par le PA permettent un développement important du périmètre, qui répond aux besoins des 15 prochaines années. Toutefois, les propriétaires ayant la possibilité mais pas l'obligation de densifier leur parcelle (exception faite de celles concernées par une mesure garantissant la disponibilité des terrains), certaines densifications pourraient avoir lieu au-delà d'un horizon de 15 ans. Dès lors, deux scénarios ont été établis, l'un « maximal » basé sur une utilisation théorique des pleins potentiels règlementaires, l'autre « réaliste » à l'horizon de 15 ans tenant compte de la réalité économique d'un site d'activités, de l'âge du bâti existant et de la configuration actuelle du site. Ce dernier estime une densification plus mesurée, qui permettrait d'atteindre un total d'environ 5'500 emplois totaux sur le périmètre. Ces chiffres vont dans le sens de la stratégie régionale des zones d'activités.

Capacité d'accueil du site à horizon 15 ans et 50 ans et plus

	aujourd'hui	réaliste (15 ans)	maximal (50 ans +)
surface de plancher	85'000 m ²	310'000 m ²	420'000 m ²
habitants / emplois*	1'530**	5'500	7'500

*hypothèse de 100 m² / emploi secondaire et 30 m² / emploi tertiaire

** STATPOP, STATENT 2021

L'ensemble des aspects relatifs à la mobilité est traité au sein de l'étude ad hoc, en annexe (8.6). L'accessibilité du site est actuellement très bonne pour véhicules motorisés grâce à sa localisation à proximité de l'axe autoroutier (qui sera en outre encore améliorée à l'horizon 2035 avec les nouvelles jonctions autoroutières d'Ecublens et Chavannes-près-Renens), ainsi que de la RC1 ; bonne pour les transports publics avec trois lignes à proximité directe du périmètre (TL 31 et 33 et MBC 701 situant l'ensemble des parcelles à moins de 300 mètres d'un arrêt TP), bien que de nombreux embouteillages nuisent à la qualité de la desserte ; et de faible qualité pour les modes doux (trottoir unique sur la route de Vallaire, perméabilité piétonne entravée par peu de traversées sur la route de Vallaire malgré des bandes cyclables sur l'entier de l'axe).

Actuellement un total d'environ 1'500 places de stationnement est recensé sur le périmètre du PA, générant un trafic d'environ 3'500 véhicules/jour sur le réseau. Sans densification sur le périmètre du PA, les seules modifications des charges de trafic attendues sont issues des nouvelles jonctions autoroutières et des limitations sur la route du Villars, et représentent une réduction de 800 véh/j sur la RC1 (sud-est du périmètre) ainsi qu'une augmentation d'environ 1'000 véh/j sur l'axe route de Vallaire / route Neuve (sur cette dernière le trafic atteindrait 5'000 véh/j). L'objectif du PA est de garantir que le trafic sur cet axe ne dépassera pas le doublement des valeurs attendues (soit 10'000 véh/j), impliquant que la part modale du transport individuel motorisé ne peut dépasser 50% (en considérant la densification maximale du site, ce qui reste peu plausible) : le dimensionnement du stationnement du projet de PA a ainsi été déterminé afin de réduire au maximum la génération de trafic (plafond maximal de 0.8 place par tranche de 100 m² de SPd) et nombre maximal de 2'500 places de stationnement. Ceci représente 25% de moins que ce qu'autoriserait aujourd'hui la norme VSS en vigueur selon les conditions d'accessibilité en transport public (qualité de desserte B et C pour le site). Les activités commerciales et de service étant réservées aux usagers du site et riverains, le besoin en places de stationnement pour leurs clients est réduit : il est plafonné à 20% des prescriptions des normes VSS. La Commune est chargée de faire un monitoring du nombre total de places de stationnement pour assurer ce montant plafond et la répartition entre les propriétaires.

PDCn

A – Coordonner mobilité, urbanisation et environnement

A2 – Développer une mobilité multimodale

→ A21 Infrastructures de transports publics

→ A23 Mobilité douce

→ A25 Politique de stationnement et plans de mobilité

PALM

C2 – Stratégie mobilité multimodale

→ 4c.OL.105 « Ecublens voie verte PDL Vallaire Venoge »

C3 – Principe d'accessibilité en transports publics

C4 – Réseau cyclable d'agglomération planifié

C5 – Principe d'accessibilité en transports individuels motorisés

C6 – Hiérarchie du réseau routier

→

PDi-OL

7 – Garantir l'accessibilité tout mode à l'ensemble du territoire et accélérer le report modal vers la mobilité douce et les transports publics

→ Aménager progressivement des voies vertes pour la mobilité douce, hors des axes à fort trafic, et avec un standard d'aménagement élevé (continuité, lisibilité, ambiance calme, mobilier, etc.).

Ceci ayant pour conséquence un trafic résultant correspond à 9'950 véh/j sur la route Neuve (en incluant les limitations prévues sur la route du Villars) et 9'350 véh/j sur la route de Vallaire.

En outre, la capacité utilisée du giratoire « RC1 – Vallaire » n'est pas atteinte (75% à l'heure de pointe du soir) malgré des files qui atteindraient rarement 80 mètres sur la branche ouest (branche la plus chargée). Le fonctionnement des carrefours situés au sein du périmètre du PA est assuré (au maximum un fonctionnement à 95% de capacité est anticipé dans le cas d'une densification maximal pour le carrefour Champs-Coube/Vallaire). Afin de garantir leur fonctionnement à long terme, des mesures d'assainissement pourront être mises en place selon l'évolution du trafic mesurée (création de pré-sélection, création de giratoire, création d'accès supplémentaires).

Un principe de mutualisation des places de parc est défini au sein du règlement du PA, afin de mettre en place des solutions collaboratives entre propriétaires et selon le développement progressif du secteur, comme par exemple le développement de parkings mutualisés. La mutualisation ou l'échange des places de stationnement est favorisé afin d'en intensifier l'usage, ce qui pourrait passer notamment par la création d'un parking mutualisé sous forme silo. Les places de stationnement extérieures doivent être réalisées avec un revêtement perméable.

Le dimensionnement du stationnement vélo est défini selon la norme VSS en vigueur. Les stationnements vélos doivent être abrités et situés proches des entrées principales des bâtiments et offrir des systèmes efficaces contre le vol et le vandalisme. Les aménagements doivent permettre l'accueil de vélos-cargos, charrettes, etc.

