

János et Colette Lindenberger  
Chemin des Grives, 4  
1024 - Ecublens

|  |            |
|--|------------|
| Service de l'urbanisme, constructions<br>et mobilité |            |
| Recu le:   | 01.12.2023 |
| Doss./projet:  | D. 2978    |
| Suite:   |            |

Greffe municipal  
Mon Repos  
Ch. de la Colline 5,  
Case postale 133  
1024 Ecublens

Ecublens, le 27 novembre 2023


**Opposition: mise à l'enquête publique - dossier 2978 (PA  
Vallaire)**

Monsieur le Syndic, Mesdames et Messieurs les Municipaux,

Suite à la mise à l'enquête d'Ecotope (dossier 2970) et du Plan d'Affectation Vallaire (dossier 2978) et dans le délai imparti (10 décembre 2023), je manifeste par ce courrier mon opposition à ce projet sur la base des arguments qui figurent aux pages suivantes.

En vous remerciant par avance du soin que vous apporterez à cette opposition, je vous prie d'agréer, Monsieur le Syndic, Mesdames les Municipales, Messieurs les Municipaux, mes cordiales salutations.

  
János Lindenberger

  
Colette Lindenberger

## **Réponse aux mises à l'enquête du PA Vallaire (dossier n°2978) et du Bâtiment Ecotope (dossier n°2970)**

### **Une prise de position collective des riverains de la zone de Vallaire sur la mobilité**

#### **A. Résumé**

La Commune d'Ecublens a décidé de mettre conjointement à l'enquête (1) le nouveau plan d'affectation de Vallaire et (2) le nouveau bâtiment de l'EPFL, Ecotope. Ce document réunit la prise de position commune de riverains potentiellement impactés par les besoins en mobilité entre le futur site de Vallaire et l'EPFL (y compris Innovation Park) consécutifs aux profondes modifications que le site va subir. Les adaptations nécessaires concernent en premier lieu les riverains des quartiers d'Ecublens de Verney, Montaney, L'Ormet et En Ruchoz.

Par ce document, nous aimerions faire connaître notre position sur de futures modifications d'aménagements liées au nouveau plan d'affectation de Vallaire. Afin d'étayer notre argumentation, nous proposons un rapide état des lieux des solutions déjà existantes pour la mobilité douce (sans motorisation) ou pour celles de véhicules légers motorisés (tel que les vélos électriques, vélos cargos, etc...).

#### **B. Etat des lieux**

Pour son projet de bâtiment Ecotope, l'EPFL a clairement signalé son intention de privilégier les communications par transport public et mobilité douce, limitant ainsi le trafic motorisé. Dès lors, la question de la mobilité devient centrale pour la bonne irrigation de ce nouveau campus.

Or, la Commune d'Ecublens a fait construire il y a quelques années une voie multimodale le long de la route cantonale qui permet de relier efficacement le sud du campus de l'EPFL avec Vallaire. Le nord de l'EPFL peut être rejoint depuis Vallaire à vélo, vélo électrique, vélo cargos ou encore en trottinette, par exemple, par les chemins de la Colline et de Bassenges. Les piétons ont eux plusieurs choix: soit passer le long de la route cantonale et bifurquer derrière Lemo pour emprunter le Chemin de Champs Courbes déjà existant, soit emprunter les chemins de la Dent d'Oche puis de l'Ormet avant de tourner vers le numéro 76 de cette même rue pour rejoindre Montaney par un sentier piéton déjà goudronné.

La mobilité semble centrale pour la réalisation desdits projets, c'est un point souvent relevé. Toutefois, les plans publiés et soumis à l'enquête ne concernent que la zone Vallaire, avec des points de connexion plus ou moins clairement établis et dont nul ne sait comment ni à quelle route ils seront raccordés par la suite. La description de ces projets additionnels est clairement un élément central manquant au nouveau plan d'affectation de Vallaire.

Cependant en accédant au système d'information du territoire public (SIT – Géoportail d'Ecublens), nous avons constaté des projets additionnels de mobilité douce en prolongation des chemins de Plaisance et de Grives (voir plan en annexe "Ruchoz-Geoportal-legend.pdf"). Nous vous rappelons que les chemins débouchant sur le chemin de Ruchoz, (du chemin de Plaisance à Floréal) sont des chemins privés avec des servitudes pour les propriétaires uniquement et qu'ils ne constituent pas de passage public-

### **C. Prise de position des signataires**

Au vu de ce qui précède, les signataires entendent faire savoir qu'ils s'opposent, en l'état, au nouveau plan d'affectation de Vallaire car il ne contient aucun détail quant au développement futur de passages additionnels qui partiraient de cette zone ou de toute autre voie de circulation pour servir la mobilité douce ou pour des véhicules légers. Une étude de besoin réels, fondée et chiffrée devrait venir compléter ce plan d'affectation afin de documenter la nécessité de créer de nouvelles voies de mobilités.

Si de nouvelles voies de circulation s'avèreraient indispensables, nous vous enjoignons d'inclure les nouvelles voies de circulation dans vos considérations et en particulier de les établir en tenant compte du caractère privé des chemins existants et des droits de passage réservés aux seuls résidents.

Annexes :

- Concept directeur du PA Vallaire, présenté en séance publique le 31/10, mis à l'enquête le 10/11
- Projet Mobilité Quartier Ruchoz (Réseau piéton projeté) : source SIT Géoportail d'Ecublens (<https://map.ecublens.ch>)

Vos références  
Nos références 72.07.15  
Affaire traitée par Oriane Martin/cg  
Fonction Urbaniste  
Tél. direct 021 695 63 03  
E-mail urbanisme@ecublens.ch

Service de l'urbanisme  
Chemin des Esserts 5  
Case postale 133  
1024 Ecublens

### D.2978 – PA Vallaire

Suite aux échanges menés lors de la séance de conciliation et à la lecture de son compte-rendu, je soussigné(e) (cocher une seule case) :

- Maintiens mon opposition
- Retire mon opposition
- Retire partiellement mon opposition, précisez ci-dessous les éléments que vous souhaitez maintenir, ou sur un document annexé :

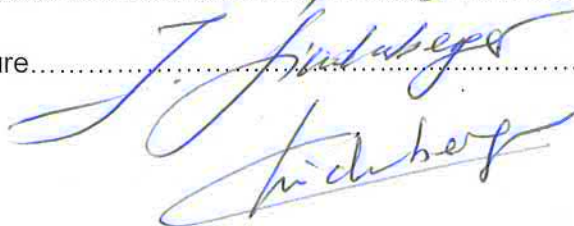
Je maintiens mon opposition, non pour le bâtiment en lui-même, mais pour les projets d'accès "piétonniers" qui doivent en découler. Je m'oppose à ce qu'il soit envisagé de modifier les chemins privés (Grives et Plaisance) en les prolongeant pour qu'ils permettent d'accéder directement à Vallaire.

Nom et prénom ..... LINDENBERGER János

Adresse ..... chemin des Grives 4, 1024 Ecublens

Lieu et date ..... Ecublens, 20 février 2024

Signature..... J. Lindemberger



Josianne Rochat  
Chemin des Grives 12  
1024 Ecublens

|  |               |
|--|---------------|
| Service de l'urbanisme, constructions<br>et mobilité |               |
| Reçu le:   | - 5 DEC. 2023 |
| D. La Roche:   | 0-2978        |
| Suite:   |               |

Greffe municipale  
Mon Repos  
Ch. de la Colline 5  
Case postale 133  
1024 Ecublens

Ecublens, le 30 novembre 2023

**Opposition: mise à l'enquête publique - dossier 2978 (PA Vallaire)**

Monsieur le Syndic, Mesdames et Messieurs les Municipaux,

Suite à la mise à l'enquête d'Ecotope (dossier 2970) et du Plan d'Affectation Vallaire (dossier 2978) et dans le délai imparti (10 décembre 2023), je manifeste par ce courrier mon opposition à ce projet sur la base des arguments qui figurent aux pages suivantes.

En vous remerciant par avance du soin que vous apporterez à cette opposition, je vous prie d'agréer, Monsieur le Syndic, Mesdames les Municipales, Messieurs les Municipaux, mes cordiales salutations.

Josianne Rochat

# Réponse aux mises à l'enquête du PA Vallaire (dossier n°2978) et du Bâtiment Ecotope (dossier n°2970)

Une prise de position collective des riverains de la zone de Vallaire sur la mobilité

## A. Résumé

La Commune d'Ecublens a décidé de mettre conjointement à l'enquête (1) le nouveau plan d'affectation de Vallaire et (2) le nouveau bâtiment de l'EPFL, Ecotope. Ce document réunit la prise de position commune de riverains potentiellement impactés par les besoins en mobilité entre le futur site de Vallaire et l'EPFL (y compris Innovation Park) consécutifs aux profondes modifications que le site va subir. Les adaptations nécessaires concernent en premier lieu les riverains des quartiers d'Ecublens de Verney, Montaney, L'Ormet et En Ruchoz.

Par ce document, nous aimerions faire connaître notre position sur de futures modifications d'aménagements liées au nouveau plan d'affectation de Vallaire. Afin d'étayer notre argumentation, nous proposons un rapide état des lieux des solutions déjà existantes pour la mobilité douce (sans motorisation) ou pour celles de véhicules légers motorisés (tel que les vélos électriques, vélos cargos, etc...).

## B. Etat des lieux

Pour son projet de bâtiment Ecotope, l'EPFL a clairement signalé son intention de privilégier les communications par transport public et mobilité douce, limitant ainsi le trafic motorisé. Dès lors, la question de la mobilité devient centrale pour la bonne irrigation de ce nouveau campus.

Or, la Commune d'Ecublens a fait construire il y a quelques années une voie multimodale le long de la route cantonale qui permet de relier efficacement le sud du campus de l'EPFL avec Vallaire. Le nord de l'EPFL peut être rejoint depuis Vallaire à vélo, vélo électrique, vélo cargos ou encore en trottinette, par exemple, par les chemins de la Colline et de Bassenges. Les piétons ont eux plusieurs choix: soit passer le long de la route cantonale et bifurquer derrière Lemo pour emprunter le Chemin de Champs Courbes déjà existant, soit emprunter les chemins de la Dent d'Oche puis de l'Ormet avant de tourner vers le numéro 76 de cette même rue pour rejoindre Montaney par un sentier piéton déjà goudronné.

La mobilité semble centrale pour la réalisation desdits projets, c'est un point souvent relevé. Toutefois, les plans publiés et soumis à l'enquête ne concernent que la zone Vallaire, avec des points de connexion plus ou moins clairement établis et dont nul ne sait comment ni à quelle route ils seront raccordés par la suite. La description de ces projets additionnels est clairement un élément central manquant au nouveau plan d'affectation de Vallaire.

Cependant en accédant au système d'information du territoire public (SIT – Géoportail d'Ecublens), nous avons constaté des projets additionnels de mobilité douce en prolongation des chemins de Plaisance et de Grives (voir plan en annexe "Ruchoz-Geoportal-legend.pdf"). Nous vous rappelons que les chemins débouchant sur le chemin de Ruchoz, (du chemin de Plaisance à Floréal) sont des chemins privés avec des servitudes pour les propriétaires uniquement et qu'ils ne constituent pas de passage public-

### **C. Prise de position des signataires**

Au vu de ce qui précède, les signataires entendent faire savoir qu'ils s'opposent, en l'état, au nouveau plan d'affectation de Vallaire car il ne contient aucun détail quant au développement futur de passages additionnels qui partiraient de cette zone ou de toute autre voie de circulation pour servir la mobilité douce ou pour des véhicules légers. Une étude de besoin réels, fondée et chiffrée devrait venir compléter ce plan d'affectation afin de documenter la nécessité de créer de nouvelles voies de mobilités.

Si de nouvelles voies de circulation s'avèreraient indispensables, nous vous enjoignons d'inclure les nouvelles voies de circulation dans vos considérations et en particulier de les établir en tenant compte du caractère privé des chemins existants et des droits de passage réservés aux seuls résidents.

Annexes :

- Concept directeur du PA Vallaire, présenté en séance publique le 31/10, mis à l'enquête le 10/11
- Projet Mobilité Quartier Ruchoz (Réseau piéton projeté) : source SIT Géoportail d'Ecublens (<https://map.ecublens.ch>)



Catherine Vinckenbosch  
Chemin des grives 10  
1024 - Ecublens

|  |               |
|--|---------------|
| Service de l'urbanisme, constructions<br>et mobilité |               |
| Date:  | - 6 OCT. 2023 |
| Doss./projet:  | D.2578        |
| Suite:   |               |

Greffe municipale  
Mon Repos  
Ch. de la Colline 5,  
Case postale 133  
1024 Ecublens

Ecublens, le 4 décembre 2023

**Opposition: mise à l'enquête publique - dossier 2978 (PA Vallaire)**

Monsieur le Syndic, Mesdames et Messieurs les Municipaux,

Suite à la mise à l'enquête d'Ecotope (dossier 2970) et du Plan d'Affectation Vallaire (dossier 2978) et dans le délai imparti (10 décembre 2023), je manifeste par ce courrier mon opposition à ce projet sur la base des arguments qui figurent aux pages suivantes.

En vous remerciant par avance du soin que vous apporterez à cette opposition, je vous prie d'agréer, Monsieur le Syndic, Mesdames les Municipales, Messieurs les Municipaux, mes cordiales salutations.



Catherine Vinckenbosch

# Réponse aux mises à l'enquête du PA Vallaire (dossier n°2978) et du Bâtiment Ecotope (dossier n°2970)

Une prise de position collective des riverains de la zone de Vallaire sur la mobilité

## A. Résumé

La Commune d'Ecublens a décidé de mettre conjointement à l'enquête (1) le nouveau plan d'affectation de Vallaire et (2) le nouveau bâtiment de l'EPFL, Ecotope. Ce document réunit la prise de position commune de riverains potentiellement impactés par les besoins en mobilité entre le futur site de Vallaire et l'EPFL (y compris Innovation Park) consécutifs aux profondes modifications que le site va subir. Les adaptations nécessaires concernent en premier lieu les riverains des quartiers d'Ecublens de Verney, Montaney, L'Ormet et En Ruchoz.

Par ce document, nous aimerions faire connaître notre position sur de futures modifications d'aménagements liées au nouveau plan d'affectation de Vallaire. Afin d'étayer notre argumentation, nous proposons un rapide état des lieux des solutions déjà existantes pour la mobilité douce (sans motorisation) ou pour celles de véhicules légers motorisés (tel que les vélos électriques, vélos cargos, etc...).

## B. Etat des lieux

Pour son projet de bâtiment Ecotope, l'EPFL a clairement signalé son intention de privilégier les communications par transport public et mobilité douce, limitant ainsi le trafic motorisé. Dès lors, la question de la mobilité devient centrale pour la bonne irrigation de ce nouveau campus.

Or, la Commune d'Ecublens a fait construire il y a quelques années une voie multimodale le long de la route cantonale qui permet de relier efficacement le sud du campus de l'EPFL avec Vallaire. Le nord de l'EPFL peut être rejoint depuis Vallaire à vélo, vélo électrique, vélo cargos ou encore en trottinette, par exemple, par les chemins de la Colline et de Bassenges. Les piétons ont eux plusieurs choix: soit passer le long de la route cantonale et bifurquer derrière Lemo pour emprunter le Chemin de Champs Courbes déjà existant, soit emprunter les chemins de la Dent d'Oche puis de l'Ormet avant de tourner vers le numéro 76 de cette même rue pour rejoindre Montaney par un sentier piéton déjà goudronné.

La mobilité semble centrale pour la réalisation desdits projets, c'est un point souvent relevé. Toutefois, les plans publiés et soumis à l'enquête ne concernent que la zone Vallaire, avec des points de connexion plus ou moins clairement établis et dont nul ne sait comment ni à quelle route ils seront raccordés par la suite. La description de ces projets additionnels est clairement un élément central manquant au nouveau plan d'affectation de Vallaire.

Cependant en accédant au système d'information du territoire public (SIT – Géoportail d'Ecublens), nous avons constaté des projets additionnels de mobilité douce en prolongation des chemins de Plaisance et de Grives (voir plan en annexe "Ruchoz-Geoportal-legend.pdf"). Nous vous rappelons que les chemins débouchant sur le chemin de Ruchoz, (du chemin de Plaisance à Floréal) sont des chemins privés avec des servitudes pour les propriétaires uniquement et qu'ils ne constituent pas de passage public-

### C. Prise de position des signataires

Au vu de ce qui précède, les signataires entendent faire savoir qu'ils s'opposent, en l'état, au nouveau plan d'affectation de Vallaire car il ne contient aucun détail quant au développement futur de passages additionnels qui partiraient de cette zone ou de toute autre voie de circulation pour servir la mobilité douce ou pour des véhicules légers. Une étude de besoin réels, fondée et chiffrée devrait venir compléter ce plan d'affectation afin de documenter la nécessité de créer de nouvelles voies de mobilités.

Si de nouvelles voies de circulation s'avèreraient indispensables, nous vous enjoignons d'inclure les nouvelles voies de circulation dans vos considérations et en particulier de les établir en tenant compte du caractère privé des chemins existants et des droits de passage réservés aux seuls résidents.

Annexes :

- Concept directeur du PA Vallaire, présenté en séance publique le 31/10, mis à l'enquête le 10/11
- Projet Mobilité Quartier Ruchoz (Réseau piéton projeté) : source SIT Géoportail d'Ecublens (<https://map.ecublens.ch>)



Service de l'urbanisme

### Feuille d'enquête

**Enquête du 11 novembre au 10 décembre 2023**

D.2970 – Propriété de DR Invest SA, DDP Fondation EPFL Innovation Park – Construction d'un hôtel d'entreprise Ecotope (bureaux et laboratoires) comprenant un restaurant et un parking souterrain, route de Vallaire, parcelle 2206

Nom et prénom : HO ANR XUAN  
 Adresse : Chemin de la Dôle 21  
 1024 Ecublens

- Opposition
- Remarques et observations

Motifs d'opposition ou remarques/observations

Pas d'opposition pour le projet Ecotope  
 mais opposition à l'intention d'une  
 création d'un nouveau passage mobile  
 douce sur le chemin de la Dôle  
 à Ecublens / VD

Date et signature : 30.11.2023

Madame Almudena Alvarez  
Madame Anh Xuan Ho  
Chemin de la Dôle 21  
Ecublens

Service de L'urbanisme  
Ecublens

Ecublens, le 21 février 2024

Concerne : D 2978 – PA Valaire

Madame, Monsieur,

Suite à votre courrier daté du 13 février 2024 concernant notre rencontre du 31 janvier en séance de conciliation, par la présente, nous vous faisons part du maintiens de notre opposition.

La raison majeure de ce maintiens est notre préoccupation quant aux éléments liés à des cheminements de mobilité piétonne.

Nous avons bien compris que ces cheminements se situent à l'extérieur du périmètre comme indiqué sur l'extrait du portail cartographique présenté et que les traits-tillés représentent des intentions de passage qui devront encore être étudiées afin de déterminer leur pertinence.

Lors de cette séance, nous vous avons fait part des problèmes que nous avons rencontré par le passé et nous allons nous permettre de vous les rappeler.

Le chemin de la Dôle était précédemment relié à Vallaire il s'agit en l'occurrence **d'une servitude de passage à pied sur 1 mètre.**

Ce passage était emprunté illégalement par un transit de personnes indésirables d'autres à vélo, scooters roulant à vive allure sans se soucier du danger que cela pouvait provoquer.

Nous avons traversé des moments difficiles en nous heurtant à des personnes au comportement, irrespectueux, insultant, méprisant et inadmissible se croyant tout permis et parfois nous avons été surpris de voir de quoi ils sont capables.

Pour mettre fin à ces agissements, nous avons dû entreprendre des démarches administratives en demandant au Juge de Paix de prendre position pour que cette servitude soit utilisées uniquement par les ayants droits.

Nous avons obtenu l'autorisation d'installer des panneaux d'interdiction de passage et pris la décision de le fermer par la pose d'un portail, malheureusement et malgré cette mise en place certaines personnes n'ont pas hésité à se mettre en danger en passant par-dessus le portail et de commettre une infraction par la même occasion.

Notre principale inquiétude c'est la sécurité car des problèmes de mauvaise visibilité existent déjà sur les petits chemins parallèles reliant les maisons, puis il y a aussi le trafic des véhicules sortant des parkings, aujourd'hui nous faisons face à des situations parfois litigieuses entre voisins ce qui n'est pas toujours évident alors comment pensez-vous que nous allons accepter du passage supplémentaire en sachant que cela va provoquer et augmenter le risque d'incidents que des nuisances et des tensions indésirables vont se créer, ce sera inévitablement le début de conflits entre les habitants et les passants, nous n'avons pas besoin de ces nouvelles complications.

Pour l'instant il y a des problèmes plus importants de mobilité et de sécurité à résoudre sur le chemin de l'Ormet, il est effectivement nécessaire d'éviter aux habitants du quartier d'en créer d'autres. Surtout qu'à l'heure actuelle il existe plusieurs connexions sécurisées entre Vallaire et l'Ormet dont un passage à pied ainsi que de belles pistes cyclables et piétonnes aménagées le long de la route Cantonale pour rejoindre Vallaire.

En conclusions, nous espérons que vous êtes conscients que la majorité d'entre nous présents à votre séance s'opposeront fermement à une quelconque négociation pour l'obtention d'un accord de passage public sur nos propriétés.

Il serait souhaitable et bénéfique que vous nous rassuriez en nous confirmant par écrit que le portail cartographique sera réadapté et que les intentions de cheminement notées par des traits-tillés seront supprimées comme vous l'avez mentionné dans votre réponse à la demande de Monsieur Troilo, cela nous permettra de reconsidérer la situation et un apaisement certain.

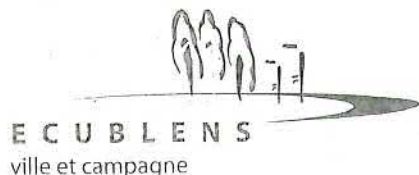
Nous vous remercions pour votre compréhension et nous vous présentons, Madame, Monsieur, nos salutations distinguées.



Madame Almudena Alvarez



Madame Anh Xuan Ho



Service de l'urbanisme

## Feuille d'enquête

Enquête du 11 novembre au 10 décembre 2023

D.2970 – Propriété de DR Invest SA, DDP Fondation EPFL Innovation Park – Construction d'un hôtel d'entreprise Ecotope (bureaux et laboratoires) comprenant un restaurant et un parking souterrain, route de Vallaire, parcelle 2206

Nom et prénom :

Alvarez Amudena

Adresse :

Ch. de la Dôle 21  
1024 Ecublens



Opposition



Remarques et observations

Motifs d'opposition ou remarques/observations

Pas d'opposition pour le projet mais  
opposition à l'intention d'une création  
de passage mobilité douce sur le chemin  
de la Dôle à Ecublens VD

Date et signature :

30 novembre 2023

A. Alvarez

Madame Almudena Alvarez  
Madame Anh Xuan Ho  
Chemin de la Dôle 21  
Ecublens

Service de L'urbanisme  
Ecublens

Ecublens, le 21 février 2024

Concerne : D 2978 – PA Valaire

Madame, Monsieur,

Suite à votre courrier daté du 13 février 2024 concernant notre rencontre du 31 janvier en séance de conciliation, par la présente, nous vous faisons part du maintiens de notre opposition.

La raison majeure de ce maintiens est notre préoccupation quant aux éléments liés à des cheminements de mobilité piétonne.

Nous avons bien compris que ces cheminements se situent à l'extérieur du périmètre comme indiqué sur l'extrait du portail cartographique présenté et que les traits-tillés représentent des intentions de passage qui devront encore être étudiées afin de déterminer leur pertinence.

Lors de cette séance, nous vous avons fait part des problèmes que nous avons rencontré par le passé et nous allons nous permettre de vous les rappeler.

Le chemin de la Dôle était précédemment relié à Vallaire il s'agit en l'occurrence **d'une servitude de passage à pied sur 1 mètre.**

Ce passage était emprunté illégalement par un transit de personnes indésirables d'autres à vélo, scooters roulant à vive allure sans se soucier du danger que cela pouvait provoquer.

Nous avons traversé des moments difficiles en nous heurtant à des personnes au comportement, irrespectueux, insultant, méprisant et inadmissible se croyant tout permis et parfois nous avons été surpris de voir de quoi ils sont capables.

Pour mettre fin à ces agissements, nous avons dû entreprendre des démarches administratives en demandant au Juge de Paix de prendre position pour que cette servitude soit utilisées uniquement par les ayants droits.

Nous avons obtenu l'autorisation d'installer des panneaux d'interdiction de passage et pris la décision de le fermer par la pose d'un portail, malheureusement et malgré cette mise en place certaines personnes n'ont pas hésité à se mettre en danger en passant par-dessus le portail et de commettre une infraction par la même occasion.



Notre principale inquiétude c'est la sécurité car des problèmes de mauvaise visibilité existent déjà sur les petits chemins parallèles reliant les maisons, puis il y a aussi le trafic des véhicules sortant des parkings, aujourd'hui nous faisons face à des situations parfois litigieuses entre voisins ce qui n'est pas toujours évident alors comment pensez-vous que nous allons accepter du passage supplémentaire en sachant que cela va provoquer et augmenter le risque d'incidents que des nuisances et des tensions indésirables vont se créer, ce sera inévitablement le début de conflits entre les habitants et les passants, nous n'avons pas besoin de ces nouvelles complications.

Pour l'instant il y a des problèmes plus importants de mobilité et de sécurité à résoudre sur le chemin de l'Ormet, il est effectivement nécessaire d'éviter aux habitants du quartier d'en créer d'autres. Surtout qu'à l'heure actuelle il existe plusieurs connexions sécurisées entre Vallaire et l'Ormet dont un passage à pied ainsi que de belles pistes cyclables et piétonnes aménagées le long de la route Cantonale pour rejoindre Vallaire.

En conclusions, nous espérons que vous êtes conscients que la majorité d'entre nous présents à votre séance s'opposent fermement à une quelconque négociation pour l'obtention d'un accord de passage public sur nos propriétés.

Il serait souhaitable et bénéfique que vous nous rassuriez en nous confirmant par écrit que le portail cartographique sera réadapté et que les intentions de cheminement notées par des traits-tillés seront supprimées comme vous l'avez mentionné dans votre réponse à la demande de Monsieur Troilo, cela nous permettra de reconsidérer la situation et un apaisement certain.

Nous vous remercions pour votre compréhension et nous vous présentons, Madame, Monsieur, nos salutations distinguées.



Madame Almudena Alvarez



Madame Anh Xuan Ho

Fabienne Schlatter Troilo et Massimo Troilo  
Chemin de Plaisance 8B,  
1024 - Ecublens

|  |            |
|--|------------|
| Service de l'urbanisme, constructions<br>et mobilité |            |
| Regule:  | 30.11.2023 |
| projet:  | D. 2978    |
| Site:  |            |

Greffe municipale  
Mon Repos  
Ch. de la Colline 5,  
Case postale 133  
1024 Ecublens

Ecublens, le 27 novembre 2023

**Opposition: mise à l'enquête publique - dossier 2978 (PA Vallaire)**

Monsieur le Syndic, Mesdames et Messieurs les Municipaux,

Suite à la mise à l'enquête du Plan d'Affectation Vallaire (dossier 2978) et dans le délai imparti (10 décembre 2023), nous manifestons par ce courrier notre opposition à ce projet sur la base des arguments qui figurent aux pages suivantes.

En vous remerciant par avance du soin que vous apporterez à cette opposition, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Syndic, Mesdames les Municipales, Messieurs les Municipaux, nos cordiales salutations.

Fabienne Schlatter

Massimo Troilo

# Réponse aux mises à l'enquête du PA Vallaire (dossier n°2978) et du Bâtiment Ecotope (dossier n°2970)

Une prise de position collective des riverains de la zone de Vallaire sur la mobilité

## A. Résumé

La Commune d'Ecublens a décidé de mettre conjointement à l'enquête (1) le nouveau plan d'affectation de Vallaire et (2) le nouveau bâtiment de l'EPFL, Ecotope. Ce document réunit la prise de position commune de riverains potentiellement impactés par les besoins en mobilité entre le futur site de Vallaire et l'EPFL (y compris Innovation Park) consécutifs aux profondes modifications que le site va subir. Les adaptations nécessaires concernent en premier lieu les riverains des quartiers d'Ecublens de Verney, Montaney, L'Ormet et En Ruchoz.

Par ce document, nous aimerions faire connaître notre position sur de futures modifications d'aménagements liées au nouveau plan d'affectation de Vallaire. Afin d'étayer notre argumentation, nous proposons un rapide état des lieux des solutions déjà existantes pour la mobilité douce (sans motorisation) ou pour celles de véhicules légers motorisés (tel que les vélos électriques, vélos cargos, etc...).

## B. Etat des lieux

Pour son projet de bâtiment Ecotope, l'EPFL a clairement signalé son intention de privilégier les communications par transport public et mobilité douce, limitant ainsi le trafic motorisé. Dès lors, la question de la mobilité devient centrale pour la bonne irrigation de ce nouveau campus.

Or, la Commune d'Ecublens a fait construire il y a quelques années une voie multimodale le long de la route cantonale qui permet de relier efficacement le sud du campus de l'EPFL avec Vallaire. Le nord de l'EPFL peut être rejoint depuis Vallaire à vélo, vélo électrique, vélo cargos ou encore en trottinette, par exemple, par les chemins de la Colline et de Bassenges. Les piétons ont eux plusieurs choix: soit passer le long de la route cantonale et bifurquer derrière Lemo pour emprunter le Chemin de Champs Courbes déjà existant, soit emprunter les chemins de la Dent d'Oche puis de l'Ormet avant de tourner vers le numéro 76 de cette même rue pour rejoindre Montaney par un sentier piéton déjà goudronné.

La mobilité semble centrale pour la réalisation desdits projets, c'est un point souvent relevé. Toutefois, les plans publiés et soumis à l'enquête ne concernent que la zone Vallaire, avec des points de connexion plus ou moins clairement établis et dont nul ne sait comment ni à quelle route ils seront raccordés par la suite. La description de ces projets additionnels est clairement un élément central manquant au nouveau plan d'affectation de Vallaire.

Cependant en accédant au système d'information du territoire public (SIT – Géoportail d'Ecublens), nous avons constaté des projets additionnels de mobilité douce en prolongation des chemins de Plaisance et de Grives (voir plan en annexe "Ruchoz-Geoportal-legend.pdf"). Nous vous rappelons que les chemins débouchant sur le chemin de Ruchoz (du chemin de Plaisance à Floréal) sont des chemins privés avec des servitudes pour les propriétaires uniquement et qu'ils ne constituent pas de passage public.

### **C. Prise de position des signataires**

Au vu de ce qui précède, les signataires entendent faire savoir qu'ils s'opposent, en l'état, au nouveau plan d'affectation de Vallaire car il ne contient aucun détail quant au développement futur de passages additionnels qui partiraient de cette zone ou de toute autre voie de circulation pour servir la mobilité douce ou pour des véhicules légers. Une étude de besoin réels, fondée et chiffrée devrait venir compléter ce plan d'affectation afin de documenter la nécessité de créer de nouvelles voies de mobilités.

Il nous semble également primordial pour Ecublens de préserver et de valoriser au maximum l'existant afin de minimiser l'impact écologique du nouveau plan d'affectation en développant si besoin les liaisons décrites ci-dessus ou encore en préservant les arbres majeurs existants, notamment sur la parcelle 1075. Cette allée représente en effet un îlot de fraîcheur important dans le quartier, et devrait continuer à jouer ce rôle jusqu'à ce que les nouvelles plantations prennent le relais.

Si de nouvelles voies de circulation s'avèreraient indispensables, nous vous enjoignons d'inclure de nouvelles voies de circulation comprenant des revêtements verts, durables qui respectent l'écologie, la configuration et la perméabilité des sols, ainsi qu'une végétalisation et arborisation de leurs bordures en renforçant l'article 25 du règlement soumis à l'enquête.

Annexes :

- Concept directeur du PA Vallaire, présenté en séance publique le 31/10, mis à l'enquête le 10/11
- Projet Mobilité Quartier Ruchoz (Réseau piéton projeté) : source SIT Géoportail d'Ecublens (<https://map.ecublens.ch>)



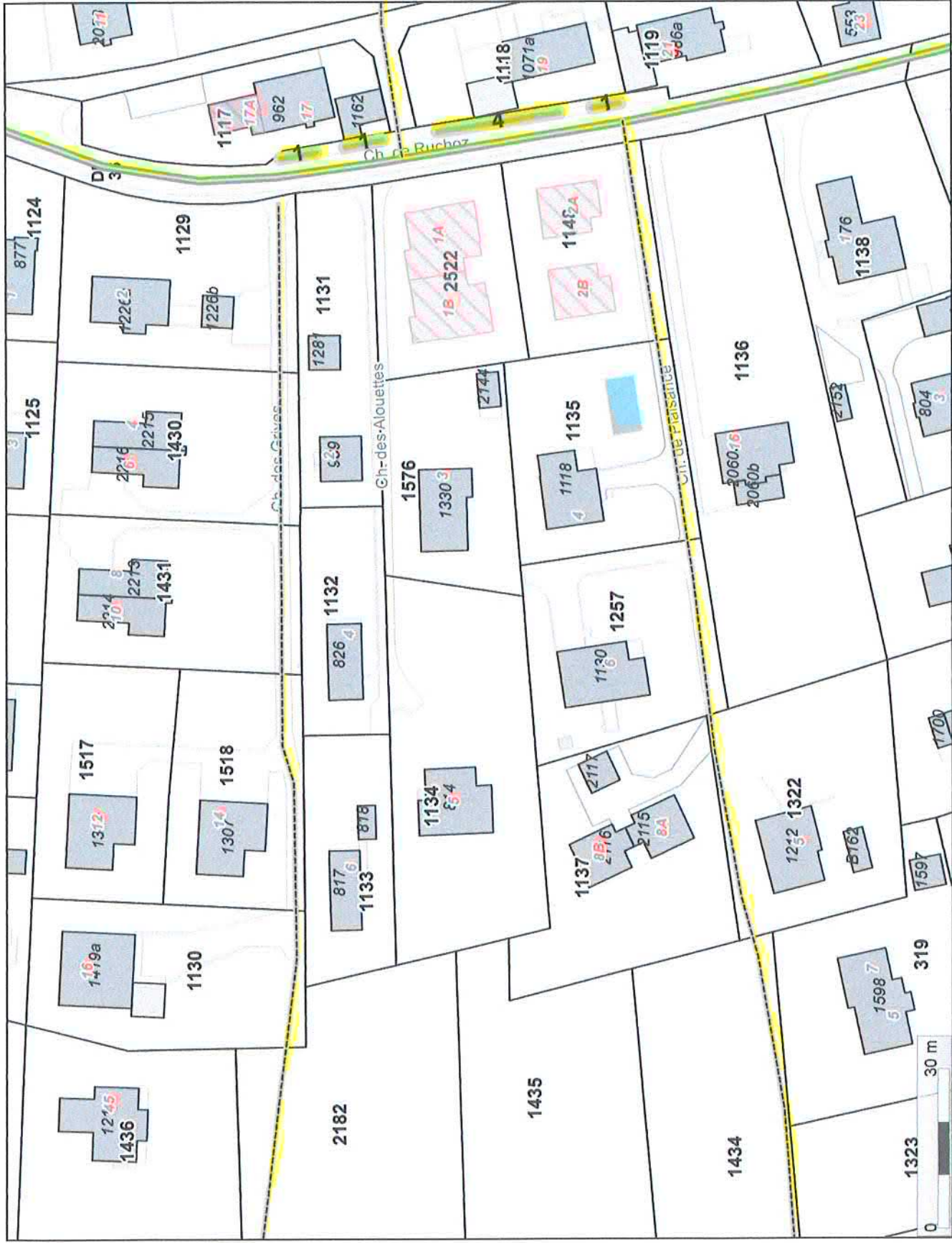
Source :

## PARC TECHNOLOGIQUE & INDUSTRIEL DE VALLAIRE-VENOGE Concept directeur

APERÇU DU CONCEPT DIRECTEUR (2017) ET DE L'ÉTUDE DE MISE EN OEUVRE (2020) / MARS 2021

Présenté en séance publique le 31 octobre 2023

Mise à l'enquête le 10 novembre 2023



Scale 1:1000

Print on Thu Aug 10 2023  
10:11:05

**PARKING**

Type de véhicule

- Autocar
- Camion
- Deux-roues
- Voiture

Type de régime voiture

- R01 Durée limitée, payant
- R02 Durée limitée, gratuit
- R03 Zone bleue
- R07 Place réservée

Type de régime deux-roues

- Case 1 x 2 m, avec arceaux ou potelets
- Case 1 x 2 m, sans arceau ni potelet

**MOBILITE**

- Réseau piéton
- Réseau piéton projeté
- Stationnement vélo
- Bande cyclable
- Réseau cyclable
- Mobility
- VLS

**CADASTRE**

- Bâtiment
- Bâtiment souterrain
- Forêt
- Cours d'eau
- Vigne

Isabelle & Xavier Enfedaque  
Chemin de Plaisance 8A  
1024 - Ecublens

|  |            |
|--|------------|
| Service de l'urbanisme, constructions<br>et mobilité |            |
| Reçu le:   | 01.12.2023 |
| Doss./projet:  | D. 2978    |
| Suite:   |            |

Greffe municipale  
Mon Repos  
Ch. de la Colline 5,  
Case postale 133  
1024 Ecublens

Ecublens, le 30 novembre 2023

**Opposition: mise à l'enquête publique - dossier 2978 (PA Vallaire)**

Monsieur le Syndic, Mesdames et Messieurs les Municipaux,

Suite à la mise à l'enquête d'Ecotope (dossier 2970) et du Plan d'Affectation Vallaire (dossier 2978) et dans le délai imparti (10 décembre 2023), nous manifestons par ce courrier notre opposition à ce projet sur la base des arguments qui figurent aux pages suivantes.

En vous remerciant par avance du soin que vous apporterez à cette opposition, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Syndic, Mesdames les Municipales, Messieurs les Municipaux, nos cordiales salutations.

Isabelle Enfedaque



Xavier Enfedaque



# Réponse aux mises à l'enquête du PA Vallaire (dossier n°2978) et du Bâtiment Ecotope (dossier n°2970)

Une prise de position collective des riverains de la zone de Vallaire sur la mobilité

## A. Résumé

La Commune d'Ecublens a décidé de mettre conjointement à l'enquête (1) le nouveau plan d'affectation de Vallaire et (2) le nouveau bâtiment de l'EPFL, Ecotope. Ce document réunit la prise de position commune de riverains potentiellement impactés par les besoins en mobilité entre le futur site de Vallaire et l'EPFL (y compris Innovation Park) consécutifs aux profondes modifications que le site va subir. Les adaptations nécessaires concernent en premier lieu les riverains des quartiers d'Ecublens de Verney, Montaney, L'Ormet et En Ruchoz.

Par ce document, nous aimerions faire connaître notre position sur de futures modifications d'aménagements liées au nouveau plan d'affectation de Vallaire. Afin d'étayer notre argumentation, nous proposons un rapide état des lieux des solutions déjà existantes pour la mobilité douce (sans motorisation) ou pour celles de véhicules légers motorisés (tel que les vélos électriques, vélos cargos, etc...).

## B. Etat des lieux

Pour son projet de bâtiment Ecotope, l'EPFL a clairement signalé son intention de privilégier les communications par transport public et mobilité douce, limitant ainsi le trafic motorisé. Dès lors, la question de la mobilité devient centrale pour la bonne irrigation de ce nouveau campus.

Or, la Commune d'Ecublens a fait construire il y a quelques années une voie multimodale le long de la route cantonale qui permet de relier efficacement le sud du campus de l'EPFL avec Vallaire. Le nord de l'EPFL peut être rejoint depuis Vallaire à vélo, vélo électrique, vélo cargos ou encore en trottinette, par exemple, par les chemins de la Colline et de Bassenges. Les piétons ont eux plusieurs choix: soit passer le long de la route cantonale et bifurquer derrière Lemo pour emprunter le Chemin de Champs Courbes déjà existant, soit emprunter les chemins de la Dent d'Oche puis de l'Ormet avant de tourner vers le numéro 76 de cette même rue pour rejoindre Montaney par un sentier piéton déjà goudronné.

La mobilité semble centrale pour la réalisation desdits projets, c'est un point souvent relevé. Toutefois, les plans publiés et soumis à l'enquête ne concernent que la zone Vallaire, avec des points de connexion plus ou moins clairement établis et dont nul ne sait comment ni à quelle route ils seront raccordés par la suite. La description de ces projets additionnels est clairement un élément central manquant au nouveau plan d'affectation de Vallaire.

Cependant en accédant au système d'information du territoire public (SIT – Géoportail d'Ecublens), nous avons constaté des projets additionnels de mobilité douce en prolongation des chemins de Plaisance et de Grives (voir plan en annexe "Ruchoz-Geoportal-legend.pdf"). Nous vous rappelons que les chemins débouchant sur le chemin de Ruchoz, (du chemin de Plaisance à Floréal) sont des chemins privés avec des servitudes pour les propriétaires uniquement et qu'ils ne constituent pas de passage public-



### **C. Prise de position des signataires**

Au vu de ce qui précède, les signataires entendent faire savoir qu'ils s'opposent, en l'état, au nouveau plan d'affectation de Vallaire car il ne contient aucun détail quant au développement futur de passages additionnels qui partiraient de cette zone ou de toute autre voie de circulation pour servir la mobilité douce ou pour des véhicules légers. Une étude de besoin réels, fondée et chiffrée devrait venir compléter ce plan d'affectation afin de documenter la nécessité de créer de nouvelles voies de mobilités.

Il nous semble également primordial pour Ecublens de préserver et de valoriser au maximum l'existant afin de minimiser l'impact écologique du nouveau plan d'affectation en développant si besoin les liaisons décrites ci-dessus ou encore en préservant les arbres majeurs existants, notamment sur la parcelle 1075. Cette allée représente en effet un îlot de fraîcheur important dans le quartier, et devrait continuer à jouer ce rôle jusqu'à ce que les nouvelles plantations prennent le relais.

Si de nouvelles voies de circulation s'avèreraient indispensables, nous vous enjoignons d'inclure de nouvelles voies de circulation comprenant des revêtements verts, durables qui respectent l'écologie, la configuration et la perméabilité des sols, ainsi qu'une végétalisation et arborisation de leurs bordures en renforçant l'article 25 du règlement soumis à l'enquête.

Annexes :

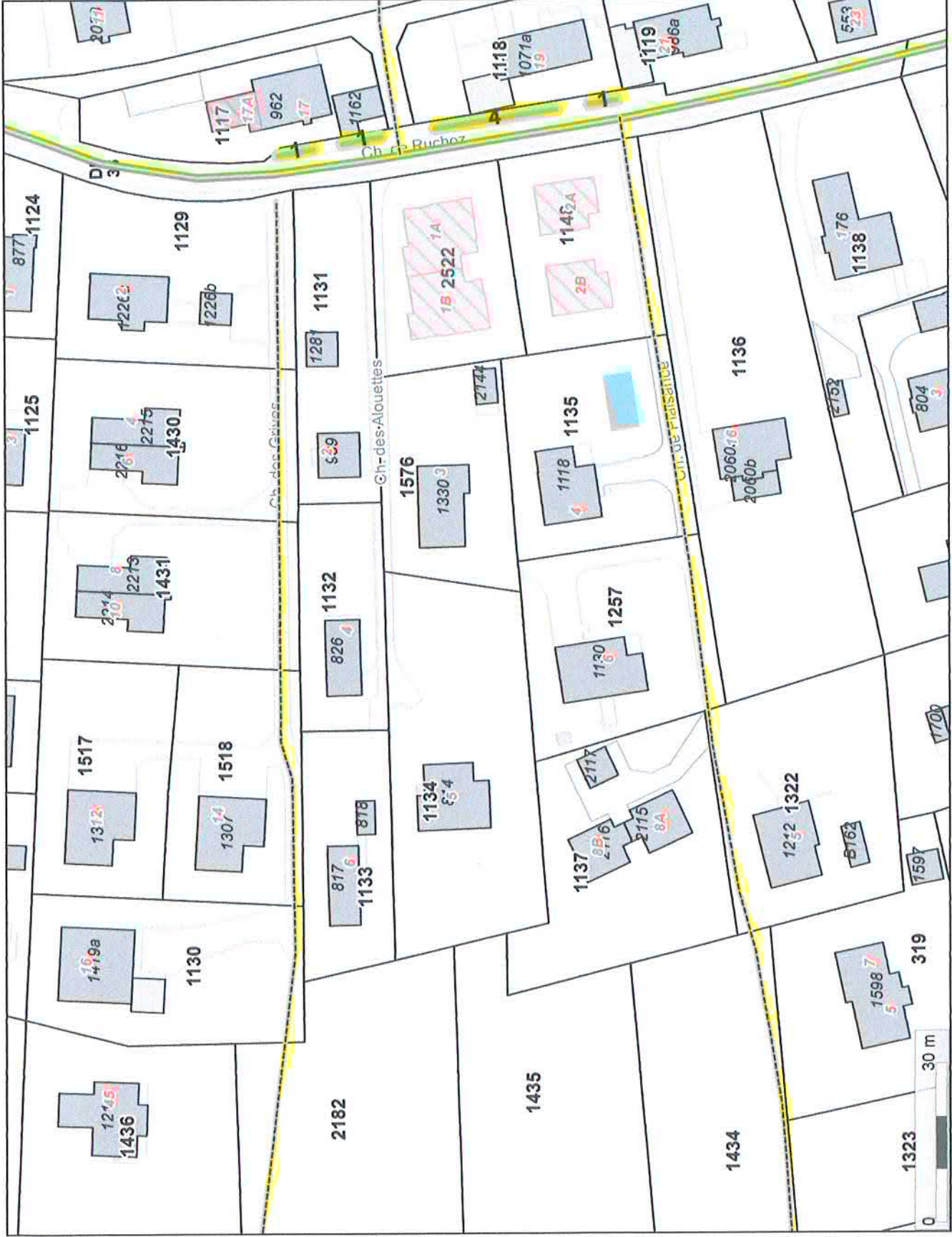
- Concept directeur du PA Vallaire, présenté en séance publique le 31/10, mis à l'enquête le 10/11
- Projet Mobilité Quartier Ruchoz (Réseau piéton projeté) : source SIT Géoportail d'Ecublens (<https://map.ecublens.ch>)



Source :

PARC TECHNOLOGIQUE & INDUSTRIEL DE VALLAIRE-VENOGE  
Concept directeur

APERÇU DU CONCEPT DIRECTEUR (2017) ET DE L'ÉTUDE DE MISE EN OEUVRE (2020) / MARS 2021  
Présenté en séance publique le 31 octobre 2023  
Mise à l'enquête le 10 novembre 2023



Scale 1:1000

Print on Thu Aug 10 2023  
10:11:05

Information dépourvue de foi publique. © DCG, swisstopo, OpenStreetMap. Date mise à jour du cadastre: 09.2022

**PARKING**

Type de véhicule

- Autocar
- Camion
- Deux-roues
- Voiture

Type de régime voiture

- R01 Durée limitée, payant
- R02 Durée limitée, gratuit
- R03 Zone bleue
- R07 Place réservée

Type de régime deux-roues

- Case 1 x 2 m, avec arcs aux potelets
- Case 1 x 2 m, sans arc ou ni potelet

**MOBILITE**

- Réseau piéton
- Réseau piéton projeté
- Stationnement vélo
- Bande cyclable
- Réseau cyclable
- Mobility
- VLS

**CADASTRE**

- Bâtiment
- Bâtiment souterrain
- Forêt
- Cours d'eau
- Vigne

Olivier Guerin  
 Chemin de Plaisance 5,  
 1024 - Ecublens

|                                |              |           |
|--------------------------------|--------------|-----------|
| Vu par la Municipalité le :    |              |           |
| Original / Copie transmis le : |              |           |
| A :                            |              |           |
| Bâtiments                      | 01 DEC. 2023 | Urbanisme |
| Culture                        |              | CH        |
| Social                         |              | RH        |
| Finances                       |              | PeiOuest  |
| Ecoles                         |              | Greffé    |
| Travaux                        |              |           |
| Pour :                         |              |           |
| Référence dossier :            |              |           |

Greffé municipale  
 Mon Repos  
 Ch. de la Colline 5,  
 Case postale 133  
 1024 Ecublens

Ecublens, le 27 novembre 2023

**Opposition: mise à l'enquête publique - dossier 2978 (PA Vallaire)**

Monsieur le Syndic, Mesdames et Messieurs les Municipaux,

Suite à la mise à l'enquête d'Ecotope (dossier 2970) et du Plan d'Affectation Vallaire (dossier 2978) et dans le délai imparti (10 décembre 2023), je manifeste par ce courrier mon opposition à ce projet sur la base des arguments qui figurent aux pages suivantes.

En vous remerciant par avance du soin que vous apporterez à cette opposition, je vous prie d'agréer, Monsieur le Syndic, Mesdames les Municipales, Messieurs les Municipaux, mes cordiales salutations.

Olivier Guerin

# Réponse aux mises à l'enquête du PA Vallaire (dossier n°2978) et du Bâtiment Ecotope (dossier n°2970)

Une prise de position collective des riverains de la zone de Vallaire sur la mobilité

## A. Résumé

La Commune d'Ecublens a décidé de mettre conjointement à l'enquête (1) le nouveau plan d'affectation de Vallaire et (2) le nouveau bâtiment de l'EPFL, Ecotope. Ce document réunit la prise de position commune de riverains potentiellement impactés par les besoins en mobilité entre le futur site de Vallaire et l'EPFL (y compris Innovation Park) consécutifs aux profondes modifications que le site va subir. Les adaptations nécessaires concernent en premier lieu les riverains des quartiers d'Ecublens de Verney, Montaney, L'Ormet et En Ruchoz.

Par ce document, nous aimerions faire connaître notre position sur de futures modifications d'aménagements liées au nouveau plan d'affectation de Vallaire. Afin d'étayer notre argumentation, nous proposons un rapide état des lieux des solutions déjà existantes pour la mobilité douce (sans motorisation) ou pour celles de véhicules légers motorisés (tel que les vélos électriques, vélos cargos, etc...).

## B. Etat des lieux

Pour son projet de bâtiment Ecotope, l'EPFL a clairement signalé son intention de privilégier les communications par transport public et mobilité douce, limitant ainsi le trafic motorisé. Dès lors, la question de la mobilité devient centrale pour la bonne irrigation de ce nouveau campus.

Or, la Commune d'Ecublens a fait construire il y a quelques années une voie multimodale le long de la route cantonale qui permet de relier efficacement le sud du campus de l'EPFL avec Vallaire. Le nord de l'EPFL peut être rejoint depuis Vallaire à vélo, vélo électrique, vélo cargos ou encore en trottinette, par exemple, par les chemins de la Colline et de Bassenges. Les piétons ont eux plusieurs choix: soit passer le long de la route cantonale et bifurquer derrière Lemo pour emprunter le Chemin de Champs Courbes déjà existant, soit emprunter les chemins de la Dent d'Oche puis de l'Ormet avant de tourner vers le numéro 76 de cette même rue pour rejoindre Montaney par un sentier piéton déjà goudronné.

La mobilité semble centrale pour la réalisation desdits projets, c'est un point souvent relevé. Toutefois, les plans publiés et soumis à l'enquête ne concernent que la zone Vallaire, avec des points de connexion plus ou moins clairement établis et dont nul ne sait comment ni à quelle route ils seront raccordés par la suite. La description de ces projets additionnels est clairement un élément central manquant au nouveau plan d'affectation de Vallaire.

Cependant en accédant au système d'information du territoire public (SIT – Géoportail d'Ecublens), nous avons constaté des projets additionnels de mobilité douce en prolongation des chemins de Plaisance et de Grives (voir plan en annexe "Ruchoz-Geoportal-legend.pdf"). Nous vous rappelons que les chemins débouchant sur le chemin de Ruchoz, (du chemin de Plaisance à Floréal) sont des chemins privés avec des servitudes pour les propriétaires uniquement et qu'ils ne constituent pas de passage public.

### **C. Prise de position des signataires**

Au vu de ce qui précède, les signataires entendent faire savoir qu'ils s'opposent, en l'état, au nouveau plan d'affectation de Vallaire car il ne contient aucun détail quant au développement futur de passages additionnels qui partiraient de cette zone ou de toute autre voie de circulation pour servir la mobilité douce ou pour des véhicules légers. Une étude de besoin réels, fondée et chiffrée devrait venir compléter ce plan d'affectation afin de documenter la nécessité de créer de nouvelles voies de mobilités.

Il nous semble également primordial pour Ecublens de préserver et de valoriser au maximum l'existant afin de minimiser l'impact écologique du nouveau plan d'affectation en développant si besoin les liaisons décrites ci-dessus ou encore en préservant les arbres majeurs existants, notamment sur la parcelle 1075. Cette allée représente en effet un îlot de fraîcheur important dans le quartier, et devrait continuer à jouer ce rôle jusqu'à ce que les nouvelles plantations prennent le relais.

Si de nouvelles voies de circulation s'avèreraient indispensables, nous vous enjoignons d'inclure de nouvelles voies de circulation comprenant des revêtements verts, durables qui respectent l'écologie, la configuration et la perméabilité des sols, ainsi qu'une végétalisation et arborisation de leurs bordures en renforçant l'article 25 du règlement soumis à l'enquête.

Simona Simniskyte and Marius Juskys  
Chemin de Plaisance 2A,  
1024 - Ecublens

|  |            |
|--|------------|
| Service de l'urbanisme, constructions<br>et mobilité |            |
| Reçu le:   | 04.11.2023 |
| Doss /projet:  | D. 2978    |
| Suite:   |            |

Greffe municipale  
Mon Repos  
Ch. de la Colline 5,  
Case postale 133  
1024 Ecublens

Ecublens, le 30 Novembre 2023

**Opposition: mise à l'enquête publique - dossier 2978 (PA Vallaire)**

Monsieur le Syndic, Mesdames et Messieurs les Municipaux,

Suite à la mise à l'enquête d'Ecotope (dossier 2970) et du Plan d'Affectation Vallaire (dossier 2978) et dans le délai imparti (10 décembre 2023), je manifeste par ce courrier mon opposition à ce projet sur la base des arguments qui figurent aux pages suivantes.

En vous remerciant par avance du soin que vous apporterez à cette opposition, je vous prie d'agréer, Monsieur le Syndic, Mesdames les Municipales, Messieurs les Municipaux, mes cordiales salutations.

Simona Simniskyte

Marius Juskys

# Réponse aux mises à l'enquête du PA Vallaire (dossier n°2978) et du Bâtiment Ecotope (dossier n°2970)

Une prise de position collective des riverains de la zone de Vallaire sur la mobilité

## A. Résumé

La Commune d'Ecublens a décidé de mettre conjointement à l'enquête (1) le nouveau plan d'affectation de Vallaire et (2) le nouveau bâtiment de l'EPFL, Ecotope. Ce document réunit la prise de position commune de riverains potentiellement impactés par les besoins en mobilité entre le futur site de Vallaire et l'EPFL (y compris Innovation Park) consécutifs aux profondes modifications que le site va subir. Les adaptations nécessaires concernent en premier lieu les riverains des quartiers d'Ecublens de Verney, Montaney, L'Ormet et En Ruchoz.

Par ce document, nous aimerions faire connaître notre position sur de futures modifications d'aménagements liées au nouveau plan d'affectation de Vallaire. Afin d'étayer notre argumentation, nous proposons un rapide état des lieux des solutions déjà existantes pour la mobilité douce (sans motorisation) ou pour celles de véhicules légers motorisés (tel que les vélos électriques, vélos cargos, etc...).

## B. Etat des lieux

Pour son projet de bâtiment Ecotope, l'EPFL a clairement signalé son intention de privilégier les communications par transport public et mobilité douce, limitant ainsi le trafic motorisé. Dès lors, la question de la mobilité devient centrale pour la bonne irrigation de ce nouveau campus.

Or, la Commune d'Ecublens a fait construire il y a quelques années une voie multimodale le long de la route cantonale qui permet de relier efficacement le sud du campus de l'EPFL avec Vallaire. Le nord de l'EPFL peut être rejoint depuis Vallaire à vélo, vélo électrique, vélo cargos ou encore en trottinette, par exemple, par les chemins de la Colline et de Bassenges. Les piétons ont eux plusieurs choix: soit passer le long de la route cantonale et bifurquer derrière Lemo pour emprunter le Chemin de Champs Courbes déjà existant, soit emprunter les chemins de la Dent d'Oche puis de l'Ormet avant de tourner vers le numéro 76 de cette même rue pour rejoindre Montaney par un sentier piéton déjà goudronné.

La mobilité semble centrale pour la réalisation desdits projets, c'est un point souvent relevé. Toutefois, les plans publiés et soumis à l'enquête ne concernent que la zone Vallaire, avec des points de connexion plus ou moins clairement établis et dont nul ne sait comment ni à quelle route ils seront raccordés par la suite. La description de ces projets additionnels est clairement un élément central manquant au nouveau plan d'affectation de Vallaire.

Cependant en accédant au système d'information du territoire public (SIT – Géoportail d'Ecublens), nous avons constaté des projets additionnels de mobilité douce en prolongation des chemins de Plaisance et de Grives (voir plan en annexe "Ruchoz-Geoportal-legend.pdf"). Nous vous rappelons que les chemins débouchant sur le chemin de Ruchoz, (du chemin de Plaisance à Floréal) sont des chemins privés avec des servitudes pour les propriétaires uniquement et qu'ils ne constituent pas de passage public-



### **C. Prise de position des signataires**

Au vu de ce qui précède, les signataires entendent faire savoir qu'ils s'opposent, en l'état, au nouveau plan d'affectation de Vallaire car il ne contient aucun détail quant au développement futur de passages additionnels qui partiraient de cette zone ou de toute autre voie de circulation pour servir la mobilité douce ou pour des véhicules légers. Une étude de besoin réels, fondée et chiffrée devrait venir compléter ce plan d'affectation afin de documenter la nécessité de créer de nouvelles voies de mobilités.

Il nous semble également primordial pour Ecublens de préserver et de valoriser au maximum l'existant afin de minimiser l'impact écologique du nouveau plan d'affectation en développant si besoin les liaisons décrites ci-dessus ou encore en préservant les arbres majeurs existants, notamment sur la parcelle 1075. Cette allée représente en effet un îlot de fraîcheur important dans le quartier, et devrait continuer à jouer ce rôle jusqu'à ce que les nouvelles plantations prennent le relais.

Si de nouvelles voies de circulation s'avèreraient indispensables, nous vous enjoignons d'inclure de nouvelles voies de circulation comprenant des revêtements verts, durables qui respectent l'écologie, la configuration et la perméabilité des sols, ainsi qu'une végétalisation et arborisation de leurs bordures en renforçant l'article 25 du règlement soumis à l'enquête.

Annexes :

- Concept directeur du PA Vallaire, présenté en séance publique le 31/10, mis à l'enquête le 10/11
- Projet Mobilité Quartier Ruchoz (Réseau piéton projeté) : source SIT Géoportail d'Ecublens (<https://map.ecublens.ch>)

Simone Gatti et Maria Colombo  
Chemin de Plaisance 2B,  
1024 - Ecublens

|  |            |
|--|------------|
| Service de l'urbanisme, constructions<br>et mobilité |            |
| Reçu le:   | 04.12.2023 |
| Doss./projet:  | D. 2978    |
| Suite:   |            |

Greffe municipale  
Mon Repos  
Ch. de la Colline 5,  
Case postale 133  
1024 Ecublens

Ecublens, le 27 novembre 2023

**Opposition: mise à l'enquête publique - dossier 2978 (PA Vallaire)**

Monsieur le Syndic, Mesdames et Messieurs les Municipaux,

Suite à la mise à l'enquête d'Ecotope (dossier 2970) et du Plan d'Affectation Vallaire (dossier 2978) et dans le délai imparti (10 décembre 2023), je manifeste par ce courrier mon opposition à ce projet sur la base des arguments qui figurent aux pages suivantes.

En vous remerciant par avance du soin que vous apporterez à cette opposition, je vous prie d'agréer, Monsieur le Syndic, Mesdames les Municipales, Messieurs les Municipaux, mes cordiales salutations.

Simone Gatti

Maria Colombo

# Réponse aux mises à l'enquête du PA Vallaire (dossier n°2978) et du Bâtiment Ecotope (dossier n°2970)

Une prise de position collective des riverains de la zone de Vallaire sur la mobilité

## A. Résumé

La Commune d'Ecublens a décidé de mettre conjointement à l'enquête (1) le nouveau plan d'affectation de Vallaire et (2) le nouveau bâtiment de l'EPFL, Ecotope. Ce document réunit la prise de position commune de riverains potentiellement impactés par les besoins en mobilité entre le futur site de Vallaire et l'EPFL (y compris Innovation Park) consécutifs aux profondes modifications que le site va subir. Les adaptations nécessaires concernent en premier lieu les riverains des quartiers d'Ecublens de Verney, Montaney, L'Ormet et Ruchoz.

Par ce document, nous aimerions faire connaître notre position sur de futures modifications d'aménagements liées au nouveau plan d'affectation de Vallaire. Afin d'étayer notre argumentation, nous proposons un rapide état des lieux des solutions déjà existantes pour la mobilité douce (sans motorisation) ou pour celles de véhicules légers motorisés (tel que les vélos électriques, vélos cargos, etc...).

## B. Etat des lieux

Pour son projet de bâtiment Ecotope, l'EPFL a clairement signalé son intention de privilégier les communications par transport public et mobilité douce, limitant ainsi le trafic motorisé. Dès lors, la question de la mobilité devient centrale pour la bonne irrigation de ce nouveau campus.

Or, la Commune d'Ecublens a fait construire il y a quelques années une voie multimodale le long de la route cantonale qui permet de relier efficacement le sud du campus de l'EPFL avec Vallaire. Le nord de l'EPFL peut être rejoint depuis Vallaire à vélo, vélo électrique, vélo cargos ou encore en trottinette, par exemple, par les chemins de la Colline et de Bassenges. Les piétons ont eux plusieurs choix: soit passer le long de la route cantonale et bifurquer derrière Lemo pour emprunter le Chemin de Champs Courbes déjà existant, soit emprunter les chemins de la Dent d'Oche puis de l'Ormet avant de tourner vers le numéro 76 de cette même rue pour rejoindre Montaney par un sentier piéton déjà goudronné.

La mobilité semble centrale pour la réalisation desdits projets, c'est un point souvent relevé. Toutefois, les plans publiés et soumis à l'enquête ne concernent que la zone Vallaire, avec des points de connexion plus ou moins clairement établis et dont nul ne sait comment ni à quelle route ils seront raccordés par la suite. La description de ces projets additionnels est clairement un élément central manquant au nouveau plan d'affectation de Vallaire.

Cependant en accédant au système d'information du territoire public (SIT – Géoportail d'Ecublens), nous avons constaté des projets additionnels de mobilité douce en prolongation des chemins de Plaisance et de Grives (voir plan en annexe "Ruchoz-Geoportal-legend.pdf"). Nous vous rappelons que les chemins débouchant sur le chemin de Ruchoz, (du chemin de Plaisance à Floréal) sont des chemins privés avec des servitudes pour les propriétaires uniquement et qu'ils ne constituent pas de passage public.

### **C. Prise de position des signataires**

Au vu de ce qui précède, les signataires entendent faire savoir qu'ils s'opposent, en l'état, au nouveau plan d'affectation de Vallaire car il ne contient aucun détail quant au développement futur de passages additionnels qui partiraient de cette zone ou de toute autre voie de circulation pour servir la mobilité douce ou pour des véhicules légers. Une étude de besoin réels, fondée et chiffrée devrait venir compléter ce plan d'affectation afin de documenter la nécessité de créer de nouvelles voies de mobilités.

n

Si de nouvelles voies de circulation s'avèreraient indispensables, nous vous enjoignons d'inclure de nouvelles voies de circulation comprenant des revêtements verts, durables qui respectent l'écologie, la configuration et la perméabilité des sols, ainsi qu'une végétalisation et arborisation de leurs bordures en renforçant l'article 25 du règlement soumis à l'enquête.

Annexes :

- Concept directeur du PA Vallaire, présenté en séance publique le 31/10, mis à l'enquête le 10/11
- Projet Mobilité Quartier Ruchoz (Réseau piéton projeté) : source SIT Géoportail d'Ecublens (<https://map.ecublens.ch>)

Victor et Rocio Trivelli  
Chemin de Plaisance 4,  
1024 - Ecublens

Greffe Municipal  
Mon Repos  
Ch. de la Colline 5,  
Case postale 133  
1024 Ecublens

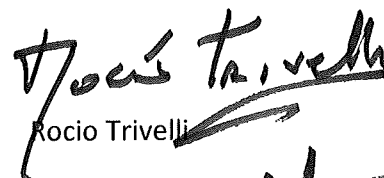
Ecublens, le 6 décembre 2023

**Opposition: mise à l'enquête publique - dossier 2978 (PA Vallaire)**

Monsieur le Syndic, Mesdames et Messieurs les Municipaux,

Suite à la mise à l'enquête d'Ecotope (dossier 2970) et du Plan d'Affectation Vallaire (dossier 2978) et dans le délai imparti (10 décembre 2023), je manifeste par ce courrier mon opposition à ce projet sur la base des arguments qui figurent aux pages suivantes.

En vous remerciant par avance du soin que vous apporterez à cette opposition, je vous prie d'agréer, Monsieur le Syndic, Mesdames les Municipales, Messieurs les Municipaux, nos cordiales salutations.

  
Rocio Trivelli

  
Victor Trivelli

# Réponse aux mises à l'enquête du PA Vallaire (dossier n°2978) et du Bâtiment Ecotope (dossier n°2970)

Prise de position collective des riverains des zones Ruchoz, l'Ormet et Montaney sur la mobilité

## A. Résumé

La Commune d'Ecublens a décidé de mettre conjointement à l'enquête (1) le nouveau plan d'affectation de Vallaire et (2) le nouveau bâtiment de l'EPFL, Ecotope. Ce document réunit la prise de position commune de riverains potentiellement impactés par les besoins en mobilité entre le futur site de Vallaire et l'EPFL (y compris Innovation Park) consécutifs aux profondes modifications que le site va subir. Les adaptations nécessaires concernent en premier lieu les riverains des quartiers d'Ecublens de Verney, Montaney, L'Ormet et En Ruchoz.

Par ce document, nous aimerions faire connaître notre position sur de futures modifications d'aménagements liées au nouveau plan d'affectation de Vallaire. Afin d'étayer notre argumentation, nous proposons un rapide état des lieux des solutions déjà existantes pour la mobilité douce (sans motorisation) ou pour celles de véhicules légers motorisés (tel que les vélos électriques, vélos cargos, etc...).

## B. Etat des lieux

Pour son projet de bâtiment Ecotope, l'EPFL a clairement signalé son intention de privilégier les communications par transport public et mobilité douce, limitant ainsi le trafic motorisé. Dès lors, la question de la mobilité devient centrale pour la bonne irrigation de ce nouveau campus.

Or, la Commune d'Ecublens a fait construire il y a quelques années une voie multimodale le long de la route cantonale qui permet de relier efficacement le sud du campus de l'EPFL avec Vallaire. Le nord de l'EPFL peut être rejoint depuis Vallaire à vélo, vélo électrique, vélo cargos ou encore en trottinette, par exemple, par les chemins de la Colline et de Bassenges. Les piétons ont eux plusieurs choix: soit passer le long de la route cantonale et bifurquer derrière Lemo pour emprunter le Chemin de Champs Courbes déjà existant, soit emprunter les chemins de la Dent d'Oche puis de l'Ormet avant de tourner vers le numéro 76 de cette même rue pour rejoindre Montaney par un sentier piéton déjà goudronné.

La mobilité semble centrale pour la réalisation desdits projets, c'est un point souvent relevé. Toutefois, les plans publiés et soumis à l'enquête ne concernent que la zone Vallaire, avec des points de connexion plus ou moins clairement établis et dont nul ne sait comment ni à quelle route ils seront raccordés par la suite. La description de ces projets additionnels est clairement un élément central manquant au nouveau plan d'affectation de Vallaire.

Cependant en accédant au système d'information du territoire public (SIT – Géoportail d'Ecublens), nous avons constaté des projets additionnels de mobilité douce en prolongation des chemins de Plaisance et de Grives (voir plan en annexe "Ruchoz-Geoportal-legend.pdf"). Nous vous rappelons que les chemins débouchant sur le chemin de Ruchoz, (du chemin de Plaisance à Floréal) sont des chemins privés avec des servitudes pour les propriétaires uniquement et qu'ils ne constituent pas de passage public.

### **C. Prise de position des signataires**

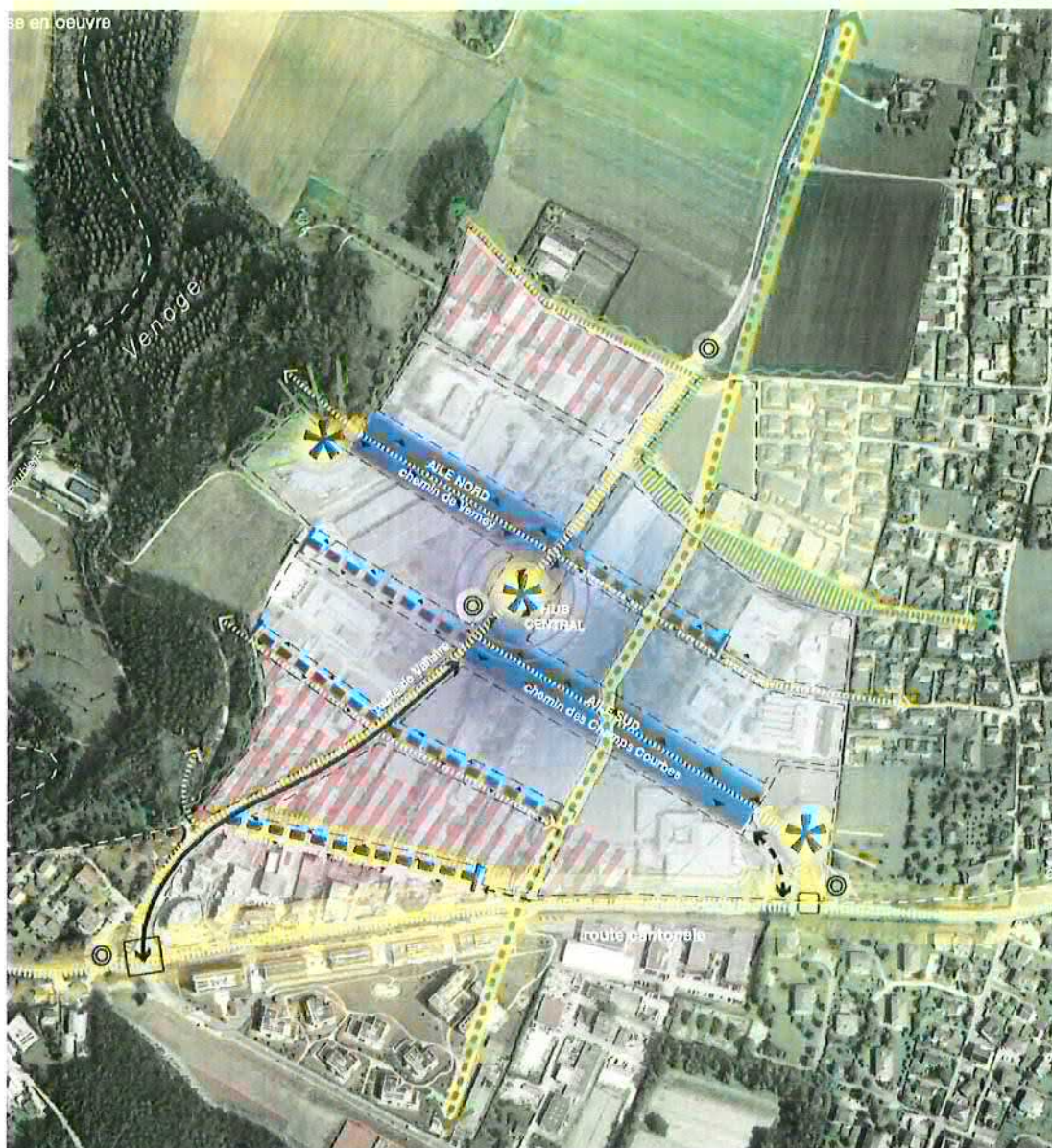
Au vu de ce qui précède, les signataires entendent faire savoir qu'ils s'opposent, en l'état, au nouveau plan d'affectation de Vallaire car il ne contient aucun détail quant au développement futur de passages additionnels qui partiraient de cette zone ou de toute autre voie de circulation pour servir la mobilité douce ou pour des véhicules légers. Une étude de besoin réels, fondée et chiffrée devrait venir compléter ce plan d'affectation afin de documenter la nécessité de créer de nouvelles voies de mobilités.

Il nous semble également primordial pour Ecublens de préserver et de valoriser au maximum l'existant afin de minimiser l'impact écologique du nouveau plan d'affectation en développant si besoin les liaisons décrites ci-dessus ou encore en préservant les arbres majeurs existants, notamment sur la parcelle 1075. Cette allée représente en effet un îlot de fraîcheur important dans le quartier, et devrait continuer à jouer ce rôle jusqu'à ce que les nouvelles plantations prennent le relais.

Si de nouvelles voies de circulation s'avèreraient indispensables, nous vous enjoignons d'inclure de nouvelles voies de circulation comprenant des revêtements verts, durables qui respectent l'écologie, la configuration et la perméabilité des sols, ainsi qu'une végétalisation et arborisation de leurs bordures en renforçant l'article 25 du règlement soumis à l'enquête.

#### Annexes :

- Concept directeur du PA Vallaire, présenté en séance publique le 31/10, mis à l'enquête le 10/11
- Projet Mobilité Quartier Ruchoz (Réseau piéton projeté) : source SIT Géoportail d'Ecublens (<https://map.ecublens.ch>)



Source :

## PARC TECHNOLOGIQUE & INDUSTRIEL DE VALLAIRE-VENOGE

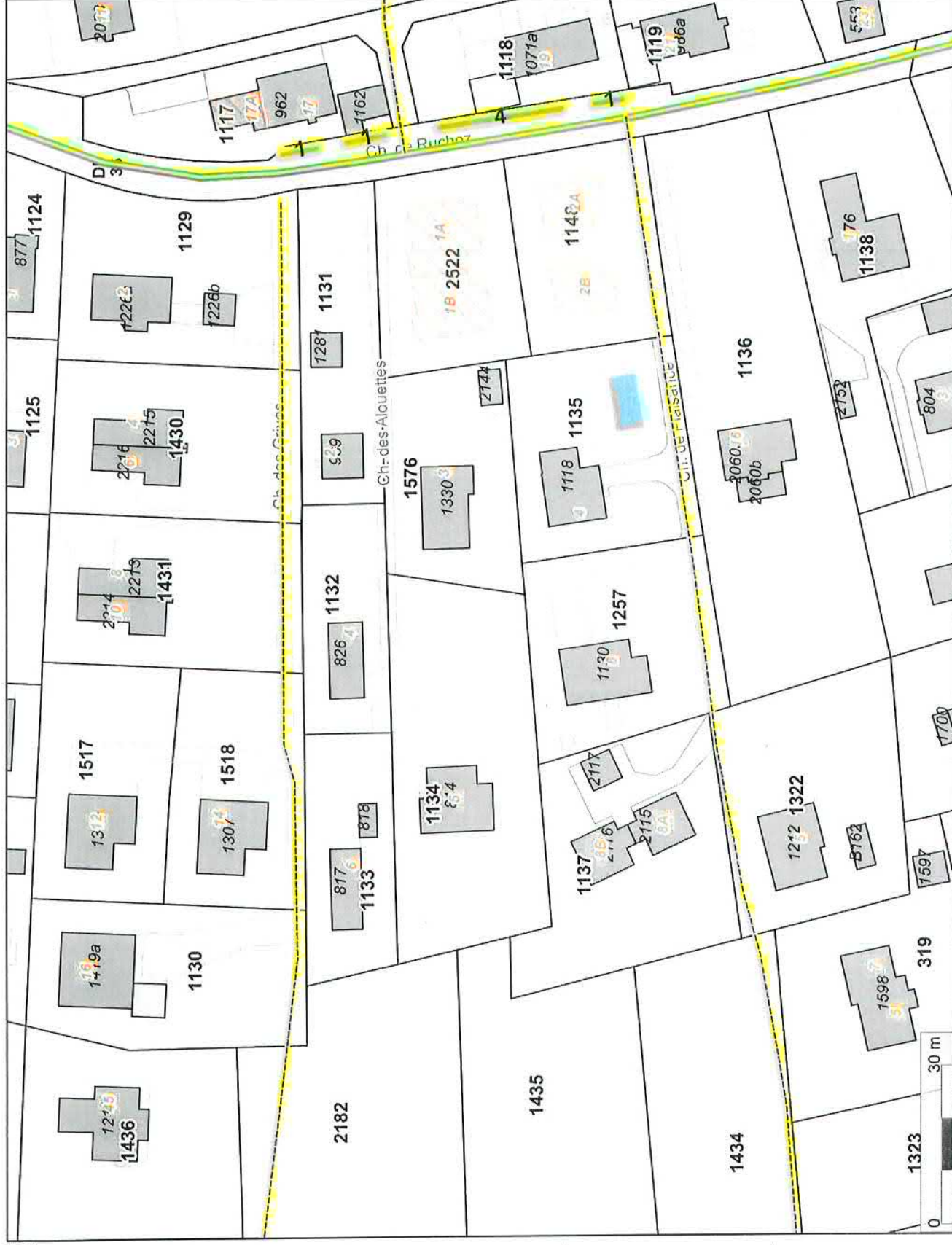
Concept directeur

APERÇU DU CONCEPT DIRECTEUR (2017) ET DE L'ÉTUDE DE MISE EN OEUVRE (2020) / MARS 2021

Présenté en séance publique le 31 octobre 2023

Mise à l'enquête le 10 novembre 2023





Scale 1:1000



Print on Thu Aug 10 2023  
10:11:05

Information dépourvue de foi publique. © DCG, swisstopo, OpenStreetMap. Date mise à jour du cadastre: 09.2022

**PARKING**

Type de véhicule

- Autocar
- Camion
- Deux-roues
- Voiture

Type de régime voiture

- R01 Durée limitée, payant
- R02 Durée limitée, gratuit
- R03 Zone bleue
- R07 Place réservée

Type de régime deux-roues

- Case 1 x 2 m, avec arceaux ou potelets
- Case 1 x 2 m, sans arceau ni potelet

**MOBILITE**

- Réseau piéton
- Réseau piéton projeté
- Stationnement vélo
- Bande cyclable
- Réseau cyclable
- Mobility
- VLS

**CADASTRE**

- Bâtiment
- Bâtiment souterrain
- Forêt
- Cours d'eau
- Vigne

Jacques Zahnd  
 Chemin des Grives 14  
 1024 - Ecublens

|                                |                     |           |
|--------------------------------|---------------------|-----------|
| Vu par la Municipalité le :    |                     |           |
| Original / Copie transmis le : |                     |           |
| A :                            |                     |           |
| Bâtiments                      | <b>08 DEC. 2023</b> | Urbanisme |
| Culture                        |                     | CH        |
| Social                         |                     | RH        |
| Finances                       |                     | PolOuest  |
| Ecoles                         |                     | Grefte    |
| Travaux                        |                     |           |
| Date :                         |                     |           |
| Référence dossier :            |                     |           |

Grefte Municipal  
 Mon Repos  
 Ch. de la Colline 5  
 Case postale 133  
 1024 Ecublens

Ecublens, le 7 décembre 2023

**Opposition: mise à l'enquête publique - dossier 2978 (PA Vallaire)**

Monsieur le Syndic, Mesdames et Messieurs les Municipaux,

Suite à la mise à l'enquête d'Ecotope (dossier 2970) et du Plan d'Affectation Vallaire (dossier 2978) et dans le délai imparti (10 décembre 2023), je manifeste par ce courrier mon opposition à ce projet sur la base des arguments qui figurent aux pages suivantes.

En vous remerciant par avance du soin que vous apporterez à cette opposition, je vous prie d'agréer, Monsieur le Syndic, Mesdames les Municipales, Messieurs les Municipaux, mes cordiales salutations.

*J. Zahnd*

Jacques Zahnd

# Réponse aux mises à l'enquête du PA Vallaire (dossier n°2978) et du Bâtiment Ecotope (dossier n°2970)

Prise de position collective des riverains des zones Ruchoz, l'Ormet et Montaney sur la mobilité

## A. Résumé

La Commune d'Ecublens a décidé de mettre conjointement à l'enquête (1) le nouveau plan d'affectation de Vallaire et (2) le nouveau bâtiment de l'EPFL, Ecotope. Ce document réunit la prise de position commune de riverains potentiellement impactés par les besoins en mobilité entre le futur site de Vallaire et l'EPFL (y compris Innovation Park) consécutifs aux profondes modifications que le site va subir. Les adaptations nécessaires concernent en premier lieu les riverains des quartiers d'Ecublens de Verney, Montaney, l'Ormet et En Ruchoz.

Par ce document, nous aimerions faire connaître notre position sur de futures modifications d'aménagements liées au nouveau plan d'affectation de Vallaire. Afin d'étayer notre argumentation, nous proposons un rapide état des lieux des solutions déjà existantes pour la mobilité douce (sans motorisation) ou pour celles de véhicules légers motorisés (tel que les vélos électriques, vélos cargos, etc...).

## B. État des lieux

Pour son projet de bâtiment Ecotope, l'EPFL a clairement signalé son intention de privilégier les communications par transport public et mobilité douce, limitant ainsi le trafic motorisé. Dès lors, la question de la mobilité devient centrale pour la bonne irrigation de ce nouveau campus.

Or, la Commune d'Ecublens a fait construire il y a quelques années une voie multimodale le long de la route cantonale qui permet de relier efficacement le sud du campus de l'EPFL avec Vallaire. Le nord de l'EPFL peut être rejoint depuis Vallaire à vélo, vélo électrique, vélo cargos ou encore en trottinette, par exemple, par les chemins de la Colline et de Bassenges. Les piétons ont eux plusieurs choix: soit passer le long de la route cantonale et bifurquer derrière Lemo pour emprunter le Chemin de Champs Courbes déjà existant, soit emprunter les chemins de la Dent d'Oche puis de l'Ormet avant de tourner vers le numéro 76 de cette même rue pour rejoindre Montaney par un sentier piéton déjà goudronné.

La mobilité semble centrale pour la réalisation desdits projets, c'est un point souvent relevé. Toutefois, les plans publiés et soumis à l'enquête ne concernent que la zone Vallaire, avec des points de connexion plus ou moins clairement établis et dont nul ne sait comment ni à quelle route ils seront raccordés par la suite. La description de ces projets additionnels est clairement un élément central manquant au nouveau plan d'affectation de Vallaire.

Cependant en accédant au système d'information du territoire public (SIT – Géoportail d'Ecublens), nous avons constaté des projets additionnels de mobilité douce en prolongation des chemins de Plaisance et de Grives (voir plan en annexe "Ruchoz-Geoportal-legend.pdf"). Nous vous rappelons que les chemins débouchant sur le chemin de Ruchoz, (du chemin de Plaisance à Floréal) sont des chemins privés avec des servitudes pour les propriétaires uniquement et qu'ils ne constituent pas de passage public.

### **C. Prise de position des signataires**

Au vu de ce qui précède, les signataires entendent faire savoir qu'ils s'opposent, en l'état, au nouveau plan d'affectation de Vallaire car il ne contient aucun détail quant au développement futur de passages additionnels qui partiraient de cette zone ou de toute autre voie de circulation pour servir la mobilité douce ou pour des véhicules légers. Une étude de besoin réels, fondée et chiffrée devrait venir compléter ce plan d'affectation afin de documenter la nécessité de créer de nouvelles voies de mobilités.

Il nous semble également primordial pour Ecublens de préserver et de valoriser au maximum l'existant afin de minimiser l'impact écologique du nouveau plan d'affectation en développant si besoin les liaisons décrites ci-dessus ou encore en préservant les arbres majeurs existants, notamment sur la parcelle 1075. Cette allée représente en effet un îlot de fraîcheur important dans le quartier, et devrait continuer à jouer ce rôle jusqu'à ce que les nouvelles plantations prennent le relais.

Si de nouvelles voies de circulation s'avèreraient indispensables, nous vous enjoignons d'inclure de nouvelles voies de circulation comprenant des revêtements verts, durables qui respectent l'écologie, la configuration et la perméabilité des sols, ainsi qu'une végétalisation et arborisation de leurs bordures en renforçant l'article 25 du règlement soumis à l'enquête.

Annexes :

- Concept directeur du PA Vallaire, présenté en séance publique le 31/10, mis à l'enquête le 10/11
- Projet Mobilité Quartier Ruchoz (Réseau piéton projeté) : source SIT Géoportail d'Ecublens (<https://map.ecublens.ch>)



Source :

## PARC TECHNOLOGIQUE & INDUSTRIEL DE VALLAIRE-VENOGE

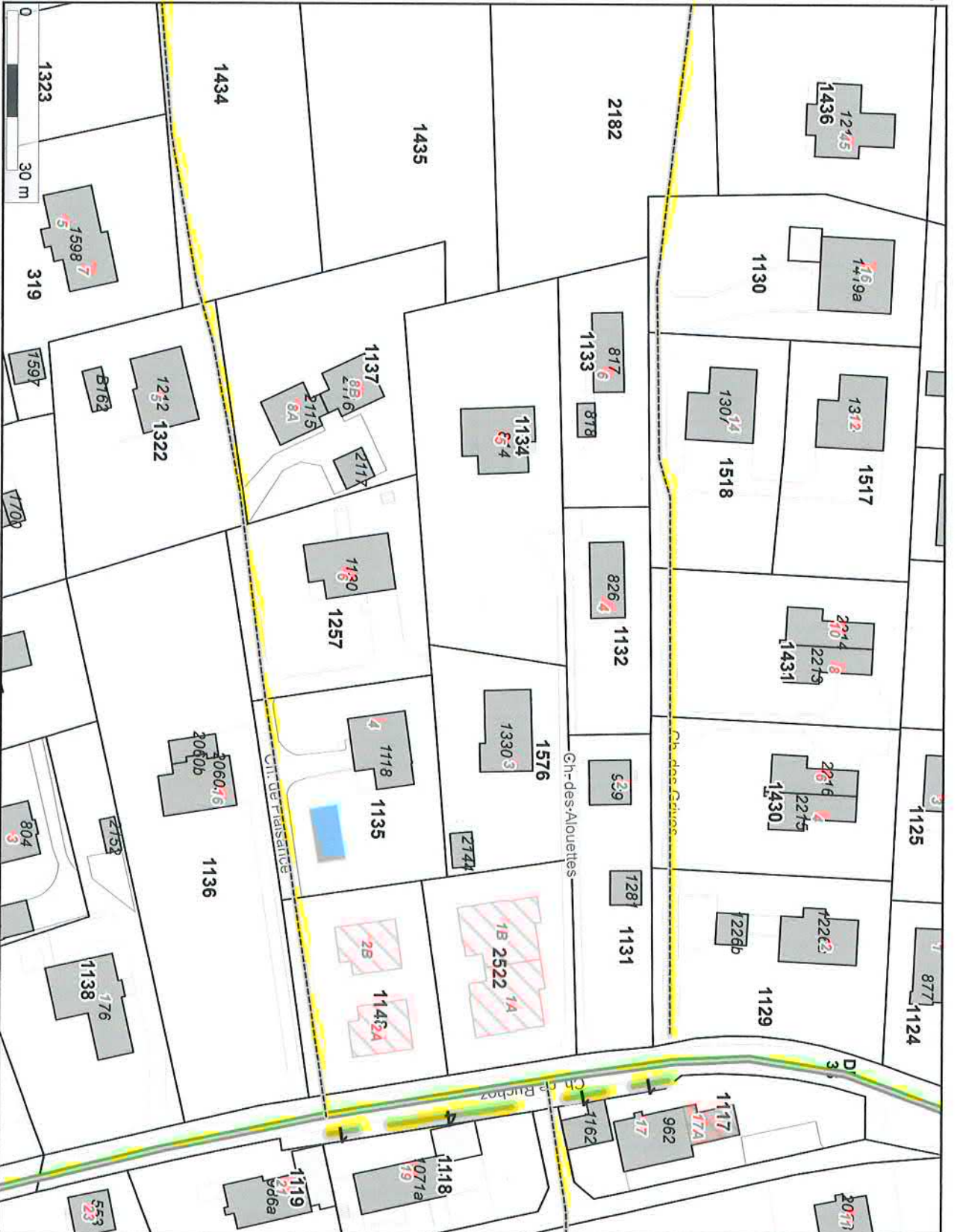
Concept directeur

APERÇU DU CONCEPT DIRECTEUR (2017) ET DE L'ÉTUDE DE MISE EN OEUVRE (2020) / MARS 2021

Présenté en séance publique le 31 octobre 2023

Mise à l'enquête le 10 novembre 2023

- PARKING**
- Autocar
  - Camion
  - Deux-roues
  - Voiture
- Type de régime voiture**
- R01 Durée limitée, payant
  - R02 Durée limitée, gratuit
  - R03 Zone bleue
  - R07 Place réservée
- Type de régime deux-roues**
- Case 1 x 2 m. avec arceaux ou potelets
  - Case 1 x 2 m. sans arceau ni potelet
- MOBILITE**
- Réseau piéton
  - Réseau piéton projeté
  - Stationnement vélo
  - Bande cyclable
  - Réseau cyclable
  - Mobility
  - VLS
- CADASTRE**
- Bâtiment
  - Bâtiment souterrain
  - Forêt
  - Cours d'eau
  - Vigne



Scale 1:1000

Print on Thu Aug 10 2023  
10:11:05



Sébastien Clerc  
 Chemin de l'Ormet 45  
 1024 Ecublens

|  |            |
|--|------------|
| Service de l'urbanisme, constructions<br>et mobilité |            |
| Recuile:   | 08.12.2023 |
| Doss./projet:  | D. 2978    |
| Suite:   |            |

Service de l'urbanisme  
 Chemin des Esserts 5  
 Case postale 133  
 1024 Ecublens  
 E-mail : [urbanisme@ecublens.ch](mailto:urbanisme@ecublens.ch)

Ecublens, le 7 décembre 2023

**OPPOSITION : au PA Vallaire, dossier 2978**

(délai : 10 décembre 2023)

Madame, Monsieur,

A) Sur le Géoportail d'Ecublens, j'ai pris connaissance d'un nouveau «projet de réseau piéton public», relié au chemin de l'Ormet par prolongation des chemins des Grives et de Plaisance (voir **flèches** sur le document annexé), en rapport direct avec ledit «PA Vallaire» donc motivant mon opposition à ce dernier.

Hormis son trajet, les informations au sujet de ce réseau «public» s'appropriant littéralement le domaine privé (chemins/parcelles) sont étrangement rares et décorréées du «PA Vallaire» qui semble pourtant en être tributaire...

- Une étude indépendante de besoin réel a-t-elle été réalisée?
- Les utilisateurs détenteurs d'un abonnement de transports publics ou se déplaçant déjà en vélos / trottinettes électriques vont-ils vraiment choisir la marche pour traverser notre moraine sous la pluie, la neige ou en pleine canicule?

Le doute est légitime à la lecture du dernier recensement mobilité et transports de l'Office fédéral de la statistique et de l'Office fédéral du développement territorial (2021) explicitant, je cite: «*la population préfère l'optimisation des transports publics à l'amélioration des aménagements cyclables et piétons*»...  
<https://is.gd/L9lZgj>)

- Pour d'autres, une offre de vélo en libre service est disponible, proposant aux étudiants et collaborateurs EPFL / UNIL l'accès aux réseaux Lausanne - Morges et national pour CHF 50.-/an.  
[https://www.epfl.ch/campus/services/camipro/fr/autres\\_fonctions/publibike/](https://www.epfl.ch/campus/services/camipro/fr/autres_fonctions/publibike/)
- Enfin des voies goudronnées existantes offrent déjà plusieurs itinéraires aux marcheurs...
- Vu ce qui précède, comment justifier en sus ce quadrillage d'un quartier résidentiel dont les riverains-contribuables n'auraient que les désagréments? Pour rappel, les chemins des Grives et de Plaisance sont parallèles et distants de seulement de 75m... La RC1 requalifiée tout récemment et disposant d'une offre de mobilité multimodale directe et complète n'est qu'à quelque 220m au sud en moyenne...

La prolongation envisagée du chemin des Grives jusqu'au chemin de l'Ormet impacterait durablement et défavorablement nos parcelles familiales dont vous constatez que l'orientation du bâti a justement été décidée pour éloigner au maximum la zone privative de l'espace public !

Elle empêcherait également, par exemple, une éventuelle acquisition groupée dans l'optique d'un projet préservant au mieux son arborisation.

---

B) Le second motif de mon opposition au «PA Vallaire» est le sort incertain, non précisé, réservé aux parcelles 1075 et 1111, à l'heure où personne ne conteste le rôle majeur des grands arbres. Ces parcelles me semblent essentiels à protéger.

En vous remerciant de l'attention que vous porterez à cette opposition, je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, mes salutations les meilleures.



Annexe : voies de mobilité projetées hors PA Vallaire mais au profit du PA Vallaire (source: SIT Geoportail Ecublens)

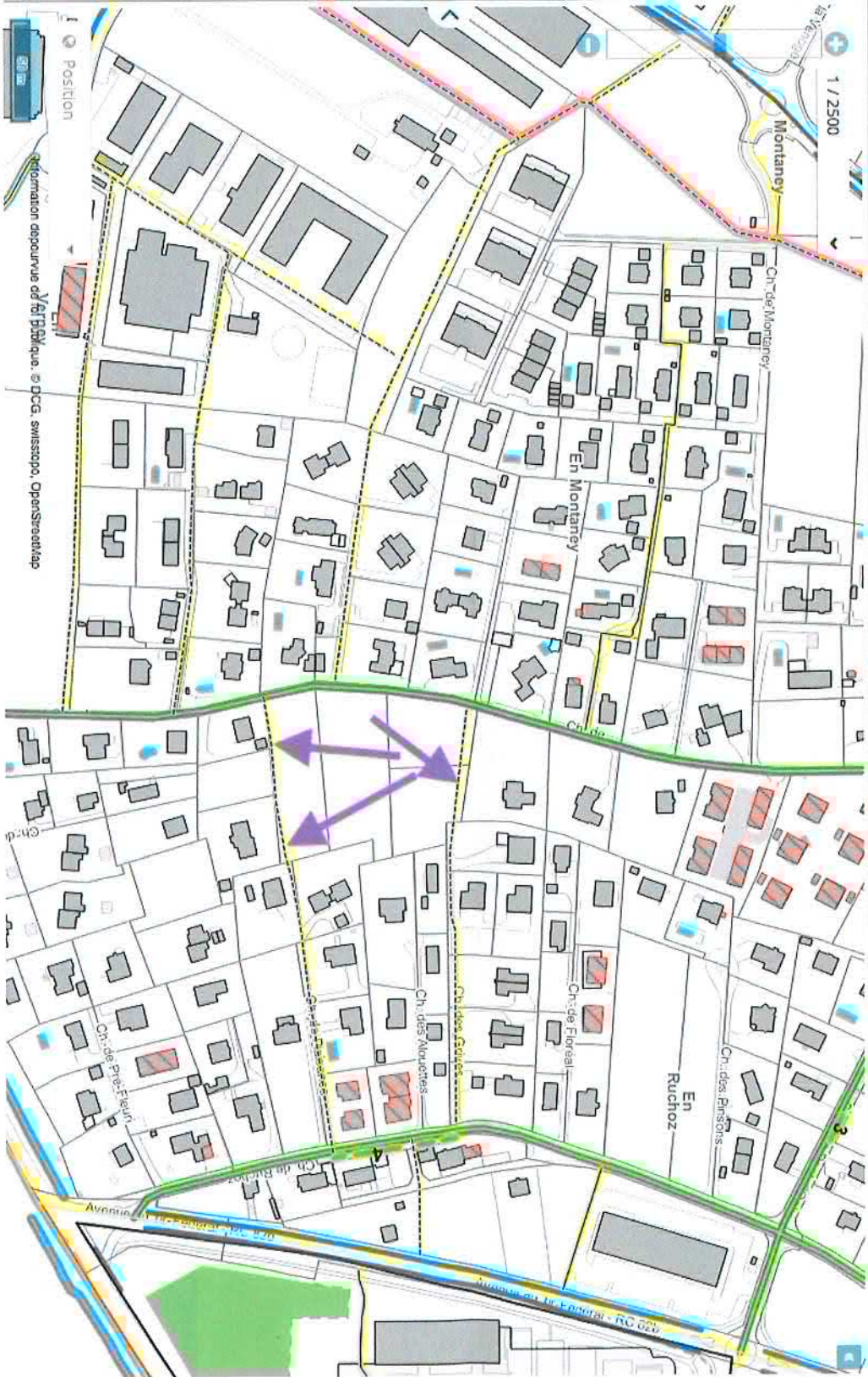




Recherche:

Adresse, no parcellaire, bâtiment

- Patrimoine - mobilier
- Population - Activités
- Servitude
- Réseaux
- Mobilité
- Environnement
- Aménagement
- Fond de carte
- Adresse
- Bâtiment projeté
- Nom des rues
- Cadastre
- Fond de plan
- Orthophoto



Didier Conti  
4 chemin des Alouettes  
1024 – Ecublens VD

**Recommandé**

Municipalité de et à Ecublens

Mon Repos  
Ch. de la Colline 5,  
Case postale 133  
1024 Ecublens

Ecublens, le 9 décembre 2023

**OPPOSITION TOTALE à LA MISE à L'ENQUÊTE PUBLIQUE DU DOSSIER 2978 ( PA VALLAIRE)  
DU 11 NOVEMBRE AU 10 DÉCEMBRE 2023 DE LA COMMUNE DE ECUBLENS VD**

Monsieur le Syndic, Mesdames et Messieurs les Municipaux,

Bonjour !

Par la présente et suite à la mise à l'enquête d'Ecotope (dossier 2970) et du Plan d'Affectation Vallaire (dossier 2978) et en tant que propriétaire voisin du projet et directement concerné par certaines mesures de ce projet **je forme opposition totale à ce projet 2978 PA Vallaire** mis à l'enquête du 11.11.23 au 10.12.23 sur la commune de Ecublens VD.

Cette opposition et remarques suivantes faisant partie intégrante de mon opposition sont déposés dans les délais impartis.

En plus des arguments ci-joints et ci-dessous je me réserve le droit d'ajouter tout arguments ou éléments complémentaires à faire valoir pour mon opposition.

Il est inadmissible de prévoir utiliser des petits chemins privés de quartier de villas qui ont une certaine intimité et sécurité pour ses habitants pour donner le passage de milliers d'usagers piétons et motorisés à vélos et trottinettes électriques qui passeraient a fond les manettes d'un campus à l'autre sans prêter garde aux sorties de propriété donnant directement et sans aménagements dues a des sorties sur voies publiques et souvent discrètes et pas prévues pour ce genre d'utilisations agressives et invasives de personnes passagères et étrangères au quartier et à ces chemins.

Tout comme il est totalement illégal et illégitime d'exproprier des propriétaires de terrains dont le chemin privé en fait partie pour en faire une parcelle communale avec servitude de passage. Comme il est prévu à l'est du PA Vallaire et qui devront certainement se prolonger pour réunir les 2 sites de l'EPFL au travers des quartiers de villas sur des chemins privés et étroits inadaptés à ce genre de trafic et passage forcé et agressif.