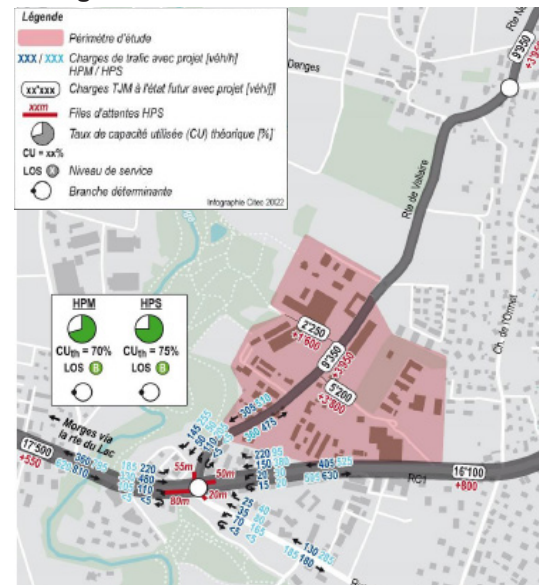
Le PA définit également plusieurs liaisons publiques permettant d'assurer la connexion interne et externe du site pour les modes actifs et de concrétiser la voie verte définie dans le PDi-OL. Il permet en outre la protection de l'itinéraire de randonnée pédestre situé à proximité (hors PA, voir chapitre patrimoine culturel).

La limitation du stationnement prévue par le PA implique un fort report modal vers les transports publics et les modes actifs : aujourd'hui estimée à 75%, la part modale TIM doit passer en dessous de 50%, celles des TP doit passer de 15 à 30% et les modes actifs de 10 à 20%. Plusieurs mesures d'accompagnement doivent en outre être développées afin d'atteindre ces objectifs (voir annexe 8.6) : l'amélioration des connexions et cadences de transports publics ; l'amélioration des liaisons pour modes actifs au-delà du PA, en direction de l'axe du m1 et des Hautes Ecoles (site EPFL-UNIL) et des pôles de Morges et Renens ; le monitoring du stationnement.

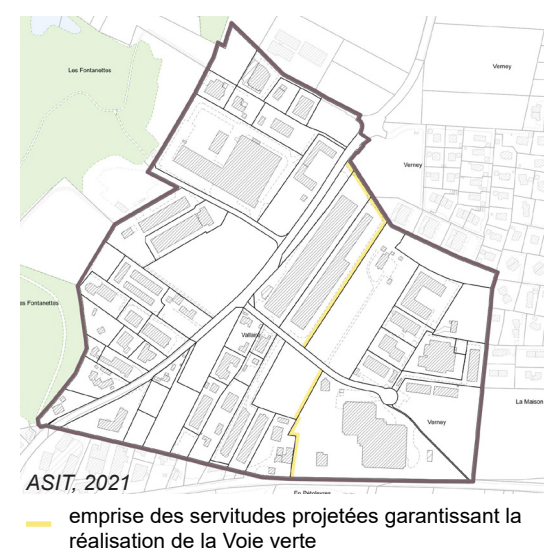
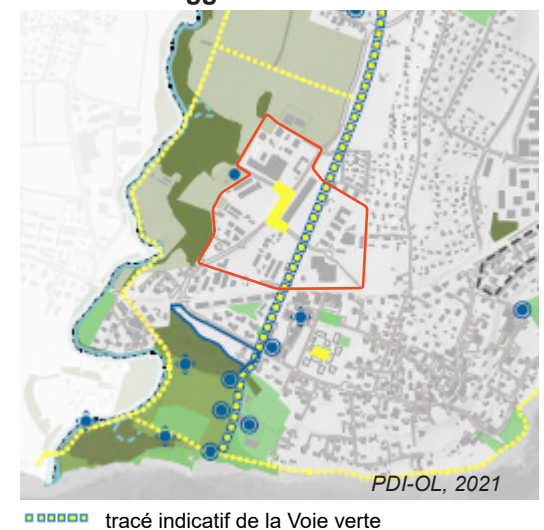
Dans le but d'atteindre ces objectifs ambitieux, le PA fixe l'obligation de développer un plan de mobilité de site (PMS) devant entrer en vigueur au plus tard deux ans après l'entrée en vigueur du PA. Il est recommandé que celui-ci soit révisé régulièrement (tous les 5 ans ou lorsque les circonstances changent). Il doit :

- encourager le report modal vers les mobilités actives et les transports publics, afin de réduire l'impact du PA sur le trafic routier ;
- définir les mesures devant être présentes dans les plans de mobilité d'entreprise (favorisation du covoiturage, mise à disposition de véhicules en autopartage, adaptation de la tarification du stationnement, promotion de l'usage des modes actifs et transports publics, encouragement au télétravail, etc.);

Charges de trafic futures maximales



Voie verte d'agglomération



- assurer une évolution optimale des pratiques de mobilité au regard de l'évolution du trafic à l'échelle régionale, de l'évolution de l'offre en transports publics, des objectifs communaux en matière de mobilité ;
- assurer le suivi de l'évolution des pratiques de mobilité et notamment de la répartition du stationnement pour en favoriser la mise en commun entre propriétaires.

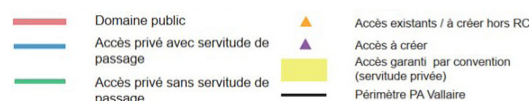
Chaque entreprise ou hôtel d'entreprises comptabilisant plus de 50 employés a l'obligation d'élaborer un plan de mobilité d'entreprise (PME) basé sur les mesures définies dans le PMS, qui doivent être adaptées à chaque cas dans l'objectif général de promouvoir des solutions alternatives aux déplacements individuels motorisés pour les déplacements pendulaires et professionnels des employés.

L'ensemble des parcelles situées dans le périmètre du PA sont ou seront accessibles par des routes communales ou par des servitudes privées existantes à l'exception de trois parcelles (en jaune) : 1100, 1101 et 1111. L'accès aux parcelles 1100 et 1101 nécessiterait la création d'une servitude de passage sur l'accès situé sur la parcelle voisine 1092, ce qui est acté en convention.

La parcelle 1111 est desservie via la parcelle 1075 ayant le même propriétaire. Dans le cas d'un changement de propriétaire, une servitude devrait être créée, soit par la parcelle 1075 soit par la parcelle 1112, ceci est acté en convention.