On se permet aussi de s'opposer et de s'étonner de cette expansion décentrée des activités de l'EPFL alors qu'elle vient de vendre une grande parcelle située sur son site principal à la RTS société de radio tv qui n'a rien à voir avec les activités d'un site d'une école polytechnique et qui a projeté un grossier et mal reproduit Barbapapa.

On s'oppose aussi à l'utilisation mégalomane et gaspillage des terrains de l'EPFL à la vue de la ridicule densité constructive du trop pas beau Ver-de-Terre Bouygue / Rolex Center qui tente maladroitement de s'extirper de terre, construction malheureuse issue d'un magnifique projet vendu au plus offrant et déprimant constructeur tout comme la plus ridicule « Barre » du Montreux Jazz ou quasi rien ne se passe en plus d'avoir gâché du terrain constructif.

On constate aussi que la problématique de l'augmentation de la circulation sur la commune dues aux quartiers Barres ghettoisées venant de l'Est des années 20 et que la France démolit et que nous on construit sur-peuple la région et créés déjà des bouchons routiers dont la commune ne sait déjà quoi faire et reste incapable de gérer.

Où est la logique de sur-trop-densifier et ghettoïser les logements pour les habitants tout en dispersant un max les bâtiments EPFL amenant une sous exploitation du terrain ???

Ce ne sont pas les derniers aménagements de l'axe de la route cantonale du lac où il a été planté des plates bandes de petites fleurs et pistes de bus en lieu et place de voies de roulements de voitures qui auraient pu diluer la circulation qui ont améliorés la situation.

les bouchons quotidiens sont principalement créés par LE feu de l'UNIL à Dorigny qui a été ajouté au passage sous route à plusieurs millions construits pour traverser cette route sans influencer le trafic qui n'est pas utiliser car on a eu l'intelligence d'ajouter CE passage piéton avec Feu de signalisation au-dessus juste pour ne pas pousser les utilisateurs à passer sous voie et qui bouchonne cet axe principal à toutes heures quand piétons après piétons et durant des heures appuient pour traverser cet axe qui parfois bouchonne depuis la sortie autoroute jusque à l'entrée de Préveranges simplement pour le passage piétons de dorigny.

Comment dès lors imaginer que les autorités soient compétentes et capables de créer des voies de circulation et réguler le futur trafic induit par ce nouveau pôle EPFL alors que l'actuel pose déjà de gros souci ???

Pour cette raison aussi on s'oppose à ce PA Vallaire qui va drainer encore des milliers d'usagers dont de nombreux automobilistes et qui vont donc encore augmenter les bouchons actuels rendant les routes avoisinantes de l'EPFL impossible à emprunter et donc immobiliser toute cette région.

Il est hors de question que cette gestion pitoyable et gabegie des trafics routiers s'incruste dans les chemins privés des quartiers d'habitations alentours alors qu'il y a suffisamment de routes publiques qui relient ces 2 sites au nord et au sud, qui ne traversent pas des quartiers sensibles, ou le trafic est déjà existant et qui méritent d'être améliorés et optimisés afin de permettre ce transfert et stationnement de personnes entre les 2 sites.

Surtout que sur la route du lac qui relie les 2 sites les pistes cyclables sont quasi plus large que les voies de circulations pour voiture donc largement suffisantes et directes pour ne pas en aménager en plus qui traverseraient des propriétés privées.

Il n y a donc aucune raison pour rendre des chemins inadaptés et privés en autoroute à vélos ou trottinettes électriques pressées et dangereuses sur ces tracés adaptés à quelques passages des habitants eux-mêmes....

Étant cycliste aussi je me demande pourquoi tous les grands professeurs et docteurs sur-qualifiés qui tracent les pistes cyclables interrompent les tracés à l'entrée des giratoires et des passages piétons si il y a un plot centrale ???

Est-ce pour permettre à l'automobiliste irresponsable et mauvais conducteur de bien serrer à droite afin d'écraser le cycliste en toute impunité et sans que lui sois reproché ce malheureux geste par un non respect de la ligne qui protège le cycliste mais qui a été interrompue ???

Font il du vélo ces grands esprits ??? et si oui apprécient ils côtoyer la mort à chaque giratoire ???

On profite aussi de ce courrier pour vous demander le bilan, rapport de rentabilité et viabilité, le compte rendu qui démontre que tous ces méga giga bus à mazout, diesel, pétrole, qui trafiquent toute la journée dans la région en démontant les routes sont écologique et bénéfique par rapport au trafic automobile qui lui devient de plus en plus électrique, silencieux et non polluant.

Tenant compte des frais de fonctionnement, de frais de refaire les routes défoncées tous les 3 ans, et le bilan carbone du pétrole...

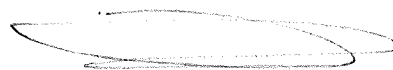
On espère que le but d'Ecublens n'est pas le même que celui de Lausanne :

*«emmerder » le plus possible les automobilistes pour les obliger à prendre les transports publics...*

Alors même que ces bus roulent au pétrole et les autos bientôt toutes à l'électrique.

Et même si ces dernières années on met plus de temps à traverser Ecublens de la route du lac au pont bleu, soit 5 ou 7 feux de signalisation mal réglés volontairement ou pas qui vous fait attendre 2 à 3 minutes le matin à 6h quand il n y a que vous au feu que d'aller jusqu'à Echallens...

Monsieur le Syndic, Mesdames les Municipales, Messieurs les Municipaux, recevez mes bonnes salutations.



Didier Conti

Annexes : cités

# Arguments pour opposition à la mise à l'enquête du PA Vallaire (dossier n°2978) de la commune de Ecublens VD

Et

## Demande informations sur Bâtiment Ecotope (dossier n°2970) de la commune de Ecublens VD

### A. Résumé

La Commune d'Ecublens a décidé de mettre conjointement à l'enquête deux projets fortement intriqués : (1) le nouveau plan d'affectation de Vallaire et (2) le nouveau bâtiment de l'EPFL, Ecotope. Plusieurs zones seront potentiellement impactées, telle Ruchoz, Ormet et Montaney par les modifications consécutives à la nouvelle affectation. Ce document donne notre position en tant qu'habitants de la zone de Ruchoz.

Nous aimerions faire connaître notre position sur les aménagements et possibles extensions du nouveau plan d'affectation de Vallaire, notamment pour la mobilité douce entre le nouveau bâtiment Ecotope et le site de l'EPFL et Innovation Park. Afin d'étayer notre argumentation, nous proposons un rapide état des lieux des solutions déjà existantes pour la mobilité sans motorisation ou pour celles de véhicules légers motorisés (tel que les vélos électriques, vélos cargos, trottinettes, etc...).

### B. Etat des lieux

Pour son projet de bâtiment Ecotope -dossier 2970 mis à l'enquête-, l'EPFL a clairement signalé son intention de privilégier les communications par transport public et mobilité douce, limitant ainsi le trafic motorisé. Dès lors, la question de la mobilité devient centrale pour la bonne irrigation de ce nouveau campus, et par effet « halo » de toute la zone de Vallaire, c'est un point souvent relevé.

Or nous émettons ici deux points de désaccord. D'une part, la définition de « mobilité douce » dans les deux projets est extrêmement floue, en contradiction avec les recommandations du Rapport du Conseil fédéral en réponse aux postulats 18.4291 Burkart du 14 décembre 2018 et 15.4038 Candinas du 25 septembre 2015, en référence. Il conviendrait donc de distinguer nettement les chemins piétonniers des pistes cyclables, motorisées ou non. D'autre part, les plans publiés et soumis à l'enquête 2978 ne concernent que la zone Vallaire, avec des points de connexion plus ou moins clairement établis et dont nul ne sait comment ni à quelle route ils seront raccordés par la suite (Annexe numéro 1). La description de ces projets additionnels est clairement un élément central manquant au nouveau plan d'affectation de Vallaire.

Il se trouve qu'une voie multimodale a été aménagée il y a quelques années le long de la route cantonale qui permet de relier efficacement le sud du campus de l'EPFL avec Vallaire. Le nord de l'EPFL peut être rejoint depuis Vallaire à vélo, vélo électrique, vélo cargos ou encore en trottinette, par exemple, par les chemins de la Colline et de Bassenges. Les piétons ont eux plusieurs choix : soit passer le long de la route cantonale et bifurquer derrière Lemo pour emprunter le Chemin de Champs Courbes déjà existant, soit

emprunter les chemins de la Dent d'Oche puis de l'Ormet avant de tourner vers le numéro 76 de cette même rue pour rejoindre Montaney par un sentier piéton déjà goudronné.

Toutefois, en accédant au système d'information du territoire public (SIT – Géoportail d'Ecublens), nous avons constaté l'existence de projets additionnels de mobilité douce en prolongation des chemins de Plaisance et de Grives (voir plan en Annexe 2 "Ruchoz-Geoportal-legend.pdf"). Nous vous rappelons que les chemins débouchant sur le chemin de Ruchoz (du chemin de Plaisance à Floréal) sont des chemins privés avec des servitudes pour les propriétaires uniquement et qu'ils ne constituent pas de passage public.

Nous aimerions également souligner que le Canton de Vaud, dans son PECC, propose des fiches d'actions à destination des communes. La fiche numéro 16, en Annexe 3, indique notamment la démarche à suivre : en premier, « identifier les besoins d'amélioration du réseau piétonnier et cyclable », et en second, « consulter les habitants afin de compléter l'identification des besoins ». Or, à ce stade de la mise à l'enquête, ces deux recommandations ne semblent pas être particulièrement centrales.

### **C. Prise de position des signataires**

Au vu de ce qui précède, les signataires entendent faire savoir qu'ils s'opposent, en l'état, au nouveau plan d'affectation de Vallaire car il ne contient aucun détail quant à la définition de « mobilité douce », ni quant au développement futur de passages additionnels qui partiraient de cette zone ou de toute autre voie de circulation pour piétons ou pour des véhicules légers. Une étude de besoin réels, fondée et chiffrée devrait venir compléter ce plan d'affectation afin de documenter la nécessité de créer de nouvelles voies de mobilités, et de les catégoriser.

Si de nouvelles voies de circulation s'avéraient indispensables, nous vous enjoignons de les équiper de revêtements « verts » et durables, respectant l'écologie, la configuration et la perméabilité des sols, ainsi qu'une végétalisation et arborisation de leurs bordures en renforçant l'article 25 du règlement soumis à l'enquête.

De plus, il nous semble également primordial pour Ecublens de préserver et de valoriser au maximum l'existant afin de minimiser l'impact écologique du nouveau plan d'affectation en développant si besoin les liaisons décrites ci-dessus ou encore en préservant les arbres majeurs existants, notamment sur la parcelle 1075. Cette allée représente en effet un îlot de fraîcheur important dans le quartier, et devrait continuer à jouer ce rôle jusqu'à ce que les nouvelles plantations prennent le relais.

### Références:

- *Aires de circulation pour la mobilité douce*, Rapport du Conseil fédéral en réponse aux postulats 18.4291 Burkart du 14 décembre 2018 et 15.4038 Candinas du 25 septembre 2015, paragraphe 5.4 page 30
- *Concept directeur du PA Vallaire*, présenté en séance publique le 31/10, mis à l'enquête le 10/11, Annexe 1
- *Projet Mobilité Quartier Ruchoz* (Réseau piéton projeté): source SIT Géoportail d'Ecublens (<https://map.ecublens.ch>), Annexe 2
- *Sécuriser et améliorer les infrastructures pour les piétons et les vélos*, Fiche d'actions énergie numéro 16 du PECC Cantonal, Annexe 3

Conti Marthe  
4 chemin des Alouettes  
1024 - Ecublens

Municipalité

Mon Repos  
Ch. de la Colline 5,  
Case postale 133  
1024 Ecublens

Ecublens, le 9 décembre 2023

**RECOMMANDEE**

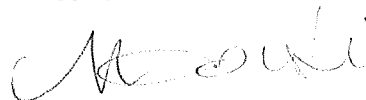
**Opposition: mise à l'enquête publique - dossier 2978 (PA Vallaire)**

Monsieur le Syndic, Mesdames et Messieurs les Municipaux,

Suite à la mise à l'enquête d'Ecotope (dossier 2970) et du Plan d'Affectation Vallaire (dossier 2978) nous manifestons par ce courrier dans les délais impartis notre opposition et nos remarques à ces projets sur la base des arguments qui figurent aux pages suivantes.

En vous remerciant par avance du soin que vous apporterez à l'analyse de cette prise de position, je vous prie d'agréer, Monsieur le Syndic, Mesdames les Municipales, Messieurs les Municipaux, mes cordiales salutations.

Conti Marthe



# Arguments pour opposition à la mise à l'enquête du PA Vallaire (dossier n°2978)

Et

## Demande informations sur Bâtiment Ecotope (dossier n°2970)

### A. Résumé

La Commune d'Ecublens a décidé de mettre conjointement à l'enquête deux projets fortement intriqués : (1) le nouveau plan d'affectation de Vallaire et (2) le nouveau bâtiment de l'EPFL, Ecotope. Plusieurs zones seront potentiellement impactées, telle Ruchoz, Ormet et Montaney par les modifications consécutives à la nouvelle affectation. Ce document donne notre position en tant qu'habitants de la zone de Ruchoz.

Nous aimerions faire connaître notre position sur les aménagements et possibles extensions du nouveau plan d'affectation de Vallaire, notamment pour la mobilité douce entre le nouveau bâtiment Ecotope et le site de l'EPFL et Innovation Park. Afin d'étayer notre argumentation, nous proposons un rapide état des lieux des solutions déjà existantes pour la mobilité sans motorisation ou pour celles de véhicules légers motorisés (tel que les vélos électriques, vélos cargos, trottinettes, etc...).

### B. Etat des lieux

Pour son projet de bâtiment Ecotope -dossier 2970 mis à l'enquête-, l'EPFL a clairement signalé son intention de privilégier les communications par transport public et mobilité douce, limitant ainsi le trafic motorisé. Dès lors, la question de la mobilité devient centrale pour la bonne irrigation de ce nouveau campus, et par effet « halo » de toute la zone de Vallaire, c'est un point souvent relevé.

Or nous émettons ici deux points de désaccord. D'une part, la définition de « mobilité douce » dans les deux projets est extrêmement floue, en contradiction avec les recommandations du Rapport du Conseil fédéral en réponse aux postulats 18.4291 Burkart du 14 décembre 2018 et 15.4038 Candinas du 25 septembre 2015, en référence. Il conviendrait donc de distinguer nettement les chemins piétonniers des pistes cyclables, motorisées ou non. D'autre part, les plans publiés et soumis à l'enquête 2978 ne concernent que la zone Vallaire, avec des points de connexion plus ou moins clairement établis et dont nul ne sait comment ni à quelle route ils seront raccordés par la suite (Annexe numéro 1). La description de ces projets additionnels est clairement un élément central manquant au nouveau plan d'affectation de Vallaire.

Il se trouve qu'une voie multimodale a été aménagée il y a quelques années le long de la route cantonale qui permet de relier efficacement le sud du campus de l'EPFL avec Vallaire. Le nord de l'EPFL peut être rejoint depuis Vallaire à vélo, vélo électrique, vélo cargos ou encore en trottinette, par exemple, par les chemins de la Colline et de Bassenges. Les piétons ont eux plusieurs choix : soit passer le long de la route cantonale et bifurquer derrière Lemo pour emprunter le Chemin de Champs Courbes déjà existant, soit emprunter les chemins de la Dent d'Oche puis de l'Ormet avant de tourner vers le numéro 76 de cette même rue pour rejoindre Montaney par un sentier piéton déjà goudronné.



Toutefois, en accédant au système d'information du territoire public (SIT – Géoportail d'Ecublens), nous avons constaté l'existence de projets additionnels de mobilité douce en prolongation des chemins de Plaisance et de Grives (voir plan en Annexe 2 "Ruchoz-Geoportal-legend.pdf"). Nous vous rappelons que les chemins débouchant sur le chemin de Ruchoz (du chemin de Plaisance à Floréal) sont des chemins privés avec des servitudes pour les propriétaires uniquement et qu'ils ne constituent pas de passage public.

Nous aimerions également souligner que le Canton de Vaud, dans son PECC, propose des fiches d'actions à destination des communes. La fiche numéro 16, en Annexe 3, indique notamment la démarche à suivre : en premier, « identifier les besoins d'amélioration du réseau piétonnier et cyclable », et en second, « consulter les habitants afin de compléter l'identification des besoins ». Or, à ce stade de la mise à l'enquête, ces deux recommandations ne semblent pas être particulièrement centrales.

### **C. Prise de position des signataires**

Au vu de ce qui précède, les signataires entendent faire savoir qu'ils s'opposent, en l'état, au nouveau plan d'affectation de Vallaire car il ne contient aucun détail quant à la définition de « mobilité douce », ni quant au développement futur de passages additionnels qui partiraient de cette zone ou de toute autre voie de circulation pour piétons ou pour des véhicules légers. Une étude de besoin réels, fondée et chiffrée devrait venir compléter ce plan d'affectation afin de documenter la nécessité de créer de nouvelles voies de mobilités, et de les catégoriser.

Si de nouvelles voies de circulation s'avéraient indispensables, nous vous enjoignons de les équiper de revêtements « verts » et durables, respectant l'écologie, la configuration et la perméabilité des sols, ainsi qu'une végétalisation et arborisation de leurs bordures en renforçant l'article 25 du règlement soumis à l'enquête.

De plus, il nous semble également primordial pour Ecublens de préserver et de valoriser au maximum l'existant afin de minimiser l'impact écologique du nouveau plan d'affectation en développant si besoin les liaisons décrites ci-dessus ou encore en préservant les arbres majeurs existants, notamment sur la parcelle 1075. Cette allée représente en effet un îlot de fraîcheur important dans le quartier, et devrait continuer à jouer ce rôle jusqu'à ce que les nouvelles plantations prennent le relais.

#### Références:

- *Aires de circulation pour la mobilité douce*, Rapport du Conseil fédéral en réponse aux postulats 18.4291 Burkart du 14 décembre 2018 et 15.4038 Candinas du 25 septembre 2015, paragraphe 5.4 page 30
- *Concept directeur du PA Vallaire*, présenté en séance publique le 31/10, mis à l'enquête le 10/11, Annexe 1
- *Projet Mobilité Quartier Ruchoz* (Réseau piéton projeté): source SIT Géoportail d'Ecublens (<https://map.ecublens.ch>), Annexe 2
- *Sécuriser et améliorer les infrastructures pour les piétons et les vélos*, Fiche d'actions énergie numéro 16 du PECC Cantonal, Annexe 3

Mark et Marie-Christine Sawley  
3 chemin des Alouettes  
1024 - Ecublens

|  |               |
|--|---------------|
| Service de l'urbanisme, constructions<br>et mobilité |               |
| Reçue le:  | - 5 DEC. 2023 |
| Dess./projet:  | O. 2978       |
| Suite:   |               |

Greffe Municipal  
Mon Repos  
Ch. de la Colline 5,  
Case postale 133  
1024 Ecublens

Ecublens, le 4 décembre 2023

**RECOMMANDEE**

**Opposition: mise à l'enquête publique - dossier 2978 (PA Vallaire)**

Monsieur le Syndic, Mesdames et Messieurs les Municipaux,

Suite à la mise à l'enquête d'Ecotope (dossier 2970) et du Plan d'Affectation Vallaire (dossier 2978) nous manifestons par ce courrier dans les délais impartis notre opposition et nos remarques à ces projets sur la base des arguments qui figurent aux pages suivantes.

En vous remerciant par avance du soin que vous apporterez à l'analyse de cette prise de position, je vous prie d'agréer, Monsieur le Syndic, Mesdames les Municipales, Messieurs les Municipaux, mes cordiales salutations.

  
Marie-Christine Sawley



Mark Sawley

# Arguments pour opposition à la mise à l'enquête du PA Vallaire (dossier n°2978)

Et

## Demande informations sur Bâtiment Ecotope (dossier n°2970)

### A. Résumé

La Commune d'Ecublens a décidé de mettre conjointement à l'enquête deux projets fortement intriqués : (1) le nouveau plan d'affectation de Vallaire et (2) le nouveau bâtiment de l'EPFL, Ecotope. Plusieurs zones seront potentiellement impactées, telle Ruchoz, Ormet et Montaney par les modifications consécutives à la nouvelle affectation. Ce document donne notre position en tant qu'habitants de la zone de Ruchoz.

Nous aimerions faire connaître notre position sur les aménagements et possibles extensions du nouveau plan d'affectation de Vallaire, notamment pour la mobilité douce entre le nouveau bâtiment Ecotope et le site de l'EPFL et Innovation Park. Afin d'étayer notre argumentation, nous proposons un rapide état des lieux des solutions déjà existantes pour la mobilité sans motorisation ou pour celles de véhicules légers motorisés (tel que les vélos électriques, vélos cargos, trottinettes, etc...).

### B. Etat des lieux

Pour son projet de bâtiment Ecotope -dossier 2970 mis à l'enquête-, l'EPFL a clairement signalé son intention de privilégier les communications par transport public et mobilité douce, limitant ainsi le trafic motorisé. Dès lors, la question de la mobilité devient centrale pour la bonne irrigation de ce nouveau campus, et par effet « halo » de toute la zone de Vallaire, c'est un point souvent relevé.

Or nous émettons ici deux points de désaccord. D'une part, la définition de « mobilité douce » dans les deux projets est extrêmement floue, en contradiction avec les recommandations du Rapport du Conseil fédéral en réponse aux postulats 18.4291 Burkart du 14 décembre 2018 et 15.4038 Candinas du 25 septembre 2015, en référence. Il conviendrait donc de distinguer nettement les chemins piétonniers des pistes cyclables, motorisées ou non. D'autre part, les plans publiés et soumis à l'enquête 2978 ne concernent que la zone Vallaire, avec des points de connexion plus ou moins clairement établis et dont nul ne sait comment ni à quelle route ils seront raccordés par la suite (Annexe numéro 1). La description de ces projets additionnels est clairement un élément central manquant au nouveau plan d'affectation de Vallaire.

Il se trouve qu'une voie multimodale a été aménagée il y a quelques années le long de la route cantonale qui permet de relier efficacement le sud du campus de l'EPFL avec Vallaire. Le nord de l'EPFL peut être rejoint depuis Vallaire à vélo, vélo électrique, vélo cargos ou encore en trottinette, par exemple, par les chemins de la Colline et de Bassenges. Les piétons ont eux plusieurs choix : soit passer le long de la route cantonale et bifurquer derrière Lemo pour emprunter le Chemin de Champs Courbes déjà existant, soit emprunter les chemins de la Dent d'Oche puis de l'Ormet avant de tourner vers le numéro 76 de cette même rue pour rejoindre Montaney par un sentier piéton déjà goudronné.

Toutefois, en accédant au système d'information du territoire public (SIT – Géoportail d'Ecublens), nous avons constaté l'existence de projets additionnels de mobilité douce en prolongation des chemins de Plaisance et de Grives (voir plan en Annexe 2 "Ruchoz-Geoportal-legend.pdf"). Nous vous rappelons que les chemins débouchant sur le chemin de Ruchoz (du chemin de Plaisance à Floréal) sont des chemins privés avec des servitudes pour les propriétaires uniquement et qu'ils ne constituent pas de passage public.

Nous aimerions également souligner que le Canton de Vaud, dans son PECC, propose des fiches d'actions à destination des communes. La fiche numéro 16, en Annexe 3, indique notamment la démarche à suivre : en premier, « identifier les besoins d'amélioration du réseau piétonnier et cyclable », et en second, « consulter les habitants afin de compléter l'identification des besoins ». Or, à ce stade de la mise à l'enquête, ces deux recommandations ne semblent pas être particulièrement centrales.

### **C. Prise de position des signataires**

Au vu de ce qui précède, les signataires entendent faire savoir qu'ils s'opposent, en l'état, au nouveau plan d'affectation de Vallaire car il ne contient aucun détail quant à la définition de « mobilité douce », ni quant au développement futur de passages additionnels qui partiraient de cette zone ou de toute autre voie de circulation pour piétons ou pour des véhicules légers. Une étude de besoin réels, fondée et chiffrée devrait venir compléter ce plan d'affectation afin de documenter la nécessité de créer de nouvelles voies de mobilités, et de les catégoriser.

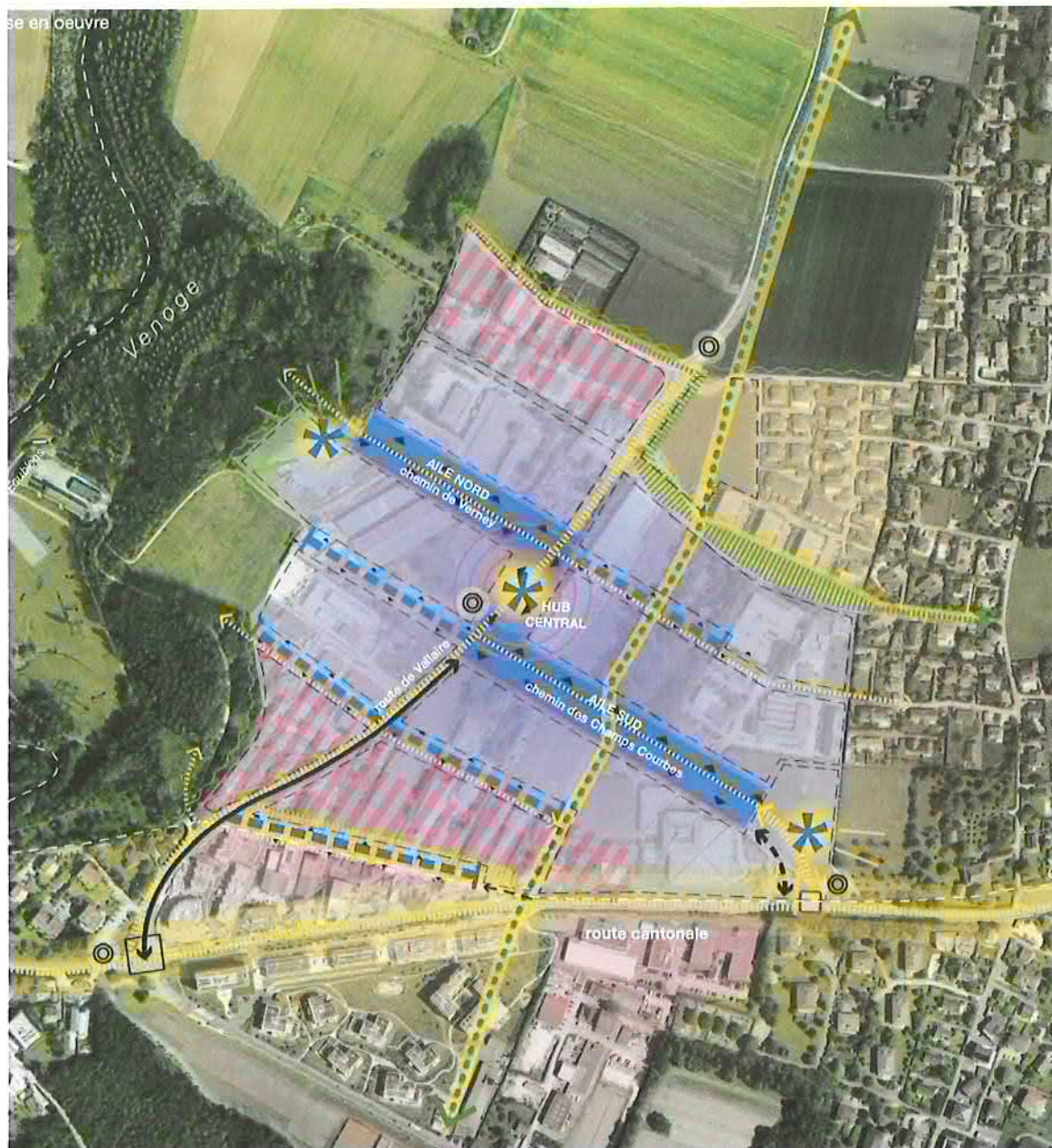
Si de nouvelles voies de circulation s'avéraient indispensables, nous vous enjoignons de les équiper de revêtements « verts » et durables, respectant l'écologie, la configuration et la perméabilité des sols, ainsi qu'une végétalisation et arborisation de leurs bordures en renforçant l'article 25 du règlement soumis à l'enquête.

De plus, il nous semble également primordial pour Ecublens de préserver et de valoriser au maximum l'existant afin de minimiser l'impact écologique du nouveau plan d'affectation en développant si besoin les liaisons décrites ci-dessus ou encore en préservant les arbres majeurs existants, notamment sur la parcelle 1075. Cette allée représente en effet un îlot de fraîcheur important dans le quartier, et devrait continuer à jouer ce rôle jusqu'à ce que les nouvelles plantations prennent le relais.

### Références:

- *Aires de circulation pour la mobilité douce*, Rapport du Conseil fédéral en réponse aux postulats 18.4291 Burkart du 14 décembre 2018 et 15.4038 Candinas du 25 septembre 2015, paragraphe 5.4 page 30
- *Concept directeur du PA Vallaire*, présenté en séance publique le 31/10, mis à l'enquête le 10/11, Annexe 1
- *Projet Mobilité Quartier Ruchoz* (Réseau piéton projeté): source SIT Géoportail d'Ecublens (<https://map.ecublens.ch>), Annexe 2
- *Sécuriser et améliorer les infrastructures pour les piétons et les vélos*, Fiche d'actions énergie numéro 16 du PECC Cantonal, Annexe 3

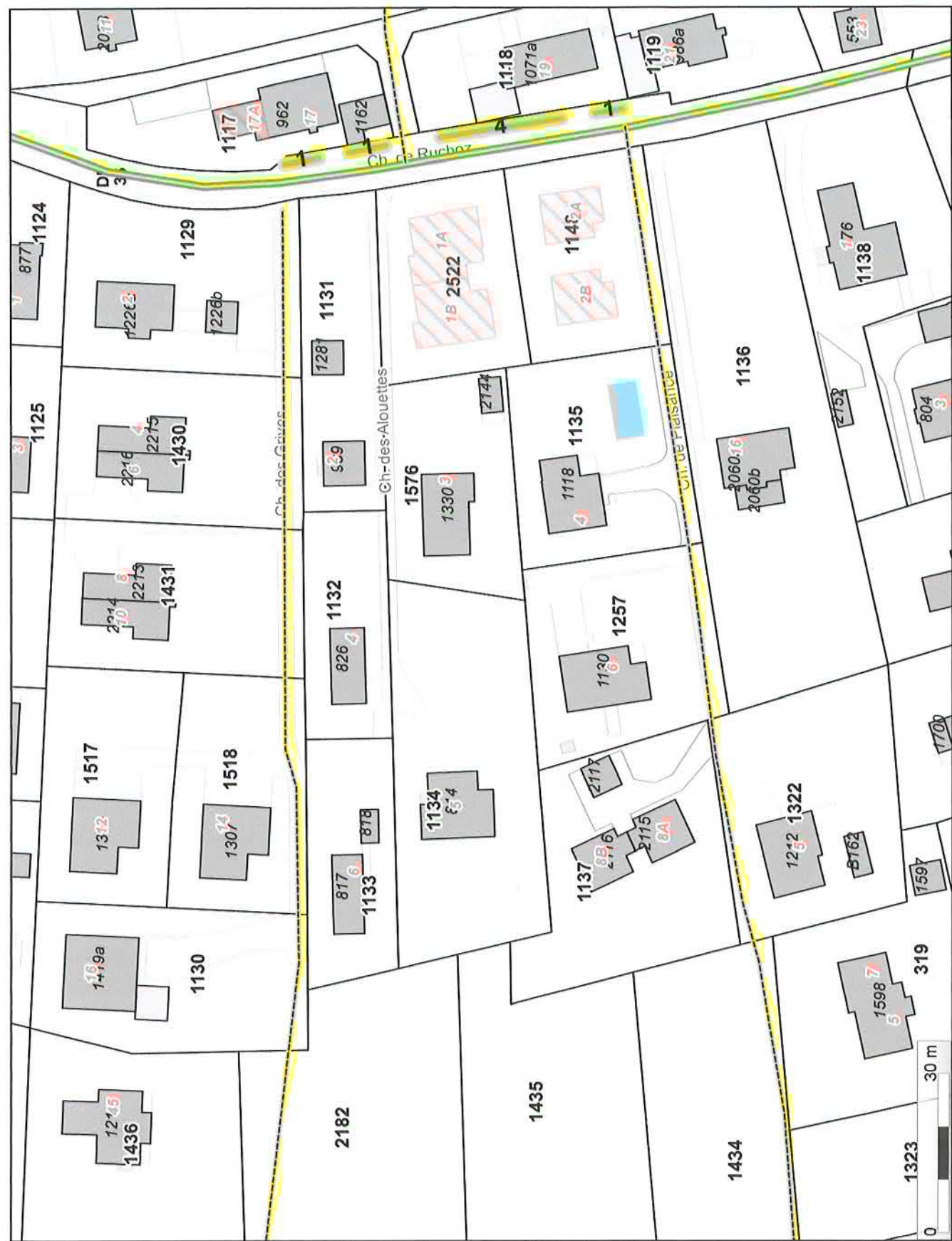
# ANNEXE 1



Source :

PARC TECHNOLOGIQUE & INDUSTRIEL DE VALLAIRE-VENOGE  
Concept directeur

APERÇU DU CONCEPT DIRECTEUR (2017) ET DE L'ÉTUDE DE MISE EN OEUVRE (2020) / MARS 2021  
Présenté en séance publique le 31 octobre 2023  
Mise à l'enquête le 10 novembre 2023



Scale 1:1000

Print on Thu Aug 10 2023  
10:11:05

Information dépourvue de foi publique. © DCG, swisstopo, OpenStreetMap. Date mise à jour du cadastre: 09.2022

**PARKING**

- Type de véhicule
- Autocar
  - Camion
  - Deux-roues
  - Voiture
- Type de régime voiture
- R01 Durée limitée, payant
  - R02 Durée limitée, gratuit
  - R03 Zone bleue
  - R07 Place réservée
- Type de régime deux-roues
- Case 1 x 2 m, avec arceau ou potelets
  - Case 1 x 2 m, sans arceau ni potelet

**MOBILITE**

- Réseau piéton
- Réseau piéton projeté
- Stationnement vélo
- Bande cyclable
- Réseau cyclable
- Mobility
- VLS

**CADASTRE**

- Bâtiment
- Bâtiment souterrain
- Forêt
- Cours d'eau
- Vigne

# Sécuriser et améliorer les infrastructures pour les piéton-ne-s et les vélos

Les déplacements rythment la vie quotidienne. Au sein d'une commune, les courtes distances rendent la marche et le vélo particulièrement efficaces. Offrir des chemins piétonniers et cyclables sûrs est un gage de qualité de vie et de sécurité, en particulier pour les enfants. La pratique de la marche et du vélo contribue à une meilleure santé de votre population ainsi qu'à la réduction de nuisance sur votre territoire.



LIENS AVEC LE PLAN CLIMAT VAUDOIS



LIENS AUTRES FICHES



IMPLICATIONS POUR LA COMMUNE

Moins de 1 an  
1-2 ans  
2-4 ansSimple  
Moyenne  
ÉlevéeBasses  
Moyennes  
Élevées

## Objectifs

Offrir un accès autonome sûr et attrayant à la population, en particulier aux enfants.

Améliorer la qualité des espaces publics, de manière simple et efficace.

Favoriser les déplacements du quotidien à pied et à vélo, en toute sécurité.

Donner toute leur place dans l'espace public à la marche et au vélo.

## 3 bonnes raisons de le faire

### Faciliter la vie quotidienne

Des déplacements à pied et à vélo, c'est un accès plus simple aux commerces et autres lieux de la vie publique communale. Cela favorise la vie sociale et anime les rues et places de la commune. L'enjeu est de renforcer l'attractivité des déplacements à pied et à vélo en particulier entre 1 et 5 km, les déplacements inférieurs à 1 km étant déjà parcourus majoritairement en mobilité douce.

### Sécuriser le déplacement des enfants

La marche et le vélo sont les seuls moyens à disposition des enfants pour se déplacer de manière autonome, que ce soit pour aller à l'école ou tout autre déplacement quotidien.

### Contribuer à la santé et à l'environnement

La vitesse modérée de ces modes de déplacement contribue à réduire les nuisances sur votre territoire : moins de bruit, moins de pollution, et moins d'émissions de CO<sub>2</sub>, pour une meilleure qualité de vie. De plus, la marche et le vélo améliorent la santé de celles et ceux qui les pratiquent.

## Marche à suivre

1. Identifier les besoins d'amélioration du réseau piétonnier et cyclable :
  - a) prendre en considération les demandes d'amélioration des habitant-e-s déjà parvenues à la commune ;
  - b) identifier les « lieux d'intérêt/à forte fréquentation » dans la commune ;
  - c) dessiner le réseau piétonnier et cyclable existant et manquant reliant les lieux identifiés sur une carte (réseau existant sur [geo.vd.ch](http://geo.vd.ch), sélectionner la couche "mobilité douce" ) ;
  - d) mettre en évidence les situations problématiques (barrières, dangers, discontinuité de réseau, manque d'attractivité, etc.) de ce réseau piétonnier et cyclable ;
  - e) proposer des actions et/ou esquisser les aménagements permettant de supprimer ces points noirs.
2. Consulter les habitant-e-s afin de compléter l'identification des besoins.
3. Contacter [le Voyer](#) ou la [DGMR – Planification](#) pour bénéficier de conseils et d'appui dans votre démarche. Un mandat auprès d'un-e spécialiste en urbanisme, paysage et mobilité peut aussi être nécessaire en fonction de l'ampleur du projet.
4. Prioriser les besoins d'amélioration en fonction de l'urgence et des contraintes de chaque intervention.
5. Selon le besoin identifié, demander un crédit d'étude et/ou un crédit d'ouvrage pour réaliser les aménagements prioritaires.

Sur la durée du PECC, la Municipalité s'engage dans un premier temps à réaliser un diagnostic sommaire des besoins à destination des piéton-ne-s et des vélos, puis à réaliser un projet par année.

Légende des icônes



Thème « Mobilité »



Axe « Réduire les émissions de GES »



Axe « S'adapter aux changements climatiques »



Temps de mise en œuvre



Complexité de mise en œuvre



Ressources nécessaires



Coordination intercommunale



Outils de communication

Mark et Marie-Christine Sawley  
3 chemin des Alouettes  
1024 - Ecublens

Service de l'Urbanisme  
Chemin des Esserts, 5  
Case Postale 133  
1024 ECUBLENS

Ecublens, le 21 février 2024

**Concerne : votre lettre du 13 février, D. 2978 VALLAIRE**

Monsieur le Chef de Service,

Nous avons bien reçu le compte-rendu de la séance du 31 janvier, et nous vous en remercions. Nous avons pris bonne note des intentions de la Commune rédigées sous les « Conclusions de la Commune ». Toutefois, et bien qu'ayant été soulevées lors de cette séance -sans être pour autant relatées dans le compte-rendu-, les questions suivantes n'ont obtenu aucune réponse :

- 1) Les besoins de chemins à mobilité douce pour entrer et sortir du PA Vallaire restent inconnus. Notamment, le chiffrage de la fréquentation générée par "Ecotope/Parc de l'Innovation EPFL" reste très flou, tout comme l'insuffisance des voies de circulation existantes
- 2) Alors qu'une démarche participative a été discutée, les riverains ne sont toujours pas associés à l'étude des besoins en nouveaux cheminements autrement que par le segment qui passerait dans leur propriété le cas échéant.
- 3) Nous avons demandé une définition plus précise de la "mobilité douce" et des classifications qui en résultent. Ceci afin éviter la cohabitation difficile de deux types de traffics: endogène au quartier (famille, piétons, poussettes) et traversant (trottinettes, vélos électriques, vélo-cargo, entre autre).

En conséquence, nous estimons que le PA Vallaire dans son état actuel ne peut en aucune manière servir de justification au développement ultérieur de nouvelles voies de communications hors de son périmètre.

Nous vous adressons, cher Monsieur, nos meilleures salutations.

Marie-Christine Sawley

Mark Sawley



|  |                     |
|--|---------------------|
| Service de l'urbanisme, constructions<br>et mobilité |                     |
| Reçu le:   | 29.11.2023          |
| Doss /projet:  | PA Vallaire D. 2978 |
| Suite:   |                     |

Pierre-André et Gianna Besse  
Chemin des grives 6  
1024 - Ecublens

Greffe municipale  
Mon Repos  
Ch. de la Colline 5,  
Case postale 133  
1024 Ecublens

Ecublens, le 27 novembre 2023

**Opposition: mise à l'enquête publique - dossier 2978 (PA Vallaire)**

Monsieur le Syndic, Mesdames et Messieurs les Municipaux,

Suite à la mise à l'enquête d'Ecotope (dossier 2970) et du Plan d'Affectation Vallaire (dossier 2978) et dans le délai imparti (10 décembre 2023), je manifeste par ce courrier mon opposition à ce projet sur la base des arguments qui figurent aux pages suivantes.

En vous remerciant par avance du soin que vous apporterez à cette opposition, je vous prie d'agréer, Monsieur le Syndic, Mesdames les Municipales, Messieurs les Municipaux, mes cordiales salutations.

Pierre-André Besse

Gianna Besse

# Réponse aux mises à l'enquête du PA Vallaire (dossier n°2978) et du Bâtiment Ecotope (dossier n°2970)

Une prise de position collective des riverains de la zone de Vallaire sur la mobilité

## A. Résumé

La Commune d'Ecublens a décidé de mettre conjointement à l'enquête (1) le nouveau plan d'affectation de Vallaire et (2) le nouveau bâtiment de l'EPFL, Ecotope. Ce document réunit la prise de position commune de riverains potentiellement impactés par les besoins en mobilité entre le futur site de Vallaire et l'EPFL (y compris Innovation Park) consécutifs aux profondes modifications que le site va subir. Les adaptations nécessaires concernent en premier lieu les riverains des quartiers d'Ecublens de Verney, Montaney, L'Ormet et En Ruchoz.

Par ce document, nous aimerions faire connaître notre position sur de futures modifications d'aménagements liées au nouveau plan d'affectation de Vallaire. Afin d'étayer notre argumentation, nous proposons un rapide état des lieux des solutions déjà existantes pour la mobilité douce (sans motorisation) ou pour celles de véhicules légers motorisés (tel que les vélos électriques, vélos cargos, etc...).

## B. Etat des lieux

Pour son projet de bâtiment Ecotope, l'EPFL a clairement signalé son intention de privilégier les communications par transport public et mobilité douce, limitant ainsi le trafic motorisé. Dès lors, la question de la mobilité devient centrale pour la bonne irrigation de ce nouveau campus.

Or, la Commune d'Ecublens a fait construire il y a quelques années une voie multimodale le long de la route cantonale qui permet de relier efficacement le sud du campus de l'EPFL avec Vallaire. Le nord de l'EPFL peut être rejoint depuis Vallaire à vélo, vélo électrique, vélo cargos ou encore en trottinette, par exemple, par les chemins de la Colline et de Bassenges. Les piétons ont eux plusieurs choix: soit passer le long de la route cantonale et bifurquer derrière Lemo pour emprunter le Chemin de Champs Courbes déjà existant, soit emprunter les chemins de la Dent d'Oche puis de l'Ormet avant de tourner vers le numéro 76 de cette même rue pour rejoindre Montaney par un sentier piéton déjà goudronné.

La mobilité semble centrale pour la réalisation desdits projets, c'est un point souvent relevé. Toutefois, les plans publiés et soumis à l'enquête ne concernent que la zone Vallaire, avec des points de connexion plus ou moins clairement établis et dont nul ne sait comment ni à quelle route ils seront raccordés par la suite. La description de ces projets additionnels est clairement un élément central manquant au nouveau plan d'affectation de Vallaire.

Cependant en accédant au système d'information du territoire public (SIT – Géoportail d'Ecublens), nous avons constaté des projets additionnels de mobilité douce en prolongation des chemins de Plaisance et de Grives (voir plan en annexe "Ruchoz-Geoportal-legend.pdf"). Nous vous rappelons que les chemins débouchant sur le chemin de Ruchoz, (du chemin de Plaisance à Floréal) sont des chemins privés avec des servitudes pour les propriétaires uniquement et qu'ils ne constituent pas de passage public-

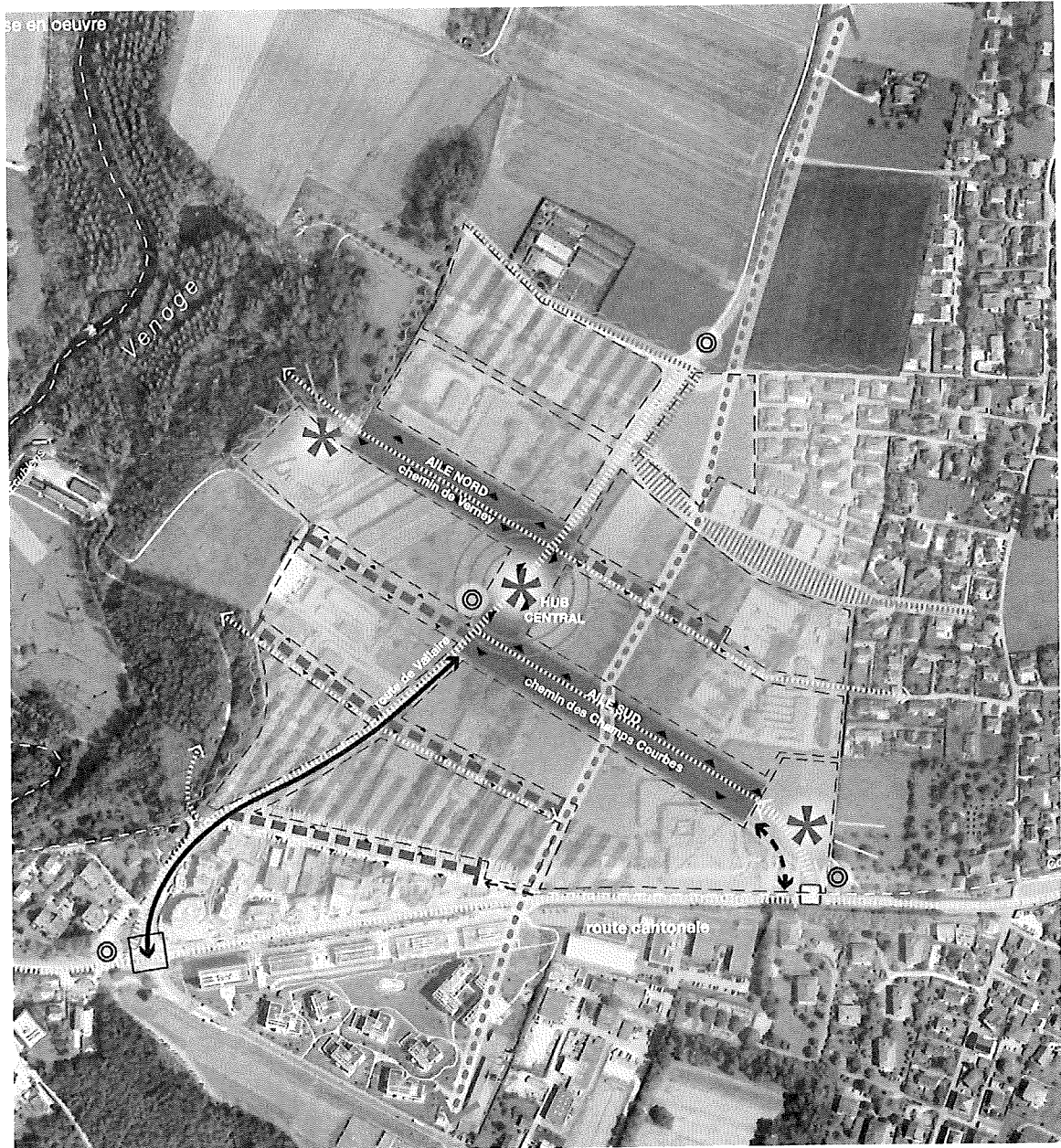
### **C. Prise de position des signataires**

Au vu de ce qui précède, les signataires entendent faire savoir qu'ils s'opposent, en l'état, au nouveau plan d'affectation de Vallaire car il ne contient aucun détail quant au développement futur de passages additionnels qui partiraient de cette zone ou de toute autre voie de circulation pour servir la mobilité douce ou pour des véhicules légers. Une étude de besoin réels, fondée et chiffrée devrait venir compléter ce plan d'affectation afin de documenter la nécessité de créer de nouvelles voies de mobilités.

Si de nouvelles voies de circulation s'avèreraient indispensables, nous vous enjoignons d'inclure les nouvelles voies de circulation dans vos considérations et en particulier de les établir en tenant compte du caractère privé des chemins existants et des droits de passage réservés aux seuls résidents.