Les accès depuis la RC sont indiqués au plan du PA à titre indicatif. Les accès privés sur la RC1 doivent être supprimés à partir du moment où l'usage de nouveaux droits à bâtir est sollicité sur les terrains concernés. L'aménagement/réaménagement de l'accès pour la mobilité active vers la RC1 devra faire l'objet d'une étude spécifique pour l'insertion des différents mouvements sur les pistes mixtes de la RC1 et être présenté sous la forme d'un projet routier. Cela pourra être fait après l'approbation du plan d'affectation.

Accès aux parcelles



L'ensemble des aspects relatifs à l'environnement et aux enjeux énergétique et climatique est traité au sein des études *ad hoc*, en annexe (8.3, 8.4, 8.5). Seuls les aspects touchant le PA sont synthétisés dans le présent chapitre. Toute demande de permis de construire dans le périmètre du PA sera accompagnée d'une Notice d'impact sur l'environnement (NIE), actualisant les évaluations des impacts environnementaux selon les données détaillées du projet, vérifiant sa conformité aux mesures listées dans le RIE (annexe 8.3) pour les domaines suivants :

- protection de l'air : selon le type d'activités s'installant sur le site, si des émissions atmosphériques spécifiques sont attendues, une vérification de la conformité avec l'OPair sera réalisée dans le cadre des demandes de permis de construire (NIE). Une réduction à la source des émissions sera visée, en vertu de l'art. 11 LPE ;
- sites pollués : ils sont identifiés à titre informatif sur le plan d'affectation et ne sont concernés par aucun changement de destination (voir ci-après). Pour les parcelles concernées, des analyses devront être réalisées lors des demandes de permis de construire. En cas de découverte de matériaux pollués, ceux-ci devront être traités conformément à l'Ordonnance sur la limitation et l'élimination des déchets ;

PDCn

- A – Coordonner mobilité, urbanisation et environnement
 - A3 – Protéger l'homme et l'environnement contre les risques liés aux activités humaines
 - A32 Nuisances sonores
 - A33 Accidents majeurs
 - A35 Rayonnements non-ionisants
- F – Assurer à long terme la valorisation des ressources
 - F4 – assurer une exploitation durable des ressources
 - F45 Eaux usées et eaux claires
 - F5 – Favoriser les ressources renouvelables et indigènes
 - F51 Ressources énergétiques et consommation rationnelle de l'énergie

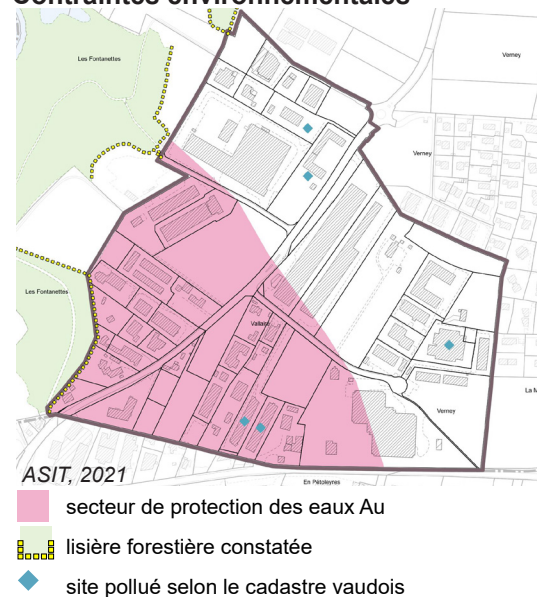
- protection contre le rayonnement non-ionisant : le projet ne prévoit pas de nouvelle installation de téléphonie mobile en plus des deux antennes présentes dans le périmètre du PA. Les antennes actuelles respectent les exigences de l'ORNI pour les rayonnements non ionisants. Dans le cadre des demandes de permis de construire pour des projets situés dans le rayon des distances critiques des antennes, une coordination avec les opérateurs concernés devra être réalisée afin de s'assurer qu'ils soient prêts à modifier leurs installations pour tenir compte des constructions dans leur voisinage ;
- protection des eaux souterraines : le PA se situe partiellement en secteur Au de protection des eaux (voir ci-contre). Dans celui-ci, les constructions et installations doivent être construites au-dessus du niveau piézométrique moyen de la nappe. Une dérogation est toutefois susceptible d'être accordée par les autorités cantonales pour autant que la capacité d'écoulement naturelle de l'aquifère ne soit pas réduite de plus de 10% (OEaux). En fonction du projet, si celui-ci est situé en secteur de protection Au, une étude hydrogéologique devra être réalisée afin de démontrer l'impact du projet sur la nappe ;
- gestion des eaux pluviales : devra être traitée au stade du permis de construire par évaluation de la faisabilité de l'infiltration ainsi que par l'établissement d'un concept de gestion des eaux claires. Celui-ci devra être conforme au PGEE de la commune et le débit de rejet au collecteur devra être limité à 20 l/s/ha. Le PA limite toutefois l'imperméabilisation du site en obligeant les toitures végétalisées, en permettant la rétention d'eau et en définissant un indice de surface verte de 25% sur l'ensemble du site ;
- conservation de la forêt : le PA est concerné par une aire forestière située en bordure du périmètre, à l'ouest. Les boisements existants dans le périmètre du PA ne sont pas considérés comme forêt. Un plan de situation de lisière a été effectué en 2021 — celui-ci sera soumis à l'enquête publique simultanément au PA. La limite inconstructible est reportée au plan et règlement du PA au travers du périmètre superposé "franges paysagères", d'une largeur minimale de 10 mètres. Celui-ci est inconstructible mais peut accueillir des chemins d'accès dans les portions les plus éloignées de la forêt. En bordure de lisière une bande de 5 mètres inconstructible doit également être maintenue ;
- sols / déchets et substances dangereuses pour l'environnement / organismes dangereux : ces domaines sont concernés par des impacts en phase de réalisation uniquement. Ceux-ci n'étant pas connus à ce stade, ils devront faire l'objet d'une évaluation dans le cadre des demandes de permis des projets constructifs (NIE). En particulier, un plan de gestion des déchets devra être établi, permettant au maximum le recyclage et la réutilisation des matériaux ;
- protection de la nature / protection du paysage naturel et bâti / protection du patrimoine bâti et des monuments, archéologie : ces points sont détaillés dans les chapitres suivants.