Annexes :

- Concept directeur du PA Vallaire, présenté en séance publique le 31/10, mis à l'enquête le 10/11
- Projet Mobilité Quartier Ruchoz (Réseau piéton projeté) : source SIT Géoportail d'Ecublens (<https://map.ecublens.ch>)



Source :

**PARC TECHNOLOGIQUE & INDUSTRIEL DE VALLAIRE-VENOGE**  
Concept directeur

APERÇU DU CONCEPT DIRECTEUR (2017) ET DE L'ÉTUDE DE MISE EN OEUVRE (2020) / MARS 2021  
Présenté en séance publique le 31 octobre 2023  
Mise à l'enquête le 10 novembre 2023

**PARKING**

Type de véhicule

- Autocar
- Camion
- Deux-roues
- Voiture

Type de régime voiture

- R01 Durée limitée, payant
- R02 Durée limitée, gratuit
- R03 Zone bleue
- R07 Place réservée

Type de régime deux-roues

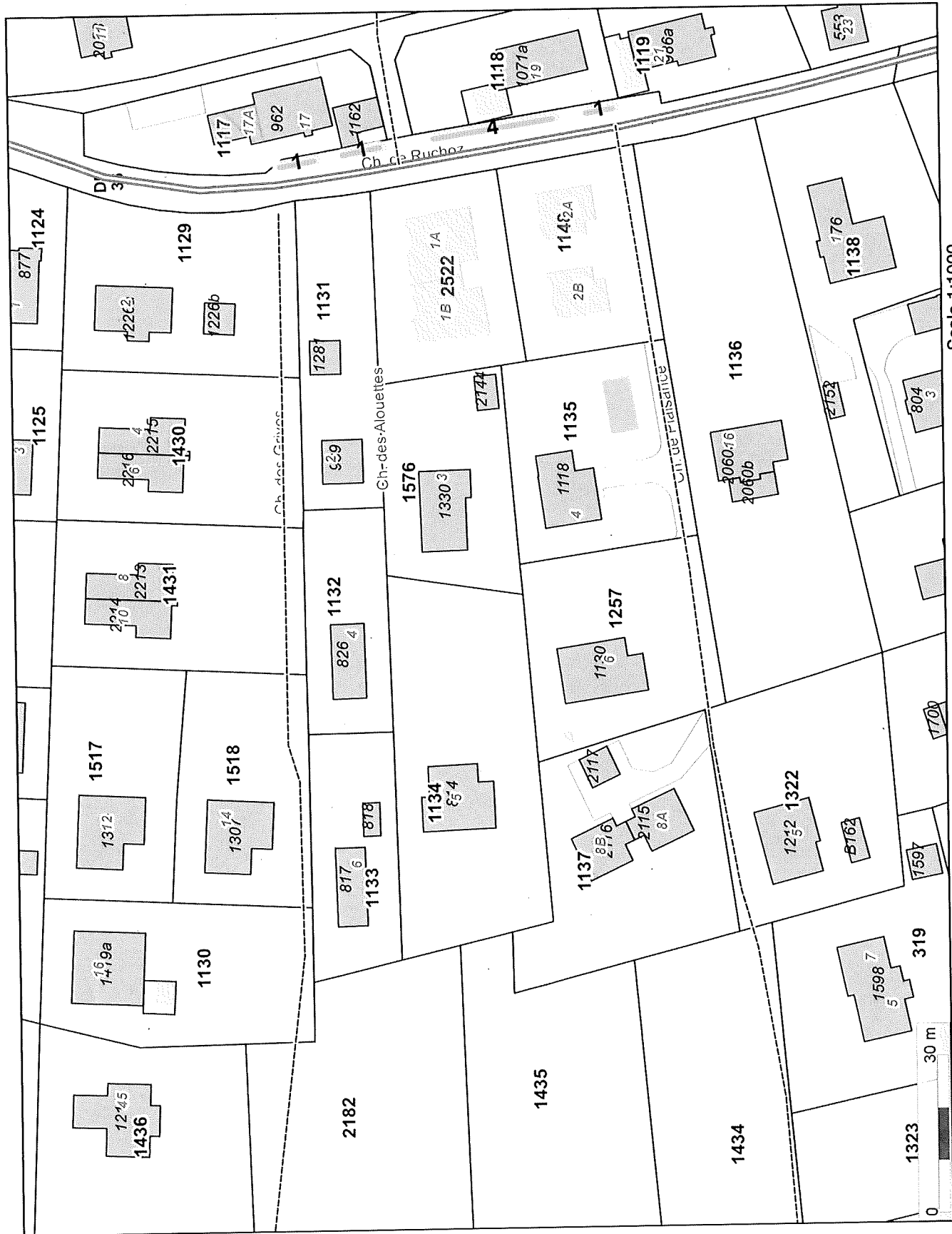
- Case 1 x 2 m, avec arceaux ou potelets
- Case 1 x 2 m, sans arceau ni potelet

**MOBILITE**

- Réseau piéton
- Réseau piéton projeté
- Stationnement vélo
- Bande cyclable
- Réseau cyclable
- Mobility
- VLS

**CADASTRE**

- Bâtiment
- Bâtiment souterrain
- Forêt
- Cours d'eau
- Vigne



Scale 1:1000



Print on Thu Aug 10 2023  
10:11:05

Vos références  
Nos références 72.07.15  
Affaire traitée par Oriane Martin/cg  
Fonction Urbaniste  
Tél. direct 021 695 63 03  
E-mail urbanisme@ecublens.ch

Service de l'urbanisme  
Chemin des Esserts 5  
Case postale 133  
1024 Ecublens

### D.2978 – PA Vallaire

Suite aux échanges menés lors de la séance de conciliation et à la lecture de son compte-rendu, je soussigné(e) (cocher une seule case) :

Maintiens mon opposition

Retire mon opposition

Retire partiellement mon opposition, précisez ci-dessous les éléments que vous souhaitez maintenir, ou sur un document annexé :

Je m'oppose à la création dans la Zone de Vallaire de 3 chemins pédestres qui n'aboutissent nulle part. Ils vont pousser les pendulaires et promeneurs à violer des propriétés privées (chemin des Guives en particulier) alors que des chemins publics (ch. de la dent d'oeche et route cantonale) sont aménagés et ne demandent pas de détaxes ex.cemips

Nom et prénom Besse Pierre-André

Adresse ch Guives 6 1024 Ecublens

Lieu et date Ecublens Le 15 Fev. 2024

Signature 

Jean-François & Madeline Cachemaille  
Rue du Theu 42  
1446 Baulmes

|  |            |
|--|------------|
| Service de l'urbanisme, constructions<br>et mobilité |            |
| Recu le:   | 11.12.2023 |
| Doss./projet:  | D. 2978    |
| Suite:   |            |

Service de l'urbanisme  
Chemin des Esserts 5  
Case postale 133  
1024 Ecublens  
E-mail : urbanisme@ecublens.ch

Baulmes, le 7 décembre 2023

**Opposition: mise à l'enquête publique - dossier 2978 (PA Vallaire)**

Monsieur le Syndic, Mesdames et Messieurs les Municipaux,

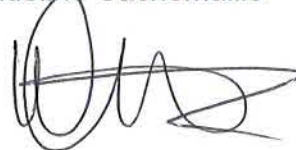
Suite à la mise à l'enquête du Plan d'Affectation Vallaire (dossier 2978) et dans le délai imparti (10 décembre 2023), nous manifestons par ce courrier notre opposition à ce projet sur la base des arguments qui figurent à la page suivante.

En vous remerciant par avance du soin que vous apporterez à cette opposition, je vous prie d'agréer, Monsieur le Syndic, Mesdames les Municipales, Messieurs les Municipaux, nos cordiales salutations.

Jean-François Cachemaille



Madeline Cachemaille



Opposition PA Vallaire (dossier n°2978)

En tant que propriétaires de la parcelle 1434, Chemin de l'Ormet à Ecublens, nous nous étonnons de n'avoir rien reçu concernant le futur chemin qui traverse celle-ci, dans votre projet ultérieur.

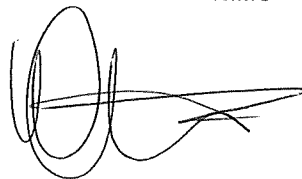
De ce fait, nous nous y opposons pour les raisons suivantes :

- Dévalorisation totale de notre parcelle, qui de plus, est un terrain à bâtir
- Nous avons déjà pris les dispositions pour la vente du terrain et cela nous oblige à renégocier le prix
- Nous avons déjà des acquéreurs potentiels pour le terrain.

Jean-François Cachemaille



Madeline Cachemaille





Jean-Pierre Ammann  
5, ch. des Alouettes  
1024 Ecublens

Ecublens, le 04 décembre 2023

|  |               |
|--|---------------|
| Service de l'urbanisme, constructions<br>et mobilité |               |
| Reçu le:   | - 6 OCT. 2023 |
| Dossier/projet:                                      | D.2378        |
| Suite:   |               |

Municipalité  
Case postale 133  
1024 Ecublens

## Recommandé

### OPPOSITION

#### RELATIVE A LA MISE A L'ENQUETE, DOSSIER NO 2978 (VALLAIRE) – CAMAC 222004

Monsieur le Syndic, Mesdames et Messieurs les Conseillers municipaux,

Par la présente, je soussigné déclare faire opposition au projet cité en titre, et ce pour les raisons suivantes :

1. Le bâtiment ECOTOPE projeté par l'EPFL à la Vallaire aurait un impact important sur la zone comprise entre le site actuel de l'EPFL et celui mis à l'enquête. Des résidents de la dite zone à faible densité devraient céder en effet une part de leur terrain en vue de la création d'un passage public sur un tracé destiné aujourd'hui aux seuls habitants de la zone et à leurs relations privées. Une perte de valeur de leur propriété ne manquerait pas d'en résulter. De plus, le trafic de transit en mobilité dite douce entre le site actuel de l'EPFL et celui projeté à la Vallaire n'est pas quantifié, ni décrit par les documents auxquels nous avons eu accès. Le degré de nuisance nous est donc inconnu.
2. Enfin et surtout, il y a des possibilités de relier les deux sites de l'EPFL dont nous parlons en contournant totalement la zone à faible densité (zone de villas) concernée par le projet mis à l'enquête :
  - soit par le Nord, en utilisant une voie publique existante ;
  - soit par le Sud, par une voie publique à aménager partiellement et empruntant, entre autres, le tracé multimodal constitué par la RC 1 récemment requalifiée puis, après passage au Nord du bâtiment LEMO, par le chemin des Champs-Courbes.

Nous vous prions de bien vouloir prendre en considération notre présente opposition et tout en étant à disposition pour une rencontre entre l'autorité municipale et une délégation des opposants. Une telle entrevue serait du reste très souhaitable.

En vous souhaitant bonne réception de notre courrier, nous vous adressons, Monsieur le Syndic, Mesdames et Messieurs les Conseillers municipaux, l'assurance de notre considération distinguée.

J.-P. Ammann

Jean-Pierre Ammann  
5, ch. des Alouettes  
1024 Ecublens

Ecublens, le 19 février 2024

Courrier A

Ville d'Ecublens, Urbanisme  
Case postale 133  
1024 Ecublens

v/réf. 72.07.15

**D 2978 – PA Vallaire**

A l'att. de Monsieur Cyril Besson, Chef de service

*Prise de position sur le compte-rendu de la rencontre du 31.01.2024 avec les opposants*

Monsieur le Chef de service,

Le compte-rendu mentionné en titre nous est bien parvenu et nous vous en remercions. Nous vous adressons, comme demandé, nos déterminations à ce propos.

En page 1, le compte-rendu susmentionné dit que les traits interrompus figurant sur le plan présenté aux opposants « *représentent des intentions de passage qui doivent encore être étudiés afin de déterminer leur pertinence* ».

Or, nous avons vraiment peine à croire que l'ensemble des accès à un bâtiment tel que celui prévu à la Vallaire ne soient pas planifiés intégralement à ce jour. Ce doute - et c'est un euphémisme - est très général parmi les opposants. Cela n'apparaît pas en toute clarté dans le compte-rendu. L'information aux propriétaires est ainsi à ce jour incomplète, lacunaire.

Toujours en page 1, en réponse à Monsieur Pierre-André Besse, il est écrit qu'« *il n'est pas prévu d'imposer ces chemins d'accès (au site de la Vallaire) sans l'accord des propriétaires* ». En l'état, nous prenons acte de cet engagement de la ville d'Ecublens.

Selon la page 2, Monsieur Massimo Troilo s'entend répondre que « *le portail cartographique sera néanmoins adapté et les indications de cheminement seront supprimées* ». Les deux derniers alinéas susmentionnés n'étant pas hiérarchisés entre

./.

eux, la position actuelle de la commune n'apparaît pas clairement. Nous prenons cependant acte également du dernier alinéa susmentionné, sous la réserve de confirmations futures, communiquées en temps utile aux opposants par la commune.

En page 2 toujours, il est répondu à Monsieur Didier Conti qu' « *il n'est prévu aucun étudiant ou professeur sur le site de la Vallaire... ; les besoins de transit entre l'EPFL et l'ECOTOPE seront limités* ». ... Limités par quels moyens, et à quel niveau ?

En outre la réponse à Monsieur Didier Conti contredit les propos liminaires de Monsieur Cyril Besson relatifs à la mobilité piétonne entre les quartiers de l'Ormet, de Vallaire et l'Est de la commune (voir au milieu de la première page).

On ne peut donc pas être rassurés, ni satisfaits après cette rencontre du 31 janvier 2024 par les réponses sur les vues de la commune d'Ecublens où, comme on l'a vu, des contradictions et des affirmations pas toujours convaincantes ont été présentées.

Nous vous souhaitons bonne réception de nos lignes et vous présentons, Monsieur le Chef de service, nos salutations distinguées.



J.-P. Ammann

Annexe : 1 (maintien de notre opposition)

Ps. : dans le corps de notre texte, les passages en caractères italiques sont des citations des propos des présentateurs de la commune d'Ecublens.

Jean-Claude Clerc  
Ch. de l'Ormet 45  
1024 - Ecublens

Ecublens, le 7 décembre 2023

|  |            |
|--|------------|
| Service de l'urbanisme, constructions<br>et mobilité |            |
| Reçu le:   | 11.12.2023 |
| Doss./projet:  | D. 2978    |
| Suite:   |            |

Municipalité  
Service de l'urbanisme  
Chemin des Esserts 5  
Case postale 133  
1024 Ecublens

**Opposition: mise à l'enquête publique - dossier 2978 (PA Vallaire)**

Monsieur le Syndic, Mesdames et Messieurs les Municipaux,  
Madame, Monsieur,

Suite à la mise à l'enquête d'Ecotope (dossier 2970) et du Plan d'Affectation Vallaire (dossier 2978) et dans le délai imparti (10 décembre 2023), je manifeste par ce courrier mon opposition à ce projet sur la base des arguments qui figurent aux pages suivantes.

En vous remerciant par avance du soin que vous apporterez à cette opposition, je vous prie d'agréer, Monsieur le Syndic, Mesdames les Municipales, Messieurs les Municipaux, Madame, Monsieur, mes cordiales salutations.

Jean-Claude Clerc



## Réponse aux mises à l'enquête du PA Vallaire (dossier n°2978) et du Bâtiment Ecotope (dossier n°2970)

Après la prise de position collective des riverains des zones Ruchoz, l'Ormet et Montaney sur la mobilité, s'ajoute celle de Jean-Claude Clerc, Ormet 45, justifiée dans lignes suivantes.

### • Résumé

La Commune d'Ecublens a décidé de mettre conjointement à l'enquête (1) le nouveau plan d'affectation de Vallaire et (2) le nouveau bâtiment de l'EPFL, Ecotope. Ce document réunit la prise de position de riverains potentiellement impactés par les besoins en mobilité entre le futur site de Vallaire et l'EPFL (y compris Innovation Park) consécutifs aux profondes modifications que le site va subir. Les adaptations nécessaires concernent en premier lieu les riverains des quartiers d'Ecublens de Verney, Montaney, L'Ormet et En Ruchoz.

Par ce document, nous aimerions faire connaître notre position sur de futures modifications d'aménagements liées au nouveau plan d'affectation de Vallaire.

Afin d'étayer notre argumentation, je vous propose un rapide état des lieux des solutions déjà existantes pour la mobilité douce (sans motorisation) ou pour celles de véhicules légers motorisés (tel que les vélos électriques, vélos cargos, trottinettes, etc...).

### • Etat des lieux

Pour son projet de bâtiment Ecotope, l'EPFL a clairement signalé son intention de privilégier les communications par transport public et mobilité douce, limitant ainsi le trafic motorisé. Dès lors, la question de la mobilité devient centrale pour la bonne irrigation de ce nouveau campus.

La mobilité semble centrale pour la réalisation desdits projets, c'est un point souvent relevé. Toutefois, les plans publiés et soumis à l'enquête ne concernent que la zone Vallaire, avec des points de connexion plus ou moins clairement établis et dont nul ne sait comment ni à quelle route ils seront raccordés par la suite. La description de ces projets additionnels est clairement un élément central manquant au nouveau plan d'affectation de Vallaire.

Or, la Commune d'Ecublens a fait construire il y a quelques années une voie multimodale le long de la route cantonale qui permet de relier efficacement le sud du campus de l'EPFL avec Vallaire. Le nord de l'EPFL peut être rejoint depuis Vallaire à vélo, vélo électrique, vélo cargos ou encore en trottinette, par exemple, par les chemins de la Colline et de Bassenges. Les piétons ont eux plusieurs choix: soit passer le long de la route cantonale et bifurquer derrière Lemo pour emprunter le Chemin de Champs Courbes déjà existant, soit emprunter les chemins de la Dent d'Oche puis de l'Ormet avant de tourner vers le numéro 76 de cette même rue pour rejoindre Montaney par un sentier piéton déjà goudronné.

Cependant en accédant au système d'information du territoire public (SIT – Géoportail d'Ecublens), nous avons constaté des projets additionnels de mobilité douce en prolongation des chemins de Plaisance et de Grives (voir plan en annexe "Ruchoz-Geoportal-legend.pdf").

Nous vous rappelons que les chemins débouchant sur le chemin de Ruchoz, (du chemin de Plaisance à Floréal) sont des chemins privés avec des servitudes pour les propriétaires uniquement et qu'ils ne constituent pas de passage public.

D'autre part, la prolongation du chemin des Grives (direction ouest!) se réaliserait sur les parcelles 2521 et 2182, le long de la limite avec la parcelle 1436, sur une bande de «terrain vert» de 10m, sur laquelle s'exerce une servitude au profit des plantations d'arbres d'ornement, de plantes vertes et florales. Le sacrifice de cette zone végétale serait une négation des mesures de protection de la bio-diversité et contribuerait au réchauffement de la planète dépassant les 1,5 degré, mettant l'humanité en danger.

#### • **Prise de position du signataire**

Au vu de ce qui précède, le signataire entend faire savoir qu'il s'oppose, en l'état, au nouveau plan d'affectation de Vallaire car :

1- le prolongement du Ch des Grives sur les parcelles 2521 et 2182 n'est ni justifiable ni possible !

2- il ne contient aucun détail quant au développement futur de passages additionnels qui partiraient de cette zone ou de toute autre voie de circulation pour servir la mobilité douce ou pour des véhicules légers. Une étude de besoin réels, fondée et chiffrée devrait venir compléter ce plan d'affectation afin de documenter la nécessité de créer de nouvelles voies de mobilités douces, même si les voies existantes entre Vallaire et Ruchoz me semblent déjà suffisantes.

De plus, il nous semble également primordial pour Ecublens de préserver et de valoriser au maximum l'existant afin de minimiser l'impact écologique du nouveau plan d'affectation en développant si besoin les liaisons décrites ci-dessus ou encore en préservant les arbres majeurs existants, notamment sur la parcelle 1075. Cette allée représente en effet un îlot de fraîcheur important dans le quartier, et devrait continuer à jouer ce rôle jusqu'à ce que les nouvelles plantations prennent le relais.

Si de nouvelles voies de circulation s'avèreraient indispensables, nous vous enjoignons d'inclure de nouvelles voies de circulation comprenant des revêtements verts, durables qui respectent l'écologie, la configuration et la perméabilité des sols, ainsi qu'une végétalisation et arborisation de leurs bordures en renforçant l'article 25 du règlement soumis à l'enquête.

Annexes :

- Plan du géomètre des parcelles 2521, 2182, 1436 et copie de la servitude de la zone protégée
- Projet Mobilité Quartier Ruchoz (Réseau piéton projeté) : source SIT Géoportail d'Ecublens (<https://map.ecublens.ch>)

COMMUNE D'ECUBLENS

PLAN 6

ECHELLE 1 : 500

Prilly, le 15 mars 2023

Dossier numérique: 5098-VL359

coordonnées moyennes 2'532'330 / 1'152'100

L'ing.-géomètre officiel :



**RESO Vaud sàrl**

Ingénieur Géomètre officiel  
Rue des Métiers 2 - 1008 Prilly

Tél: 021 / 625.90.80 - Fax: 021 / 625.92.76  
e-mail: admin@reso-prilly.ch

**BARBEY Bertrand**

**PLAN DE SERVITUDE - Protection de végétation et d'arbres d'ornement**



Etabli sur la base de la mensuration cadastrale officielle

Commande No: 5098 VL 359 / NM

Réf.:T\5000\5098-Ecublens-Ormet 45\5098-VL359serv.pcd

Les tolérances de la mensuration officielle en vigueur s'appliquent aux données du géomètre officiel.





COMMUNE D'ECUBLENS

PLAN 6

ECHELLE 1 : 500

Prilly, le 15 mars 2023

Dossier numérique: 5098-VL359

coordonnées moyennes 2°53'2330 / 1°15'2100

Mensuration numérique

L'ing.-géomètre officiel :

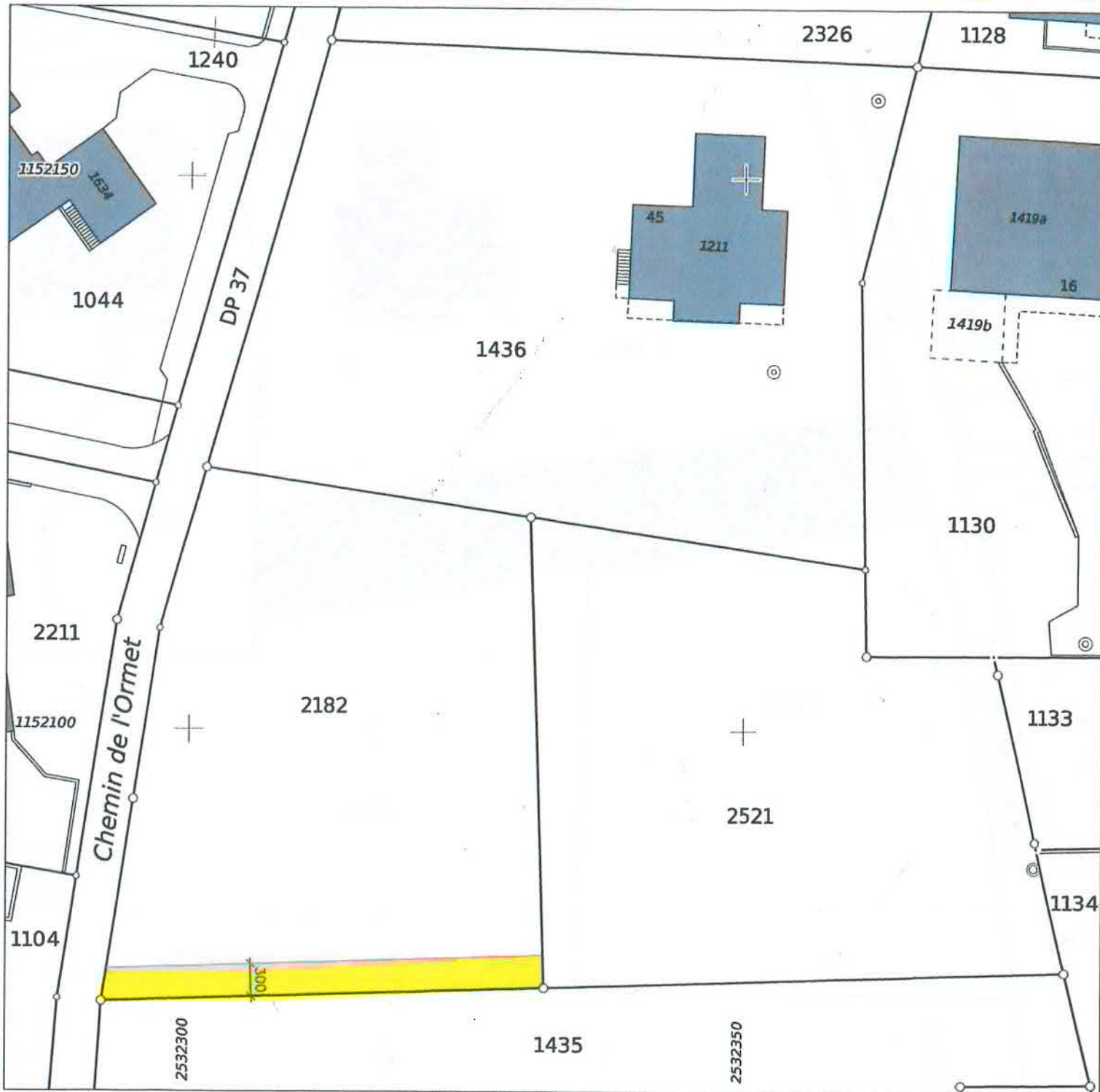


**RESO Vaud sàrl**  
Ingénieur Géomètre officiel  
Rue des Métiers 2 - 1008 Prilly

Tél: 021 / 625.90.80 - Fax: 021 / 625.92.76  
e-mail: admin@reso-prilly.ch

**BARBEY Bertrand**

**PLAN DE SERVITUDE - Passage à pied et pour tous véhicules**



Etabli sur la base de la mensuration cadastrale officielle

Commande No: 5098 VL 359 / NM

Réf.:T:\5000\5098-Ecublens-Ormet 45\5098-VL359serv.pcd

Les tolérances de la mensuration officielle en vigueur s'appliquent aux données du géomètre officiel.



**----- DIVISION ET REUNION DE BIENS-FONDS -----**  
**----- CONSTITUTION DE SERVITUDES -----**

Devant Pierre-Alain GIVEL, notaire à Morges, pour le canton de  
Vaud, -----

----- se présentent : -----

1. Jean-Claude CLERC (AVS 756.1942.1541.74) marié, originaire  
d'Ecublens et Crissier, né le 26 octobre 1937, domicilié à 1024 Ecublens, chemin de l'Ormet  
no 45, -----

2. Sébastien Philippe Jean-Claude CLERC, (AVS  
756.2032.7933.03) divorcé, originaire d'Ecublens et Crissier, né le 8 août 1968, domicilié à  
1024 Ecublens, chemin de l'Ormet no 45, -----

lequels exposent préalablement : -----

----- A -----

Jean-Claude Clerc est propriétaire de la parcelle ci-après désignée  
à teneur du cadastre : -----

**Etat descriptif de l'immeuble**

|                             |                                  |                   |
|-----------------------------|----------------------------------|-------------------|
| Commune politique           | 5635 Ecublens                    |                   |
| Tenue du registre foncier   | fédérale                         |                   |
| Numéro d'immeuble           | 2182                             |                   |
| Forme de registre foncier   | fédérale                         |                   |
| E-GRID                      | CH 47458 92283 42                |                   |
| Surface                     | 3'222 m <sup>2</sup> , numérique |                   |
| Mutation                    |                                  |                   |
| Autre(s) plan(s):           |                                  |                   |
| No plan:                    | 6                                |                   |
| Désignation de la situation | Chemin de l'Ormet                |                   |
| Couverture du sol           | Pré-champ, 3'222 m <sup>2</sup>  |                   |
| Bâtiments/Constructions     | Aucun(e)                         |                   |
| Observations MO             |                                  |                   |
| Observations RF             |                                  |                   |
| Feuillet de dépendance      |                                  |                   |
| Estimation fiscale          | 3'000.00                         | EF01 (14.10.2002) |

**Propriété**

Propriété individuelle  
Clerc Jean-Claude 26.10.1937, 21.09.1993 010-264471 Partage

**Mentions**

Aucun(e)

**Servitudes**

19.08.1974 010-175638 (C) Canalisation(s) d'égouts ID.010-2002/002308



Sur la surface grevée, les propriétaires des fonds dominants et servants pourront planter, maintenir ou replanter, tout haie, arbre d'ornement, ou plantation même si cette végétation devait ne pas respecter les dispositions du code rural et foncier. ---

2) Jean-Claude Clerc déclare constituer la servitude foncière suivante : -----

Passage à pied et pour tous véhicules -----

Fonds dominant : parcelle 2521 susdésignée. -----

Fonds servant : parcelle 2182 susdésignée. -----

Exercice : Cette servitude s'exerce sur une largeur de trois mètres sur la surface teintée en jaune sur un plan dressé pour servitude en date du 15 mars 2023 par Bertrand Barbey, géomètre officiel, à Prilly, plan qui sera déposé au registre foncier à l'appui de la copie du présent acte. -----

Tous les frais d'aménagement, d'entretien et de réparation seront à la charge du propriétaire du fonds dominant. Toutefois, dans le cas où tout ou partie de ce chemin devait également être utilisé par le propriétaire du fonds servant, les frais d'aménagement, d'entretien et de réparation seront à la charge des deux propriétaires, conformément à l'article 741 du code civil, soit proportionnellement à l'intérêt de chacun. ----

A titre d'indemnité pour perte de l'usage de la surface objet de l'assiette de la présente servitude, un montant de trente mille francs sera dû au propriétaire du fonds servant par le propriétaire du fonds dominant dans les soixante jours suivant l'obtention par ce dernier d'un permis de construire, définitif et exécutoire, permettant la réalisation d'une construction nécessitant l'aménagement du chemin objet de la présente servitude. -----

Il est en outre précisé que le montant de l'indemnité sera indexé sur l'indice des prix à la consommation (IPC) au jour du paiement, l'indice de base étant celui en vigueur le jour de la signature du présent acte. -----

**Article 63 alinéa 3 de la Loi vaudoise sur le notariat** -----

Les comparants déclarent avoir pris connaissance des différents documents graphiques mentionnés dans le présent acte par le notaire soussigné et les approuver. -----

**Frais** : -----

Les frais du présent acte, de son inscription au Registre foncier, ainsi que les frais de géomètre sont à la charge des comparants. -----

**Réquisitions pour le registre foncier** : -----

1. Division et réunion de biens-fonds. -----

2. Epuration de servitude et report de gage immobilier. -----

3. Constitution de servitudes foncières soit : -----

- « Restriction au droit de bâtir ». -----

Clerc Jean-Claude 26.10.1937,

### Mentions

Aucun(e)

### Servitudes

19.08.1974 010-175638

(C) Canalisation(s) d'égouts ID.010-2002/002308

19.08.1974 010-175638

(D) Canalisation(s) d'égouts ID.010-2002/002308

### Charges foncières

Aucun(e)

### Annotations

(Droit de profiter des cases libres, voir droits de gage)

Aucun(e)

### Droits de gage immobilier

Aucun(e)

#### Epuration des droits et charges : -----

Servitudes : -----

La servitude active et passive no ID 2002/2308 est reportée comme actives et passives sur les nouvelles parcelles 1436 et 2521 d'Ecublens et uniquement comme active sur la parcelle 2182 d'Ecublens sur laquelle elle ne s'exerce pas. -----

Gage immobilier : -----

La cédule hypothécaire no ID 2003/1567 susdésignée, actuellement libre de tout engagement, est reportée uniquement à charge de la nouvelle parcelle 1436 d'Ecublens. -----

#### Constitution de servitudes foncières -----

1) Jean-Claude Clerc et Sébastien Clerc déclarent constituer les servitudes foncières suivantes : -----

A) Restriction au droit de bâtir -----

Fonds dominant : parcelle 1436 susdésignée. -----

Fonds servants : parcelles 2182 et 2521 susdésignées. -----

Exercice : Le coefficient d'occupation du sol (COS) de chaque fonds servant est limité à un huitième de la surface de la parcelle et le coefficient d'utilisation du sol (CUS) de chaque fonds servant est limité à deux huitièmes de la surface de la parcelle. -----

B) Restriction à la hauteur et à la distance légales des plantations.

Fonds dominants et servants : parcelles 1436, 2182 et 2521 susdésignées. -----

Exercice : Cette servitude s'exerce sur une largeur de cinq mètres de chaque côté de la limite entre les parcelles 1436, 2182 et 2521 susdésignées, soit sur la surface teintée en vert sur un plan dressé pour servitude en date du 15 mars 2023 par Bertrand Barbey, géomètre officiel, à Prilly, plan qui sera déposé au registre foncier à l'appui de la copie du présent acte. En conséquence, aucune construction ou installation quelconque, tels que couvert ou chemin d'accès, ne pourra être réalisé sur cette surface qui est donc inconstructible.



Vos références  
 Nos références 72.07.15  
 Affaire traitée par Oriane Martin/cg  
 Fonction Urbaniste  
 Tél. direct 021 695 63 03  
 E-mail urbanisme@ecublens.ch

Service de l'urbanisme  
 Chemin des Esserts 5  
 Case postale 133  
 1024 Ecublens

### D.2978 – PA Vallaire

Suite aux échanges menés lors de la séance de conciliation et à la lecture de son compte-rendu, je soussigné(e) (cocher une seule case) :

- Maintiens mon opposition
- Retire mon opposition
- Retire partiellement mon opposition, précisez ci-dessous les éléments que vous souhaitez maintenir, ou sur un document annexé :

.....  
 Tout en retirant partiellement mon opposition au PA de Vallaire, je vous réaffirme mon opposition déterminée au projet de chemin piétonnier reliant le Tir-Fédéral (L'EPFL) au chemin de l'Ormet, empruntant le chemin des Grives.

En effet selon vos plans, le tronçon de ce chemin sur les parcelles 2182 et 2521 est entièrement situé à l'intérieur d'une zone verte (avec arbres d'ornement et plantations) protégée par une servitude, dont vous devez avoir connaissance.

A titre indicatif, sachez que le chemin d'accès aux parcelles 2182 et 2521 devra se réaliser aux limites de ces parcelles avec la parcelle 1435.

Aussi il m'est inacceptable de laisser se concrétiser ce projet de chemin sacrifiant, d'une part la zone verte précitée (et les arbres d'ornement et plantations !) tellement nécessaire pour contrer le réchauffement climatique, et d'autre part les parcelles 2182 et 2521, déjà pourvues en chemin.

Annexe : Plan cadastral - Servitude : Protection de Végétation et d'arbres d'ornement

PLAN CADASTRAL - Servitude

Mensuration numérique

2

COMMUNE D'ECUBLENS

PLAN 6

ECHELLE 1 : 500

Prilly, le 15 mars 2023

Dossier numérique: 5098-VL359

coordonnées moyennes 2°53'330 / 1°15'2'100

L'ing.-géomètre officiel :



**RESO Vaud sàrl**

Ingénieur Géomètre officiel  
Rue des Métiers 2 - 1008 Prilly

Tél: 021 / 625.90.80 - Fax: 021 / 625.92.76  
e-mail: admin@reso-prilly.ch

**BARBEY Bertrand**

PLAN DE SERVITUDE - Protection de végétation et d'arbres d'ornement



Etabli sur la base de la mensuration cadastrale officielle

Commande No: 5098 VL 359 / NM

Réf.:T15000\5098-Ecublens-Ormet 45\5098-VL359serv.pcd

Les tolérances de la mensuration officielle en vigueur s'appliquent aux données du géomètre officiel.



**Renzo Posega**  
Ch. de Montaney 44  
1024 Ecublens

**Greffe municipale**  
Mon Repos  
Ch. de la Colline 5,  
Case postale 133  
1024 Ecublens

Ecublens, le 3 décembre 2023

**Opposition: mise à l'enquête publique - dossier 2978 (PA Vallaire)**

Monsieur le Syndic, Mesdames et Messieurs les Municipaux,

Suite à la mise à l'enquête du Plan d'Affectation Vallaire (dossier 2978) et dans le délai imparti (10 décembre 2023), je manifeste par ce courrier mon opposition à ce projet. Les arguments figurent dans les pages suivantes.

En vous remerciant par avance du soin que vous apporterez à cette opposition, je vous prie d'agréer, Monsieur le Syndic, Mesdames les Municipales, Messieurs les Municipaux, mes salutations les meilleures.

Renzo Posega  




### Contexte

Habitant dans le quartier *En Verney*, dans un appartement de propriété situé en bordure du PA Vallaire, je jouis aujourd'hui d'un environnement calme et verdoyant. Les parcelles au sud de notre bâtiment (1075 et 1111) sont largement arborisées et abritent une faune variée.

En fin de semaine, nous observons longuement avec nos filles les écureuils sauter d'un arbre à l'autre, en quête de glands et noix pour l'hiver. Des renards passent souvent sous nos fenêtres.

Nous bénéficions également d'un bon ensoleillement, et les ombres portés par les arbres présents dans la parcelle 1075 atténuent agréablement les pics de chaleurs estivales, tout en laissant filtrer une lumière bien appréciée par l'humain et la nature.

Si le plan d'affectation – tel que mis à l'enquête aujourd'hui – contient beaucoup d'améliorations sensibles dans les aspects paysagères et urbanistiques de la zone *Vallaire*, il permet néanmoins un développement du bâti qui nous est fort préjudiciable.

### Frange paysagère

Je comprends et je partage la volonté – fort louable – d'imposer une *frange paysagère* pour séparer les quartiers d'habitation de la zone à vocation industrielle, et cette dernière de la lisière forestière. Néanmoins, le traitement conjoint (art 28) de ces deux finalités oblige à des compromis à mon avis peu satisfaisants.

Si pour les parcelles au sud-ouest du PA (actuellement pour la plupart occupés par des habitations) la frange paysagère représente une contrainte dans le droit à bâtir et qui convient donc de minimiser, ceci n'est pas le cas pour la frange paysagère situé à nord-est, juxtaposant le quartier *En Verney* et à l'est, vers les habitations de Chemin de l'Ormet, qui doit créer un écrin de verdure entre les habitations et les volumes – bien imposants – permis dans le nouveau règlement.

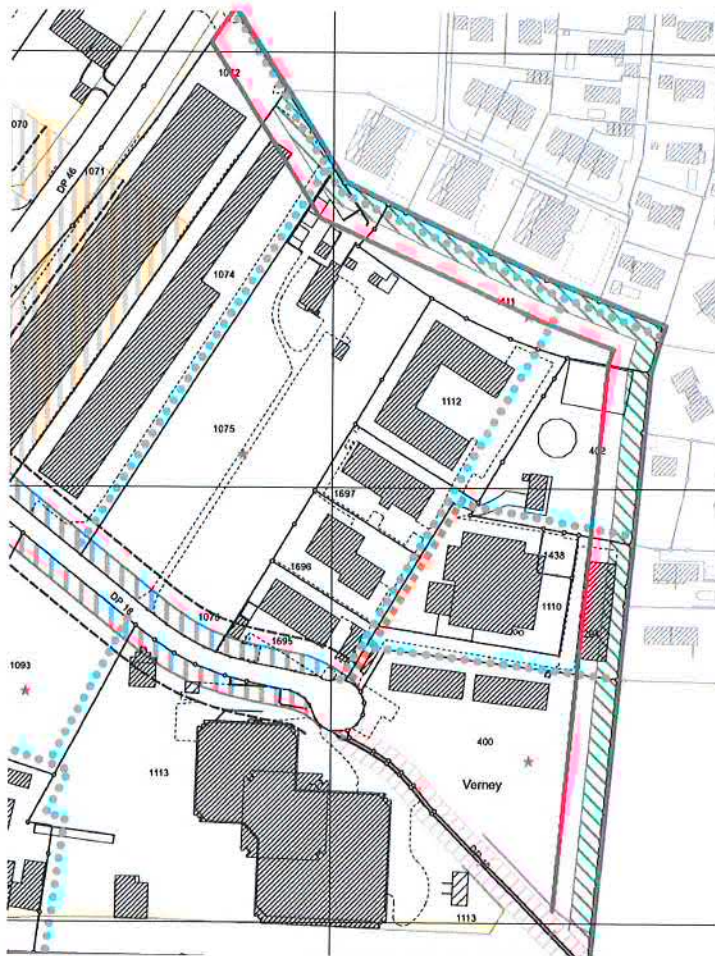
À noter que le nouveau PA Vallaire – nonobstant la bonne intention d'introduire une *frange paysagère* inconstructible de 10 m de large – représente une péjoration par rapport aux distances aux limites du RPGA actuel, qui, à son article 51 statue : « A défaut de plans ou de dispositions fixant la limite des constructions, les bâtiments sont implantés à la distance égale à la hauteur à la corniche de la façade correspondante, mais au moins à 6.00 m ». Un bâtiment d'hauteur 14 m (tel que permis dans l'article 16, al. 3, point c) aurait dû être - selon la précédente réglementation - à au moins 14 mètres, pas le 10 mètres de la frange paysagère !

Pour le traitement de la *frange paysagère*, je propose :

- De **traiter séparément** la frange paysagère à nord-est, juxtaposant le quartier *En Verney* et à est, vers les habitations de Chemin de l'Ormet (frange A) et les franges paysagères à l'ouest, vers la lisière forestière de la Venoge (franges B) ;
- De **passer la largeur de la frange A à 20 mètres**, afin de pouvoir assurer le maintien et la protection des arbres déjà existants, ainsi que le développement sans encombre des arbres majeurs que cette frange est destinée à accueillir (c.f. art 28, al 1 et art 26, al 5);
- Prolonger la frange paysagère dans la parcelle 1072 ;
- D'admettre « les prolongements extérieurs des constructions » (article 28, al. 3, point b) **seulement** dans les franges B ;

On souligne également que dans la frange paysagère A, des **arbres majeurs sont déjà existants**. Il conviendrait de **s'assurer dès aujourd'hui de leur protection et leur entretien**.

Les modifications proposées sont résumées visuellement dans le plan ci-dessous : la ligne rouge démarque l'élargissement de la frange paysagère A.



### Emploi et mobilité

Un point d'attention essentiel de cet PA Vallaire est lié à l'augmentation des emplois et aux problématiques liées à la mobilité professionnelle.

En préambule, une précision est néanmoins nécessaire sur le nombre d'emplois – scénarios « réaliste à 15 ans » et « maximal », qui servent comme bases de calcul pour les études de mobilité (voir tableau ci-dessous, extrait du rapport OAT, pg. 19) :

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 <sup>2</sup> | 310'000 m <sup>2</sup> | 420'000 m <sup>2</sup> |
| habitants / emplois* | 1'530**               | 5'500                  | 7'500                  |

\*hypothèse de 100 m<sup>2</sup> / emploi secondaire et 30 m<sup>2</sup> / emploi tertiaire

Dans le rapport OAT, une hypothèse est émise :

- a) 2/3 surfaces pour activités secondaires ;
- b) 1/3 surfaces pour activités tertiaires.

**Cette hypothèse est assez questionnable**, car l'Ecotope (et les autres souhaitables futurs bâtiments) nous montrent que **le tertiaire prendra une ampleur bien plus considérable**.

De plus, dans le rapport OAT il est estimé que **30m<sup>2</sup>** correspondent à un emploi du tertiaire, alors que dans la brochure de l'Ecotope, encadré « en bref », on peut lire :

- o 20'000m<sup>2</sup> de surface d'activité
- o Jusqu'à 1'500 places de travail

Ce qui correspondent à **13.3m<sup>2</sup> par place de travail**, loin des 30m<sup>2</sup> du rapport OAT.

**Si je recalculer l'estimation du rapport OAT, avec les hypothèses révisées ci-dessous :**

- 1) Partage surfaces secondaires/tertiaires de **50%/50%**
- 2) 100m<sup>2</sup>/emploi secondaire, **20m<sup>2</sup>**/emploi tertiaire

On parvient à :

- a) **9'300** emplois : 1550 secondaires + 7750 tertiaires (scénario à 15 ans)
- b) 12'600 emplois : 2100 secondaires + 10500 tertiaires (scénario maximale, à 50 ans)

**Ce scénario à 15 ans représente une augmentation de 69% par rapport aux chiffres relatés dans le rapport OAT, qui – selon mes hypothèses - sont sous-estimés.**

D'ailleurs, le rapport CITEC de mobilité (voir annexes du rapport OAT) mets en évidence plusieurs problématiques – sans pour autant pouvoir indiquer des mesures réellement convaincantes - afin de garantir le déplacement quotidien et efficace des 5'500 personnes des estimations originales. De plus, les places de parc pour le TIM sont artificiellement limitées ; cette zone, par son positionnement géographique, loin des axes forts de transport public – demandera des longs temps de trajets aux pendulaires qui emprunterons le TP.

Or, mes estimations du nombre d'emplois démontrent que **ces problématiques risquent de s'empirer ultérieurement.**

### Volumes et hauteurs

Le PA Vallaire permet une densification conséquente dans la zone 15 LAT A (IVB = 8m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>, anciennement 5m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> : +60%) par rapport au RPGA actuel. Dans cette zone, les hauteurs maximales passent de 11m à l'acrotère/13m au faite à **22 mètres** (et encore +3m de « bonus » éventuel), ce qui – pour référence – représente l'équivalent d'un Rez+6 étages (et Rez+7 avec bonus) pour un bâtiment d'habitation.

Tout en comprenant les motivations derrière ce choix, j'estime néanmoins que **cette densité et hauteur doit être limité à la « centralité »** ; en conséquence, on demande que **la zone LAT A ne s'étende pas jusqu'à l'extrémité nord du périmètre du PA Vallaire**, afin de garantir une transition plus harmonieuse entre la campagne à l'ouest de Route de Vallaire et le front bâti avec une zone tampon en LAT B.

Tout en admettant la hauteur de 22 mètres dans la zone centrale LAT A, je ne comprends pas la nécessité de permettre des hauteurs de 18 mètres (toujours : +3m de bonus, pour un potentiel de 21 mètres !) en zone LAT B. En conservant les mêmes proportions de la zone A (hauteur = 22m pour IVB =  $8\text{ m}^3/\text{m}^2$ ), la zone B devrait être limitée à 13.75 mètres, avec bonus maximal de 1.875m.

Ce qui est d'ailleurs mis en évidence dans le rapport OAT, à page 18:

**cas 1 : maximisation de la hauteur**

|         |                                  |                                  |                                  |
|---------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| IVB max | 8 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> | 5 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> | 5 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> |
| 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 <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> | 5 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> |
| ISB         | 0.6                              | 0.6                              |
| hauteur max | 13.3 m                           | 8.3 m                            |

En résumé, je propose de :

- **Limiter la hauteur maximale seulement au secteur central.** En particulier, classer en zone 15 LAT B les parcelles au nord de la ligne verte.

PLAN DES AFFECTATIONS (ECHELLE 1:5 000)



**LÉGENDE**

plan des affectations (échelle 1:5 000)

- zone d'activités économiques 15 LAT A
- zone d'activités économiques 15 LAT B

zone de desserte 15 LAT



- **Réduire la hauteur maximale de 18 à 14 mètres en zone LAT B**
- Limiter le bonus de hauteur à 2 mètres en zone LAT B

**Maria Guadalupe Tevez**  
Ch. de Montaney 44  
1024 Ecublens

**Grefe municipale**  
Mon Repos  
Ch. de la Colline 5,  
Case postale 133  
1024 Ecublens

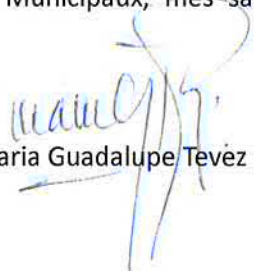
Ecublens, le 3 décembre 2023

**Opposition: mise à l'enquête publique - dossier 2978 (PA Vallaire)**

Monsieur le Syndic, Mesdames et Messieurs les Municipaux,

Suite à la mise à l'enquête du Plan d'Affectation Vallaire (dossier 2978) et dans le délai imparti (10 décembre 2023), je manifeste par ce courrier mon opposition à ce projet. Les arguments figurent dans les pages suivantes.

En vous remerciant par avance du soin que vous apporterez à cette opposition, je vous prie d'agréer, Monsieur le Syndic, Mesdames les Municipales, Messieurs les Municipaux, mes salutations les meilleures.

  
Maria Guadalupe Tevez

## Contexte

Habitant dans le quartier *En Verney*, dans un appartement de propriété situé en bordure du PA Vallaire, je jouis aujourd'hui d'un environnement calme et verdoyant. Les parcelles au sud de notre bâtiment (1075 et 1111) sont largement arborisées et abritent une faune variée.

En fin de semaine, nous observons longuement avec nos filles les écureuils sauter d'un arbre à l'autre, en quête de glands et noix pour l'hiver. Des renards passent souvent sous nos fenêtres.

Nous bénéficions également d'un bon ensoleillement, et les ombres portés par les arbres présents dans la parcelle 1075 atténuent agréablement les pics de chaleurs estivales, tout en laissant filtrer une lumière bien appréciée par l'humain et la nature.

Si le plan d'affectation – tel que mis à l'enquête aujourd'hui – contient beaucoup d'améliorations sensibles dans les aspects paysagères et urbanistiques de la zone *Vallaire*, il permet néanmoins un développement du bâti qui nous est fort préjudiciable.

## Frange paysagère

Je comprends et je partage la volonté – fort louable – d'imposer une *frange paysagère* pour séparer les quartiers d'habitation de la zone à vocation industrielle, et cette dernière de la lisière forestière. Néanmoins, le traitement conjoint (art 28) de ces deux finalités oblige à des compromis à mon avis peu satisfaisants.

Si pour les parcelles au sud-ouest du PA (actuellement pour la plupart occupés par des habitations) la frange paysagère représente une contrainte dans le droit à bâtir et qui convient donc de minimiser, ceci n'est pas le cas pour la frange paysagère situé à nord-est, juxtaposant le quartier *En Verney* et à l'est, vers les habitations de Chemin de l'Ormet, qui doit créer un écrin de verdure entre les habitations et les volumes – bien imposants – permis dans le nouveau règlement.