PDi-OL

6—Allier à la densité les qualités environnementales et énergétiques

- Mettre la priorité aux ressources solaire, air ambiant, géothermie faible profondeur, hydrothermie sur nappes superficielles
- Secteur identifié comme "secteur de développement" pour chauffage et froid à distance
- Prendre en compte les sites pollués en anticipant les difficultés techniques (p.ex. gestion des matériaux pollués), procédurales et financières
- Prendre en compte la protection du sol (préserver la fertilité du sol) en anticipant les enjeux / difficultés techniques, concernant notamment le besoin en place de stockage et l'obligation de revaloriser les matériaux terreux
- Réduire les charges sonores liées au trafic routier, d'abord par la réduction de la vitesse, par des mesures de modération et de réduction du trafic, ou par la pose de revêtements phonoabsorbants. S'il n'est pas possible d'éviter les dispositifs anti-bruit, soigner leur intégration paysagère

Contraintes environnementales



En termes de protection contre le bruit, le PA maintient les degrés de sensibilité existants (DSIII). L'état de l'équipement au moment de l'entrée en vigueur de l'OPB (1985) détermine les valeurs auxquelles sont soumises chaque parcelle (VLI si équipées, VP sinon, voir tableaux ci-contre). La modélisation acoustique réalisée avec le trafic maximal du PA (utilisation de l'ensemble des places de parc autorisées selon étude mobilité) fait apparaître des risques de dépassement des valeurs limites. Toute mesure doit être prise afin de garantir le respect de l'OPB, en particulier à moins de 100 m de la route de Vallaire et de la RC1 et à moins de 50 m du Chemin de Verney et du Chemin des Champs-Courbes. Afin de définir l'horizon de mise en oeuvre de ces mesures, en fonction du développement progressif du site (art. 9 OPB), un monitoring du trafic sera réalisé sur les axes routiers concernés (Route de Vallaire et Route Neuve) par la Commune. Au-delà d'un trafic « seuil » (ci-contre) correspondant au trafic déterminant l'apparition des premiers dépassements des VLI, la mise en oeuvre de mesures devra être réalisée par la Commune d'Ecublens (revêtement phono-absorbant et paroi antibruit ou mesures d'isolation acoustique (Chemin de la Colline 33).

Pour tout projet développé dans le périmètre du PA, les bâtiments nouveaux doivent être conçus de manière à préserver les locaux à usage sensible au bruit (LUSB) des nuisances sonores induites par le bruit routier. Pour les parcelles suivantes les ouvrants donnant sur un LUSB affecté au logement sont interdits à moins de :

- 50 m de la RC1a sur la parcelle n°400 ;
- 36 m de la Route de Vallaire sur les parcelles n°2508, 1096, 1087, 1080, 1009, 1071 ;
- 45 m de la Route de Vallaire et 18m du Chemin de Verney sur la parcelle n°2206 ;
- 22 m du Chemin des Champs Courbes sur les parcelles n°1089, 1093 ;
- 18 m du Chemin des Champs Courbes sur la parcelle n°1074.

Des bâtiments peuvent être implantés plus proches des axes routiers en étant accompagnés des mesures suivantes permettant d'atteindre les exigences de l'OPB :

- sur les façades exposées au bruit routier, implantation d'affectations non sensibles au bruit (dépôt, sanitaire, locaux techniques, etc.) ;
- absence d'ouvrant pour les locaux à utilisation sensible exposés au bruit routier. Des éléments de façade transparents (vitrages fixes ne disposant pas de mécanisme d'ouverture) peuvent être envisagés en remplacement des fenêtres dans les secteurs de protection contre le bruit accrue ;
- toute autre mesure dont l'efficacité au moins similaire est démontrée.

En outre, au stade du permis de construire, une étude acoustique détaillée doit être établie, indiquant les mesures anti-bruit prévues, leur efficacité, la démonstration du respect des exigences de l'OPB pour le DS considéré.

Valeurs limites en DSIII

Valeurs de planification (VP)		Valeurs limites d'immission (VLI)	
jour	nuit	jour	nuit
60 dB	50 dB	65 dB	55 dB

Parcelles équipées après 1985

2493, 1260, 1006, 1009, 2386, 2446, 2206, 2315, 1174, 2372, 1080, 1087, 1089, 2508, 2509, 1096, 1093, 400, 2204, 402, 1111, 1074, 1071

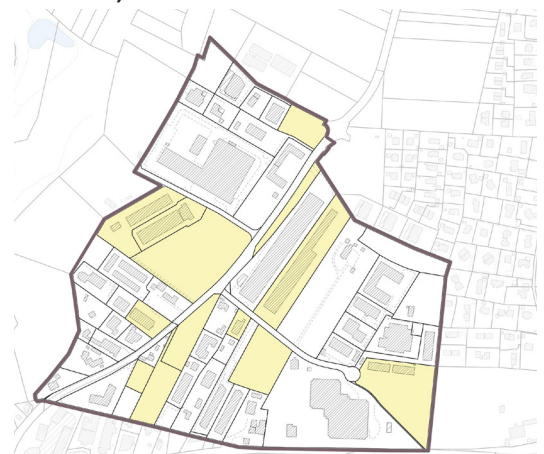
Parcelles équipées avant 1985

1007, 1008, 1065, 1066, 1068, 1070, 1062, 1081, 1307, 1637, 1082, 1083, 1084, 1085, 1086, 1094, 1095, 1088, 1090, 1097, 1098, 1099, 1091, 1092, 2307, 1100, 1101, 1113, 1110, 1438, 1695, 1696, 1697, 1112, 1075, 1072

TJM seuil

Mesure	Axe routier	TJM
Revêtement phono-absorbant	Route de Vallaire (portion 60km/h)	6'200 v/j
Revêtement phono-absorbant	Route de Vallaire (portion 50km/h)	6'200 v/j
Revêtement phono-absorbant	Route Neuve	8'500 v/j
Paroi anti-bruit ou mesures d'isolation acoustique (ch. de la Colline 33)	Route de Vallaire (portion 50km/h)	7'500 v/j

Parcelles concernées par un retrait des ouvrants sur un local à usage sensible au bruit (LUSB affecté au logement ou assimilé)



ASIT, 2021

parcels concernées par la disposition réglementaire obligeant un retrait pour les LUSB

Concernant les enjeux d'approvisionnement énergétique, le dossier de PA est accompagné d'un guide énergie-climat (annexe 8.5) fournissant des recommandations en matière d'énergie et de climat destinées aux usagers actuels et futurs du site de Vallaire. Celui-ci propose des fiches d'actions visant à maîtriser les besoins énergétiques des bâtiments existants et futurs, garantir un approvisionnement en énergie renouvelable et limiter l'impact des projets sur le climat. Le RPA fixe en outre les principes suivants :

- obligation de développer un concept énergétique visant l'optimisation de la production et consommation énergétique des bâtiments ;
- obligation de s'alimenter prioritairement au chauffage à distance dans le cas de sa réalisation pour les bâtiments neufs ou ceux dont les installations de chauffage subissent des transformations importantes ;
- interdiction de recourir à des combustibles fossiles pour la production énergétique pour toute nouvelle construction. A défaut, des agents énergétiques renouvelables doivent obligatoirement être employés ;
- recommandation de mise en place de réseaux de chaleur / froid entre les entreprises et bâtiments au sein du périmètre du PA, voire au-delà.

Pour les accidents majeurs, deux installations à risque majeur sont situées à proximité directe du périmètre du PA (l'entreprise LEMO pour un risque de libération de gaz toxique et la RC1a). Le trafic futur sur la RC1a étant inférieur à 20'000 véh/j, aucune coordination supplémentaire n'est nécessaire.

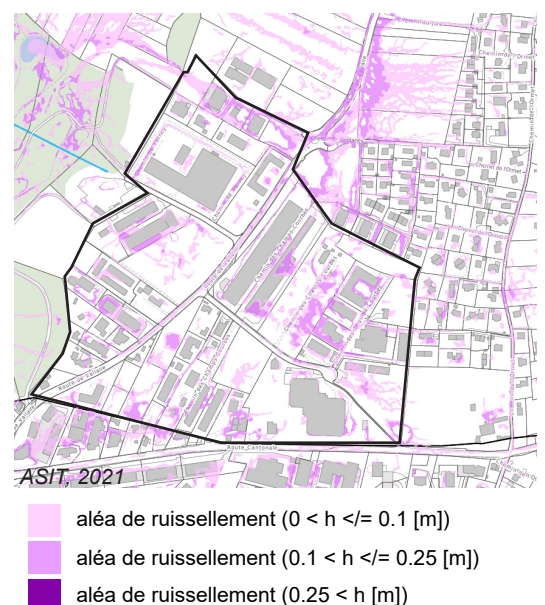
Le RPA fixe que tout projet prenant entièrement ou partiellement place dans le périmètre de consultation OPAM (150 mètres à LEMO) doit faire l'objet d'une évaluation spécifique permettant de définir les mesures permettant d'abaisser le niveau de risque.

Dans tous les cas, la compatibilité aux exigences légales devra être démontrée dans le dossier de demande de permis de construire pour les projets développés au sein du périmètre de consultation (voir ci-contre : parcelles 1101, 1093, 1074, 1075, 1695, 1696, 1697, 1110 et 400).

Le site est concerné par un aléa de ruissellement La carte de l'aléa de ruissellement indique un certain nombre de surfaces inondables avec des hauteurs d'eau de plus de 25 cm pour les événements pluvieux rares à très rares (périodicité > 100 ans). Le PA propose plusieurs solutions permettant d'en réduire les impacts:

- rétention d'eau en toiture ou par des aménagements paysagers favorables à la biodiversité (noues) ;
- garantie d'une surface de pleine terre sur chaque parcelle et maintien des franges paysagères en surface végétalisée ;
- faisabilité de l'infiltration vérifiée dans le cadre de l'établissement des projets constructifs ;
- élaboration d'un concept de gestion des eaux claires lors de la planification des projets de construction. Les eaux de ruissellement devront être autant que possible retenues au moyen de toitures végétalisées et éventuellement de noues, et infiltrées dans les secteurs identifiés comme favorables.
- En dernier recours, rejet du solde des EC au lac, par raccordement au réseau d'eaux claires existant.

Périmètre de consultation OPAM



Le cours d'eau de la Venoge borde le périmètre du PA à l'ouest. Les abords du cours d'eau sont concernés par un territoire d'intérêt biologique supérieur (TIBS) ainsi qu'une liaison biologique amphibie d'importance régionale à renforcer situés à l'extérieur du PA. Certaines portions du périmètre du plan d'affectation sont également concernées (1) par un espace de localisation potentielle de liaisons et (2) par un territoire d'intérêt biologique prioritaire à renforcer. Le PDi-OL identifie sur ce secteur une forêt avec fonction d'accueil élevée ou supérieure, un maillage écologique, une dentelle paysagère et la présence de la campagne de Renges. Le périmètre superposé "franges paysagères", côté ouest, cherche à qualifier la transition avec ces éléments paysagers structurants tout en garantissant une végétalisation importante de cette bordure du secteur et de son micro-paysage. Étant inconstructible sur toute sa largeur et garantissant de la pleine terre et une végétalisation importante, ce périmètre concrétise les objectifs des planifications supérieures. La mesure paysage 1 du rapport d'impact sur l'environnement (RIE) préconise la réalisation d'un concept paysager d'ensemble, constituant une base pour les différentes demandes de permis de construire devant être accompagnées d'un plan des aménagements extérieurs détaillé. Il définit ainsi la trame verte à respecter ainsi que les caractéristiques des milieux et sous-réseaux écologiques dans lesquels s'inscrit le PA. Il retranscrit les recommandations issues de divers documents (PDi-OL, plan général d'arborisation, plan de classement communal des arbres et son addendum, RIE, etc.) et permet de définir les orientations suivantes :

- préserver la liaison biologique et les caractéristiques des sous-secteurs identifiés dans le périmètre du PA ;
- minimiser l'impact du développement du site sur l'environnement, et l'impact des chantiers de construction ;
- compenser lorsque les projets doivent supprimer des qualités environnementales existantes à défaut de pouvoir les maintenir.