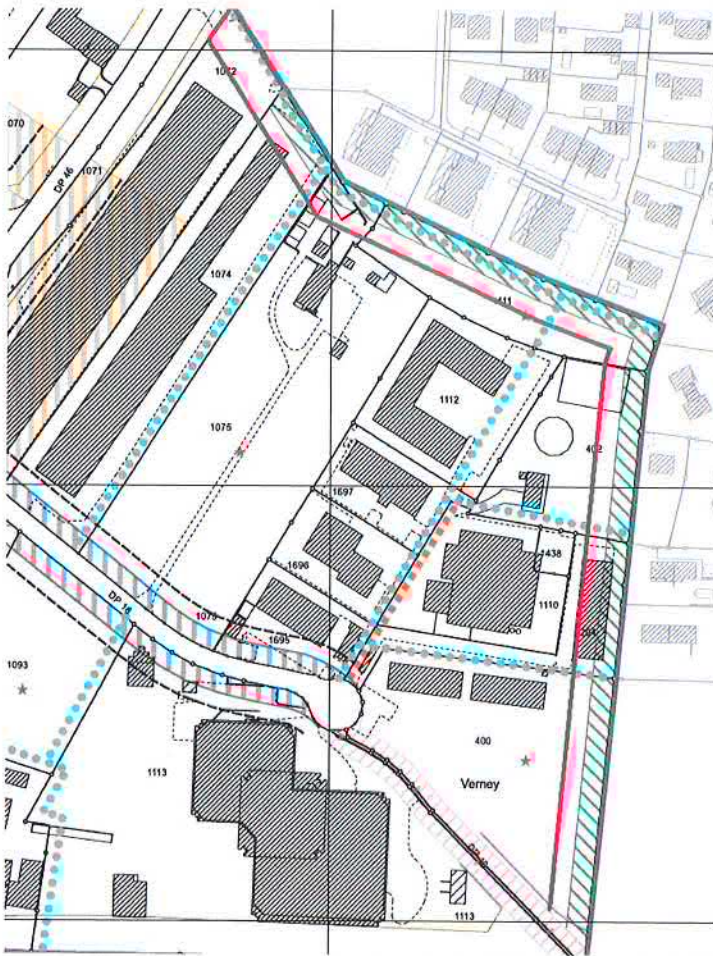
À noter que le nouveau PA Vallaire – nonobstant la bonne intention d'introduire une *frange paysagère* inconstructible de 10 m de large – représente une péjoration par rapport aux distances aux limites du RPGA actuel, qui, à son article 51 statue : « A défaut de plans ou de dispositions fixant la limite des constructions, les bâtiments sont implantés à la distance égale à la hauteur à la corniche de la façade correspondante, mais au moins à 6.00 m ». Un bâtiment d' hauteur 14 m (tel que permis dans l'article 16, al. 3, point c) aurait dû être - selon la précédente réglementation - à au moins 14 mètres, pas le 10 mètres de la frange paysagère !

Pour le traitement de la *frange paysagère*, je propose :

- De **traiter séparément** la frange paysagère à nord-est, juxtaposant le quartier *En Verney* et à est, vers les habitations de Chemin de l'Ormet (frange A) et les franges paysagères à l'ouest, vers la lisière forestière de la Venoge (franges B) ;
- De **passer la largeur de la frange A à 20 mètres**, afin de pouvoir assurer le maintien et la protection des arbres déjà existants, ainsi que le développement sans encombre des arbres majeurs que cette frange est destinée à accueillir (c.f. art 28, al 1 et art 26, al 5) ;
- Prolonger la frange paysagère dans la parcelle 1072 ;
- D'admettre « les prolongements extérieurs des constructions » (article 28, al. 3, point b) **seulement** dans les franges B ;

On souligne également que dans la frange paysagère A, des **arbres majeurs sont déjà existants**. Il conviendrait de **s'assurer dès aujourd'hui de leur protection et leur entretien**.

Les modifications proposées sont résumées visuellement dans le plan ci-dessous : la ligne rouge démarque l'élargissement de la frange paysagère A.



### **Emploi et mobilité**

Un point d'attention essentiel de cet PA Vallaire est lié à l'augmentation des emplois et aux problématiques liées à la mobilité professionnelle.

En préambule, une précision est néanmoins nécessaire sur le nombre d'emplois – scénarios « réaliste à 15 ans » et « maximal », qui servent comme bases de calcul pour les études de mobilité (voir tableau ci-dessous, extrait du rapport OAT, pg. 19) :

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

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

\*hypothèse de 100 m<sup>2</sup> / emploi secondaire et 30 m<sup>2</sup> / emploi tertiaire

Dans le rapport OAT, une hypothèse est émise :

- a) 2/3 surfaces pour activités secondaires ;
- b) 1/3 surfaces pour activités tertiaires.

**Cette hypothèse est assez questionnable**, car l'Ecotope (et les autres souhaitables futurs bâtiments) nous montrent que **le tertiaire prendra une ampleur bien plus considérable**.

De plus, dans le rapport OAT il est estimé que **30m<sup>2</sup>** correspondent à un emploi du tertiaire, alors que dans la brochure de l'Ecotope, encadré « en bref », on peut lire :

- o 20'000m<sup>2</sup> de surface d'activité
- o Jusqu'à 1'500 places de travail

Ce qui correspondent à **13.3m<sup>2</sup> par place de travail**, loin des 30m<sup>2</sup> du rapport OAT.

**Si je recalculer l'estimation du rapport OAT, avec les hypothèses révisées ci-dessous :**

- 1) Partage surfaces secondaires/tertiaires de **50%/50%**
- 2) 100m<sup>2</sup>/emploi secondaire, **20m<sup>2</sup>**/emploi tertiaire

On parvient à :

- a) **9'300** emplois : 1550 secondaires + 7750 tertiaires (scénario à 15 ans)
- b) 12'600 emplois : 2100 secondaires + 10500 tertiaires (scénario maximale, à 50 ans)

**Ce scénario à 15 ans représente une augmentation de 69% par rapport aux chiffres relatés dans le rapport OAT, qui – selon mes hypothèses - sont sous-estimés.**

D'ailleurs, le rapport CITEC de mobilité (voir annexes du rapport OAT) met en évidence plusieurs problématiques – sans pour autant pouvoir indiquer des mesures réellement convaincantes - afin de garantir le déplacement quotidien et efficace des 5'500 personnes des estimations originales. De plus, les places de parc pour le TIM sont artificiellement limitées ; cette zone, par son positionnement géographique, loin des axes forts de transport public – demandera des longs temps de trajets aux pendulaires qui emprunterons le TP.

Or, mes estimations du nombre d'emplois démontrent que **ces problématiques risquent de s'empirer ultérieurement**.

### Volumes et hauteurs

Le PA Vallaire permet une densification conséquente dans la zone 15 LAT A (IVB = 8m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>, anciennement 5m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> : +60%) par rapport au RPGA actuel. Dans cette zone, les hauteurs maximales passent de 11m à l'acrotère/13m au faite à **22 mètres** (et encore +3m de « bonus » éventuel), ce qui – pour référence – représente l'équivalent d'un Rez+6 étages (et Rez+7 avec bonus) pour un bâtiment d'habitation.

Tout en comprenant les motivations derrière ce choix, j'estime néanmoins que **cette densité et hauteur doit être limité à la « centralité »** ; en conséquence, on demande que **la zone LAT A ne s'étende pas jusqu'à l'extrémité nord du périmètre du PA Vallaire**, afin de garantir une transition plus harmonieuse entre la campagne à l'ouest de Route de Vallaire et le front bâti avec une zone tampon en LAT B.



Tout en admettant la hauteur de 22 mètres dans la zone centrale LAT A, je ne comprends pas la nécessité de permettre des hauteurs de 18 mètres (toujours : +3m de bonus, pour un potentiel de 21 mètres !) en zone LAT B. En conservant les mêmes proportions de la zone A (hauteur = 22m pour IVB =  $8\text{ m}^3/\text{m}^2$ ), la zone B devrait être limitée à 13.75 mètres, avec bonus maximal de 1.875m.

Ce qui est d'ailleurs mis en évidence dans le rapport OAT, à page 18:

**cas 1 : maximisation de la hauteur**

|         |                                  |                                  |                                  |
|---------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| IVB max | 8 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> | 5 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> | 5 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> |
| hauteur | 22 m                             | 18 m                             | 14 m                             |
| ISB max | 0.36                             | 0.27                             | 0.36                             |

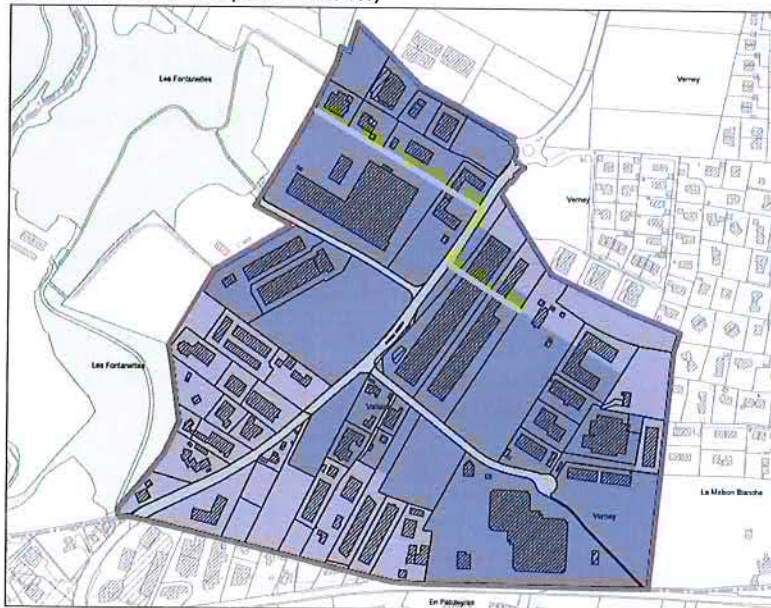
**cas 2 : maximisation de la surface**

|             |                                  |                                  |
|-------------|----------------------------------|----------------------------------|
| IVB max     | 8 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> | 5 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> |
| ISB         | 0.6                              | 0.6                              |
| hauteur max | 13.3 m                           | 8.3 m                            |

En résumé, je propose de :

- **Limiter la hauteur maximale seulement au secteur central.** En particulier, classer en zone 15 LAT B les parcelles au nord de la ligne verte.

PLAN DES AFFECTATIONS (ECHELLE 1:5 000)



**LÉGENDE**

plan des affectations (échelle 1:5 000)

- zone d'activités économiques 15 LAT A
- zone d'activités économiques 15 LAT B
- zone de desserte 15 LAT



- **Réduire la hauteur maximale de 18 à 14 mètres en zone LAT B**
- Limiter le bonus de hauteur à 2 mètres en zone LAT B

**Moira BOULANGE**  
44 chemin de Montaney  
1024 Ecublens

**Greffe municipale**  
Mon Repos  
5 chemin de la Colline,  
Case postale 133  
1024 Ecublens

Ecublens, le 4 décembre 2023

**Concerne : Opposition à la mise à l'enquête publique - dossier 2978 (PA Vallaire)**

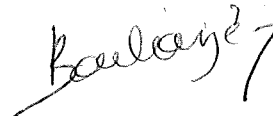
Monsieur le Syndic, Mesdames et Messieurs les Municipaux,

J'ai lu la mise à l'enquête du Plan d'Affectation Vallaire (dossier 2978) et je souhaiterais par cette lettre manifester mon opposition à ce projet. Et ceci, dans le délai imparti puisque la date d'échéance est le 10 décembre 2023.

Vous trouverez les arguments dans les pages suivantes.

Je vous remercie par avance d'accorder votre attention à mon opposition et je vous présente, Monsieur le Syndic, Mesdames les Municipales, Messieurs les Municipaux, mes meilleures salutations.

Moira BOULANGE



## Contexte

J'habite dans le quartier *En Verney* et suis propriétaire de mon appartement situé à côté du PA Vallaire. Je bénéficie aujourd'hui d'un environnement magnifique, vert, reposant et verdoyant. Les parcelles au sud de notre bâtiment (1075 et 1111) sont largement arborisées et abritent une faune variée.

Tous les jours, c'est un plaisir d'observer le rythme des saisons, les oiseaux et les petits écureuils qui s'y baladent. Je suis une amoureuse de la nature et c'est la raison principale pour avoir choisi mon appartement à Ecublens et dans ce quartier qui est vraiment un écrin de verdure en ville et donne un cachet unique à notre quartier. Cet endroit apporte tellement de calme et de plénitude pour ses habitants, les familles, les enfants et nos animaux de compagnie.

Je constate que le plan d'affectation tel que mis à l'enquête aujourd'hui contient beaucoup d'améliorations paysagères et urbanistiques de la zone *Vallaire*, cependant il voit aussi un développement important du bâti qui nous est fort préjudiciable.

## En ce qui concerne la frange paysagère

Je comprends et je partage la volonté d'imposer une *frange paysagère* pour séparer les quartiers d'habitation de la zone à vocation industrielle, ainsi que de l'établir à la lisière forestière. Cependant, le traitement conjoint (art 28) de ces deux finalités oblige à des compromis à mon avis peu satisfaisants.

Si pour les parcelles au sud-ouest du PA (actuellement pour la plupart occupés par des habitations) la frange paysagère représente une contrainte dans le droit à bâtir et qui convient donc de minimiser, ceci n'est pas le cas pour la frange paysagère situé à nord-est, juxtaposant le quartier *En Verney* et à l'est, vers les habitations de Chemin de l'Ormet, qui doit créer un écrin de verdure entre les habitations et les volumes, que nous pouvons dire bien imposants, permis dans le nouveau règlement.

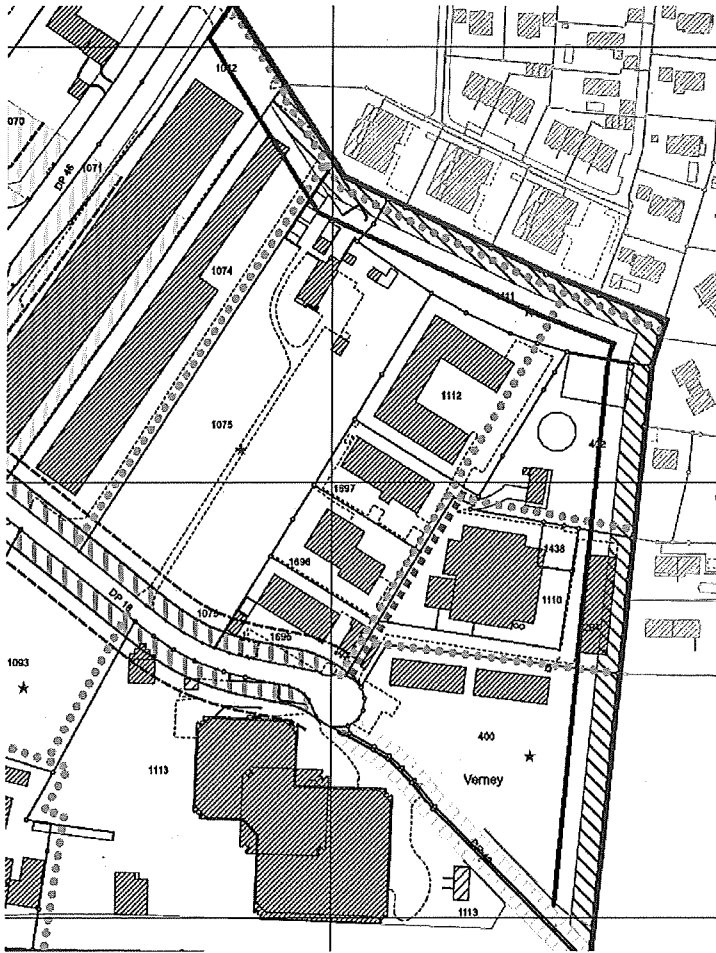
Le nouveau PA Vallaire, malgré la bonne intention d'introduire une *frange paysagère* inconstructible de 10 m de large, représente néanmoins une péjoration par rapport aux distances aux limites du RPGA actuel, qui, à son article 51 statue : « *A défaut de plans ou de dispositions fixant la limite des constructions, les bâtiments sont implantés à la distance égale à la hauteur à la corniche de la façade correspondante, mais au moins à 6.00 m* ». En effet, selon la précédente réglementation, un bâtiment d'une hauteur de 14 m tel que permis dans l'article 16, al. 3, point c, aurait dû être à au moins 14 mètres, et non 10 mètres de la frange paysagère.

Pour le traitement de la *frange paysagère* je propose :

- **De traiter séparément la frange paysagère à nord-est**, juxtaposant le quartier *En Verney* et à est, vers les habitations de Chemin de l'Ormet (frange A) et les franges paysagères à l'ouest, vers la lisière forestière de la Venoge (franges B) ;
- **De passer la largeur de la frange A à 20 mètres**, afin de pouvoir assurer le maintien et la protection des arbres déjà existants, ainsi que le développement sans encombre des arbres majeurs que cette frange est destinée à accueillir (c.f. art 28, al 1 et art 26, al 5);
- **Prolonger la frange paysagère dans la parcelle 1072** ;
- **D'admettre « les prolongements extérieurs des constructions »** (article 28, al. 3, point b) seulement dans les franges B ;

Je souhaite également souligner que **de grands arbres sont déjà existants** sur la frange paysagère A et qu'il **conviendrait de s'assurer dès aujourd'hui de leur protection et leur entretien**.

Vous trouverez les modifications proposées résumées visuellement dans le plan ci-dessous. La ligne rouge y démarque l'élargissement de la frange paysagère A.



### **En ce qui concerne l'emploi et mobilité**

Un point d'attention particulièrement important de cet PA Vallaire est lié à l'augmentation des emplois et aux problématiques liées à la mobilité professionnelle.

En préambule, une précision est néanmoins nécessaire sur le nombre d'emplois – scénarios « réaliste à 15 ans » et « maximal », qui servent comme bases de calcul pour les études de mobilité (voir tableau ci-dessous, extrait du rapport OAT, pg. 19) :

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

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

\*hypothèse de 100 m<sup>2</sup> / emploi secondaire et 30 m<sup>2</sup> / emploi tertiaire

Dans le rapport OAT, une hypothèse est émise :

- a) 2/3 surfaces pour activités secondaires ;
- b) 1/3 surfaces pour activités tertiaires.

Je me permets de questionner cette hypothèse. En effet l'Ecotope (ainsi que les futurs autres bâtiments) tentent à montrer que le tertiaire prendra une ampleur bien plus considérable.

De plus, dans le rapport OAT il est estimé que 30m<sup>2</sup> correspondent à un emploi du tertiaire, alors que dans la brochure de l'Ecotope, encadré « en bref », on peut lire :

- o 20'000m<sup>2</sup> de surface d'activité
- o Jusqu'à 1'500 places de travail

Ce qui correspondent à 13.3m<sup>2</sup> par place de travail, loin des 30m<sup>2</sup> du rapport OAT.

Un recalcul de l'estimation du rapport OAT, avec les hypothèses révisées ci-dessous :

- 1) Partage surfaces secondaires/tertiaires de 50%/50%
- 2) 100m<sup>2</sup>/emploi secondaire, 20m<sup>2</sup>/emploi tertiaire

Ce qui me donne le résultat de:

- a) 9'300 emplois : 1550 secondaires + 7750 tertiaires (scénario à 15 ans)
- b) 12'600 emplois : 2100 secondaires + 10500 tertiaires (scénario maximale, à 50 ans)

***Ce scénario à 15 ans représente une augmentation de 69% par rapport aux chiffres que l'on trouve dans le rapport OAT, qui dès lors, selon mes hypothèses, sont sous-estimés.***

D'ailleurs, le rapport CITEC de mobilité (voir annexes du rapport OAT) met en évidence plusieurs problématiques – sans pour autant pouvoir indiquer des mesures réellement convaincantes - afin de garantir le déplacement quotidien et efficace des 5'500 personnes des estimations originales. De plus, les places de parc pour le TIM sont artificiellement limitées ; cette zone, par son positionnement géographique, loin des axes forts de transport public – demandera des longs temps de trajets aux pendulaires qui emprunteront le TP.

Or, les estimations du nombre d'emplois que j'ai calculé ci-dessus, **démontrent que ces problématiques risquent de s'aggraver ultérieurement.**

#### **En ce qui concerne les volumes et hauteurs**

Le PA Vallaire permet une densification conséquente dans la zone 15 LAT A (IVB = 8m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>, anciennement 5m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> : +60%) par rapport au RPGA actuel. Dans cette zone, les hauteurs maximales passent de 11m à l'acrotère/13m au faîte à 22 mètres (et encore +3m de « bonus » éventuel), ce qui – pour référence – représente l'équivalent d'un Rez+6 étages (et Rez+7 avec bonus) pour un bâtiment d'habitation.

Je comprends ce qui a motivé ce choix, mais je pense cependant que **la hauteur et densité doivent être limitées à la « centralité »**. C'est pour cette raison que je demande que la zone LAT A ne s'étende pas jusqu'à l'extrémité nord du périmètre du PA Vallaire, afin de garantir une transition plus harmonieuse entre la campagne à l'ouest de Route de Vallaire et le front bâti avec une zone tampon en LAT B.

Tout en admettant la hauteur de 22 mètres dans la zone centrale LAT A, je ne comprends pas la nécessité de permettre des hauteurs de 18 mètres (toujours : +3m de bonus, pour un potentiel de 21

mètres !) en zone LAT B. En conservant les mêmes proportions de la zone A (hauteur = 22m pour IVB =  $8\text{m}^3/\text{m}^2$ ), **la zone B devrait être limitée à 13.75 mètres, avec bonus maximal de 1.875m.**

Ce qui est d'ailleurs mis en évidence dans le rapport OAT, à page 18:

**cas 1 : maximisation de la hauteur**

|         |                                  |                                  |                                  |
|---------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| IVB max | 8 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> | 5 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> | 5 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> |
| 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 <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> | 5 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> |
| ISB         | 0.6                              | 0.6                              |
| hauteur max | 13.3 m                           | 8.3 m                            |

En résumé, je propose les choses suivantes :

- **De limiter la hauteur maximale seulement au secteur central.** En particulier, classer en zone 15 LAT B les parcelles au nord de la ligne verte.

PLAN DES AFFECTATIONS (ECHELLE 1:5 000)



**LÉGENDE**

plan des affectations (échelle 1:5 000)

- zone d'activités économiques 15 LAT A
- zone d'activités économiques 15 LAT B
- zone de desserte 15 LAT



- **De réduire la hauteur maximale de 18 à 14 mètres en zone LAT B**
- **De limiter le bonus de hauteur à 2 mètres en zone LAT B**

**Jennifer et Per Roxendal**

Ch. de Montaney 42

1024 Ecublens

|                                |              |           |  |
|--------------------------------|--------------|-----------|--|
| Vu par la Municipalité le :    |              |           |  |
| Original / Copie transmis le : |              |           |  |
| A :                            |              |           |  |
| Bâtiments                      | 08 DEC. 2023 | Urbanisme |  |
| Culture                        |              | CH        |  |
| Social                         |              | IRH       |  |
| Finances                       |              | Pol/Quest |  |
| Écoles                         |              | Gréiv     |  |
| Travaux                        |              |           |  |
| Pour :                         |              |           |  |
| Ratification (Jusqu'à)         |              |           |  |

**Greffe municipale**

Mon Repos

Ch. de la Colline 5,

Case postale 133

1024 Ecublens

Ecublens, le 3 décembre 2023

**Opposition: mise à l'enquête publique - dossier 2978 (PA Vallaire)**

Monsieur le Syndic, Mesdames et Messieurs les Municipaux,

Suite à la mise à l'enquête du Plan d'Affectation Vallaire (dossier 2978) et dans le délai imparti (10 décembre 2023), je manifeste par ce courrier mon opposition à ce projet. Les arguments figurent dans les pages suivantes.

En vous remerciant par avance du soin que vous apporterez à cette opposition, je vous prie d'agréer, Monsieur le Syndic, Mesdames les Municipales, Messieurs les Municipaux, mes salutations les meilleures.

Jennifer Roxendal, pour famille  
Roxendal

## Contexte

Habitant dans le quartier *En Verney*, dans un appartement de propriété situé en bordure du PA Vallaire, je jouis aujourd'hui d'un environnement calme et verdoyant. Les parcelles au sud de notre bâtiment (1075 et 1111) sont largement arborisées et abritent une faune variée.

En fin de semaine, nous observons longuement avec nos filles les écureuils sauter d'un arbre à l'autre, en quête de glands et noix pour l'hiver. Des renards passent souvent sous nos fenêtres.

Nous bénéficions également d'un bon ensoleillement, et les ombres portés par les arbres présents dans la parcelle 1075 atténuent agréablement les pics de chaleurs estivales, tout en laissant filtrer une lumière bien appréciée par l'humain et la nature.

Si le plan d'affectation – tel que mis à l'enquête aujourd'hui – contient beaucoup d'améliorations sensibles dans les aspects paysagères et urbanistiques de la zone *Vallaire*, il permet néanmoins un développement du bâti qui nous est fort préjudiciable.

## Frange paysagère

Je comprends et je partage la volonté – fort louable – d'imposer une *frange paysagère* pour séparer les quartiers d'habitation de la zone à vocation industrielle, et cette dernière de la lisière forestière. Néanmoins, le traitement conjoint (art 28) de ces deux finalités oblige à des compromis à mon avis peu satisfaisants.

Si pour les parcelles au sud-ouest du PA (actuellement pour la plupart occupés par des habitations) la frange paysagère représente une contrainte dans le droit à bâtir et qui convient donc de minimiser, ceci n'est pas le cas pour la frange paysagère située à nord-est, juxtaposant le quartier *En Verney* et à l'est, vers les habitations de Chemin de l'Ormet, qui doit créer un écrin de verdure entre les habitations et les volumes – bien imposants – permis dans le nouveau règlement.

À noter que le nouveau PA Vallaire – nonobstant la bonne intention d'introduire une *frange paysagère* inconstructible de 10 m de large – représente une péjoration par rapport aux distances aux limites du RPGA actuel, qui, à son article 51 statue : « *A défaut de plans ou de dispositions fixant la limite des constructions, les bâtiments sont implantés à la distance égale à la hauteur à la corniche de la façade correspondante, mais au moins à 6.00 m* ». Un bâtiment d'hauteur 14 m (tel que permis dans l'article 16, al. 3, point c) aurait dû être - selon la précédente réglementation - à au moins 14 mètres, pas le 10 mètres de la frange paysagère !

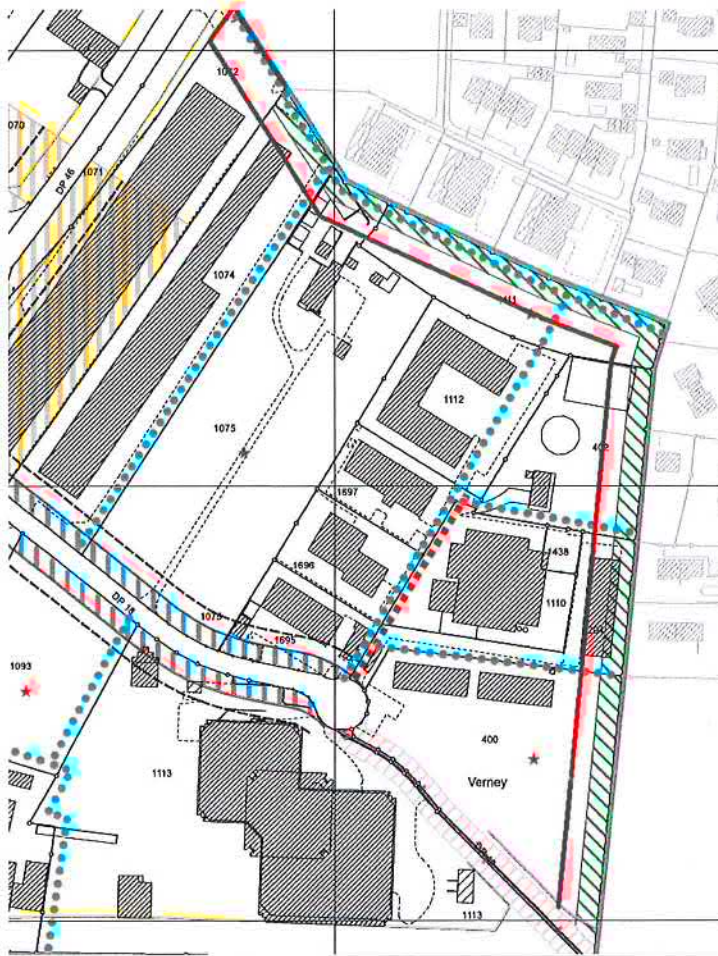
Pour le traitement de la *frange paysagère*, je propose :

- De **traiter séparément** la frange paysagère à nord-est, juxtaposant le quartier *En Verney* et à est, vers les habitations de Chemin de l'Ormet (frange A) et les franges paysagères à l'ouest, vers la lisière forestière de la Venoge (franges B) ;
- **De passer la largeur de la frange A à 20 mètres**, afin de pouvoir assurer le maintien et la protection des arbres déjà existants, ainsi que le développement sans encombre des arbres majeurs que cette frange est destinée à accueillir (c.f. art 28, al 1 et art 26, al 5);
- Prolonger la frange paysagère dans la parcelle 1072 ;
- D'admettre « les prolongements extérieurs des constructions » (article 28, al. 3, point b) **seulement** dans les franges B ;

On souligne également que dans la frange paysagère A, des **arbres majeurs sont déjà existants**. Il conviendrait de **s'assurer dès aujourd'hui de leur protection et leur entretien**.



Les modifications proposées sont résumées visuellement dans le plan ci-dessous : la ligne rouge démarque l'élargissement de la frange paysagère A.



### **Emploi et mobilité**

Un point d'attention essentiel de cet PA Vallaire est lié à l'augmentation des emplois et aux problématiques liées à la mobilité professionnelle.

En préambule, une précision est néanmoins nécessaire sur le nombre d'emplois – scénarios « réaliste à 15 ans » et « maximal », qui servent comme bases de calcul pour les études de mobilité (voir tableau ci-dessous, extrait du rapport OAT, pg. 19) :

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

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

*\*hypothèse de 100 m<sup>2</sup> / emploi secondaire et 30 m<sup>2</sup> / emploi tertiaire*

Dans le rapport OAT, une hypothèse est émise :

- a) 2/3 surfaces pour activités secondaires ;
- b) 1/3 surfaces pour activités tertiaires.

**Cette hypothèse est assez questionnable**, car l'Ecotope (et les autres souhaitables futurs bâtiments) nous montrent que **le tertiaire prendra une ampleur bien plus considérable**.

De plus, dans le rapport OAT il est estimé que **30m<sup>2</sup>** correspondent à un emploi du tertiaire, alors que dans la brochure de l'Ecotope, encadré « en bref », on peut lire :

- o 20'000m<sup>2</sup> de surface d'activité
- o Jusqu'à 1'500 places de travail

Ce qui correspondent à **13.3m<sup>2</sup> par place de travail**, loin des 30m<sup>2</sup> du rapport OAT.

**Si je recalculer l'estimation du rapport OAT, avec les hypothèses révisées ci-dessous :**

- 1) Partage surfaces secondaires/tertiaires de **50%/50%**
- 2) 100m<sup>2</sup>/emploi secondaire, **20m<sup>2</sup>**/emploi tertiaire

On parvient à :

- a) **9'300** emplois : 1550 secondaires + 7750 tertiaires (scénario à 15 ans)
- b) 12'600 emplois : 2100 secondaires + 10500 tertiaires (scénario maximale, à 50 ans)

**Ce scénario à 15 ans représente une augmentation de 69% par rapport aux chiffres relatés dans le rapport OAT, qui – selon mes hypothèses - sont sous-estimés.**

D'ailleurs, le rapport CITEC de mobilité (voir annexes du rapport OAT) mets en évidence plusieurs problématiques – sans pour autant pouvoir indiquer des mesures réellement convaincantes - afin de garantir le déplacement quotidien et efficace des 5'500 personnes des estimations originales. De plus, les places de parc pour le TIM sont artificiellement limitées ; cette zone, par son positionnement géographique, loin des axes forts de transport public – demandera des longs temps de trajets aux pendulaires qui emprunterons le TP.

Or, mes estimations du nombre d'emplois démontrent que **ces problématiques risquent de s'empirer ultérieurement**.

### Volumes et hauteurs

Le PA Vallaire permet une densification conséquente dans la zone 15 LAT A (IVB = 8m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>, anciennement 5m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> : +60%) par rapport au RPGA actuel. Dans cette zone, les hauteurs maximales passent de 11m à l'acrotère/13m au faite à **22 mètres** (et encore +3m de « bonus » éventuel), ce qui – pour référence – représente l'équivalent d'un Rez+6 étages (et Rez+7 avec bonus) pour un bâtiment d'habitation.

Tout en comprenant les motivations derrière ce choix, j'estime néanmoins que **cette densité et hauteur doit être limité à la « centralité »** ; en conséquence, on demande que **la zone LAT A ne s'étende pas jusqu'à l'extrémité nord du périmètre du PA Vallaire**, afin de garantir une transition plus harmonieuse entre la campagne à l'ouest de Route de Vallaire et le front bâti avec une zone tampon en LAT B.

Tout en admettant la hauteur de 22 mètres dans la zone centrale LAT A, je ne comprends pas la nécessité de permettre des hauteurs de 18 mètres (toujours : +3m de bonus, pour un potentiel de 21 mètres !) en zone LAT B. En conservant les mêmes proportions de la zone A (hauteur = 22m pour IVB = 8m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>), la zone B devrait être limitée à 13.75 mètres, avec bonus maximal de 1.875m.

Ce qui est d'ailleurs mis en évidence dans le rapport OAT, à page 18:

**cas 1 : maximisation de la hauteur**

|         |                                  |                                  |                                  |
|---------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| IVB max | 8 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> | 5 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> | 5 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> |
| hauteur | 22 m                             | 18 m                             | 14 m                             |
| ISB max | 0.36                             | 0.27                             | 0.36                             |

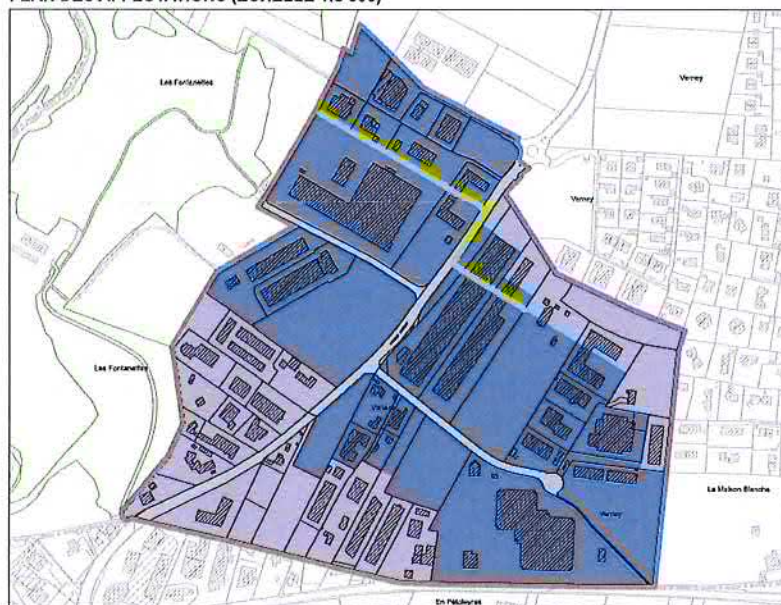
**cas 2 : maximisation de la surface**

|             |                                  |                                  |
|-------------|----------------------------------|----------------------------------|
| IVB max     | 8 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> | 5 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> |
| ISB         | 0.6                              | 0.6                              |
| hauteur max | 13.3 m                           | 8.3 m                            |

En résumé, je propose de :

- **Limitier la hauteur maximale seulement au secteur central.** En particulier, classer en zone 15 LAT B les parcelles au nord de la ligne verte.

PLAN DES AFFECTATIONS (ECHELLE 1:5 000)



**LÉGENDE**

plan des affectations (échelle 1:5 000)

- zone d'activités économiques 15 LAT A
- zone d'activités économiques 15 LAT B

zone de desserte 15 LAT



- **Réduire la hauteur maximale de 18 à 14 mètres en zone LAT B**
- Limiter le bonus de hauteur à 2 mètres en zone LAT B

Sadek Hadjali  
Barbara Bihler  
Route de Miège 5B,  
3973 Venthône

Greffe municipal  
Mon Repos  
Ch. de la Colline 5,  
Case postale 133  
1024 Ecublens

Ecublens, le 8 décembre 2023

**Opposition: Mise à l'enquête publique - dossier 2978 (PA Vallaire)**

Monsieur le Syndic, Mesdames et Messieurs les Municipaux,

Suite à la mise à l'enquête du Plan d'Affectation Vallaire (dossier 2978), nous vous informons que nous nous opposons au projet, tel qu'il a été proposé.

Je vous prie de trouver ci-joint les arguments motivant notre opposition.

Dans l'espoir de trouver une oreille attentive à cette opposition, nous vous prions Monsieur le Syndic, Mesdames les Municipales, Messieurs les Municipaux, de recevoir nos sincères salutations.



Sadek Hadjali



Barbara Bihler

## Prologue

Anciens habitants de Saint-Sulpice, nous avons choisi de nous établir à Ecublens en 2009, dans une résidence attenant au parc appartenant à Mr. Mayerat. Cette immédiate proximité nous permet de jouir d'un cadre tranquille, verdoyant, où la petite faune vit en symbiose avec une surface généreusement arborée. Les quelques magnifiques arbres en bordure de notre PPE (parcelle 1075 et 1111) sont de taille exceptionnelle, ce qui procure un ombrage salutaire pendant les périodes de canicule, sans pour autant empêcher la lumière de baigner notre résidence.

Seulement, voilà que le PA Vallaire, tel qu'il est mis à l'enquête, remet en cause cette quiétude dont jouissent les 18 ménages des PPE de Montanay. S'il convient ici de saluer les nobles objectifs du projet dont bénéficieront les Ecublensais et contribueront au rayonnement et à la richesse de la commune, il n'en demeure pas moins que les aspects urbanistiques et paysagères du Nord Vallaire, tels qu'ils sont présentés, suscitent beaucoup notre inquiétude.

### Un bâti préjudiciable :

Le PA Vallaire permet une densification conséquente dans la zone 15 LAT A (IVB =  $8\text{m}^3/\text{m}^2$ , anciennement  $5\text{m}^3/\text{m}^2$  : +60%) par rapport au RPGA actuel. Dans cette zone, les hauteurs maximales **passent de 11m à l'acrotère/13m au faite à 22 mètres** (avec une possibilité d'ajouter 3m en surplus), ce qui – pour référence – représente l'équivalent d'un Rez+6 étages (et Rez+7 avec bonus) pour un bâtiment d'habitation.

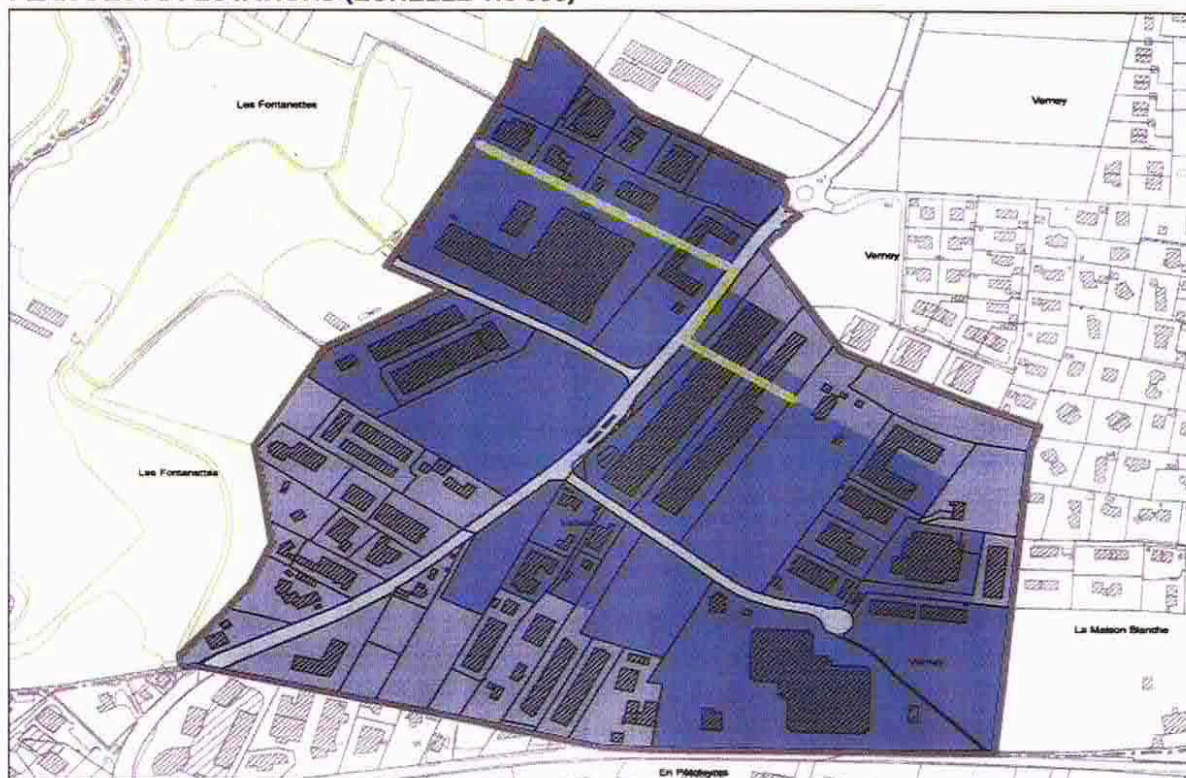
Nous sommes portés à croire que ce choix est de nature purement économique et ne prend pas tout-à-fait en compte les besoins légitimes des riverains que nous sommes. Nous pensons qu'**une telle densité et cette hauteur doivent être limitées au « Hub Central »**, centre névralgique du projet.

C'est pourquoi nous demandons que **la zone LAT A ne s'étende pas jusqu'à l'extrémité nord du périmètre du PA Vallaire**, afin de garantir une transition plus harmonieuse entre la campagne à l'ouest de Route de Vallaire et le front bâti avec une zone tampon en LAT B.

Tout en admettant la hauteur de 22 mètres dans la Zone Centrale LAT A, nous ne comprenons pas la nécessité de permettre des hauteurs de 18 mètres (auxquels s'ajoutent les 3m de bonus pour atteindre un potentiel de 21 mètres !) en zone LAT B. En gardant les mêmes proportions de la zone A (hauteur = 22m pour IVB =  $8\text{m}^3/\text{m}^2$ ), **la zone B devrait être limitée à 13.75 mètres, avec bonus maximal de 1.875m.**



Ceci est est d'ailleurs mis en évidence dans le rapport OAT, à page 18:

## PLAN DES AFFECTATIONS (ECHELLE 1:5 000)



### LÉGENDE

plan des affectations (échelle 1:5 000)

 zone d'activités économiques 15 LAT A  
 zone d'activités économiques 15 LAT B

 zone de desserte 15 LAT



En résumé, Nous proposons l'alternative suivante :

- **Limitation de la hauteur maximale exclusivement au secteur central (« Hub »).** En particulier, classer en zone 15 LAT B les parcelles au nord de la ligne verte.
- **Réduction de la hauteur maximale de 18 à 14 mètres en zone LAT B**
- Limiter le bonus de hauteur à 2 mètres en zone LAT B

### Frangé paysagère

Je comprends et nous partageons votre volonté d'imposer une *frangé paysagère* pour séparer les quartiers d'habitation de la zone à vocation industrielle, et délimiter cette dernière de la lisière forestière. Néanmoins, le traitement conjoint (art. 28) de ces deux finalités oblige à des compromis à notre avis peu satisfaisants.

Si pour les parcelles au sud-ouest du PA (actuellement pour la plupart occupés par des habitations) la frangé paysagère représente une contrainte dans le droit à bâtir et qui convient donc de minimiser, ceci n'est pas le cas pour la frangé paysagère situé à nord-est, juxtaposant le quartier *En Verney* et à l'est, vers les habitations de Chemin de l'Ormet, qui doit créer un écrin de verdure entre les habitations et les volumes – bien imposants – permis dans le nouveau règlement.

À noter que le nouveau PA Vallaire – malgré la bonne intention d'introduire une *frangé paysagère* inconstructible de 10 m de large – représente une péjoration par rapport aux distances aux limites du RPGA actuel, qui, à son article 51 statue : « *A défaut de plans ou de dispositions fixant la limite des*

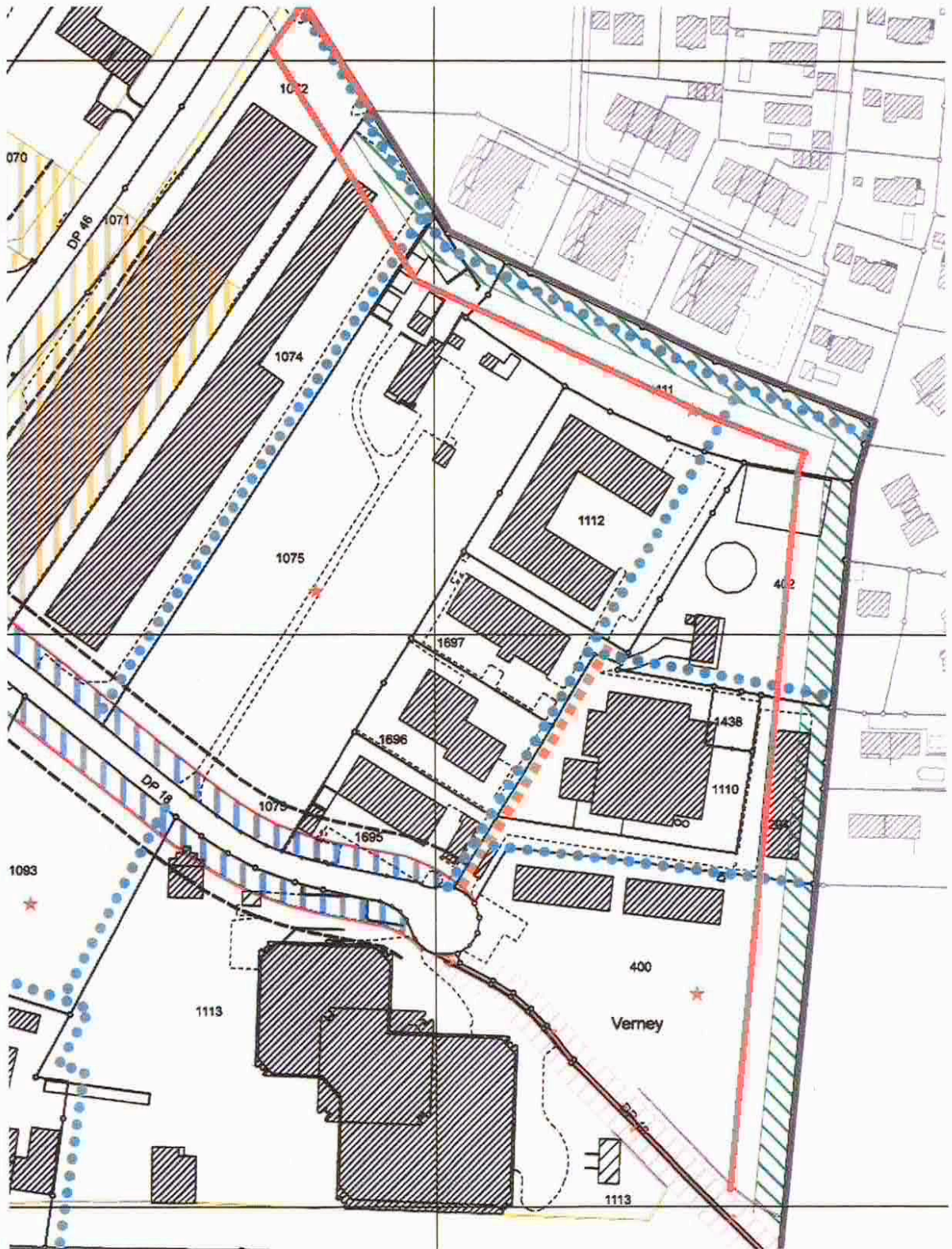
*constructions, les bâtiments sont implantés à la distance égale à la hauteur à la corniche de la façade correspondante, mais au moins à 6.00 m ». Un bâtiment d' hauteur 14 m (tel que permis dans l'article 16, al. 3, point c) aurait dû être situé - selon la précédente réglementation - au moins à 14 mètres et non pas à 10 mètres de la frange paysagère ! Ceci d'autant plus qu'à coté de cette frange, un couloir de mobilité douce qu'on peut estimer à 1,5m de large y est envisagé.*

Nous proposons de modifier les dispositions de la frange paysagère comme suit :

- **Traiter séparément** la frange paysagère au Nord-Est, juxtaposant le quartier *En Verney* et à l'Est, vers les habitations du Chemin de l'Ormet (frange A) d'une part et les franges paysagères à l'ouest, vers la lisère forestière de la Venoge (frange B) d'autre part;
- **Augmenter la largeur de la frange A à 20 mètres**, afin de pouvoir assurer le maintien et la protection des arbres déjà existants, ainsi que le développement harmonieux des arbres et arbustes que cette frange est destinée à accueillir (c.f. art 26, al 5 et art 28, al 1);
- Prolonger la frange paysagère dans la parcelle 1072 ;
- Considérer « les prolongements extérieurs des constructions » (article 28, al. 3, point b) **seulement** dans les franges B ;
- **Préserver dans la frange paysagère A, des arbres majeurs déjà existants** en conformité avec l'art. 26, al 1 qui stipule : « 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. De manière générale, la réalisation de nouvelles constructions doit s'implanter de manière à préserver les sujets existants. Si des raisons justifiées nécessitent leur abattage, ils doivent être compensés en nombre et en surface de canopée. »

Il conviendrait donc de **s'assurer dès aujourd'hui de leur protection et leur entretien.**

Les modifications proposées sont illustrées dans le plan ci-dessous : la ligne rouge démarque l'élargissement de la frange paysagère A.





## Emploi et mobilité

Un point d'attention essentiel de ce PA Vallaire est lié à l'augmentation des emplois et aux problématiques liées à la mobilité professionnelle.

En préambule, une précision est néanmoins nécessaire sur le nombre d'emplois – scénarios « réaliste à 15 ans » et « maximal », qui servent comme base de calcul pour les études de mobilité (voir tableau ci-dessous, extrait du rapport OAT, pg. 19) :

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

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

\*hypothèse de 100 m<sup>2</sup> / emploi secondaire et 30 m<sup>2</sup> / emploi tertiaire

Concernant les surfaces dédiées aux 2 types d'activités, le rapport OAT émet l'hypothèse suivante :

- 2/3 surfaces pour activités secondaires ;
- 1/3 surfaces pour activités tertiaires.

**Cette hypothèse est assez discutable** car l'Ecotope (ainsi que l'accueil de nouveaux bâtiments futurs) nous montrent que **le tertiaire prendra une ampleur bien plus considérable**.

En outre, le rapport OAT estime que **30m<sup>2</sup>** correspondent à un emploi du tertiaire, alors que dans la brochure de l'Ecotope, encadré « en bref », on peut lire :

- 20'000m<sup>2</sup> de surface d'activité
- Jusqu'à 1'500 places de travail

Ce qui correspondent à **13.3m<sup>2</sup> par place de travail**, loin des 30m<sup>2</sup> du rapport OAT.

**Si on recalculer l'estimation du rapport OAT, avec les hypothèses révisées ci-dessous :**

- Partage surfaces secondaires/tertiaires de **50%/50%**
- 100m<sup>2</sup>/emploi secondaire, **20m<sup>2</sup>**/emploi tertiaire

On parvient à :

- 9'300** emplois, soit 1550 secondaires + 7750 tertiaires (scénario à 15 ans)
- 12'600** emplois, soit 2100 secondaires + 10500 tertiaires (scénario maximale, à 50 ans)

**On en conclut que ce scénario à 15 ans représente une augmentation de 69% d'emplois par rapport aux chiffres relatés dans le rapport OAT, qui – selon nos hypothèses - sont sous-estimés.**

D'ailleurs, le rapport CITEC de mobilité (voir annexes du rapport OAT) met en évidence plusieurs problématiques – sans pour autant pouvoir indiquer des mesures réellement convaincantes - afin de garantir le déplacement quotidien et efficace des 5'500 personnes des estimations originales. Par ailleurs, les places de parc pour le TIM sont artificiellement limitées ; cette zone, par son positionnement géographique, loin des axes principaux de transport public – demandera des longs temps de trajets aux pendulaires qui emprunterons le TP.

Or, nos estimations du nombre d'emplois démontrent qu'à long terme **un sur-effectif sur Vallaire engendrera des risques de dysfonctionnements et des goulots d'étranglement qui impacteront inévitablement la gestion de la commune ainsi que la quiétude des habitants limitrophes.**

**Xavier Montezuma**  
**Thuy Hong Lam**  
Chemin de Montaney 42  
1024 Ecublens VD

**Greffé municipale**  
Mon Repos  
Ch. de la Colline 5,  
Case postale 133  
1024 Ecublens

Ecublens, le 8 décembre 2023

**Opposition: mise à l'enquête publique - dossier 2978 (PA Vallaire)**

Monsieur le Syndic, Mesdames et Messieurs les Municipaux,

Suite à la mise à l'enquête du Plan d'Affectation Vallaire (dossier 2978) et dans le délai imparti (10 décembre 2023), nous manifestons, par ce courrier, à notre opposition à ce projet. Les arguments figurent dans les pages suivantes.

En vous remerciant par avance du soin que vous apporterez à cette opposition, nous vous prie d'agréer, Monsieur le Syndic, Mesdames les Municipales, Messieurs les Municipaux, nos meilleures salutations.



Xavier Montezuma



Thuy Hong Lam

## Contexte

Venant de déménager dans le quartier En Verney/Montaney au sein de la PPE *Les Champs B* située en bordure du PA Vallaire, nous profitons aujourd'hui d'un environnement calme et verdoyant. Les parcelles au sud de notre bâtiment (1075 et 1111) sont largement arborisées et abritent une faune que nous prenons plaisir à découvrir jour après jour.

Nous bénéficions d'un très bon ensoleillement sud-ouest, un véritable atout pour les longues soirées en été que nous envisageons d'ores et déjà de réaliser sur notre terrasse, au calme.

Si le plan d'affectation – tel que mis à l'enquête aujourd'hui – contient beaucoup d'améliorations sensibles dans les aspects paysagers et urbanistiques de la zone Vallaire, il permet néanmoins un développement du bâti qui nous paraît fort préjudiciable, d'autant plus que nous venons d'y emménager fin septembre de cette année.

Notre principale crainte est que nous soyons déçus voir dégoûtés de notre premier achat (et dieu sait si un premier achat est important !) si de hauts bâtiments venaient à cacher la lumière qui descend harmonieusement sur notre terrasse au fil de l'après-midi. De plus, qui dit nouvelle zone urbanistique dit certainement davantage de bruit.. Si nous avons succombé au charme de ce quartier lors de notre première visite, c'est avant tout grâce à la quiétude des lieux, quiétude à peine troublée par l'agréable et reposant chant des oiseaux dans les arbres.

## Frange paysagère

Nous comprenons et partageons la volonté d'imposer une frange paysagère pour séparer les quartiers d'habitation de la zone à vocation industrielle, et cette dernière de la lisière forestière. Néanmoins, le traitement conjoint (art 28) de ces deux finalités oblige à des compromis qui nous semblent desservir notre quartier En Verney/Montaney.

En ce qui concerne les parcelles au sud-ouest du PA (actuellement pour la plupart occupées par des habitations), la frange paysagère représente une contrainte dans le droit à bâtir qu'il convient de minimiser. En revanche, ce n'est pas le cas pour la frange paysagère située au nord-est, juxtaposant le quartier En Verney et à l'est, les habitations de Chemin de l'Ormet. Cette structure doit créer un écrin de verdure entre les habitations et les volumes – bien imposants – permis dans le nouveau règlement.

À noter que le nouveau PA Vallaire – nonobstant la bonne intention d'introduire une frange paysagère inconstructible de 10 m de large – représente une péjoration par rapport aux distances aux limites du RPGA actuel, qui, à son article 51 statue : « *A défaut de plans ou de dispositions fixant la limite des constructions, les bâtiments sont implantés à la distance égale à la hauteur à la corniche de la façade correspondante, mais au moins à 6.00 m* ». Un bâtiment d'une hauteur de 14 mètres (tel que permis dans l'article 16, al. 3, point c) aurait dû être - selon la précédente réglementation - à au moins 14 mètres (et non pas 10 mètres) de la frange paysagère !

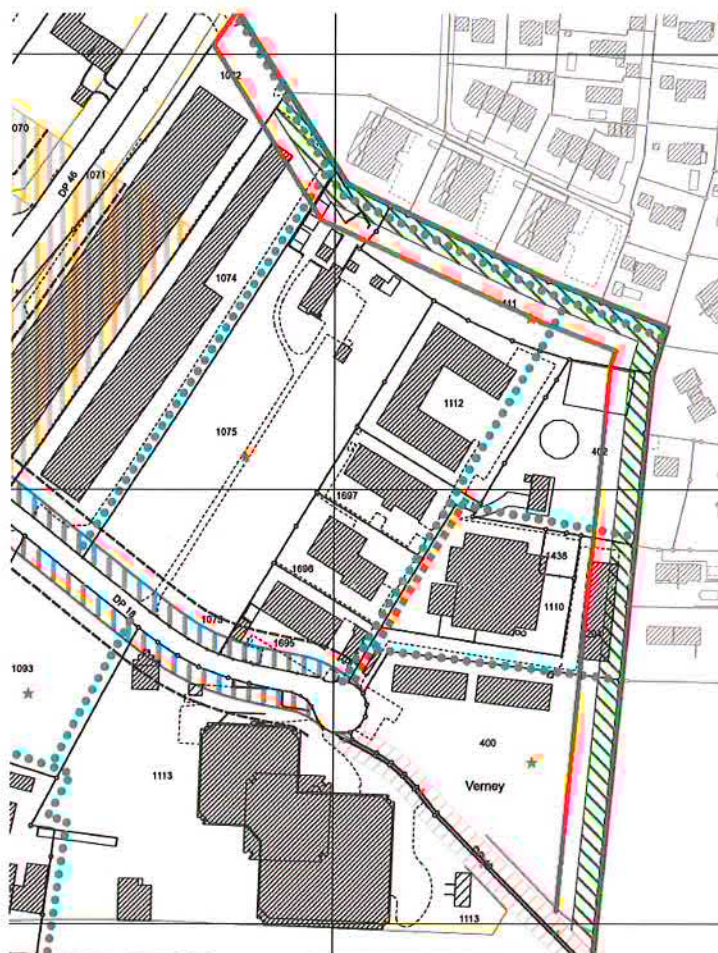
Pour le traitement de la frange paysagère, nous proposons les actions suivantes :

- De **traiter séparément** la frange paysagère au nord-est, juxtaposant le quartier En Verney, à l'est, les habitations de Chemin de l'Ormet (frange A) et les franges paysagères à l'ouest, vers la lisière forestière de la Venoge (franges B) ;
- De **passer la largeur de la frange A à 20 mètres**, afin de pouvoir assurer le maintien et la protection des arbres déjà existants, ainsi que le développement sans encombre des arbres majeurs que cette frange est destinée à accueillir (c.f. art 28, al 1 et art 26, al 5) ;
- Prolonger la frange paysagère dans la parcelle 1072 ;

- D'admettre « les prolongements extérieurs des constructions » (article 28, al. 3, point b) **seulement** dans les franges B ;

On souligne également que dans la frange paysagère A, des **arbres majeurs sont déjà existants**. Il conviendrait de **s'assurer dès aujourd'hui de leur protection et leur entretien**.

Les modifications proposées sont résumées visuellement dans le plan ci-dessous : la ligne rouge démarque l'élargissement de la frange paysagère A.



### Emploi et mobilité

Un point d'attention essentiel de ce PA Vallaire est lié à l'augmentation des emplois et aux problématiques liées à la mobilité professionnelle.

En préambule, une précision est néanmoins nécessaire sur le nombre d'emplois – scénarios « réaliste à 15 ans » et « maximal », qui servent comme bases de calcul pour les études de mobilité (voir tableau ci-dessous, extrait du rapport OAT, pg. 19) :

### 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 <sup>2</sup> | 310'000 m <sup>2</sup> | 420'000 m <sup>2</sup> |
| habitants / emplois* | 1'530**               | 5'500                  | 7'500                  |

\*hypothèse de 100 m<sup>2</sup> / emploi secondaire et 30 m<sup>2</sup> / emploi tertiaire

Dans le rapport OAT, une hypothèse est émise :

- a) 2/3 surfaces pour activités secondaires ;
- b) 1/3 surface pour activités tertiaires.

Cette hypothèse est assez questionnable car l'Ecotope (et les autres souhaitables futurs bâtiments) nous montrent que **le tertiaire prendra une ampleur bien plus considérable**.

De plus, dans le rapport OAT il est estimé que **30m<sup>2</sup>** correspondent à un emploi du tertiaire, alors que dans la brochure de l'Ecotope, encadré « en bref », on peut lire :

- o 20'000m<sup>2</sup> de surface d'activité
- o Jusqu'à 1'500 places de travail

Ce qui correspondent à **13.3m<sup>2</sup> par place de travail**, loin des 30m<sup>2</sup> du rapport OAT.

**Si nous recalculons l'estimation du rapport OAT avec les hypothèses révisées ci-dessous :**

- 1) Partage surfaces secondaires/tertiaires de **50%/50%**
- 2) 100m<sup>2</sup>/emploi secondaire, **20m<sup>2</sup>**/emploi tertiaire

On parvient à :

- a) **9'300** emplois : 1550 secondaires + 7750 tertiaires (scénario à 15 ans)
- b) **12'600** emplois : 2100 secondaires + 10500 tertiaires (scénario maximale, à 50 ans)

**Ce scénario à 15 ans représente une augmentation de 69% par rapport aux chiffres relatés dans le rapport OAT, qui – selon nos hypothèses - sont sous-estimés.**

D'ailleurs, le rapport CITEC de mobilité (voir annexes du rapport OAT) met en évidence plusieurs problématiques – sans pour autant pouvoir indiquer des mesures réellement convaincantes - afin de garantir le déplacement quotidien et efficace des 5'500 personnes des estimations originales. De plus, les places de parc pour le TIM sont artificiellement limitées. Cette zone, par son positionnement géographique loin des axes forts de transport public, demandera des longs temps de trajets aux pendulaires qui emprunterons le TP.

Or, nos estimations du nombre d'emplois démontrent que ces problématiques risquent de s'empirer ultérieurement.

### Volumes et hauteurs

Le PA Vallaire permet une densification conséquente dans la zone 15 LAT A (IVB = 8m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>, anciennement 5m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> : +60%) par rapport au RPGA actuel. Dans cette zone, les hauteurs maximales

passent de 11m à l'acrotère/13m au faite à **22 mètres** (et encore +3m de « bonus » éventuel), ce qui – pour référence – représente l'équivalent d'un Rez+6 étages (et Rez+7 avec bonus) pour un bâtiment d'habitation.

Tout en comprenant les motivations derrière ce choix, nous estimons néanmoins que cette densité et hauteur doit être limitée à la « centralité ». En conséquence, nous demandons que **la zone LAT A ne s'étende pas jusqu'à l'extrémité nord du périmètre du PA Vallaire**. Ceci afin de garantir une transition plus harmonieuse entre la campagne à l'ouest de Route de Vallaire et le front bâti avec une zone tampon en LAT B.

Tout en admettant la hauteur de 22 mètres dans la zone centrale LAT A, nous ne comprenons pas la nécessité de permettre des hauteurs de 18 mètres (toujours : +3m de bonus, pour un potentiel de 21 mètres !) en zone LAT B. En conservant les mêmes proportions de la zone A (hauteur = 22m pour IVB =  $8\text{ m}^3/\text{m}^2$ ), **la zone B devrait être limitée à 13.75 mètres, avec bonus maximal de 1.875m.**

Ce qui est d'ailleurs mis en évidence dans le rapport OAT, à page 18:

**cas 1 : maximisation de la hauteur**

|         |                                  |                                  |                                  |
|---------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| IVB max | 8 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> | 5 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> | 5 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> |
| 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 <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> | 5 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> |
| ISB         | 0.6                              | 0.6                              |
| hauteur max | 13.3 m                           | 8.3 m                            |

En résumé, nous proposons de :

- **Limitier la hauteur maximale seulement au secteur central.** En particulier, classer en zone 15 LAT B les parcelles au nord de la ligne verte.
- **Réduire la hauteur maximale de 18 à 14 mètres en zone LAT B**
- **Limitier le bonus de hauteur à 2 mètres en zone LAT B**

PLAN DES AFFECTATIONS (ECHELLE 1:5 000)



**LÉGENDE**

plan des affectations (échelle 1:5 000)

- zone d'activités économiques 15 LAT A
- zone de desserte 15 LAT
- zone d'activités économiques 15 LAT B



**Samuel Feltin**  
Ch. de Montaney 44  
1024 Ecublens

|  |               |
|--|---------------|
| Service de l'urbanisme, constructions<br>et mobilité |               |
| Reçu le:   | - 6 OCT. 2023 |
| Dos. / projet:                                       | D-2978        |
| Suite:   |               |

**Greffe municipale**  
Mon Repos  
Ch. de la Colline 5,  
Case postale 133  
1024 Ecublens

Ecublens, le 5 décembre 2023

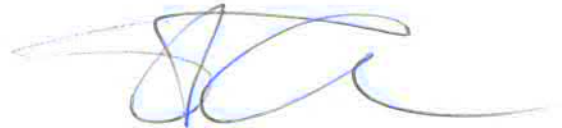
**Opposition: mise à l'enquête publique - dossier 2978 (PA Vallaire)**

Monsieur le Syndic, Mesdames et Messieurs les Municipaux,

Suite à la mise à l'enquête du Plan d'Affectation Vallaire (dossier 2978) et dans le délai imparti (10 décembre 2023), je manifeste par ce courrier mon opposition à ce projet. Les arguments figurent dans les pages suivantes.

En vous remerciant par avance du soin que vous apporterez à cette opposition, je vous prie d'agréer, Monsieur le Syndic, Mesdames les Municipales, Messieurs les Municipaux, mes salutations les meilleures.

Samuel Feltin



## Contexte

Habitant dans le quartier *En Verney*, dans un appartement de propriété situé en bordure du PA Vallaire, nous jouissons aujourd'hui d'un environnement calme et verdoyant, nonobstant l'édification récente de la parcelle 1074, dont les qualités architecturales sont très douteuses. Les parcelles au sud de notre bâtiment (1075 et 1111) sont largement arborisées et abritent une faune variée.

Nous bénéficions également d'un bon ensoleillement, et les ombres portés par les arbres présents dans la parcelle 1075 atténuent agréablement les pics de chaleurs estivales, tout en laissant filtrer une lumière bien appréciée par l'humain et la nature.

Si le plan d'affectation – tel que mis à l'enquête aujourd'hui – contient beaucoup d'améliorations sensibles dans les aspects paysagères et urbanistiques de la zone *Vallaire*, il permet néanmoins un développement du bâti qui nous est fort préjudiciable.

## Frange paysagère

Je comprends et je partage la volonté – fort louable – d'imposer une *frange paysagère* pour séparer les quartiers d'habitation de la zone à vocation industrielle, et cette dernière de la lisière forestière. Néanmoins, le traitement conjoint (art 28) de ces deux finalités oblige à des compromis à mon avis peu satisfaisants.

Si pour les parcelles au sud-ouest du PA (actuellement pour la plupart occupés par des habitations) la frange paysagère représente une contrainte dans le droit à bâtir et qui convient donc de minimiser, ceci n'est pas le cas pour la frange paysagère situé à nord-est, juxtaposant le quartier *En Verney* et à l'est, vers les habitations de Chemin de l'Ormet, qui doit créer un écrin de verdure entre les habitations et les volumes – bien imposants – permis dans le nouveau règlement.

À noter que le nouveau PA Vallaire – nonobstant la bonne intention d'introduire une *frange paysagère* inconstructible de 10 m de large – représente une péjoration par rapport aux distances aux limites du RPGA actuel, qui, à son article 51 statue : « *A défaut de plans ou de dispositions fixant la limite des constructions, les bâtiments sont implantés à la distance égale à la hauteur à la corniche de la façade correspondante, mais au moins à 6.00 m* ». Un bâtiment d hauteur 14 m (tel que permis dans l'article 16, al. 3, point c) aurait dû être - selon la précédente réglementation - à au moins 14 mètres, pas les 10 mètres de la frange paysagère.

Pour le traitement de la *frange paysagère*, je propose :

- De **traiter séparément** la frange paysagère à nord-est, juxtaposant le quartier *En Verney* et à est, vers les habitations de Chemin de l'Ormet (frange A) et les franges paysagères à l'ouest, vers la lisière forestière de la Venoge (franges B) ;
- De **passer la largeur de la frange A à 20 mètres**, afin de pouvoir assurer le maintien et la protection des arbres déjà existants, ainsi que le développement sans encombre des arbres majeurs que cette frange est destinée à accueillir (c.f. art 28, al 1 et art 26, al 5);
- Prolonger la frange paysagère dans la parcelle 1072 ;
- D'admettre « les prolongements extérieurs des constructions » (article 28, al. 3, point b) **seulement** dans les franges B ;

On souligne également que dans la frange paysagère A, des **arbres majeurs sont déjà existants**. Il conviendrait de **s'assurer dès aujourd'hui de leur protection et leur entretien**.



Les modifications proposées sont résumées visuellement dans le plan ci-dessous : la ligne rouge démarque l'élargissement de la frange paysagère A.



### **Emploi et mobilité**

Un point d'attention essentiel de cet PA Vallaire est lié à l'augmentation des emplois et aux problématiques liées à la mobilité professionnelle.

En préambule, une précision est néanmoins nécessaire sur le nombre d'emplois – scénarios « réaliste à 15 ans » et « maximal », qui servent comme bases de calcul pour les études de mobilité (voir tableau ci-dessous, extrait du rapport OAT, pg. 19) :

#### **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 <sup>2</sup> | 310'000 m <sup>2</sup> | 420'000 m <sup>2</sup> |
| habitants / emplois* | 1'530**               | 5'500                  | 7'500                  |

\*hypothèse de 100 m<sup>2</sup> / emploi secondaire et 30 m<sup>2</sup> / emploi tertiaire

Dans le rapport OAT, une hypothèse est émise :

- a) 2/3 surfaces pour activités secondaires ;
- b) 1/3 surfaces pour activités tertiaires.

**Cette hypothèse est assez questionnable**, car l'Écotope (et les autres souhaitables futurs bâtiments) nous montrent que **le tertiaire prendra une ampleur bien plus considérable**.

De plus, dans le rapport OAT il est estimé que **30m<sup>2</sup>** correspondent à un emploi du tertiaire, alors que dans la brochure de l'Écotope, encadré « en bref », on peut lire :

- o 20'000m<sup>2</sup> de surface d'activité
- o Jusqu'à 1'500 places de travail

Ce qui correspondent à **13.3m<sup>2</sup> par place de travail**, loin des 30m<sup>2</sup> du rapport OAT.

**Si je recalculer l'estimation du rapport OAT, avec les hypothèses révisées ci-dessous :**

- 1) Partage surfaces secondaires/tertiaires de **50%/50%**
- 2) 100m<sup>2</sup>/emploi secondaire, **20m<sup>2</sup>**/emploi tertiaire

On parvient à :

- a) **9'300** emplois : 1550 secondaires + 7750 tertiaires (scénario à 15 ans)
- b) 12'600 emplois : 2100 secondaires + 10500 tertiaires (scénario maximale, à 50 ans)

**Ce scénario à 15 ans représente une augmentation de 69% par rapport aux chiffres relatés dans le rapport OAT, qui – selon mes hypothèses - sont sous-estimés.**

D'ailleurs, le rapport CITEC de mobilité (voir annexes du rapport OAT) met en évidence plusieurs problématiques – sans pour autant pouvoir indiquer des mesures réellement convaincantes - afin de garantir le déplacement quotidien et efficace des 5'500 personnes des estimations originales. De plus, les places de parc pour le TIM sont artificiellement limitées ; cette zone, par son positionnement géographique, loin des axes forts de transport public – demandera des longs temps de trajets aux pendulaires qui emprunterons le TP.

Or, mes estimations du nombre d'emplois démontrent que **ces problématiques risquent de s'empirer ultérieurement**.

### **Volumes et hauteurs**

Le PA Vallaire permet une densification conséquente dans la zone 15 LAT A (IVB = 8m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>, anciennement 5m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> : +60%) par rapport au RPGA actuel. Dans cette zone, les hauteurs maximales passent de 11m à l'acrotère/13m au faite à **22 mètres** (et encore +3m de « bonus » éventuel), ce qui – pour référence – représente l'équivalent d'un Rez+6 étages (et Rez+7 avec bonus) pour un bâtiment d'habitation.

Tout en comprenant les motivations derrière ce choix, j'estime néanmoins que **cette densité et hauteur doit être limité à la « centralité »** ; en conséquence, on demande que **la zone LAT A ne s'étende pas jusqu'à l'extrémité nord du périmètre du PA Vallaire**, afin de garantir une transition plus harmonieuse entre la campagne à l'ouest de Route de Vallaire et le front bâti avec une zone tampon en LAT B.

Tout en admettant la hauteur de 22 mètres dans la zone centrale LAT A, je ne comprends pas la nécessité de permettre des hauteurs de 18 mètres (toujours : +3m de bonus, pour un potentiel de 21



peuvent être très bruyant (e.g. pompe à chaleur). A ce jour, nous sommes déjà incommodés par l'installation de la parcelle 1152 et celles de la parcelle 1074.

En résumé, je propose:

- Une insonorisation adaptée pour toute installation externe.
- Un arrêt de ces installations pendant les jours de repos public, ainsi que les autres jours entre 2200 h et 0700 h.

**Céline Feltin**  
Ch. de Montaney 44  
1024 Ecublens

|  |               |
|--|---------------|
| Service de l'urbanisme, constructions<br>et mobilité |               |
| Reçu le:   | - 6 OCT. 2023 |
| Doss./projet:  | D.2978        |
| Suite:   |               |

**Grefe municipale**

Mon Repos  
Ch. de la Colline 5,  
Case postale 133  
1024 Ecublens

Ecublens, le 5 décembre 2023

**Opposition: mise à l'enquête publique - dossier 2978 (PA Vallaire)**

Monsieur le Syndic, Mesdames et Messieurs les Municipaux,

Suite à la mise à l'enquête du Plan d'Affectation Vallaire (dossier 2978) et dans le délai imparti (10 décembre 2023), je manifeste par ce courrier mon opposition à ce projet. Les arguments figurent dans les pages suivantes.

En vous remerciant par avance du soin que vous apporterez à cette opposition, je vous prie d'agréer, Monsieur le Syndic, Mesdames les Municipales, Messieurs les Municipaux, mes salutations les meilleures.

Céline Feltin

## Contexte

Habitant dans le quartier *En Verney*, dans un appartement de propriété situé en bordure du PA Vallaire, nous jouissons aujourd'hui d'un environnement calme et verdoyant, nonobstant l'édification récente de la parcelle 1074, dont les qualités architecturales sont très douteuses. Les parcelles au sud de notre bâtiment (1075 et 1111) sont largement arborisées et abritent une faune variée.

Nous bénéficions également d'un bon ensoleillement, et les ombres portés par les arbres présents dans la parcelle 1075 atténuent agréablement les pics de chaleurs estivales, tout en laissant filtrer une lumière bien appréciée par l'humain et la nature.

Si le plan d'affectation – tel que mis à l'enquête aujourd'hui – contient beaucoup d'améliorations sensibles dans les aspects paysagères et urbanistiques de la zone *Vallaire*, il permet néanmoins un développement du bâti qui nous est fort préjudiciable.

## Frange paysagère

Je comprends et je partage la volonté – fort louable – d'imposer une *frange paysagère* pour séparer les quartiers d'habitation de la zone à vocation industrielle, et cette dernière de la lisière forestière. Néanmoins, le traitement conjoint (art 28) de ces deux finalités oblige à des compromis à mon avis peu satisfaisants.

Si pour les parcelles au sud-ouest du PA (actuellement pour la plupart occupés par des habitations) la frange paysagère représente une contrainte dans le droit à bâtir et qui convient donc de minimiser, ceci n'est pas le cas pour la frange paysagère situé à nord-est, juxtaposant le quartier *En Verney* et à l'est, vers les habitations de Chemin de l'Ormet, qui doit créer un écrin de verdure entre les habitations et les volumes – bien imposants – permis dans le nouveau règlement.

À noter que le nouveau PA Vallaire – nonobstant la bonne intention d'introduire une *frange paysagère* inconstructible de 10 m de large – représente une péjoration par rapport aux distances aux limites du RPGA actuel, qui, à son article 51 statue : « A défaut de plans ou de dispositions fixant la limite des constructions, les bâtiments sont implantés à la distance égale à la hauteur à la corniche de la façade correspondante, mais au moins à 6.00 m ». Un bâtiment d'hauteur 14 m (tel que permis dans l'article 16, al. 3, point c) aurait dû être - selon la précédente réglementation - à au moins 14 mètres, pas le 10 mètres de la frange paysagère.

Pour le traitement de la *frange paysagère*, je propose :

- De **traiter séparément** la frange paysagère à nord-est, juxtaposant le quartier *En Verney* et à est, vers les habitations de Chemin de l'Ormet (frange A) et les franges paysagères à l'ouest, vers la lisière forestière de la Venoge (franges B) ;
- **De passer la largeur de la frange A à 20 mètres**, afin de pouvoir assurer le maintien et la protection des arbres déjà existants, ainsi que le développement sans encombre des arbres majeurs que cette frange est destinée à accueillir (c.f. art 28, al 1 et art 26, al 5);
- Prolonger la frange paysagère dans la parcelle 1072 ;
- D'admettre « les prolongements extérieurs des constructions » (article 28, al. 3, point b) **seulement** dans les franges B ;

On souligne également que dans la frange paysagère A, des **arbres majeurs sont déjà existants**. Il conviendrait de **s'assurer dès aujourd'hui de leur protection et leur entretien**.

Les modifications proposées sont résumées visuellement dans le plan ci-dessous : la ligne rouge démarque l'élargissement de la frange paysagère A.



### **Emploi et mobilité**

Un point d'attention essentiel de cet PA Vallaire est lié à l'augmentation des emplois et aux problématiques liées à la mobilité professionnelle.

En préambule, une précision est néanmoins nécessaire sur le nombre d'emplois – scénarios « réaliste à 15 ans » et « maximal », qui servent comme bases de calcul pour les études de mobilité (voir tableau ci-dessous, extrait du rapport OAT, pg. 19) :

#### **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 <sup>2</sup> | 310'000 m <sup>2</sup> | 420'000 m <sup>2</sup> |
| habitants / emplois* | 1'530**               | 5'500                  | 7'500                  |

\*hypothèse de 100 m<sup>2</sup> / emploi secondaire et 30 m<sup>2</sup> / emploi tertiaire

Dans le rapport OAT, une hypothèse est émise :

- a) 2/3 surfaces pour activités secondaires ;
- b) 1/3 surfaces pour activités tertiaires.

**Cette hypothèse est assez questionnable**, car l'Ecotope (et les autres souhaitables futurs bâtiments) nous montrent que **le tertiaire prendra une ampleur bien plus considérable**.

De plus, dans le rapport OAT il est estimé que **30m<sup>2</sup>** correspondent à un emploi du tertiaire, alors que dans la brochure de l'Ecotope, encadré « en bref », on peut lire :

- o 20'000m<sup>2</sup> de surface d'activité
- o Jusqu'à 1'500 places de travail

Ce qui correspondent à **13.3m<sup>2</sup> par place de travail**, loin des 30m<sup>2</sup> du rapport OAT.

**Si je recalculer l'estimation du rapport OAT, avec les hypothèses révisées ci-dessous :**

- 1) Partage surfaces secondaires/tertiaires de **50%/50%**
- 2) 100m<sup>2</sup>/emploi secondaire, **20m<sup>2</sup>**/emploi tertiaire

On parvient à :

- a) **9'300** emplois : 1550 secondaires + 7750 tertiaires (scénario à 15 ans)
- b) 12'600 emplois : 2100 secondaires + 10500 tertiaires (scénario maximale, à 50 ans)

**Ce scénario à 15 ans représente une augmentation de 69% par rapport aux chiffres relatés dans le rapport OAT, qui – selon mes hypothèses - sont sous-estimés.**

D'ailleurs, le rapport CITEC de mobilité (voir annexes du rapport OAT) mets en évidence plusieurs problématiques – sans pour autant pouvoir indiquer des mesures réellement convaincantes - afin de garantir le déplacement quotidien et efficace des 5'500 personnes des estimations originales. De plus, les places de parc pour le TIM sont artificiellement limitées ; cette zone, par son positionnement géographique, loin des axes forts de transport public – demandera des longs temps de trajets aux pendulaires qui emprunterons le TP.

Or, mes estimations du nombre d'emplois démontrent que **ces problématiques risquent de s'empirer ultérieurement**.

### **Volumes et hauteurs**

Le PA Vallaire permet une densification conséquente dans la zone 15 LAT A (IVB = 8m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>, anciennement 5m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> : +60%) par rapport au RPGA actuel. Dans cette zone, les hauteurs maximales passent de 11m à l'acrotère/13m au faite à **22 mètres** (et encore +3m de « bonus » éventuel), ce qui – pour référence – représente l'équivalent d'un Rez+6 étages (et Rez+7 avec bonus) pour un bâtiment d'habitation.

Tout en comprenant les motivations derrière ce choix, j'estime néanmoins que **cette densité et hauteur doit être limité à la « centralité »** ; en conséquence, on demande que **la zone LAT A ne s'étende pas jusqu'à l'extrémité nord du périmètre du PA Vallaire**, afin de garantir une transition plus harmonieuse entre la campagne à l'ouest de Route de Vallaire et le front bâti avec une zone tampon en LAT B.

Tout en admettant la hauteur de 22 mètres dans la zone centrale LAT A, je ne comprends pas la nécessité de permettre des hauteurs de 18 mètres (toujours : +3m de bonus, pour un potentiel de 21



mètres !) en zone LAT B. En conservant les mêmes proportions de la zone A (hauteur = 22m pour IVB =  $8\text{ m}^3/\text{m}^2$ ), la zone B devrait être limitée à **13.75 mètres, avec bonus maximal de 1.875m.**

Ce qui est d'ailleurs mis en évidence dans le rapport OAT, à page 18:

**cas 1 : maximisation de la hauteur**

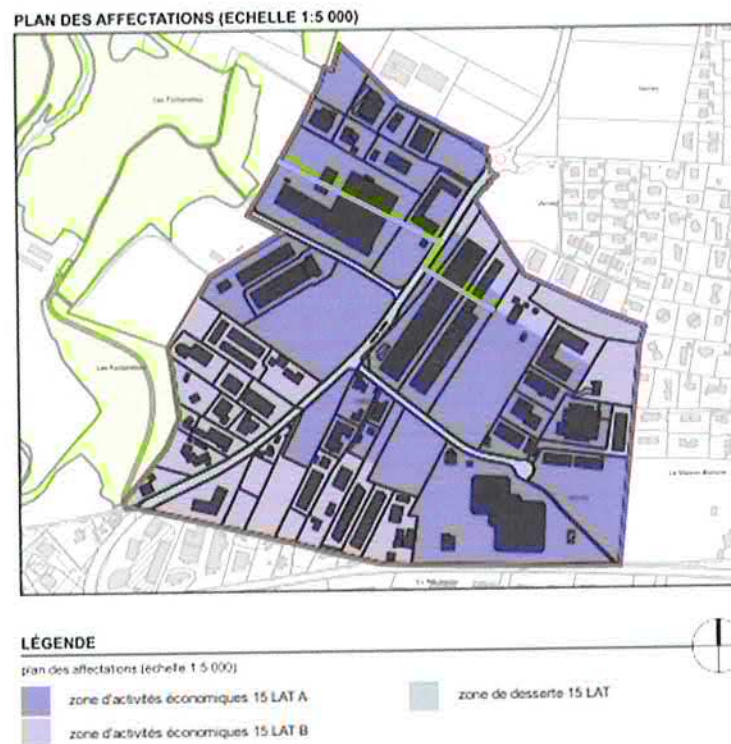
| IVB max | 8 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> | 5 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> | 5 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> |
|---------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| hauteur | 22 m                             | 18 m                             | 14 m                             |
| ISB max | 0.36                             | 0.27                             | 0.36                             |

**cas 2 : maximisation de la surface**

| IVB max     | 8 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> | 5 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> |
|-------------|----------------------------------|----------------------------------|
| ISB         | 0.6                              | 0.6                              |
| hauteur max | 13.3 m                           | 8.3 m                            |

En résumé, je propose de :

- **Limiter la hauteur maximale seulement au secteur central.** En particulier, classer en zone 15 LAT B les parcelles au nord de la ligne verte.



- **Réduire la hauteur maximale de 18 à 14 mètres en zone LAT B**
- Limiter le bonus de hauteur à 2 mètres en zone LAT B

**Chauffage et refroidissement à distance**

Je comprends et je partage la volonté d'imposer une alimentation majoritairement par des ressources renouvelables mais je trouve qu'il serait bon d'édicter une réglementation plus stricte sur l'insonorisation et les heures de fonctionnements de ces installations, qui pour des modèles industriels

peuvent être très bruyant (e.g. pompe à chaleur). A ce jour, nous sommes déjà incommodés par l'installation de la parcelle 1152 et celles de la parcelle 1074.

En résumé, je propose:

- Une insonorisation adaptée pour toute installation externe.
- Un arrêt de ces installations pendant les jours de repos public, ainsi que les autres jours entre 2200 h et 0700 h.

**Violette Blanchoud**  
Ch. de Montaney 42  
1024 Ecublens

**Greffe municipale**  
Mon Repos  
Ch. de la Colline 5,  
Case postale 133  
1024 Ecublens

Ecublens, le 01. decembre 2023

**Opposition: mise à l'enquête publique - dossier 2978 (PA Vallaire)**

Monsieur le Syndic, Mesdames et Messieurs les Municipaux,

Suite à la mise à l'enquête du Plan d'Affectation Vallaire (dossier 2978) et dans le délai imparti (10 décembre 2023), je manifeste par ce courrier mon opposition à ce projet. Les arguments figurent dans les pages suivantes.

En vous remerciant par avance du soin que vous apporterez à cette opposition, je vous prie d'agréer, Monsieur le Syndic, Mesdames les Municipales, Messieurs les Municipaux, mes salutations les meilleures.

Violette Blanchoud



## Contexte

Habitant dans le quartier *En Verney*, dans un appartement de propriété situé en bordure du PA Vallaire, je jouis aujourd'hui d'un environnement calme et verdoyant. Les parcelles au sud de notre bâtiment (1075 et 1111) sont largement arborisées et abritent une faune variée.

Nous observons les écureuils sauter d'un arbre à l'autre, en quête de glands et noix pour l'hiver. Des renards passent souvent sous nos fenêtres. Les oiseaux nous réveillent le matin.

Nous bénéficions également d'un bon ensoleillement, et les ombres portées par les arbres présents dans la parcelle 1075 atténuent agréablement les pics de chaleur estivale, tout en laissant filtrer une lumière bien appréciée par l'humain et la nature.

Si le plan d'affectation – tel que mis à l'enquête aujourd'hui – contient beaucoup d'améliorations sensibles dans les aspects paysagers et urbanistiques de la zone *Vallaire*, il permet néanmoins un développement du bâti qui nous est fort préjudiciable.

## Frange paysagère

Je comprends et je partage la volonté – fort louable – d'imposer une *frange paysagère* pour séparer les quartiers d'habitation de la zone à vocation industrielle, et cette dernière de la lisière forestière. Néanmoins, le traitement conjoint (art 28) de ces deux finalités oblige à des compromis à mon avis peu satisfaisants.

En fait, si pour les parcelles au sud-ouest du PA (actuellement pour la plupart occupés par des habitations) la frange paysagère représente une contrainte dans le droit à bâtir et qui convient donc de minimiser, ceci n'est pas le cas pour la frange paysagère située à nord-est, juxtaposant le quartier *En Verney* et à l'est, vers les habitations de Chemin de l'Ormet, qui doit créer un écrin de verdure entre les habitations et les volumes – bien imposants – permis dans le nouveau règlement.

À noter que le nouveau PA Vallaire – nonobstant la bonne intention d'introduire une *frange paysagère* inconstructible de 10 m de large – représente une péjoration par rapport aux distances aux limites du RPGA actuel, qui, à son article 51 statue : « A défaut de plans ou de dispositions fixant la limite des constructions, les bâtiments sont implantés à la distance égale à la hauteur à la corniche de la façade correspondante, mais au moins à 6.00 m ». Un bâtiment d' hauteur 14 m (tel que permis dans l'article 16, al. 3, point c) aurait dû être - selon la précédente réglementation - à au moins 14 mètres, pas le 10 mètres de la frange paysagère !

Pour le traitement de la *frange paysagère*, on propose :

- De **traiter séparément** la frange paysagère à nord-est, juxtaposant le quartier *En Verney* et à est, vers les habitations de Chemin de l'Ormet (frange A) et les franges paysagères à l'ouest, vers la lisière forestière de la Venoge (franges B) ;
- De **passer la largeur de la frange A à 20 mètres**, afin de pouvoir assurer le maintien et la protection des arbres déjà existants, ainsi que le développement sans encombre des arbres majeurs que cette frange est destinée à accueillir (c.f. art 28, al 1 et art 26, al 5) ;
- Prolonger la frange paysagère dans la parcelle 1072 ;
- D'admettre « les prolongements extérieurs des constructions » (article 28, al. 3, point b) seulement dans les franges B ;

On souligne également que dans la frange paysagère A, des **arbres majeurs sont déjà existants**. Il conviendrait de **s'assurer dès aujourd'hui de leur protection et leur entretien**.

Les modifications proposées sont résumées visuellement dans le plan ci-dessous.



### Volumes et hauteurs

Le PA Vallaire permet une densification conséquente dans la zone 15 LAT A (IVB =  $8\text{m}^3/\text{m}^2$ , anciennement  $5\text{m}^3/\text{m}^2$  : +60%) par rapport au RPGA actuel. Dans cette zone, les hauteurs maximales passent de 11m à l'acrotère/13m au faite à **22 mètres** (et encore +3m de « bonus » éventuel), ce qui – pour référence – représente l'équivalent d'un Rez+6 étages (et Rez+7 avec bonus) pour un bâtiment d'habitation.

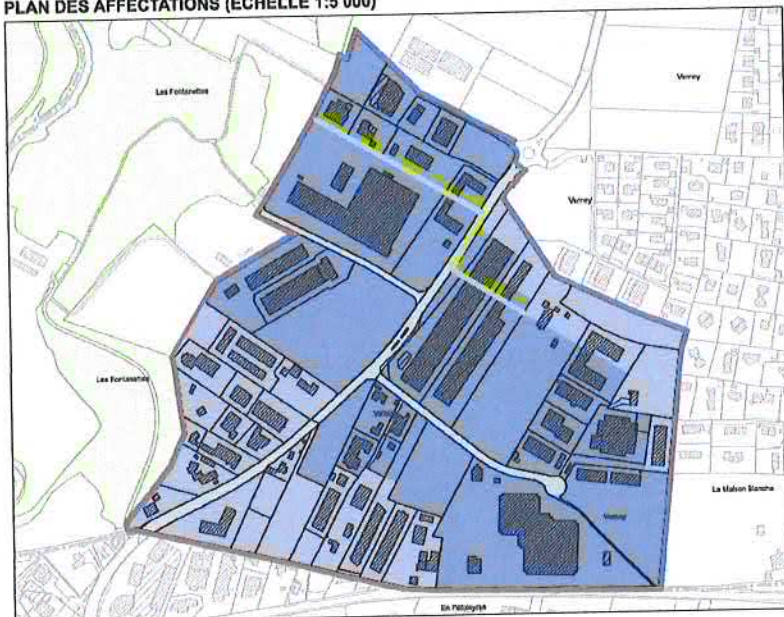
Tout en comprenant les motivations derrière ce choix, j'estime néanmoins que **cette densité et hauteur doit être limitée à la « centralité »**; en conséquence, on demande que **la zone LAT A ne s'étende pas jusqu'à l'extrémité nord du périmètre du PA Vallaire**, afin de garantir une transition plus harmonieuse entre la campagne à l'ouest de Route de Vallaire et le front bâti avec une zone tampon en LAT B.

Tout en admettant la hauteur de 22 mètres dans la zone centrale LAT A, je ne comprends pas la nécessité de permettre des hauteurs de 18 mètres (toujours : +3m de bonus, pour un potentiel de 21 mètres !) en zone LAT B. En conservant les mêmes proportions de la zone A (hauteur = 22m pour IVB =  $8\text{m}^3/\text{m}^2$ ), **la zone B devrait être limité à 13.75 mètres, avec bonus maximale de 1.875m.**

En résumé, on propose :

- Limiter la hauteur maximale seulement au secteur central. En particulier, classer en zone 15 LAT B les parcelles au nord de la ligne verte.

PLAN DES AFFECTATIONS (ECHELLE 1:5 000)



**LÉGENDE**

plan des affectations (échelle 1:5 000)

- zone d'activités économiques 15 LAT A
- zone d'activités économiques 15 LAT B

zone de desserte 15 LAT



- Réduire la hauteur maximale de 18 à 14 mètres en zone LAT B
- Limiter le bonus de hauteur à 2 mètres en zone LAT B



**ECUBLENS**

ville et campagne

Vos références  
 Nos références 72.07.15  
 Affaire traitée par Oriane Martin/cg  
 Fonction Urbaniste  
 Tél. direct 021 695 63 03  
 E-mail urbanisme@ecublens.ch

Service de l'urbanisme  
 Chemin des Esserts 5  
 Case postale 133  
 1024 Ecublens

**D.2978 – PA Vallaire**

Suite aux échanges menés lors de la séance de conciliation et à la lecture de son compte-rendu, je soussigné(e) (cocher une seule case) :

Maintiens mon opposition

Retire mon opposition

Retire partiellement mon opposition, précisez ci-dessous les éléments que vous souhaitez maintenir, ou sur un document annexé :

Vous remercie d'avoir été sensible à nos remarques. *stopée pue?*

- 1) vous maintenez "la zone industrielle sans bruit et sans odeur" comme elle nous a été présentée à notre arrivée en 2009
- 2) les hauteurs la plus basses soit de notre côté
- 3) une hauteur maximum pour le bordure verte
- 4) les autres soient replantés dans un périmètre proche de l'actuel

Nom(s) et prénom(s) *Blanchard Noelle*

Adresse *Montaney 42*

Lieu et date *21 mai 2024 Ecublens*

Signature(s) *(Blanchard)*

Evelyne Grandchamp  
Chemin de Montaney 40  
1024 Ecublens  
Tél. 021 697 17 01

Greffe municipal  
PA Vallaire  
Case postale 133  
1024 Ecublens

Ecublens, le 9 décembre 2023

## OPPOSITION à la mise à l'enquête publique – dossier 2978 PA Vallaire

Monsieur le Syndic, Mesdames et Messieurs les Municipaux,


Par ce courrier je manifeste mon opposition au projet PA Vallaire (dossier 2978).

- Brièvement : le développement du bâti, le volume des constructions - hauteur, emprise au sol p.ex. – me paraissent dépasser toute mesure et semblent préjudiciables aux habitants existants, quartier Montaney p.ex.
- L'augmentation des passages de véhicules sur la route de Vallaire rendra cet axe surchargé, nuisant à la qualité de vie.
- Les limites valables jusqu'à maintenant pour construire ne seront plus respectées, il sera possible de construire plus serré, plus haut, plus imposant.
- Je crains les nuisances sonores qui proviendront des « industries » qui s'installeront.
- Il faudrait prévoir un dégradé de la hauteur des bâtiments depuis le secteur central (22 m) jusqu'aux zones déjà habitées, avec une limitation de hauteur de max. 14 m, p.ex.
- Les franges paysagères (1111 p.ex.) devraient être plus larges pour réduire l'impact des futures constructions sur la qualité de vie des habitants existants et pour ajouter des arbres. Il sera important d'entretenir les arbres existants de la parcelle (1111), de s'assurer qu'ils sont en bonne santé, pour soigner cette protection naturelle sans faire courir de risques aux habitants, p.ex. de Montaney 40, 42, et 44.

Que devient Ecublens – ville **et campagne** ? Une ville avec une campagne qui s'amenuise un peu partout. Le projet PA Vallaire et l'Ecotope de l'EPFL (très beau sur le papier) apporteront peut-être quelques avantages, mais péjoreront la qualité de vie avec 4 x plus de « travailleurs » (de 1400 aujourd'hui à 5500), Ecotope 1500 places de travail, qui ne se déplaceront pas seulement à pied – plus de voitures, de véhicules de livraison, de motos, de vélos, de bus probablement et de piétons...

Prévoir le futur est bien, mais de manière générale Ecublens grandit trop.

Je vous remercie de votre attention et vous prie de recevoir mes meilleures salutations.



Evelyne Grandchamp



20.03.24

Dossier/projet: PA Vallaire

Suite: :

Service de l'urbanisme  
Chemin des Esserts 5  
Case postale 133  
1024 Ecublens

Vos références  
Nos références 72.07.15  
Affaire traitée par Oriane Martin/cg  
Fonction Urbaniste  
Tél. direct 021 695 63 03  
E-mail urbanisme@ecublens.ch

**D.2978 – PA Vallaire**

Suite aux échanges menés lors de la séance de conciliation et à la lecture de son compte-rendu, je soussigné(e) (cocher une seule case) :

- Maintiens mon opposition
- Retire mon opposition
- Retire partiellement mon opposition, précisez ci-dessous les éléments que vous souhaitez maintenir, ou sur un document annexé :

**Parcelle 1111** – il n'y a pas de garantie que cette parcelle ne sera pas « utilisée » pour de la construction puisqu'elle est en zone constructible, n'ayant pas le statut de forêt. L'argument que la parcelle 1075 servirait « vraisemblablement » à des constructions et que la parcelle 1111 serait utilisée pour compenser les arbres abattus n'est pas **une garantie d'inconstructibilité** de la parcelle 1111. Pourtant, cette parcelle 1111 fait partie de la frange paysagère dont la définition est une zone inconstructible et arborisée. Cela laisse planer un certain doute.

Rien ne garantit pas que la parcelle 1111 ne sera pas « grignotée » une fois ou l'autre pour étendre les constructions débordant de la parcelle 1075.

Les arbres en mauvais état ou beaucoup trop hauts sur la parcelle 1111 (lumière, soleil) devront être entretenus.

NOM: Grandchamp Evelyn

Adresse ..... Ch. de Montanoy 40, 1024 Ecublens

Lieu et date ..... Ecublens, 19.3.2024

Signature(s)..... 

Merci et meilleures  
salutations

|                                |                     |           |
|--------------------------------|---------------------|-----------|
| Vu par la Municipalité le :    |                     |           |
| Original / Copie transmis le : |                     |           |
| A :                            |                     |           |
| Bâtiments                      | <b>08 DEC. 2023</b> | Urbanisme |
| Culture                        |                     | CH        |
| Social                         |                     | RH        |
| Finances                       |                     | PolQuest  |
| Ecoles                         |                     | Greffe    |
| Travaux                        |                     |           |
| Pour :                         |                     |           |
| Référence dossier :            |                     |           |

MICHELE MOSSI, CH. DE MONTANEY 14, 1024 ÉCUBLENS, SUISSE

Greffe municipale  
 Mon Repos  
 Ch. de la Colline 5,  
 Case postale 133  
 1024 Ecublens

Ecublens, le 8 décembre 2023

## OPPOSITION À LA MISE À L'ENQUÊTE PUBLIQUE - DOSSIER 2978 (PA VALLAIRE)

Monsieur le Syndic, Mesdames et Messieurs les Municipaux,

Suite à la mise à l'enquête du Plan d'Affectation Vallaire (dossier 2978) et dans le délai imparti (10 décembre 2023), je manifeste par ce courrier mon opposition à ce nouveau PA conformément aux arguments cités annexe.