De manière générale, les aménagements extérieurs doivent faire l'objet d'un soin particulier afin de garantir une intégration optimale des constructions et un impact réduit sur l'environnement, notamment pour réduire les îlots de chaleur ainsi que le maintien et le développement de l'accessibilité piétonne au travers du site, tout en veillant à :

- prendre en compte le concept paysager d'ensemble dès les premières phases d'élaboration de projet (annexe 8.8) ;
- maintenir et consolider la trame verte du site (liaisons écologiques, nouvelles plantations, surfaces végétales, etc.) ;
- développer la trame bleue du site (système de noues, implantation de fontaines, jets d'eau et jeux d'eau, etc.) et assurer la gestion des eaux de surface et de ruissellement ;
- limiter voire réduire l'imperméabilité des sols et privilégier la pleine-terre (trame brune) ;
- maximiser l'ombrage du site par une végétation et une arborisation importante ;
- limiter voire réduire les clôtures et autres barrières architecturales et privilégier les plantations végétales et les haies vives. Les clôtures sont autorisées uniquement si indispensables par leur fonction. *A minima* elles doivent permettre un passage public tous les 100 mètres (art. 40) ;
- permettre l'aménagement d'espaces de rencontre et de détente.

PDCn

E – Concilier nature, loisirs et sécurité

E1 – Mettre en réseau les sites favorables à la biodiversité

→ *E11 patrimoine naturel et développement régional*

PALM

C8 – Stratégie biodiversité et patrimoine naturel

PDi OL

4 – Consolider les grands éléments paysagers de l'ouest lausannois et gérer l'accueil du public

5 — Renforcer le maillage d'espaces verts et d'espaces publics à toutes les échelles

→ *Préserver et mettre en valeur les éléments remarquables, et s'assurer de leur renouvellement*

→ *Développer l'arborisation citadine pour lutter contre les phénomènes d'îlots de chaleur urbains et améliorer la qualité de séjour dans les espaces publics*

→ *Favoriser la gestion des eaux pluviales sur site dans chaque projet*

→ *Intégrer les talus humides, les noues, les toitures végétalisées et les sols perméables dans les projets urbains (aux abords des nouveaux bâtiments et le long des voies de circulation)*

→ *Profiter du micro-paysage (espaces interstitiels, délaissés, friches, talus) pour améliorer les qualités paysagères, écologiques et esthétiques du territoire et/ou proposer des aménagements pour la population*

Concept paysager d'ensemble (annexe 8.8)



Afin d'assurer l'atteinte de ces objectifs, le plan d'affectation fixe deux principes :

- chaque parcelle avec nouvelle construction, reconstruction ou travaux importants (soit impliquant une augmentation de la surface de plancher) doit compter au moins 25% de surface végétalisée entièrement constituée de pleine-terre, c'est-à-dire sans surface imperméable en surface et en souterrain. La végétation en toiture n'est pas prise en compte dans ce calcul et toutes les surfaces vouées à des servitudes publiques sont déduites du calcul de l'indice. Pour les accès et cheminements piétons tout comme les places de stationnement, les surfaces perméables, voire semi-perméables (surfaces engazonnées, graveleuses, dalles alvéolées, pavés en pierre naturelle ou en béton, gorrh, terre battue, bitume ou stabilisé perméable, etc.) sont exigées, à moins que la nécessité d'intégrer un revêtement imperméable soit dûment démontrée ;
- les arbres classés selon le plan de classement des arbres ainsi que tout arbre non-classé de plus de 30 centimètres de diamètre à 1 mètre du sol, les cordons boisés, les bosquets et les haies vives doivent être maintenus. Si des raisons justifiées nécessitent leur abattage, ils doivent être compensés en nombre et en surface de canopée. De manière générale, la réalisation de nouvelles constructions doit s'implanter de manière à préserver les sujets existants.

Au minimum, un arbre ou arbuste doit être planté par 100 m² de terrain déterminant. En principe, les plantations doivent permettre de garantir 20 m² de canopée par 100 m² de terrain déterminant. La canopée correspond à la surface de terrain déterminante couverte par une végétation arborée à partir de 3 mètres de hauteur. Elle est estimée sur la base de relevés effectués en période estivale par le propriétaire. Avant planification, il est estimé que la canopée représentait 10% de la surface du PA, dont la moitié est imputable aux plantations des parcelles 1075 et 1111.

Toute solution doit être mise en œuvre afin de renforcer la végétalisation du secteur. De plus, en cas d'impossibilité démontrée de planter sur une parcelle, une compensation sur le domaine public, dans les périmètres superposés "allée multifonctionnelle", "secteur central" ou "franges paysagères" doit être mise en place. Ceux-ci peuvent être végétalisés, arborés, aménagés en pleine-terre avec structures paysagères (noues, haies) selon les principes du concept paysager d'ensemble (annexe 8.8).

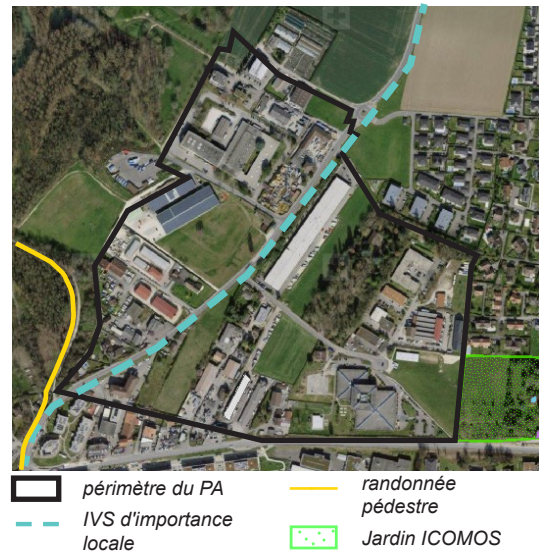
Le règlement communal sur le plan de classement des arbres ainsi que le plan général d'arborisation sont applicables. Les nouvelles plantations sont d'essences indigènes et en station et/ou allogènes, adaptées au milieu, et notamment résistantes aux changements climatiques. La plantation des espèces figurant sur la liste des espèces exotiques envahissantes en Suisse (annexe 8.4) est interdite sur l'ensemble du périmètre du PA. Les plantations en pleine terre sont à privilégier. L'accompagnement de plantation d'arbres par une végétation basse de type haie-vive et/ou par une strate herbacée extensive est fortement conseillé. En outre, il est recommandé de diversifier autant que possible les essences plantées, également dans les alignements arborés, pour augmenter la résilience de la végétation face au changement climatique (canicules, précipitations intenses, épidémies de nuisibles, etc.).