En vous remerciant d'avance du soin que vous apporterez à cette opposition, je vous prie d'agréer, Monsieur le Syndic, Mesdames et Messieurs les Municipaux, mes salutations les meilleures.



Michele Mossi

ANNEXES

Annexe 1 : Quelques arguments motivant l'opposition

# Annexe 1 : Quelques arguments motivant l'opposition

## EN GÉNÉRAL

---

Avec ce plan d'affectation, Ecublens fait fi de son slogan "Ville et Campagne" et poursuit sa densification urbaine injustifiée au détriment des dernières zones de Campagne de la commune et en induisant une augmentation de trafic motorisé importante le long des axes routiers qui traversent divers quartiers résidentiels.

## DENSIFICATION

---

Le PA propose une augmentation considérable de la capacité d'accueil du site, un facteur 5, passant de quelque 1500 habitants-emplois aujourd'hui à 5'500 dans un futur proche et atteignant la capacité maximale théorique de 7'500 habitants-emplois dans un horizon de 50 ans.

Nous nous opposons à une telle densification qui, de plus, semble même être sous-estimée si l'on applique les critères du PA à la lettre, comme déjà confirmé par le projet Ecotope.

Nous estimons que la capacité d'accueil du site et des zones limitrophes ainsi que des infrastructures existantes ne permet pas une telle densification, qui aurait un impact très négatif sur la qualité de vie pour les habitants d'Écublens et les utilisateurs des axes de mobilité.

## HAUTEUR DES BÂTIMENTS

---

L'augmentation considérable de la limite de hauteur des bâtiments, de 11 à pratiquement 25 m, ne se justifie pas dans une zone de campagne. Elle peut avoir un sens dans le centre urbain d'une grande ville, mais pas dans la campagne d'une commune qui se veut éco-responsable et verte.

Nous nous opposons à cette nouvelle limite de hauteur des bâtiments.

## PLACES DE STATIONNEMENT

---

En plus des quelque 1'500 places de stationnement existantes, le PA prévoit la construction de 1'000 places supplémentaires, alors que partout ailleurs la mise en place d'un nouveau PA est accompagnée par d'importantes mesures de réduction de la mobilité routière, par des mesures soutenant la mobilité douce et, surtout, par la suppression de places de stationnement.

Nous nous opposons à la construction d'autant places de stationnement supplémentaires.

## TRAFIC

---

Le rapport consacré à la mobilité conclut que l'augmentation d'un facteur 5 du nombre d'habitants-emplois sur le site générerait uniquement un doublement du trafic motorisé sur la route de Vallaire, à savoir un passage de quelque 5'000 véhicules/jour à 10'000. En l'absence à court et moyen terme d'infrastructures de transport supplémentaires, nous ne croyons pas que cette estimation soit réaliste, mais bien sous-estimée.

De plus, la limite théorique maximale fixée à 10'000 véhicule/jour sur la route de Vallaire correspond à la circulation actuelle sur la RC1. L'arrivée de la nouvelle sortie de l'autoroute et la sous-estimation du trafic motorisé induit par le nouveau PA citée ci-dessus auraient des conséquences importantes sur les autres axes routiers de la commune: amener un tel trafic dans une zone de campagne et résidentielle nous paraît injustifié et inacceptable pour le maintien d'une qualité de vie agréable.

Nous nous opposons à la densification proposée et nous demandons la mise en place de mesures réelles et efficaces pour une limitation conséquente de la mobilité motorisée.

Maya Frühauf  
Ch. De la Colline 17  
1024 Ecublens

Commune d'Ecublens  
Mon Repos  
Chemin de la Colline 5  
Case postale 133  
1024 Ecublens

Ecublens, le 10 décembre 2023

Enquête publique 2978 (PA Vallaire)

## Opposition

Mesdames, Messieurs,

Par la présente, je vous fais part de mon opposition au Plan d'affectation de Vallaire tel que mis à l'enquête. Les motivations, détaillées ci-dessous, reposent sur le non-respect du Plan climat communal et sur le côté exemplaire que devrait revêtir ce premier grand projet de développement de notre commune après l'acceptation du plan climat.

En vous remerciant par avance de l'attention que vous porterez à mon courrier, je vous prie de croire, Monsieur le Syndic, Mesdames les Conseillères municipales, Messieurs les Conseillers municipaux, à l'expression de mes meilleures salutations.



Maya Frühauf

## Motivations

Mon opposition à ce plan d'affectation est motivée par le non-respect des objectifs du plan climat accepté en février dernier par la Commune. Elles touchent essentiellement les aspects de mobilité, mais aussi d'énergie.

Rappelons les objectifs du Plan Climat :

*Le bilan carbone effectué pour Ecublens montre que nous émettons chaque année près de 163'000 t éqCO<sub>2</sub>, soit 12,4 t par personne. Nous devons donc réduire nos émissions de 35 % d'ici à 2030, et d'environ 90 % avant 2050.*

*... La Ville vise donc à mettre en place les conditions cadres pour permettre d'adopter un mode de vie durable et pour développer une ville résiliente face aux effets des changements climatiques. <https://www.ecublens.ch/cadre-de-vie/durabilite/plan-climat>*

et dans les principes d'action, page 45 :

*Il s'agit donc de saisir toutes les opportunités qui se présentent jour après jour **pour (ré)orienter l'ensemble des planifications, des politiques publiques et des processus décisionnels existants afin de renforcer l'action en faveur des objectifs climatiques communaux.***

Comme vous ne le savez que trop bien, la situation climatique est sérieuse et tout nouveau développement ne peut pas compromettre les objectifs dictés tant par le plan climat de la Commune que par les engagements supérieurs comme les Accords de Paris 2015.

### **Mobilité - CHAPITRE V – ACCÈS, CIRCULATION ET STATIONNEMENT**

On serait en droit d'attendre d'un plan d'affectation respectueux du plan climat qu'une attention centrale et prioritaire soit apportée aux transports publics et à la mobilité douce. Ce plan serait l'occasion idéale de planifier et de prioriser la création de voies cyclables larges et rapides ([https://www.guide-velo.ch/pdf/guide\\_velo\\_f.pdf](https://www.guide-velo.ch/pdf/guide_velo_f.pdf), chap.1.2.3) permettant de rallier les gares à proximité (Renens, Morges, EPFL) de même que des dessertes fréquentes et de haute capacité pour les transports publics.

Or le plan d'affectation se concentre avant tout sur le trafic automobile. Il prévoit en priorité l'augmentation du nombre de places de stationnement, même si plafonné à 2300. Si ce chiffre est effectivement inférieur aux normes VSS, il permettra de générer près de 100% d'augmentation de trafic sur la route de Vallaire (4990 TJM en 2021, 9360 TJM futur). Ce développement est totalement incompatible avec les objectifs du plan climat qui vise une diminution drastique du trafic motorisé individuel. Il est aussi illusoire de penser que l'électrification du parc automobile résoudra le problème des GES : Les disponibilités limitées des ressources en énergie, mais aussi en matières premières (lithium et cuivre p.ex) ralentiront son expansion.

<https://www.automobile-magazine.fr/voitures-electriques/article/38444-voitures-electriques-plus-que-le-lithium-inquietons-nous-du-cuivre>

En outre cette augmentation de trafic générera de forts impacts de bruit tant le long de la route de Vallaire, mais aussi de la Route neuve qui nécessiteront des aménagements (selon rapport d'impact sur l'environnement CSD ingénieurs, p 24 et suivantes). Ce projet de Plan d'affectation entraînera donc également des nuisances pour la population qui pourraient être évitées avec une planification différente de la mobilité.

### **Energie – articles 33 à 35 du règlement**

Même si les lois fédérales et cantonales vont se durcir dans les années à venir, le plan d'affectation n'est pas assez contraignant. Les éléments concernant les nouvelles constructions, ne devraient pas se limiter à encourager des choix durables, mais clairement les exiger. L'argument de la non-viabilité économique ne devrait pas pouvoir être opposé à ces dispositions : il est évident que les solutions existantes, traditionnelles seront économiquement plus favorables que des solutions novatrices, exigeant des prises de risques et des investissements. Le Commune devrait au contraire pouvoir apporter une aide financière pour les soutenir.

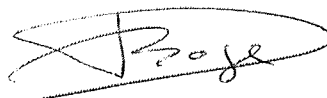
Daniel Sage  
Chemin des Clos 69  
CH-1024 Ecublens

Municipalité d'Ecublens  
Chemin de la Colline 5  
CH-1024 Ecublens

Ecublens, le 9 décembre 2023

Objet: Opposition à l'enquête publique 2978 (PA Vallaire)

Mesdames les Conseillères Municipales et Messieurs les Conseillers Municipaux,  
Par la présente lettre, je vous fait part de mon opposition au Plan d'Affectation Vallaire.  
Les arguments motivant l'opposition sont énoncés dans les deux pages suivantes.  
Je vous prie de croire, Mesdames les Conseillères Municipales et Messieurs les  
Conseillers Municipaux, à l'expression de mes sentiments les meilleurs.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Daniel Sage', enclosed within a hand-drawn oval shape.

Daniel Sage

### Non respect des parts modales transport public (TP) mobilité douce (MD)

L'Annexe 47OAT précise que la part modale TIM ne doit pas dépasser 50% (TP: 30%, MD: 20%), donc dans la vision "état à long terme 2040+" présentée à la figure 13.

L'annexe 47OAT précise également que l'ensemble des parts modales préconisées pour les différents horizons sont alignées aux objectifs du plan climat de la commune d'Ecublens. C'est inexact!

Le plan climat communal donne (TP: 30%, MD: 15%) dès 2030 et (TP: 40% MD: 25%) en 2050. Sachant que la création des infrastructures de TP et MD peuvent prendre jusqu'à 10 ans et qu'il y a une grande inertie dans comportements en matière de mobilité, il est impératif de prévoir dans ce des parts modales qui soient en conformité au Plan climat communal, soit TIM 35%, TP: 40% MD: 25%.

### Absence d'étude d'impact climat

L'annexe comporte bien un point 5.1 (Protection de l'air et du climat) mais il traite uniquement la protection de l'air, rien n'a été étudié sur les impacts climatiques: GES, biodiversité, sol, etc, selon le plan climat communal et le plan climat cantonal. Pour ce PA, il faut, en outre, réaliser une étude sur la vulnérabilité, l'adaptation et la résilience du territoire selon les engagements du plan climat communal.

### Absence de mesures de lutte contre l'îlot de chaleur

Le territoire couvert par la PA est déjà notablement indiqué comme un îlot de chaleur dans le plan climat communal (carte F10). Toute intensification de l'usage de sol par des constructions et des routes va augmenter l'effet l'îlot de chaleur. Il faut prévoir les mesures de lutte contre les îlots de chaleur et les rendre obligatoires pour toutes nouvelles constructions dans ce PA.

### Incertitude et insuffisance des infrastructures de modalité douce

Une grande partie de l'accessibilité du site repose sur des infrastructures de mobilité douce hypothétiques, à réaliser au gré des arrangements avec des propriétaires privés et au fil du temps:

- cheminement piétons à travers la colline pour rejoindre le campus EPFL
- voie verte complète incluant la traversée sans détours de Renges, traversée du Tir Fédéral+M1
- élargissement du cheminement entre parcelles 400 et 1113, en bidirectionnel avec la traversée de la route cantonale

Cet agenda et les incertitudes évoquées dans ce PA ne sont pas acceptables. Chaque employé du site doit trouver des infrastructures de modalité douce fonctionnelles au moment de son arrivée sur sur site pour la modalité douce soit l'option naturelle. Par cela il faut que l'offre TP/MD soit efficace et que le coût soit inférieur à la pendularité TIM.

Il est illusoire de penser que la seule augmentation de la capacité/cadence de TL33 puisse effectivement provoquer un véritable report modal. Il est nécessaire d'avoir un ensemble de mesures pouvant absorber les 5'500 employés dans l'optique de la fin du "tout-voiture":

- plan de mobilité de site ambitieux (voir ci-dessous);
- voie verte complète (voir ci-dessous);
- chemin piéton direct vers le centre de l'EPFL, actuellement il faut faire des détours qui portent le temps de marche à ~30 minutes;
- des TP directs non ralentis dans les embouteillages, pour aller au minimum à la gare de Renens, mais aussi à la gare de Morges et à la gare de Lausanne;
- communication et promotion de la mobilité douce.

### Limitation du plan de mobilité de site

Le Plan de mobilité de site (PMS) proposé n'est pas un plan de site collectif puisqu'il reste essentiellement lié aux choix des entreprises. Le PMS doit être beaucoup ambitieux et fédérateur et rendu obligatoire pour les entreprises de toutes tailles. Il doit contenir une large mutualisation des places de parc à spécifier dans le PA et inclure des mesures d'incitation uniformisées pour tout le site. Le PA doit définir l'organe de gestion pour la gouvernance du PMS et une source de financement. L'organe de gestion Vallaire devrait être en charge de l'application de du PMS. Pour rappel un PMS est devenu un facteur attractivité pour les entreprises responsables et un moyen qui facilite le recrutement d'employés (les jeunes sont beaucoup moins motorisés).

### Insuffisance de la voie verte en l'état actuel

Une voie verte de qualité est une bonne solution pour absorber une partie du trafic de mobilité douce des pendulaires pour autant qu'elle soit:

- complète, trajet complet jusqu'à la gare de Renens au minimum;
- roulante, agréable;
- opérationnelle à l'arrivée de premiers employés.

Sans ces trois qualités, la voie verte ne peut être invoquée dans l'argumentaire du PA pour expliquer le report modal.

### Mobilité traitée sous le seul angle de certitude d'une jonction autoroutière en 2035

Au plus tôt, la jonction autoroutière serait réalisée en 2035. Vue le contexte des différents plans climats qui visent une diminution des véhicules et des oppositions sur la jonction liée de Chavannes, il est plus réaliste de viser 2040 ou peut-être jamais finalement. Le PA doit inclure deux variantes de mobilité pour les pendulaires, avec et sans réalisation jonction autoroutière, il est extrêmement risqué de dimensionner la mobilité sous la seule hypothèse de la réalisation de la jonction autoroutière en 2035. Dans tous les cas il y faudra avoir des infrastructures de mobilité pour les 8 premières années (2024 - 2035) sans jonction autoroutière, cette situation n'a pas été évaluée dans le PA.

### Opposition à tout projet de parking en silo

Vu le qualité site naturel "campagne" et la proximité de la Venoge, il sera tout à fait inopportun de réalisation un parking en silo comme évoqué dans ce PA.



Commune d'Ecublens  
Administration communale  
Case postale 133  
1024 Ecublens VD

Lausanne, le 9 décembre 2023

## Opposition

### Commune d'Ecublens – enquête publique n° 2978 - PA Vallaire

---

Madame, Monsieur,

PRO VELO Région Lausanne (ci-après PV) a consulté le dossier d'enquête publique mentionné en titre et effectue une opposition pour les raisons détaillées ci-dessous.

#### Contexte

Le PA Vallaire a pour objet la densification d'une zone d'activités et son organisation spatiale. Ses buts sont notamment (art, 2 let. F) d'« assurer la perméabilité pour les modes actifs (piétons et vélos) au sein du site ».

Le plan de détail qualifie notamment les secteurs de desserte et communs au quartier (secteur central ; allée multifonctionnelle) ainsi que les liaisons publiques de mobilités actives et les accès secondaires motorisés et mobilités actives (tracés indicatifs). Il localise les accès sur route cantonale pour les transports motorisés.

Le quartier est traversé dans l'axe nord-sud par :

- La route cantonale 81 (rte de Vallaire) hors traversée de localité ;
- La future voie verte d'agglomération définie par le Plan directeur intercommunal de l'ouest lausannois.

La mobilité active, qui comprend la mobilité des vélos, est définie à l'intérieur de la zone d'activités économiques.

Le secteur central accueille les aménagements destinés au stationnement des vélos ainsi qu'aux liaisons de mobilités actives publiques (piétons et vélos). Ces aménagements peuvent prendre place dans les allées multifonctionnelles.

## Points d'opposition de PV :

### 1. Stationnement vélos

#### a. Référence aux normes VSS

L'art. 41 – Places de stationnement pour vélos prévoit à son alinea 1 que « *le nombre de places vélos est déterminé conformément aux normes VSS en vigueur lors de la demande de permis de construire* ». L'aleina 2 prévoit que « *les aménagements 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.* ».

Pro Velo région Lausanne relève qu'outre le nombre total de places vélos, les normes VSS définissent d'autres aspects quantitatifs et qualitatifs relatifs au stationnement et à l'aménagement des circulations vélos. De plus, ces normes sont actualisées lorsque les circonstances le commandent et constituent donc un cadre plus évolutif qu'un règlement de PA. C'est pourquoi **PV demande que l'al. 2 soit complété par « en outre les normes VSS y relatives sont applicables ».**

#### b. Conditions de mise aux normes lors de transformations importantes

S'agissant d'un secteur déjà largement bâti, **PV demande de rajouter une disposition permettant une mise aux normes lors de transformations importantes.** Il considère qu'un changement de destination, par exemple d'activités secondaires à activités tertiaires, devrait également être considéré comme une transformation importante. PV propose la formulation suivante :

- Art. 41 alinea 3 (nouveau) : « lors de transformations importantes, le stationnement vélo existant est mis en conformité avec les normes en vigueur dans le cadre des demandes de permis de construire. Par transformations importantes il faut entendre une modification significative de la surface de plancher ou du volume bâti ou la création d'activités tertiaires dans un bâtiment antérieurement destiné à des activités secondaires ».

### 2. Circulation des vélos – connectivité et insertion dans le réseau régional

#### a. Réalisation de la voie verte d'agglomération

La voie verte est certes représentée dans le rapport et dans l'étude de circulation mais elle n'est pas identifiable dans le PA et son règlement. Afin d'assurer sa réalisation, il est demandé de la qualifier de manière particulière sur le plan de détail et dans le règlement.

#### b. Connexion avec le Chemin de l'Ormet

L'étude de trafic prévoit que la connexion « directe » avec l'EPFL soit prévue par la RC1. Elle relève cependant que la création d'un itinéraire destiné aux modes doux à travers les parcelles résidentielles permettrait une liaison plus rapide, constat partagé par PV : au niveau local, le chemin de l'Ormet permet en effet une liaison cyclable en direction non seulement de l'EPFL mais du centre d'Ecublens. Bien que hors périmètre du PA, une liaison directe vers le chemin de l'Ormet à travers le chemin privé desservant les 12 et 21 chemin de l'Ormet est préconisée et constituerait une vraie amélioration de la connectivité du quartier vers le Nord et l'Est. PV demande que l'étude de trafic soit complétée par cette

variante, qui n'est certes pas nécessaire au fonctionnement général du quartier, mais qui pourra être mise en œuvre ultérieurement, au gré des opportunités.

### 3. Sécurité des cyclistes

#### a. Vitesses automobiles

Ni le PA et son règlement, ni le rapport justificatif, ni l'étude d'impact, ni l'étude de trafic n'abordent les vitesses de circulation autorisées. Afin d'améliorer la sécurité des cyclistes à l'intérieure du PA, PV demande :

- Que la vitesse sur la RC 81 soit limitée à 50 km/h, au besoin en intégrant le tronçon traversant le quartier aux RC en traversée de localité (étant donné le développement attendu) ;
- Que la vitesse de circulation à l'intérieur du quartier soit limitée à 30 km/h.

Un tel abaissement de la vitesse aura également des effets bénéfiques des points de vue du bruit et des émissions de gaz à effet de serre.

#### b. Traversée de la RC 81

Le PA ne prévoit aucun aménagement de la RC 81 alors que des traversées adaptées aux cycles et aux piétons seront nécessaires au fur et à mesure de la réalisation des axes de mobilité est-ouest définis par le PA.

Il est demandé que le PA identifie les secteurs où des aménagements devront être réalisés et que les dispositions réglementaires définissent la coordination entre les demandes de permis de construire et ces aménagements (procédure LRou coordonnée).

En vous remerciant de l'attention que vous porterez à cette opposition et tout en restant à disposition pour de plus amples échanges à ce sujet, veuillez recevoir, Madame, Monsieur, nos salutations les meilleures.

Véronique Bovey Diagne  
Membre groupe Ouest  
PRO VELO Région Lausanne

Aïcha Baioia  
Coordinatrice régionale  
PRO VELO Région Lausanne



#### Copie :

- Jean-Christophe Boillat, SDOL, délégué à la mobilité douce

Service de l'urbanisme  
Chemin des Esserts 5  
Case postale 133  
1024 Ecublens

Vos références  
Nos références 72.07.15  
Affaire traitée par Oriane Martin/cg  
Fonction Urbaniste  
Tél. direct 021 695 63 03  
E-mail urbanisme@ecublens.ch

**D.2978 – PA Vallaire**

Suite aux échanges menés lors de la séance de conciliation et à la lecture de son compte-rendu, je soussigné(e) (cocher une seule case) :

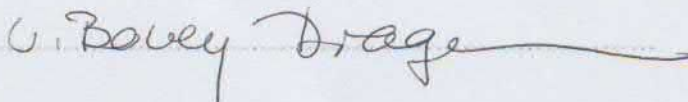
- Maintiens mon opposition
- Retire mon opposition
- Retire partiellement mon opposition, précisez ci-dessous les éléments que vous souhaitez maintenir, ou sur un document annexé :

Point 3 de l'opposition de Pro Velo du 9 décembre 2023

Nom(s) et prénom(s) Association Pro Velo région Lausanne

Adresse 1000 Lausanne

Lieu et date Lausanne, le 18 avril 2024

Signature(s) 

**GEROFINANCE-DUNAND SA**

Chemin de Pallin 6  
 Case Postale  
 CH - 1009 Pully  
 T. +41 21 925 71 00

Responsable dossier : Carlos CARNEIRO  
 Traité par : Carlos CARNEIRO  
 T. +41 21 925 71 51  
 carlos.carneiro@gerofinance.ch  
 Réf. 121452

**Courrier recommandé**  
 Administration communale  
 Case postale 133  
 1024 Ecublens

Pully, le 8 décembre 2023

### Opposition à la mise à l'enquête publique 2978(PA Vallaire) Dossier n° 2978

Monsieur le Syndic, Mesdames et Messieurs le Municipaux,

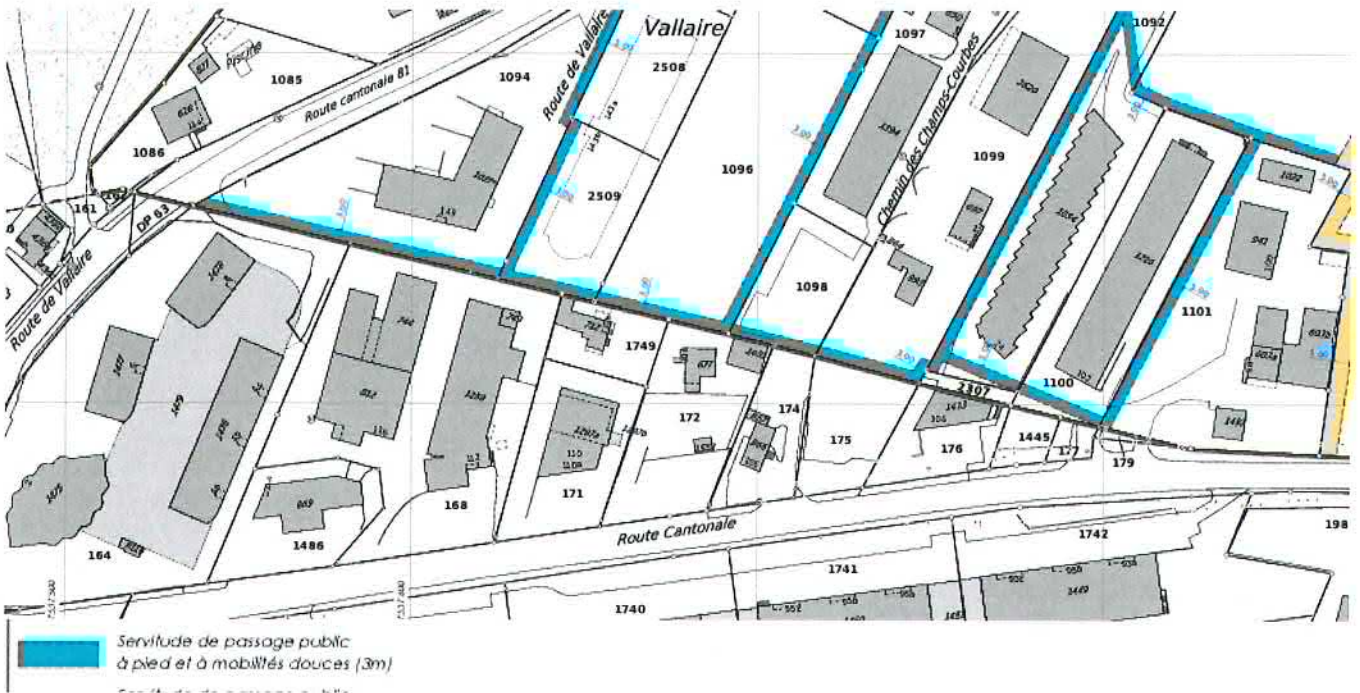
Permettez-moi de porter à votre connaissance qu'à la suite de la décision d'une assemblée extraordinaire qui s'est tenue le 07.12.2023, l'entreprise Gerofinance-Dunand SA en qualité d'administrateur de la copropriété les Jardins de la Venoge s'oppose à ce projet pour le compte des entités et personnes suivantes :

- Communauté des copropriétaires Du bâtiment C de la PPE « Les Jardins de la Venoge » (Parcelle RF 164 de St-Sulpice), SIS ROUTE DE Vallaire 6 à St-Sulpice, représentée par GEROFINANCE-DUNAND SA
- Copropriétaires individuels suivants Bâtiment C :
  - Michelangelo et Julia CARROZZO, p.a. Route de Vallaire 6, St-Sulpice (164-57/C1)
  - Christine CHABAZ BURKI, p.a. Route de vallaire 6, St-Sulpice (164-59/C3)
  - Stéphanie et Roberto BELLA, p.a. Route de vallaire 6, St-Sulpice (164-60/C4)
  - Alberto FABRIZIO & Jenny DUPERREX, p.a. Route de vallaire 6, St-Sulpice (164-61/C5)
  - Lydia RENZO, p.a. Route de vallaire 6, St-Sulpice (164-62/C6)
  - Adedayo et Olasimbo ADENUGBA, p.a. Route de vallaire 6, St-Sulpice (164-63/C7)
  - CHEVEE Alain, p.a. Route de vallaire 6, St-Sulpice (164-65/C8)
- Communauté des copropriétaires Du bâtiment D de la PPE « Les Jardins de la Venoge » (Parcelle RF 164 de St-Sulpice), SIS ROUTE DE Vallaire 8 à St-Sulpice, représentée par GEROFINANCE-DUNAND SA
- Copropriétaires individuels suivants Bâtiment 8
  - Laura et Steve TULLEUDA, p.a. Route de vallaire 8, St-Sulpice (164-66/D1)
  - Gloria et Ernesto ESTUARDO, p.a. Route de vallaire 8, St-Sulpice (164-67/D2)
  - GUIGNET David, p.a. Route de vallaire 8, St-Sulpice (164-68/D3)
  - Marco VALENTINI, p.a. Route de vallaire 8, St-Sulpice (164-69/D4)
  - Sabine et Juergen HULSBERG, p.a. Route de vallaire 8, St-Sulpice (164-70/D5)
  - Anna PODOLSKA, Nicola VARINI, p.a. Route de vallaire 8, St-Sulpice (164-71/D6)
  - Anna GAGLIANESE, Davide ZAMBRANO, p.a. Route de vallaire 8, St-Sulpice (164-72/D7)
  - Navy et Venkatesa Anup Kumar JILLA, p.a. Route de vallaire 8, St-Sulpice (164-73/D8)
  - Nitin Valapoil MANOHARAN, p.a. Route de vallaire 8, St-Sulpice (164-74/D9)

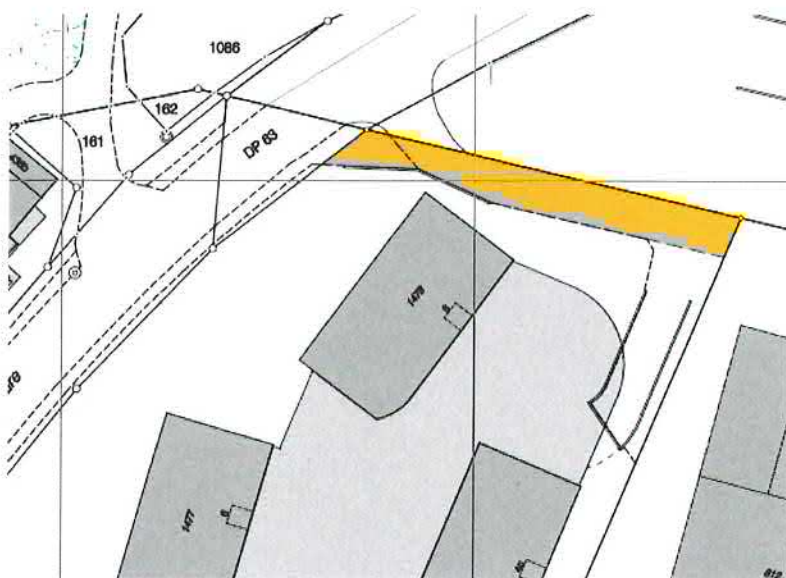
Dans le délai de mise à l'enquête qui échoit le 10 décembre 2023, les entités et personnes mentionnées ci-dessus, formule une opposition à ce projet.

«Nom\_juridique1» «Nom\_juridique2»  
Immeuble sis «Adresse1» à «NPA» «Localite»  
«Coll\_agence\_lieu\_impression» «Date\_jour\_format»

En effet, selon le plan de servitude mis à l'enquête publique, la servitude projetée sur la parcelles 1094, 2509, 1098, 1099, 1092, 1100 de la Commune d'Ecublens aurait une largeur de 3 mètres :



La parcelle 164 de St-Sulpice, sise en aval en limite du territoire d'Ecublens, a également fait l'objet d'une procédure de création de servitude publique pour tous véhicules, mis à l'enquête publique en mars 2023. La création de cette servitude, qui a fait l'objet d'une opposition, est fortement contestée par les copropriétaires, en raison notamment des problèmes sécuritaires induits par le passage de tous les véhicules à l'endroit en question :



«Nom\_juridique1» «Nom\_juridique2»  
Immeuble sis «Adresse1» à «NPA» «Localité»  
«Coll\_agence\_lieu\_impression» «Date\_jour\_formate»

Page 3 sur 3

La création d'une servitude de 3mètres de large sur le territoire d'Ecublens élargit d'autant plus le gabarit routier et facilitera dans les faits le passage pour tous véhicules.

Les copropriétaires s'opposent ainsi de manière générale à la création d'une future route de desserte reliant la route cantonale, prévue par le schéma directeur Vallaire, concrétisé et élargi par le projet mis à l'enquête publique pour Ecublens. A leurs yeux, la situation actuelle est satisfaisante et ne pose pas de problème. A l'inverse, la création d'une nouvelle desserte de 6mètres de large créera une situation problématique pour les enfants, piétons et autres usagers de la parcelle 164 de St-Sulpice.

En vous souhaitant bonne réception de la présente, nous vous adressons, Mesdames, Messieurs, nos salutations distinguées.

GEROFINANCE-DUNAND SA

Carlos CARNEIRO

Administrateur



|  |             |
|--|-------------|
| Service de l'urbanisme, constructions<br>et mobilité |             |
| Reçu le:   | 08.03.2024  |
| Dass./projet:  | PA Vallaire |
| Suite:   |             |

**GEROFINANCE-DUNAND SA**

Chemin de Pallin 6  
Case Postale  
CH - 1009 Pully  
T. +41 21 925 71 00

Responsable dossier : Carlos CARNEIRO  
Traité par : Carlos CARNEIRO  
T. +41 21 925 71 51  
carlos.carneiro@gerofinance.ch  
Réf. 121452

**Remis en main propre**  
Administration communale  
Case Postale 133  
1024 Ecublens

Pully, le 8 mars 2024

**D.2978 – PA Vallaire**  
**PPE Les Jardins de la Venoge au nom des communauté de copropriétaire des Batiment C ET D**  
**Immeuble sis Route de Vallaire 6 et 8 à 1025 SAINT-SULPICE « Parcelle RF 164 »**  
**Réponse à la séance de conciliation du 21.02.2024.**

Mesdames, Messieurs,

Nous maintenons l'opposition, toutefois, la communauté des copropriétaires opposante se satisfait des explications données par la Municipalité lors de la séance de conciliation. Elle prend note que la servitude d'accès au sud du PA Vallaire est destinée exclusivement à la mobilité douce et qu'elle ne servira aucunement au trafic de véhicules. Dans ces conditions, les opposants s'engagent à ne pas recourir à l'encontre des décisions adoptant et approuvant la planification et réglementation, à la condition que celles-ci ne prévoient pas de modification de la nature de l'accès en question.

Si, contre toute attente, la restriction à la mobilité douce ne devait pas être adoptée ou approuvée ou que des modifications impactant la parcelle des opposants devaient survenir au cours de procédure, la communauté des copropriétaires souhaite pouvoir faire valoir ses droits, de sorte que son opposition ne peut pas en l'état être formellement considérée comme retirée.

En vous souhaitant bonne réception de la présente, nous vous adressons, Mesdames, Messieurs, nos salutations distinguées.

GEROFINANCE-DUNAND SA



Carlos CARNEIRO  
Administrateur



Hernandez Francisco  
Genton Pascale  
Chemin de la Dôle 13  
1024 Ecublens

**Recommandé**  
Commune d'Ecublens  
Service de l'urbanisme  
Case postale 133  
1024 Ecublens

Ecublens, le 9 décembre 2023

## **Enquêtes publiques 2978 : PA Vallaire**

### **Opposition**

Chère Madame, cher Monsieur,

Nous faisons référence à l'enquête publique **2978 concernant le plan d'affectation de Vallaire** sur la Commune d'Ecublens.

Nous formulons formellement opposition au dit plan d'affectation de Vallaire soumis à l'enquête publique 2978.

A l'appui de la présente, nous vous indiquons ce qui suit.

1. Les affectations du PA mis à l'enquête dans la zone Vallaire sont excessives et disproportionnées compte tenu de la zone de l'EPFL déjà existante sur la Commune d'Ecublens. Le sud de la Commune est totalement dénaturé et ce, au détriment des habitants avec des nuisances environnementales, des pollutions sonores et lumineuses et ce, sans compter les nuisances liées au trafic.

Les parcelles comprises dans le PA, notamment 1111, 1112, 1110, 402, 1697, 1696, 1695, 1438, 2204, 400 et 1113 sont trop proches de la zone d'habitation de faible densité de l'est de la Commune.

Les parcelles 1111 et 1075 doivent être considérées comme zone forestière avec de fortes restrictions en matière de construction, de limite et de protection de l'environnement et de la biodiversité. Le PA Vallaire soumis à l'enquête ignore tout simplement dites zone forestière qu'elle ne mentionne même pas et viole la législation en vigueur à ce sujet et également le plan climat de la Commune.

A cela s'ajoute la problématique liée aux infrastructures qui seront nécessaires en vue du projet de PA.

2. Les affectations du PA ne respectent pas le but du projet présenté et ses principes, à savoir un traitement différencié des densités et de la hauteur des constructions autorisées afin de tenir compte de manière cohérente de la zone d'habitation de faible densité juxtaposant l'est de la zone Vallaire notamment.

Dans ce sens, de manière totalement injustifié, le PA prévoit une zone de densité maintenue sur les parcelles 1111, 402, 2204 mais pas, et ce, sans justification aucune, sur les parcelles no 2204, 1438, 1110 et 400. Elle ignore totalement la zone d'habitation avoisinante à ces dernières parcelles.

Il n'existe aucune justification au traitement différencié prévu dans le PA entre les riverains de la parcelle 400 et ceux des parcelles 1111, 402, 2204.

La zone centrale et son potentiel de construction très élevé prévu sur le PA est trop large et demeure contraire aux vraisemblables objectifs annoncés de la Commune.

A tout le moins, les parcelles no 2204, 1438, 1110 et 400 doivent être affectées à la zone de densité réduite et sorties de la zone centrale afin de tenir compte des riverains sur l'est de Vallaire du chemin de la Dôle et chemin de l'Ormet. Cela dans le prolongement de ce qui a par ailleurs été prévu pour les parcelles 402 et 1111 notamment. Aucun élément objectif ne permet d'expliquer la différence de traitement desdites parcelles et des densités prévues. Le tout sans aucune garantie et précision sur la prétendue zone verte venant séparer les deux zones.

En outre, la zone centrale doit rester dans un périmètre déterminé à l'intérieur de la zone Vallaire et ne saurait s'étendre en bordure de dite zone Vallaire.

A ce titre, il y a lieu de relever que la parcelle 400 demeure à ce jour une parcelle hébergeant une grande diversité de faune dans la continuité de la parcelle 1106 en faible densité qu'elle touche et qui constitue un biotope qu'il convient de protéger dans le respect des dispositions en vigueur. A ce jour la parcelle 400 héberge par ailleurs des ruches.


Le PA ainsi présenté mettra en péril toute cette zone naturelle qu'il convient de maintenir et de protéger dans le contexte climatique actuelle a fortiori. Dans ce sens, les franges paysagères prévues demeurent insuffisantes et vont à l'encontre des mesures préconisées afin de limiter le réchauffement climatique.

L'affectation des parcelles no 2204, 1438, 1110 et 400 doit être limitée à une faible densité, et la hauteur de construction limitée à 9 mètres au maximum.

Compte tenu de ce qui précède, le projet envisagé est contraire à la réglementation sur l'aménagement du territoire, de sorte qu'il doit être purement et simplement refusé, à tout le moins dans son état actuel.

Bien évidemment, nous nous tenons à votre disposition pour tout renseignement complémentaire que vous pourriez désirer.

Nous vous prions de croire, chère Madame, cher Monsieur, à l'assurance de nos sentiments bien dévoués.



Pascale Genton



Francisco Hernandez

**FABBRO & Partners SA**

**Stefano Fabbro**  
Fabbro & Partners SA  
Avocat Associé  
Spécialiste M & A  
CAS en fusions, acquisitions  
et transmissions d'entreprises  
Inscrit à un registre cantonal

**Carlo Ceccarelli**  
Fabbro & Partners SA  
Avocat Associé  
LL.M. (University of Southampton)  
CAS pour la Magistrature pénale  
Inscrit à un registre cantonal

**Laurence Noble**  
Fribourg - Lausanne  
Fabbro & Partners SA  
Avocate Associée  
Inscrite à un registre cantonal

**Léonie Spreng**  
Lausanne  
Fabbro & Partners SA  
Avocate Associée  
CAS pour la Magistrature pénale  
Inscrite à un registre cantonal

**Laurence Veya**  
Lausanne  
Fabbro & Partners SA  
Avocate Associée  
Inscrite à un registre cantonal

**Cedric Pope  
Krähenbühl**  
Monthey - Lausanne  
Fabbro & Partners SA  
Avocat  
Inscrit à un registre cantonal

**Michele Bettini**  
Lugano - Lausanne  
Fabbro & Partners SA  
Avocat  
LL.M. (Queen Mary University)  
Inscrit à un registre cantonal

**Vicky Camilo**  
Genève - Lausanne  
Fabbro & Partners SA  
Avocate  
Inscrite à un registre cantonal

**Jennifer Puertas**  
Lausanne  
Fabbro & Partners SA  
Avocate  
Inscrite à un registre cantonal

**Marine Humbert**  
Lausanne - Monthey  
Fabbro & Partners SA  
Avocate  
Inscrite à un registre cantonal

**Florian Godbille**  
Neuchâtel - Lausanne  
Fabbro & Partners SA  
Avocat  
Inscrit à un registre cantonal

**Alexandra Pellet**  
Genève  
Fabbro & Partners SA  
Avocate  
Inscrite à un registre cantonal

**Jeanne Simos**  
Monthey  
Fabbro & Partners SA  
Avocate  
Inscrite à un registre cantonal

**CH-1001 LAUSANNE**  
Avenue du Théâtre 14  
Case postale 595  
Tel. +41 21 313 40 80  
swisslaw@fld-law.com  
**www.fld-law.com**

**Autres Etudes**

**Christophe  
Chardonens**  
Avocat  
Inscrit à un Registre cantonal

**Italian Desk**

**Sebastiano Floris**  
Corporate & tax advisor  
Lausanne, Associé

**Gianpaolo Di Pietto**  
Avvocato - Italian Attorney at law  
Milano, Associé

**Virgilio Golini**  
Avvocato - Italian Attorney at law  
Pescara

**Gianni Betti**  
Avvocato - Italian Attorney at law  
Milano

**RECOMMANDÉ**

Commune d'Ecublens  
Administration communale  
Case postale 133  
1024 Ecublens VD

Anticipé par e-mail :  
[greffe.municipal@ecublens.ch](mailto:greffe.municipal@ecublens.ch)

Lausanne, le 8 décembre 2023/md

**Opposition au plan d'affectation communal (PA « Vallaire »), mis à l'enquête n°2978 par La Municipalité de la Commune d'Ecublens, case postale 133, à 1024 Ecublens**

Madame, Monsieur,

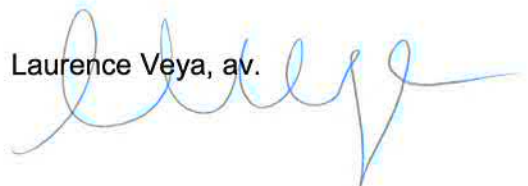
Par la présente, je vous informe que la société Crafo SA m'a confié la défense de ses intérêts dans le cadre de l'affaire mentionnée sous rubrique.

Vous trouverez sous pièce 1 du bordereau ci-joint copie d'une procuration attestant de mes pouvoirs de représentation et de l'élection de domicile de ma mandante en l'Etude de Lausanne.

Aussi, j'ai l'honneur de vous remettre en annexe à la présente un mémoire d'opposition ainsi que le bordereau de pièces susmentionné.

En vous souhaitant bonne réception de la présente, je vous prie de croire, Madame, Monsieur, à l'assurance de mes sentiments respectueux.

Laurence Veya, av.



Annexes : ment.



since 1980  
Swiss & Italian  
Law Firm

#### FABBRO & Partners SA

Stefano Fabbro  
Fabbro & Partners SA  
Avocat Associé  
Spécialiste M & A  
CAS en fusions, acquisitions  
et transmissions d'entreprises  
Inscrit à un registre cantonal

Carlo Ceccarelli  
Fabbro & Partners SA  
Avocat Associé  
LL.M. (University of Southampton)  
CAS pour la Magistrature pénale  
Inscrit à un registre cantonal

Laurence Noble  
Fribourg - Lausanne  
Fabbro & Partners SA  
Avocate Associée  
Inscrite à un registre cantonal

Léonie Spreng  
Lausanne  
Fabbro & Partners SA  
Avocate Associée  
CAS pour la Magistrature pénale  
Inscrite à un registre cantonal

Laurence Veya  
Lausanne  
Fabbro & Partners SA  
Avocate Associée  
Inscrite à un registre cantonal

Cedric Pope  
Krähenbühl  
Monthey - Lausanne  
Fabbro & Partners SA  
Avocat  
Inscrit à un registre cantonal

Michele Bettini  
Lugano - Lausanne  
Fabbro & Partners SA  
Avocat  
LL.M. (Queen Mary University)  
Inscrit à un registre cantonal

Vicky Camilo  
Genève - Lausanne  
Fabbro & Partners SA  
Avocate  
Inscrite à un registre cantonal

Jennifer Puertas  
Lausanne  
Fabbro & Partners SA  
Avocate  
Inscrite à un registre cantonal

Marine Humbert  
Lausanne - Monthey  
Fabbro & Partners SA  
Avocate  
Inscrite à un registre cantonal

Florian Godbille  
Neuchâtel - Lausanne  
Fabbro & Partners SA  
Avocat  
Inscrit à un registre cantonal

Alexandra Pellet  
Genève  
Fabbro & Partners SA  
Avocate  
Inscrite à un registre cantonal

Jeanne Simos  
Monthey  
Fabbro & Partners SA  
Avocate  
Inscrite à un registre cantonal

**CH-1001 LAUSANNE**  
Avenue du Théâtre 14  
Case postale 595  
Tel. +41 21 313 40 80  
swisslaw@fld-law.com  
www.fld-law.com

#### Autres Etudes

Christophe  
Chardonens  
Avocat  
Inscrit à un Registre cantonal

#### Italian Desk

Sebastiano Floris  
Corporate & tax advisor  
Lausanne, Associé

Gianpaolo Di Pietro  
Avvocato - Italian Attorney at law  
Milano, Associé

Virgilio Golini  
Avvocato - Italian Attorney at law  
Pescara

Gianni Betti  
Avvocato - Italian Attorney at law  
Milano

#### **RECOMMANDÉ**

Commune d'Ecublens  
Administration communale  
Case postale 133  
1024 Ecublens VD

Anticipé par e-mail :

[greffe.municipal@ecublens.ch](mailto:greffe.municipal@ecublens.ch)

Lausanne, le 8 décembre 2023/lv

**La société anonyme CRAFO SA**, CHE-418.183.215, dont le siège est sis Route d'Echallens 20, c/o Alexandre Fontannaz, à 1042 Bettens, dont les conseils sont les avocats Stefano Fabbro et Laurence Veya, FABBRO & PARTNERS SA, Avenue du Théâtre 14, case postale 595, à 1001 Lausanne, a l'honneur par le présent acte de déposer une

#### **OPPOSITION**

**(art. 38 al 3 LATC)**

à l'encontre du plan d'affectation communal (PA « Vallaire »), mis à l'enquête n°2978 par

**La Municipalité de la Commune d'Ecublens**, case postale 133, à 1024 Ecublens.

\* \* \* \* \*

## **A. PRELIMINAIRES**

- I. Le conseil soussigné est dûment mandaté et justifie de ses pouvoirs de représentation par la production d'une procuration avec déclaration d'élection de domicile.

Preuve : - Pièce 1.

- II. L'opposante fait élection de domicile en l'Etude de ses conseils, sise Avenue du Théâtre 14, case postale 595, à 1001 Lausanne, où tous actes devront lui être adressés pour être valablement notifiés.

Preuve : - Pièce 1.

- III. La présente opposition concerne le sort de la parcelle n° immeuble 1232 RF de la Commune d'Ecublens dont la société CRAFO SA est propriétaire, directement contiguë aux parcelles faisant l'objet du plan d'affectation mis à l'enquête.

La société CRAFO SA est par conséquent directement touchée par la mise à l'enquête de la révision du plan d'affectation communal, de sorte qu'elle a indéniablement la légitimité pour déposer la présente opposition.

Preuve : - Pièce 2.

- IV. Selon l'avis d'enquête, la révision du plan d'affectation communal est mise à l'enquête publique n°2978 du 11 novembre au 10 décembre 2023 inclus.

Dès lors, adressée ce jour sous pli recommandé et par courriel au Greffe municipal de la Commune d'Ecublens, le présent acte est adressé en temps utile car il respecte le délai stipulé à l'art. 38 al. 3 LATC, soit « *durant le délai d'enquête* ».

- V. Un bordereau de pièces est joint au présent acte.

\* \* \* \* \*

## **B. MOTIVATION**

1. La société CRAFO SA est propriétaire de la parcelle immeuble 1232 RF de la Commune d'Ecublens, dont la surface est de 8'285 m<sup>2</sup>.

Selon l'extrait du cadastre, cette parcelle est classée en zone intermédiaire au sens de l'art. 18 LAT.

Preuve : - Pièces 2 et 3.

Aux termes de l'art. 32 LATC, les plans peuvent contenir d'autres zones, selon l'article 18, alinéa 1 LAT, notamment celles du domaine public destinées à la réalisation d'espaces publics pour les véhicules et les piétons (al. 1). Ils peuvent prévoir des zones spéciales destinées à des activités spécifiques prévues dans le cadre du plan directeur cantonal (al. 2).

Selon l'art. 74 du Règlement communal, la zone intermédiaire comprend les terrains dont la destination sera définie ultérieurement par des plans partiels d'affectation ou des plans de quartiers (al. 1). Les constructions agricoles ou viticoles nouvelles, ainsi que l'extension de constructions agricoles ou viticoles existantes y sont autorisées, dans la mesure où elles sont compatibles avec l'affectation future de la zone (al. 2).

2. Sur la parcelle immeuble 1232 RF de la Commune d'Ecublens se trouvent d'ores et déjà trois bâtiments affectés à l'agriculture, soit deux serres de, respectivement, 508 et 749 m<sup>2</sup>, et ainsi qu'un bâtiment d'exploitation, objets d'un contrat de bail à ferme.

En sus, la parcelle est équipée.

Elle fait également l'objet de la servitude pour passage à char ID.010-2003/010727.

Preuve : - Pièce 3.

3. La société CRAFO SA a pour but d'œuvrer dans le domaine des travaux agricoles, de l'achat, de la vente et de l'exploitation d'immeubles et d'entreprises agricoles et maraîchères.

Preuve : - Pièce 4.

4. Les buts du plan d'affectation, décrits à l'art. 2 de son Règlement, sont les suivants.
  - a. s'inscrire dans le développement d'un site stratégique de développement des activités cantonal (SSDA) ;
  - b. 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 ;
  - c. encourager la diversité d'activités et favoriser les synergies inter-entreprises, notamment par la création d'un secteur central et d'une allée multifonctionnelle ;
  - d. contribuer à une utilisation rationnelle et optimale du territoire par une densification maîtrisant les nuisances ;
  - e. limiter les îlots de chaleur et veiller à la qualité des espaces extérieurs en favorisant la végétation ;
  - f. assurer la perméabilité pour les modes actifs (piétons et vélos) au sein du site.
  