PATRIMOINE CULTUREL

Le site étant traversé par une voie de communication d'importance régionale dont le tracé historique ne subit aucun changement de destination, aucune mesure particulière n'est mise en place.

Le site n'est en outre ni recensé à l'ISOS ni concerné par un objet recensé ou classé, ni par une région archéologique. Un itinéraire de randonnée pédestre SuisseMobile sans obstacle longe le périmètre à l'ouest. Le projet n'a pas d'impact sur ce dernier qui garantit son maintien.

Un jardin certifié ICOMOS se trouve en bordure du périmètre, au sud-est, sur lequel le projet n'a pas d'impact. Le périmètre superposé "franges paysagères" garanti d'ailleurs une distance avec celui-ci, tout comme une arborisation de la bordure du PA.



5 DÉVELOPPEMENT DURABLE

Le plan d'affectation Vallaire n'étant pas lié à un projet particulier, son plan et règlement définissent des règles de principe visant à guider les développements futurs du site, pas encore connus à ce jour. La commune d'Ecublens cherche ainsi à garantir que les constructions futures et la densification du site se feront en adéquation avec des objectifs ambitieux de durabilité, en adéquation avec son plan climat¹, tout en permettant le développement des activités économiques qui y prennent place. Dans ce sens, les éléments suivants sont intégrés au règlement du PA (le détail des différentes mesures est à trouver dans les chapitres précédents) :

-
- | | |
|----------------------|--|
| règles constructives | <ul style="list-style-type: none">▪ optimisation de l'usage des surfaces des toitures plates qui doivent être végétalisées (avec substrat minimal) et/ou utilisées pour la production énergétique ainsi que pour permettre la rétention d'eau (règles appliquées aux toitures plates nouvelles et existantes qui subissent des transformations importantes impliquant une augmentation de la surface de plancher ou du volume bâti). Un concept détaillé de l'aménagement et de l'utilisation des toitures est en outre exigé au moment du dépôt des demandes de permis de construire ;▪ bonus de hauteur favorisant l'utilisation de matériaux résilients nécessitant des dalles plus épaisses que la valeur de référence de 40 centimètres d'épaisseur (comme c'est le cas pour des dalles en bois par exemple) ;▪ obligation de développer un concept énergétique visant l'optimisation de la production et consommation énergétique des bâtiments ;▪ obligation de s'alimenter prioritairement au chauffage/refroidissement à distance dans le cas de sa réalisation pour les bâtiments neufs ou ceux dont les installations de chauffage subissent des transformations importantes ;▪ interdiction de recourir à des combustibles fossiles pour la production énergétique pour toute nouvelle construction. A défaut, des agents énergétiques renouvelables doivent obligatoirement être employés ;▪ recommandation de mise en place de réseaux de chaleur / froid entre les entreprises et bâtiments au sein du périmètre du PA, voire au-delà ;▪ implantation prioritaire des constructions souterraines sous l'emprise des bâtiments, dans le but de garantir le respect de l'indice de surface végétalisée, d'offrir un cadre paysager de qualité, de garantir un maximum de pleine-terre et de permettre le développement d'une végétation diversifiée, favorable à la biodiversité et adaptée aux changements climatiques à venir ;▪ favorisation dans le traitement architectural d'une utilisation maximale de matériaux locaux, à faible impact carbone et issus du réemploi, des surfaces avec un albédo élevé, la végétalisation des façades ou leur usage pour la production énergétique tout comme des surfaces naturellement ombragées limitant la surchauffe des bâtiments. Un concept de traitement des façades, matériaux et surfaces détaillant leur matérialité, leur végétalisation et leur usage pour la production photovoltaïque est en outre exigé au moment du dépôt des demandes de permis de construire ;▪ implantation d'installations solaires privilégiée en toiture ou en façade de la construction en favorisant les solutions les mieux exposées à l'ensoleillement ;▪ prise en compte des besoins des personnes à mobilité réduite pour les locaux et installations accessibles au public. |
|----------------------|--|

-
- aménagements extérieurs
- définition d'un minimum de 25% de la surface devant être végétalisée en pleine-terre, donc sans imperméabilisation en surface ou en souterrain. Toute dérogation doit être dûment justifiée ;
 - obligation de maintenir les arbres non-classés de plus de 30 centimètres de diamètre à 1 mètre du sol, les cordons boisés, les bosquets et les haies vives. Si des raisons justifiées nécessitent leur abattage, ils doivent être compensés en nombre et en surface de canopée. De manière générale, la réalisation de nouvelles constructions doit s'implanter de manière à préserver les sujets existants ;
 - obligation de garantir qu'un arbre ou arbuste soit planté par 100 m² de terrain déterminant. Ces plantations doivent en outre permettre de garantir 20 m² de canopée par 100 m² de terrain déterminant. La canopée correspond à la surface de terrain déterminante couverte par une végétation arborée de plus de 3 mètres de hauteur. Elle est estimée sur la base de relevés effectués en période estivale par le propriétaire ;
 - principe du renforcement systématique de la végétalisation du secteur. En cas d'impossibilité démontrée de planter sur une parcelle, une compensation sur le domaine public, dans les périmètres superposés "allée multifonctionnelle", "secteur central" ou "franges paysagères" doit être mise en place. L'accompagnement de plantation d'arbres par une végétation basse de type haie-vive et/ou par une strate herbacée extensive est fortement conseillé. En outre, il est recommandé de diversifier autant que possible les essences plantées, également dans les alignements arborés, pour augmenter la résilience de la végétation face au changement climatique (canicules, précipitations intenses, épidémies de nuisibles, etc.). Pour des raisons d'intérêt paysager, biologique ou climatique, la réalisation de plantations supplémentaires peut être imposée au propriétaire du bien-fonds lors de l'octroi d'un permis de construire. Un plan des aménagements extérieurs détaillant le traitement des surfaces tout comme la végétalisation et l'arborisation prévues est en outre exigé au moment du dépôt des demandes de permis de construire ;
 - définition du principe d'éclairage dynamique avec extinction durant les heures creuses de la nuit et orientation du côté opposé aux habitations existantes. Limitation de l'éclairage du site aux périodes d'exploitation et interdiction de tout éclairage orienté vers le ciel, clignotant, intermittent ou mouvant (exception des signalisations routières). Un concept d'éclairage respectueux de la faune et limité au strict nécessaire du point de vue de la sécurité des usagers est en outre exigé au moment du dépôt des demandes de permis de construire.

mobilité

En termes de mobilité, un effort considérable est fait au travers du projet du PA afin de limiter fortement l'utilisation des véhicules individuels motorisés et de favoriser le recours à tout autre mode de transport actif et alternatif. Pour ce faire, les points suivants sont intégrés au projet :

- la limitation du stationnement (réduction de 25% par rapport à l'application des normes en vigueur et, en particulier, limitation forte des places de stationnement pour clients des surfaces de vente et d'activités de service (20% des normes en vigueur) ;
- l'inscription au plan du PA de nombreuses liaisons publiques de mobilité active ;
- l'obligation de développer un plan de mobilité de site (PMS) encourageant le report modal vers les mobilités actives et les transports publics en définissant des mesures devant être présentes dans les plans de mobilité d'entreprise (favorisation du covoiturage, mise à disposition de véhicules en autopartage, adaptation de la tarification du stationnement, promotion de l'usage des modes doux et transports publics, encouragement au télétravail, etc.) ;
- l'obligation de définir un plan de mobilité d'entreprise, qui précise les mesures du PMS pour toute entreprise / hôtel d'entreprises comptabilisant plus de 50 employés.

6 CONCERTATION ET INFORMATION

L'établissement du PA a été piloté par la Ville d'Ecublens en étroite collaboration avec un Groupe technique et un Groupe décisionnel, intégrant des représentants des services ou institutions suivants :

- DGTL, Direction générale du territoire et du logement ;
- SPEI, Service de la promotion économique et de l'innovation ;
- Lausanne-Région ;
- SDOL, Bureau stratégie et développement de l'ouest lausannois ;
- Commune d'Ecublens.

Par ailleurs, des séances de coordination spécifiques ont été menées avec les services de l'État suivants :

- DGTL-DIP-DAM-AF;
- DGMR ;
- DGE-DIREN ;
- Commission interdépartementale pour la protection de l'environnement (CIPE).

En outre, le dossier de plan d'affectation a été transmis pour consultation, simultanément à son envoi à l'examen préalable, aux transports publics de la région lausannoise (tl) et de la région Morges-Bière-Cossonay (MBC). Leurs remarques ont été intégrées au dossier soumis à enquête publique.

Dans le cadre de l'élaboration du PA, une première rencontre d'information et de réflexion collective a été menée par la Ville, en mars 2021 en ligne avec les propriétaires et usagers du site. Une deuxième rencontre sous la forme d'ateliers thématiques a été organisée en mai 2022, afin d'inclure les différents acteurs et usagers à cette procédure, en amont du dépôt du dossier à l'examen préalable auprès des services cantonaux (voir annexe 8.2).

Des rencontres bilatérales avec l'ensemble des propriétaires ont été menées en parallèle de l'examen pour informer en toute transparence sur le projet et s'entendre sur d'établissement de conventions. De nombreuses itérations ont permis d'affiner des détails, en particulier en ce qui concerne les servitudes de passage et d'usage ainsi que la contribution à hauteur de 50% des propriétaires aux infrastructures sous la forme d'une taxe.

Conformément à l'article 3 LATC, une information publique a été organisée en date du 31 octobre 2023 préalablement à l'enquête publique du dossier.

7 ORGANE DE GESTION

Les organes de gestion pour les sites stratégiques de développement d'activités (SSDA) concrétisent le système de gestion des zones d'activités (SRGZA), au sens de l'art. 30a OAT. Ils ont pour objectif d'assurer la gestion et de coordonner le développement des zones d'activités du canton afin de garantir une utilisation mesurée et rationnelle du sol. L'organe de gestion de la zone d'activités de Vallaire poursuit la ligne d'action D1 du Plan directeur cantonal qui prévoit que les organes de gestion assurent la gestion opérationnelle des sites stratégiques et des zones d'activités régionales en implémentant les mesures prévues dans les stratégies régionales. Il regroupe des représentants des communes territoriales concernées et de la structure régionale, ainsi que du Canton.

L'organe de gestion du site stratégique de Vallaire sert à assurer le suivi des différents projets qui prendront place dans le périmètre du futur plan d'affectation Vallaire. Il préavise les projets d'ampleur en analysant s'ils ont vocation à s'implanter sur le site, s'ils correspondent aux perspectives de développement en matière de construction, de programmation, d'emprise au sol et de densité. Sachant que les projets qui s'implanteront dans cette zone seront de nature variée et pluridisciplinaire, un outil de monitoring devra être développé pour assurer le suivi.

L'organe de gestion Vallaire, a notamment pour mission de :

- accomplir la vision directrice du PA Vallaire ;
- s'exprimer sur la conformité au PA des projets d'ampleur (programmation, densité, affectation, etc.) ;
- assurer la bonne maîtrise du stationnement en fonction des principes et du plafond fixés dans le règlement du PA ;
- accompagner et orienter les porteurs de projets ;
- assurer la collaboration entre les différents services techniques compétents (communaux et cantonaux) ;
- prendre les mesures nécessaires pour favoriser la disponibilité des terrains ;
- favoriser la mobilisation des réserves ;
- préparer et préaviser les objets soumis à la Municipalité pour adoption ;
- assurer la promotion économique du secteur Vallaire, encourager et favoriser les entreprises avec un profil conforme à la programmation souhaitée à s'établir sur le site ;
- mettre en relation les différents propriétaires de la zone d'activités ;
- aider les entreprises existantes dans leur développement et l'évolution de leurs activités.

- 8.1 Vallaire-Venoge, aperçu du concept directeur (2017) et du rapport de mise en oeuvre (2020)**
- 8.2 Compte-rendu de la démarche consultative - informative du 24 mai 2022**
- 8.3 Rapport d'impact sur l'environnement, CSD, 2023**
- 8.4 Extrait de la liste des espèces exotiques envahissantes en Suisse, OFEV, 2022**
- 8.5 Guide énergie - climat, CSD, 2022**
- 8.6 Etude mobilité, CITEC, 2023**
- 8.7 Préavis d'examen préalable, y compris préavis MBC et TL, 2023**
- 8.8 Concept paysager, Ecublens, 2023**