5. L'exploitation actuelle de la parcelle de l'opposante est on ne peut plus conforme avec la vision future du plan d'affectation mis à l'enquête en ce sens qu'elle s'inscrit dans le circuit court (direct du producteur au consommateur), dans une vision de développement durable dans le domaine agricole. En effet, au vu des bâtiments d'ores et déjà construits sur la parcelle immeuble 1232 RF de la Commune d'Ecublens, celle-ci doit être affectée à la recherche et production en matière d'agriculture urbaine. Au vu des développements récents en matière de politique de développement de l'aménagement du territoire et de l'agriculture, il fait sens d'y prévoir une exploitation agricole, voulue innovante, comprenant des laboratoires et autres bureaux nécessaires à leurs activités, ainsi qu'une ferme destinée à contribuer à la base alimentaire du quartier d'activités de Vallaire. Elle constitue en ce sens une pièce on ne peut plus complémentaire du plan d'affectation.
  
6. Au surplus, au vu notamment de la situation géographique de la parcelle, parfaitement contiguë au périmètre des celles concernées par le plan d'affectation, de son équipement et de l'existence de la servitude pour passage à char ID.010-2003/010727, il n'existe pas de justification à la non-intégration de la parcelle au plan d'affectation.
  
7. Au contraire, au vu du fait que l'équipement et la construction de la parcelle ont été autorisés par les Autorités ad hoc, il apparaît que son classement en zone intermédiaire est injustifié, non fondé et contraire à la situation concrète actuelle.

8. La jurisprudence retient certaines hypothèses dans lesquelles il convient d'accorder un caractère prépondérant à la protection de la bonne foi du propriétaire foncier quant à l'affectation de sa parcelle et ainsi considérer par exemple qu'un terrain aurait dû être classé en zone à bâtir, notamment parce qu'il se trouvait dans un secteur largement bâti (arrêt du TF 1C\_215/2015 du 7 mars 2016 et les références citées : ATF 132 II 218 consid. 2.2 p. 220 s.; 125 II 431 consid. 4a p. 434).
9. En l'espèce, conformément par les principes dégagés par la jurisprudence du Tribunal fédéral, la situation de la parcelle de l'opposante, laquelle est d'ores et déjà bâtie et équipée dans le sens du développement voulu par le plan d'affectation, mais demeure injustement péjorée par son classement en zone intermédiaire, doit être rectifiée par le biais du nouveau plan d'affectation pour être conforme avec le projet de développement contenu dans ce dernier ainsi qu'avec la volonté du législateur telle qu'exprimée par les art. 18 al. 1 LAT, 32 LATC et 74 du Règlement communal.

\*\*\*\*\*



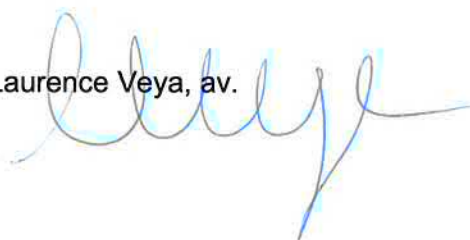
### **C. CONCLUSIONS**

Fondée sur ce qui précède, la société CRAFO SA a l'honneur de conclure, avec suite de frais judiciaires et dépens :

1. La présente opposition est admise.
2. Le plan d'affectation communal (PA « Vallaire ») en modifié ce sens qu'il intègre dans son intégralité la parcelle immeuble 1232 RF de la Commune d'Ecublens en zone à bâtir.
3. Tous les éventuels frais judiciaires et dépens sont mis à la charge de la Commune d'Ecublens.

Ainsi fait à Lausanne, en un exemplaire original.

Laurence Veya, av.



Annexe : bordereau de pièces.

## BORDEREAU

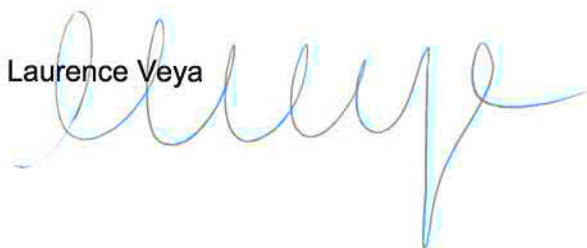
des pièces produites par **la société anonyme CRAFO SA**, dont le siège est sis Route d'Echallens 20, c/o Alexandre Fontannaz, à 1042 Bettens, dont les conseils sont les avocats Stefano Fabbro et Laurence Veya, à 1005 Lausanne, à l'appui de son opposition du 8 décembre 2023 à l'encontre du plan d'affectation communal (PA « Vallaire »), mis à l'enquête n°2978 par La Municipalité de la Commune d'Ecublens, case postale 133, à 1024 Ecublens.

---

1. Copie d'une procuration.
2. Capture d'écran du cadastre.
3. Copie de l'extrait du Registre foncier du bien-fonds n° 1232 de la Commune d'Ecublens.
4. Copie de l'extrait du Registre du commerce de la société CRAFO SA.

Ainsi fait à Lausanne, en deux exemplaires, le 8 décembre 2023.

Laurence Veya



# LEXIMMO

AVOCATS

Mathias KELLER  
Master en droit  
Spécialiste FSA droit de la  
construction et de  
l'immobilier

Eric RAMEL  
Docteur en droit  
Spécialiste FSA droit de la  
construction et de  
l'immobilier  
Bâtonnier

Marc-Etienne FAVRE  
Master en droit  
Spécialiste FSA droit de la  
construction et de  
l'immobilier

Gloria CAPT  
Docteur en droit

Cléa BOUCHAT  
Docteure en droit

Sylvain TSCHEULIN  
Master en droit

Melissa HUBER  
Master en droit

Vincent BAYS  
Docteur en droit

Avocat·e·s au barreau  
Membres OAV-FSA

|                                |              |           |
|--------------------------------|--------------|-----------|
| Vu par la Municipalité le :    |              |           |
| Original / Copie transmis le : |              |           |
| A :                            |              |           |
| Bâtiments                      | 08 DEC. 2023 | Urbanisme |
| Culture                        |              | CH        |
| Social                         |              | RII       |
| Finances                       |              | PolOuest  |
| Ecoles                         |              | Créto     |
| Travaux                        |              |           |
| Pour :                         |              |           |
| Référé :                       |              |           |

## Recommandé

Municipalité d'Ecublens  
Administration communale  
Case postale 133  
1024 Ecublens VD

Lausanne, le 07.12.23/cb

n/réf. : 105392

⚠️⭐ L'Etude sera fermée du vendredi  
22 décembre 2023 à 12h00 au mercredi 3  
janvier 2024 à 08h30 ⭐⚠️

## Enquête publique D.2978 du 11 novembre au 10 décembre 2023

- Plan d'affectation (PA) Vallaire et ses annexes
- Constitution de servitudes de passage public à pied et à mobilité douce en faveur de la Commune d'Ecublens
- Constitution de servitudes d'usages public en faveur de la Commune d'Ecublens
- Constitution de servitudes de passage public à pied et à mobilité douce en faveur de la Commune d'Ecublens pour le tracé de la voie verte
- Décadastration du DP 40 et du DP 18
- Rapport d'impact sur l'environnement
- Plan de constatation de nature forestière

Monsieur le Syndic, Mesdames et Messieurs les Conseillers municipaux,

Je suis mandaté par LEMO IMMOBILIERE SA, propriétaire de la parcelle 1113 de votre Commune, afin de défendre ses intérêts dans le cadre de l'enquête publique susmentionnée. Par la présente, ma mandante formule **une opposition** aux objets mentionnés en titre.

Rue de Bourg 20  
CP 1035  
CH-1001 Lausanne  
Tél. : +41 (0)21.613.08.08  
Fax : +41 (0)21.613.08.09  
www.leximmo.ch  
m.keller@leximmo.ch

Secrétariat de Me Keller :  
+41 (0)21.613.08.05

Membre du réseau  
Eurojuris  
www.eurojuris.net

D'une manière générale, LEMO IMMOBILIERE SA relève que le projet soumis à enquête publique a été élaboré comme si la parcelle 1113 était vierge de construction, sans tenir compte des constructions et des installations existantes de ma mandante, ainsi que de ses besoins.

La présente opposition est motivée notamment par les éléments suivants. LEMO IMMOBILIERE SA se réserve de formuler ultérieurement d'autres motifs d'oppositions, notamment à l'encontre d'autres dispositions réglementaires.

### **1/ Allée multifonctionnelle (art. 10 RPAV)**

Le Plan d'affectation Vallaire (PAV) prévoit un périmètre superposé « *allée multifonctionnelle* » au Nord-Ouest de la parcelle 1113 sur une portion comportant notamment une clôture, un bâtiment d'habitation (dit villa du concierge) et des places de stationnement.

Or, l'art. 10 al. 4 du Règlement du Plan d'affectation Vallaire (RPAV) dispose que ce périmètre est à usage public.

Compte tenu des fonctionnalités des bâtiments et installations de LEMO IMMOBILIERE SA sis dans ce périmètre, celui-ci ne saurait être affecté à un usage public. La garantie constitutionnelle de la propriété, protégée par les art. 26 al. 1 Cst et 25 al. 1 Cst-VD, interdit une telle collocation publique sans l'accord de ma mandante ou une procédure d'expropriation.

En outre, le plan des servitudes projette une « *servitude d'usage public* » sur ce périmètre superposé.

Ainsi, tant l'affectation publique que la constitution d'une servitude de passage publique ne sauraient être autorisés.

### **2/ Bande d'implantation obligatoire (art. 18 RPAV)**

Le PAV projette une bande d'implantation obligatoire au Nord-Ouest de la parcelle 1113 de sorte que les bâtiments doivent s'implanter entre le traitillé et la bande rouge. L'art. 18 al. 2 RPAV prescrit que « *Au moins la moitié de la façade principale de chaque construction doit être implantée au sein de la bande d'implantation obligatoire. Elles peuvent toutefois s'implanter, à titre exceptionnel pour des besoins spécifiques indispensables*

*au fonctionnement des entreprises, au maximum à 5 mètres en retrait de la bande d'implantation ».*

Or, cette bande d'implantation n'intègre nullement la façade du bâtiment industriel existant. Ainsi, le bâtiment existant deviendrait non conforme à la réglementation au sens de l'art. 80 al. 1 LATC. L'art. 80 al. 2 LATC autorise la transformation ou l'agrandissement de bâtiments non conformes notamment à la condition que les travaux n'aggravent pas l'atteinte à la réglementation.

Ainsi, en cas d'agrandissement du bâtiment, l'extension devrait impérativement prendre place au sein de la bande d'implantation afin d'éviter toute aggravation de la non-conformité. Or, si un agrandissement des locaux de ma mandante devait être entrepris, celui-ci ne prendrait certainement pas place au sein de cette bande d'implantation obligatoire ou à 5 mètres de celle-ci au vu de la configuration des lieux.

Par conséquent, un régime spécifique doit être prévu pour les bâtiments existants. En outre, compte tenu des possibilités de réaliser de nouveaux bâtiments dans un autre secteur de la parcelle 1113, le périmètre de la parcelle sur lequel l'implantation d'un nouveau bâtiment nécessiterait le respect de la bande d'implantation devrait être précisé.

### **3/ Aire de desserte inconstructible A (art. 45 RPAV)**

Le PAV projette un périmètre superposé « *aire de desserte inconstructible A* » au Nord-Est de la parcelle 1113. L'art. 45 al. 1 RPAV dispose que « *Ce périmètre est destiné à créer une voie de desserte secondaire au sud-est du périmètre du PA afin de **garantir en tout temps** l'accessibilité aux parcelles concernées pour les mobilités actives et les transports publics.* ».

La surface sur laquelle le périmètre aire de desserte est projetée comporte actuellement des places de stationnement, des accès et des surfaces de manœuvres des camions utilisant le quai de chargement. La collocation projetée tendant à « *garantir en tout temps* » l'accessibilité pour les mobilités actives et les transports publics, celle-ci met en péril le maintien des installations existantes et de l'utilisation actuelle du périmètre.

Dans ces circonstances, l'aire de desserte inconstructible A devrait être décalée afin de s'implanter exclusivement sur la parcelle 400 qui ne comporte aucune construction ni installation au Sud de sorte que celle-ci est à même d'accueillir l'entier de l'aire de desserte inconstructible A.

Compte tenu d'une affectation pour « *les mobilités actives et les transports publics* », ce périmètre est en réalité destiné à un usage public. La garantie constitutionnelle de la propriété, protégée par les art. 26 al. 1 Cst et 25 al. 1 Cst-VD, interdit une telle collocation publique sans l'accord de ma mandante ou une procédure d'expropriation.

Ainsi, l'affectation publique du périmètre superposé « *aire de desserte inconstructible A* » ne saurait être autorisé.

#### **4/ Liaisons publiques de mobilités actives (art. 42 RPAV)**

Le PAV prévoit sous le titre « *mobilité* » une affectation « *liaisons publiques de mobilités actives* » au Sud-Ouest de la parcelle 1113, régie par l'art. 42 RPAV.

Il ressort de l'art. 42 RPAV que cette surface est destinée à un passage public. La garantie constitutionnelle de la propriété, protégée par les art. 26 al. 1 Cst et 25 al. 1 Cst-VD, interdit une telle collocation publique sans l'accord de ma mandante ou une procédure d'expropriation.

En outre, le plan des servitudes projette une « *servitude de passage public à pied et à mobilité douce pour le tracé de la voie verte (5 m)* » sur une longueur de presque 100 mètres et représente ainsi une surface d'environ 500 m<sup>2</sup>. Or, cette surface ne serait plus intégrée dans le calcul de l'indice de surface bâtie (cf moyen 17 ci-dessous) mais ne pourrait pas non plus être végétalisée selon les principes de l'art. 26 RPAV et par conséquent être intégrée dans le calcul de l'indice de surface verte de l'art. 24 RPAV (moyen 7 ci-dessous).

Ainsi, tant l'affectation publique que la constitution d'une servitude de passage publique ne sauraient être autorisés.

#### **5/ Art. 14 RPAV – Traitement des façades**

L'art. 14 RPAV définit de nombreuses contraintes pour le traitement des façades. Or les différentes notions ne sont nullement définies.

L'art. 14 RPAV constitue ainsi un réservoir de moyen à tout opposant à un projet de construction dans le périmètre du PAV.

Afin d'éviter de bloquer tout projet de construction dans le périmètre du PAV, il est impératif de supprimer l'art. 14 RPAV.

#### **6/ Art. 20 RPAV – Distance entre bâtiments sis sur une même parcelle**

L'art. 20 RPAV n'est pas limpide en ce qui concerne l'éventuelle distance à observer entre bâtiments réalisés sur une même parcelle.

Des précisions devraient être apportées à l'art 20 RPAV.

#### **7/ Art. 24 RPAV – Indice de surface verte**

L'art. 24 al. 2 RPAV impose de végétaliser et perméabiliser au moins 25 % de la surface totale de chaque parcelle. L'art. 24 al. 1 RPAV précise que la végétalisation doit se faire selon les principes de l'art. 26 RPAV.

D'une manière générale, un indice de surface verte de 25 % semble très élevé pour un parc technologique et industriel d'un site stratégique de développement des activités cantonales (SSDA). Cela est d'autant plus vrai que l'art. 24 al. 6 RPAV exclut les toitures végétalisées du décompte. Pour LEMO IMMOBILIERE SA, cela est inacceptable compte tenu de la surface d'environ 500 m<sup>2</sup> de l'affectation « *liaisons publiques de mobilités actives* » au Sud-Ouest de la parcelle 1113 ne pouvant pas être intégré dans le calcul de l'indice (cf moyen 4 ci-dessus).

En outre, « *les principes de l'art. 26 RPAV* » devant être respectés pour qu'une surface soit comptabilisée dans le ratio de 25 % ne sont nullement précisés. Ainsi, on ignore si la présence d'une plantation est nécessaire ou si un simple engazonnement permet d'être considéré comme une surface végétalisée selon les principes de l'art. 26 RPAV.

#### **8/ Art. 25 RPAV – Aménagements extérieurs**

L'art. 25 al. 3 let. e RPAV impose une perméabilité du site en limitant les clôtures aux cas de caractère indispensable et en prévoyant dans tous les cas de respecter a minima un passage public tous les 100 m.

Or, de telles contraintes ne sont nullement acceptables pour LEMO IMMOBILIERE SA. En effet, sa parcelle est entièrement clôturée pour des questions de sécurité. Le bâtiment existant présente une largeur d'environ 250 m. Aucun passage public ne peut être toléré sur la parcelle.

La garantie constitutionnelle de la propriété, protégée par les art. 26 al. 1 Cst et 25 al. 1 Cst-VD, interdit une telle collocation publique sans l'accord de ma mandante ou une procédure d'expropriation.

#### **9/ Art. 26 RPAV – Plantations**

L'art. 26 al. 4 RPAV impose la plantation d'un arbre ou arbuste par 100 m<sup>2</sup> de terrain déterminant mais au minimum d'un arbre d'essence majeure tous les 250 m<sup>2</sup>.

La parcelle de LEMO IMMOBILIERE SA présentant une surface de 23'088 m<sup>2</sup>, 231 arbres ou arbustes devraient au minimum y être plantés dont au moins 93 arbres d'essence majeure. La réglementation tend ainsi à imposer l'implantation d'une véritable forêt sur la parcelle 1113.

Si ces plantations devaient être réalisées, celles-ci seraient ultérieurement qualifiées de forêt ce qui imposerait la délimitation de l'aire forestière et de sa lisière puis le respect d'une distance de 10 m avec celle-ci pour toute nouvelle construction ou installation. En outre, la surface de la future aire forestière ne pourrait pas être intégrée dans la surface de terrain déterminante dans le calcul de l'ISB de l'art. 11 RPAV.

Le nombre de plantations et d'arbres d'essences majeures exigé est très clairement incompatible avec le développement d'un parc technologique et industriel sur un SSDA.

Cela est d'autant plus vrai que l'art. 14 al. 1 de la Loi sur la protection du patrimoine naturel et paysager (LPrPNP), entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2023, impose de conserver le patrimoine arboré. Ainsi, imposer de trop nombreuses plantations dans ce périmètre revient à rendre celui-ci définitivement inconstructible compte tenu de l'impossibilité ultérieure d'obtenir une autorisation d'abattage. Cela nuit gravement aux objectifs de développement à long terme du parc technologique et industriel d'un SSDA.



#### **10/ Art. 31 al. 2 RPAV – Pollution lumineuse**

L'art. 31 al. 2 RPAV interdit l'éclairage du site en dehors des périodes d'exploitation. Cette disposition engendre des problématiques avec le respect des exigences en matière de sécurité.

#### **11/ Art. 30 RPAV – Protection contre le bruit**

L'art. 30 al. 2 RPAV prévoit qu'au stade du permis de construire le respect de l'art. 31 OPB doit être démontré pour certains bâtiments.

L'art. 31 al. 2 OPB permet d'obtenir à certaines conditions un assentiment de l'autorité cantonale lorsque le respect des valeurs limites d'immission (VLI) sont dépassées. On peine à comprendre les motifs pour lesquels un assentiment ne pourrait pas être obtenu dans le périmètre du PAV.

Rien ne justifie de créer un régime différent du droit fédéral.

#### **12/ Art. 33 RPAV - Energie**

L'art. 33 RPAV comporte diverses dispositions en matière énergétique.

Or, la matière est déjà régie par la législation fédérale et cantonale. En outre, celle-ci va vraisemblablement évoluer. Les art. 33 al. 2, 3 et 4 RPAV n'ont pas leur place dans une réglementation communale.

Rien ne justifie de créer un régime différent du droit fédéral et du droit cantonal vaudois.

#### **13/ Art. 35 RPAV – Chauffage et refroidissement à distance**

L'art. 35 al. 1 RPAV prévoit une obligation de s'alimenter prioritairement au chauffage et au refroidissement à distance. Toutefois, à ce jour, les conditions financières ne sont nullement définies.

Le respect du principe de proportionnalité, garanti par les art. 5 al. 2 Cst et 7 al. 2 Cst-VD, interdit d'imposer une telle obligation sans que ces conséquences économiques pour les administrés ne soient connues.

#### **14/ Art. 37 RPAV – Sites pollués**

L'art. 37 al. 1 RPAV restreint les possibilités de bâtir les surfaces concernées par une obligation d'assainissement.

Or, la législation sur les sites pollués n'empêche nullement de réaliser des constructions si les dispositions fédérales en la matière sont respectées. Au demeurant, l'obligation d'assainissement du droit fédéral est indépendante d'une construction.

Rien ne justifie de créer un régime différent du droit fédéral.

#### **15/ Art. 38 RPAV – Rapport d'impact sur l'environnement**

L'art. 38 RPAV impose des obligations en matière environnementales. La matière est régie par la Loi fédérale sur la protection l'environnement (LPE) et ses ordonnances.

Rien ne justifie de créer un régime différent du droit fédéral.

#### **16/ Art. 42 RPAV - Liaisons publiques de mobilité active**

L'art. 42 al. 4 RPAV prévoit que les constructions doivent garantir la perméabilité piétonne afin de prévoir un passage à pied tous les 100 m.

Pour les motifs d'ores et déjà développés sous chiffre 8 ci-dessus, une telle clause ne peut pas être acceptée compte tenu de la nécessité de maintenir la parcelle 1113 clôturée et des constructions et installations existantes sur celle-ci.

#### **17/ Servitudes – procédure d'expropriation et indemnité**

La Cour de droit administratif et publique du Tribunal cantonal a précisé que les décisions des autorités en application de la LRou ne constituent pas un titre ni un mode permettant la création du droit réel de servitude (AC.2014.0111, consid. 4d) et que la procédure d'expropriation doit être menée après la procédure prévue par les art. 11 à 13 LRou (AC.2014.0233, consid. 4b).

En l'occurrence, aucune procédure d'expropriation n'a été menée. LEMO IMMOBILIERE SA réserve expressément les droits qu'elle pourra faire valoir dans le cadre d'une hypothétique procédure d'expropriation.

Au demeurant, selon la jurisprudence, une surface affectée en voie publique par un plan routier ou grevée d'une servitude en faveur de la collectivité pour les besoins d'une ligne de métro ne peut pas être prise en considération pour vérifier le respect des coefficients d'utilisation ou d'occupation du sol (Arrêt CDAP du 8 juin 2016, AC.2016.0048 ; Arrêt CDAP du 7 avril 1995, AC.1994.0217, consid. 4 ; Arrêt CDAP du 5 février 1993, AC.1992.0022, consid. 2). Ainsi, les servitudes projetées feraient perdre à LEMO IMMOBILIER SA les surfaces de terrain grevées dans le cadre du calcul de l'indice de surface bâtie (ISB) de l'art. 11 RPAV.

### **18/ Conclusions**

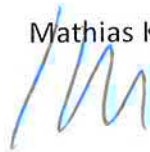
Pour tous ces motifs, l'opposition de LEMO IMMOBILIERE SA doit être admise.

L'opposante requiert expressément la tenue d'une séance de conciliation au sens de l'art. 40 LATC. Je laisse le soin à votre greffe de contacter téléphoniquement mon secrétariat au 021 613 08 05 afin d'organiser celle-ci en tenant compte de mes disponibilités.

\* \* \*

Veillez croire, Monsieur le Syndic, Mesdames et Messieurs les Conseillers municipaux, à l'assurance de mes sentiments distingués.

Mathias Keller, av.



Marc-Etienne FAVRE  
Master en droit  
Spécialiste FSA droit de la  
construction et de l'immobilier

Eric RAMEL  
Docteur en droit  
Spécialiste FSA droit de la  
construction et de l'immobilier  
Bâtonnier

Mathias KELLER  
Master en droit  
Spécialiste FSA droit de la  
construction et de l'immobilier

Gloria CAPT  
Docteur en droit

Cléa BOUCHAT  
Docteure en droit

Sylvain TSCHEULIN  
Master en droit

Melissa HUBER  
Master en droit

Vincent BAYS  
Docteur en droit

Avocat-e-s au barreau  
Membres OAV-FSA

|  |  |
|--|--|
| Service de l'urbanisme, constructions<br>et mobilité |  |
| Date: 11.12.2023                                     |  |
| Doss./projet: D. 2978                                |  |
| Suite:   |  |

## RECOMMANDEE

Commune d'Ecublens  
Chemin de la Colline 5  
Case postale 133  
1024 Ecublens VD

Lausanne, le 8 décembre 2023/asr

*L'Etude sera fermée du vendredi 22.12.23*

*à 12h00 au mercredi 3.01.24 à 08h30*

### Enquête publique D.2987 du 11 novembre au 10 décembre 2023 :

- Plan d'affectation (PA) « Vallaire » et ses annexes
- Constitution de servitudes de passage public à pied et à mobilité douce en faveur de la Commune d'Ecublens
- Constitution de servitudes d'usage public en faveur de la Commune d'Ecublens
- Constitution de servitudes de passage public à pied et à mobilité douce en faveur de la Commune d'Ecublens pour le tracé de la voie verte
- Décadastration du DP 40 et du DP 18
- Rapport d'impact sur l'environnement
- Plan de constatation de nature forestière

### OPPOSITIONS

Monsieur le Syndic,  
Mesdames et Messieurs les Municipaux,

En ma qualité de conseil de la Fondation Jeunesse et Familles, je me réfère à l'enquête citée en titre relative au plan d'affectation « Vallaire », contre lequel ma mandante fait **oppositions** aux objets cités en titre.

Les motifs des oppositions sont les suivants.

Rue de Bourg 20  
CP 6711  
CH-1002 Lausanne  
Tél. : +41 (0)21.613.08.08  
Fax : +41 (0)21.613.08.09

Secrétariat de Me Favre :  
+41 (0)21.613.08.04

Membre du réseau Eurojuris  
www.eurojuris.net

www.leximmo.ch  
me.favre@leximmo.ch

## **1. Contexte**

1.1 La Fondation Jeunesse et Familles (ci-après FJF) est propriétaire depuis le 21 avril 2009 de la parcelle RF 2204 d'Ecublens, d'une surface de 2694 m<sup>2</sup> au sol, sur laquelle elle a construit le bâtiment ECA 2011a et 2011b qui abrite son siège administratif, ainsi que des locaux loués à l'école Vivalis qui accueille des enfants de la crèche à la 11P.

1.2 La parcelle dispose d'un accès propre au DP 18 (Chemin des Champs Courbes) qui rejoint la Route de Vallaire (DP cantonal).

Elle est au surplus totalement équipée et dispose de places de stationnement.

1.3 La FJF bénéficie de subventions cantonales pour assurer son but, soit d'accueillir, d'éduquer et d'accompagner des enfants et des adolescents en difficulté, mais elle dépend également pour ce faire de son patrimoine immobilier et de sa mise en valeur. La parcelle RF 2204 fait partie de ce patrimoine que la FJF est déterminée préserver et valoriser.

1.4 Selon la planification actuelle, la parcelle 2204 est colloquée en zone industrielle B (zone d'activités économiques 15 LAT) selon le Règlement communal sur le Plan général d'affectation et la police des constructions du 28.05.1999. Lors de la construction du bâtiment ECA 2011, l'autorité a jugé les activités de la fondation et sa locataire comme conforme à la zone. Elles bénéficient donc d'un droit acquis à ce titre.

## **2 Limitation des affectations**

2.1 La planification mise à l'enquête publique ne change pas fondamentalement la destination de la zone, toujours vouées aux activités, mais entend limiter les activités de services dédiées à l'enseignement

Le plan prévoit plus précisément deux zones d'activités économiques, A et B, la parcelle de l'opposante étant à cheval sur les deux zones (une partie de l'accès est en zone A, alors que les locaux de la Fondation sont en zone B), qui se différencient par leur indice du volume bâti (IVB ; art. 11) la hauteur des constructions (art. 16).

Le Rapport 47 OAT indique ainsi clairement que la zone est destinée aux établissements industriels, fabriques, entrepôts, bâtiments administratifs et commerciaux, ainsi qu'aux entreprises artisanales (ch. 1.2)

Quand bien même les droits acquis sont préservés, comme le prévoit l'art. 80 LATC, l'objectif du plan est clairement de limiter les droits des propriétaires en leur imposant de respecter le PA pour les « agrandissements, transformations importantes, démolitions-reconstructions », soit une formulation qui va plus loin que ce que fixe, de manière impérative, l'art. 80 LATC, et qui est donc contraire à cette disposition, à laquelle les plans d'affectation ne peuvent déroger.

Dans le règlement, l'art. 12 a la teneur suivante : « Les bâtiments existants non conformes aux règles de la zone à bâtir peuvent être maintenus, agrandis ou reconstruits dans les limites des dispositions cantonales relatives à la garantie de la situation acquise ». Si cette disposition semble bien reprendre l'art. 80 LATC, plusieurs dispositions du règlement laissent entendre que la Municipalité pourrait se montrer plus restrictive :

- l'art. 5 RPA prévoit ainsi la consultation de l'organe de gestion du site ou d'un expert, pour avis, en cas de demande de permis de construire ;
- il est demandé à l'art. 6 une concertation préalable pour tout projet, dans le but de garantir le respect du PA ;
- toute intervention sur le périmètre de l'allée multifonctionnelle, même de minime importance ou au bénéfice d'une situation acquise, doit être soumise à la Municipalité (art. 10 RPA) ;
- lors de travaux de rénovation, l'art. 14 RPA impose des principes non compatibles avec la situation existante et pourrait contraindre la FJF à devoir modifier son bâtiment au-delà de ce qui serait nécessaire dans le seul but de se conformer à cette disposition, ce qui porterait atteinte à la garantie de sa situation et au principe de proportionnalité ;
- il en va de même en cas de réfection de la toiture ou pose de panneaux solaire (art. 21) ;
- pour le stationnement et les espaces extérieurs, les art. 24 à 26 et 28 fixent de manière impérative des prescriptions qui portent atteinte à la garantie de la situation acquise ;

- les art. 34, 35 et 39ss RPA s'appliquent en cas de transformation importante, ce qui va à l'encontre de la garantie de la situation acquise ;

La FJF craint ainsi légitimement que malgré la garantie des droits acquis, l'autorité lui refuse des demandes légitimes qu'elle estimerait contraire aux buts du PA.

Pour ce premier motif, la FJF s'oppose à toute limitation de ses droits acquis.

2.2 S'agissant de la collocation de la plus grande partie de la parcelle 2204 en zone B, le Rapport 47 OAT indique que le traitement différencié en deux zones est prévu afin de privilégier une densité plus importante pour les secteurs directement en lien avec l'allée multifonctionnelle et le secteur central. Les limites de hauteur plus strictes pour la zone B est censée 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.

Ces explications ne sont pas convaincantes. Le principe d'économie du sol doit favoriser la densité et rien ne justifier de la limiter pour la parcelle de la FJF, alors que les parcelles voisines, en particulier la parcelle 400 qui borde une propriété de maître dont le jardin est à l'ICOMOS, est en zone A.

La FJF demande donc que la totalité de sa parcelle soit colloquée en zone A.

2.3 L'art. 7 PA entend limiter les activités liées à l'enseignement à 6000m<sup>2</sup> sur le périmètre concerné, sans que le Rapport 47 OAT ne justifie quantitativement cette limite, ni n'indique comment elle a été fixée.

De plus, la notion d'enseignement n'est pas définie dans le RPA. On ignore quelles activités seront visées par la limite et si en particulier les activités du locataire de la FJF, ou même ses propres activités, sont concernées. L'interprétation du règlement, même avec le Rapport 47 OAT, est impossible, et il en découle une insécurité juridique incompatible avec le respect du principe de la légalité.

D'une manière plus générale, pour les bâtiments existants, les affectations autorisées doivent pouvoir perdurer et se renouveler (changement de locataire), sans possibilité pour l'autorité d'intervenir. Le contrôle des baux, que la Municipalité souhaiterait imposer par voie de convention, n'est pas acceptable.

### **3. Franges paysagères**

3.1 Le plan prévoit une frange paysagère, notamment à l'Est de la parcelle de l'opposante. L'art. 28 RPA prévoit que « Toute construction existante se superposant au périmètre de la frange paysagère peut être entretenue, conservée et rénovée. Elle ne peut en aucun cas être modifiée, transformée, agrandie ou reconstruite. En cas de démolition, la frange doit être respectée ». En outre, l'art. 28 al. 3 RPA prévoit que le périmètre de la frange paysagère « est inconstructible ». Enfin, l'art. 28 al. 5 RPA prévoit une bande inconstructible de 5 mètres au-delà du périmètre qui impose de graves limitations pour des travaux.

Ces conditions sont trop restrictives, en particulier pour propriétaires au bénéfice de la situation acquise, surtout qu'aucune frange n'existe actuellement sur la parcelle 2204 et que la planification ne permet pas d'en imposer la mise en place en dehors d'une demande de permis pour une reconstruction complète, qui n'est pas d'actualité.

Vouloir interdire la modification ou transformation du bâtiment existante est contraire à l'art. 80 LATC et pourrait condamner une rénovation énergétique, ce qui serait évidemment contraire au droit supérieur. La FJF demande que les constructions existantes et leurs aménagements extérieurs puissent être transformés ou agrandis pour autant qu'il n'en résulte pas une atteinte sensible au développement, au caractère ou à la destination en vigueur, que les travaux n'aggravent pas l'atteinte à la réglementation en vigueur ou les inconvénients pour le voisinage (art. 80 al. 2 LATC).

L'al. 4 prévoit enfin, sans exception ni condition, que la frange paysagère doit être végétalisée et arboré. Il n'est pas fait mention de la situation acquise, ce qui contrevient à la garantie de la propriété. Cette disposition doit être modifiée pour n'être applicable qu'aux nouvelles constructions et reconstructions.

### **4. Liaisons publiques de mobilité douce**

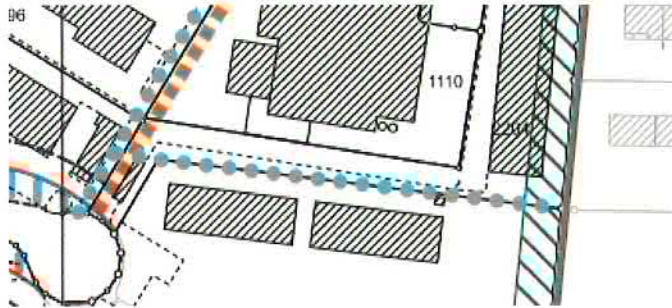
Des liaisons publiques de « mobilité active » (notion non déterminée ni déterminable..) sont prévues à l'art. 42 RPA.

Un plan de servitudes prévoit en outre un passage public à pied et mobilités douces notamment sur la parcelle de la FJF, qui n'y a pas consenti sur le plan du droit privé.



Les tracés sont en contradiction avec des équipements indispensables aux activités de la FJF (places de stationnement notamment) et au bénéfice de droits acquis.

Ces tracés sont de plus inutiles pour certains, notamment celui aboutissant en cul-de-sac à l'angle Sud-Est de la parcelle 2204



Le projet est donc contesté en tant qu'il impose des liaisons qui ne sont ni nécessaires ni réalisables. Le règlement ne prévoit d'ailleurs pas comment de tels équipements pourraient être réalisés sans l'accord préalable des propriétaires concernés, qui n'est en l'état pas acquis.

## 5. Stationnement

S'agissant des places de stationnement (art. 39 RPA), le projet renvoie aux normes VSS avec nombre maximal de places de stationnement dans tout le périmètre du plan de 2'500 places dont le respect est contrôlé par un monitoring communal (art. 39 al. 4 RPA).

S'agissant des places de parc existantes, au nombre de 1500 selon le Rapport 47 OAT, la FJF demande que les places dont elle dispose actuellement soit garanti quelques soit l'évolution du site et du monitoring communal, ce que le règlement ne prévoit pas expressément, à tort. Il est exclu pour la FJF d'être incluse dans une répartition entre propriétaires (Rapport 47 OAT, p. 19) au détriment de ses droits acquis.

## 6. Autres griefs

### 6.1 Installation solaire

L'art. 34 al. 3 RPA est contraire à l'art. 18a LAT, quand bien même celui-ci est rappelé à l'alinéa 4 de la même disposition.

## 6.2 *Traitement des façades*

Le RPA prévoit des prescriptions pour le traitement des façades qui sont incompatibles avec les bâtiments existants, leur entretien et leur évolution (réfection de l'enveloppe). Les contraintes posées vont dissuader les propriétaires d'entretenir correctement leur bâtiment, tant les exigences sont excessives pour des constructions existantes. La disposition empiète en outre sur la liberté du propriétaire (et ses moyens financiers) sans base légale suffisante et doit être ainsi supprimée.

## 6.3 *Indice de surface verte, aménagements extérieurs et plantations*

Les exigences de l'art. 24 RPA s'applique aussi aux accès, cheminements piétons et places de stationnement sans préciser que la situation acquise est garantie. Il n'est pas clair si l'entretien de ces ouvrages entraîne l'application de la disposition, ce qui serait contraire à l'art. 80 LATC.

Vu les activités déployées sur la parcelle de la FJF, il n'est pas envisageable d'imposer une perméabilité du site et l'art. 25a. 3 lettre e RPA, manifestement excessif dans un contexte artisanal mixte et sans lien avec la zone agricole ou la forêt, doit être supprimé.

Les exigences en matière de plantation, dont la mise en œuvre ne semble pas liée à l'octroi d'un permis de construire pour un nouveau bâtiment. Il semble même que dans cette hypothèse, l'autorité puisse poser des exigences allant même au-delà des contraintes de l'art. 26 RPA (cf. al. 8). Ces contraintes sont excessives, irréalistes dans un tel contexte, et contraire à la protection de la situation acquise et la garantie de la propriété. Il en va de même de la frange paysagère (art. 28 RPA), qui pourrait être augmenté par simple décision de l'autorité municipale, sans limite claire.

## 6.4 *Clause dérogatoire*

La clause dérogatoire est formulée de manière trop floue et contraire au principe de légalité.

## 6.5 *Demande de permis et documents à fournir*

Selon l'art. 5 PA, lorsque l'avis de l'organe de gestion du site et/ou l'avis d'un expert sont requis à la suite d'une demande de permis de construire ou d'implantation, les frais y relatifs sont à la charge du propriétaire

conformément au règlement communal sur les émoluments administratifs en matière d'aménagement du territoire et des constructions.

Cette règle ne se justifie pas. Il appartient à la Municipalité de statuer sur les demandes de permis, sans surcoût pour le propriétaire lorsque le SSDA est consulté.

Le RPA prévoit en outre une série de document allant au-delà des exigences de la LATC et du RLATC, jusqu'à la provenance des matériaux de construction, sans base légale aucune et de façon excessive, en particulier pour la transformation des constructions existantes.

On relève par ailleurs que pour les propriétaires soumis aux marchés publics, la provenance des matériaux n'est pas un critère de sélection admissible.

#### 6.6 *Taxe sur la plus value*

Le Rapport 47 OAT rappelle que la taxe sur la plus-value est prélevée en cas de modification d'un plan d'affectation octroyant des droits à bâtir différents et/ou supérieurs aux précédents (p. 4).

Aucune autre explication n'est donnée et aucune indication n'est fournie quant aux propriétaires touchés. Des explications doivent être fournies.

#### 6.7 *Equipement communautaire*

Le Rapport 47 OAT fait état de discussion concernant la contribution à hauteur de 50% des propriétaires aux infrastructures sous la forme d'une taxe (p. 37). La FJF souligne qu'elle n'a signé aucun accord et refuse une telle taxe.

#### 6.8 *Protection de l'environnement*

Les art. 30, 31 al. 2, 33, 35, 37, 38 RPA traite de matière régie par le droit supérieur et n'ont donc pas leur place dans un règlement de plan d'affectation, d'autant plus qu'ils ne reprennent pas toutes les dispositions de droit cantonal et fédéral applicables.

## 7. Convention sous seing privé

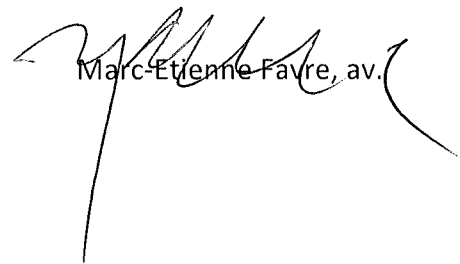
Comme on vient de le mentionner, la convention sous seing privé qui a été proposée à la FJF en marge de l'enquête publique est en l'état refusée et ne sera pas signée.

L'absence d'accord ne permet pas la réalisation du projet tel que mis à l'enquête, qui doit être refusé pour ce motif également.

\* \* \*

Je vous remercie de prendre note de la présente opposition et sollicite, conformément à la loi, une séance de conciliation.

Veillez croire, Monsieur le Syndic, Mesdames et Messieurs les Municipaux, à l'assurance de mes sentiments respectueux.

  
Marc-Etienne Favre, av.

Marc-Etienne FAVRE  
 Master en droit  
 Spécialiste FSA droit de la  
 construction et de l'immobilier

Eric RAMEL  
 Docteur en droit  
 Spécialiste FSA droit de la  
 construction et de l'immobilier  
 Ancien Bâtonnier

Mathias KELLER  
 Master en droit  
 Spécialiste FSA droit de la  
 construction et de l'immobilier

Gloria CAPT  
 Docteur en droit

Cléa BOUCHAT  
 Docteure en droit  
 Spécialiste FSA droit de la  
 construction et de l'immobilier

Sylvain TSCHÉULIN  
 Master en droit

Vincent BAYS  
 Docteur en droit

Johana GAMAZ  
 Master en droit

Avocat·e·s au barreau  
 Membres OAV-FSA

Amandine THEUREL  
 Master en droit  
 Avocate-stagiaire

Rue de Bourg 20  
 CP 1035  
 CH-1001 Lausanne

Tél.: +41 (0)21.613.08.08  
 Fax: +41 (0)21.613.08.09

Secrétariat de Me Favre :  
 +41 (0)21.613.08.04

Membre du réseau Eurojuris  
 www.eurojuris.net

www.leximmo.ch  
 me.favre@leximmo.ch

|  |              |
|--|--------------|
| Service de l'urbanisme, constructions<br>et mobilité |              |
| Recu le:   | 24 AVR. 2024 |
| Doss./projet:  |              |
| Suite:   |              |

Commune d'Ecublens  
 Service de l'urbanisme  
 A l'attention de M. Cyril Besson,  
 Chef de service  
 Chemin des Esserts 5  
 Case postale 133  
 1024 Ecublens

Lausanne, 23 avril 2024/asb-sp

### Plan d'affectation « Vallaire »

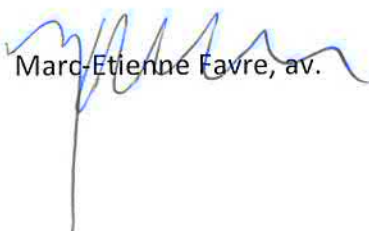
Cher Monsieur,

Je me réfère à nos derniers échanges et, en particulier, à votre demande formulée par courriel du 19 avril 2024.

Je vous confirme que, moyennant modification de la convention dans le sens demandé (Article 8), ma mandante serait disposée à signer la convention dans sa dernière version.

Elle s'engage, sous condition de la signature de la présente convention et de l'adoption du PA « Vallaire » dans la dernière version qui nous est connue, sans modification péjorative pour ma mandante, à ne pas faire recours contre la décision du Conseil communal qui lèverait son opposition formulée le 8 décembre 2023 et adopterait la planification.

Veillez croire, cher Monsieur, à l'assurance de mes sentiments respectueux.

  
 Marc-Etienne Favre, av.



Leosolis SA  
Jérôme de Meyer  
Chemin de Rennier 72  
1009 Pully

**Par courrier recommandé**  
Administration communale  
Case postale 133  
1024 Ecublens VD

Pully, le 08 décembre 2023

**Bien-fonds Ecublens / 400  
Mise à l'enquête publique 2978 –  
Opposition au Plan d'affectation « Vallaire » (PA Vallaire)**

Madame, Monsieur,

En tant qu'administrateur de la société Leosolis SA inscrit au RC avec signature individuelle, je m'oppose au Plan d'Affectation « Vallaire » mis à l'enquête publique jusqu'au 10 décembre 2023.

Leosolis SA est propriétaire de la parcelle 400 et elle est concernée par le Plan d'Affectation « Vallaire » de la Commune d'Ecublens.

Mon opposition repose notamment sur les motifs suivants :

1. La convention régissant les relations entre Leosolis SA, propriétaire de la parcelle 400, et la Commune d'Ecublens n'est pas encore finalisée
2. Aucun accord n'a pu être conclu pour la réalisation de l'aire de desserte publique inconstructible A, mentionnée dans le PA « Vallaire », sur la parcelle 400.
3. Les frais concernant la réalisation de l'aire de desserte publique sont entièrement à la charge du propriétaire de la parcelle 400. Cet accès deviendra un axe essentiel de passage public à pied et pour la mobilité douce nécessaire pour le bon fonctionnement du P.A. « Vallaire ».
4. La servitude de passage public à pied et pour la mobilité douce (en beige dans le plan des servitudes), ne concerne que la parcelle 400, alors qu'elle devrait également être répartie sur la parcelle 1113 de la société voisine « Lemo » selon nos discussions.



— LEOSOLIS —  
Education · Real Estate · Hospitality

5. Le PA « Vallaire » et notamment la réalisation de l'aire de desserte publique inconstructible A, impacte le droit à bâtir de la parcelle 400, sans comprendre exactement comment seront accordées les compensations qui devraient être reportées en dehors du périmètre de ladite aire.
6. Cette liste n'est pas exhaustive mais elle vous indique les éléments essentiels motivant cette opposition.

Je suis disposé à collaborer pour trouver des solutions à ces problèmes et à ne pas entraver le développement de cette zone essentielle au rayonnement international de l'EPFL et de l'UNIL.

Il me semble toutefois essentiel de préserver mes droits.

Dans l'attente de notre prochaine rencontre, je vous adresse, Madame, Monsieur, mes salutations cordiales

Leosolis SA

Jérôme de Meyer



### FRANÇOIS CHAUDET

AVOCAT AU BARREAU  
DOCTEUR EN DROIT  
PROFESSEUR HONORAIRE  
À L'UNIVERSITÉ

### BENOÎT BOVAY

AVOCAT AU BARREAU  
DOCTEUR EN DROIT  
PROFESSEUR À L'UNIVERSITÉ  
SPÉCIALISTE FSA DROIT DE  
LA CONSTRUCTION ET DE L'IMMOBILIER

### RÉMY WYLER

AVOCAT AU BARREAU  
DOCTEUR EN DROIT  
PROFESSEUR À L'UNIVERSITÉ  
SPÉCIALISTE FSA DROIT DU TRAVAIL

### GUY MUSTAKI

AVOCAT AU BARREAU  
DOCTEUR EN DROIT  
PROFESSEUR À L'UNIVERSITÉ

### PETER SCHAUFELBERGER

AVOCAT AU BARREAU  
DOCTEUR EN DROIT  
SPÉCIALISTE FSA DROIT DES SUCCESSIONS

### JÉRÔME GUEX

AVOCAT AU BARREAU  
LL.M. TAX  
CAS COMPLIANCE MANAGEMENT  
CHARGÉ DE COURS À L'UNIVERSITÉ

### FLORIAN CHAUDET

AVOCAT AU BARREAU  
DOCTEUR EN DROIT  
SPÉCIALISTE FSA DROIT DE LA FAMILLE  
MÉDIATEUR FSA

### ALINE BONARD

AVOCATE AU BARREAU  
SPÉCIALISTE FSA DROIT PÉNAL  
SPÉCIALISTE FSA DROIT DU TRAVAIL  
MEMBRE DU CONSEIL DE LA MAGISTRATURE  
DU CANTON DE VAUD

### THIBAUT BLANCHARD

AVOCAT AU BARREAU  
DOCTEUR EN DROIT  
SPÉCIALISTE FSA DROIT DE  
LA CONSTRUCTION ET DE L'IMMOBILIER  
CHARGÉ DE COURS À L'UNIVERSITÉ

### DAVID REGAMEY

AVOCAT AU BARREAU  
LL.M. DROIT EUROPÉEN  
ET INTERNATIONAL ÉCONOMIQUE  
SPÉCIALISTE FSA DROIT DES SUCCESSIONS

### MARIE-THÉRÈSE GUIGNARD

AVOCATE AU BARREAU  
DOCTEURE EN DROIT  
SPÉCIALISTE FSA DROIT DU TRAVAIL  
CHARGÉE DE COURS À L'UNIVERSITÉ

### CHRISTOPHE PERRIN

AVOCAT AU BARREAU

### MAXIME FLATTET

AVOCAT AU BARREAU  
DOCTEUR EN DROIT  
CHARGÉ DE COURS À L'UNIVERSITÉ

### HUGO PORCHET

AVOCAT AU BARREAU  
DOCTEUR EN DROIT

### ALEXIA TISSIÈRES

AVOCATE STAGIAIRE

### DIANE PETTER

AVOCATE STAGIAIRE

### MANON GIRARDIN

AVOCATE STAGIAIRE

### DAVID ZANDIRAD

AVOCAT STAGIAIRE

## RECOMMANDE

Municipalité d'Ecublens

Case postale 133

1024 Ecublens

Lausanne, le 9 décembre 2023

Notre réf.: 82'005/1'B/MI'

## Plan d'affectation « Vallaire » et son règlement – opposition DR Invest SA

Monsieur le Syndic,  
Mesdames et Messieurs les Conseillers municipaux,

Nous intervenons au nom de la société DR Invest SA, qui est propriétaire de plusieurs parcelles situées dans le périmètre du Plan d'affectation Vallaire.

Nous précisons d'emblée que notre cliente ne s'oppose ni au principe ni aux objectifs du Plan d'affectation lui-même, mais seulement à quelques clauses particulières du règlement qu'elle souhaite voir modifiées selon ce qui est exposé ci-dessous. DR Invest SA formule ces critiques exclusivement en lien avec les parcelles 1072, 1087 et 1096.

Le délai d'opposition échoit le dimanche 10 décembre 2023

Remise aujourd'hui à un bureau de poste suisse, la présente opposition est déposée en temps utile.

### A. Les frais des mandataires de l'autorité municipale (art. 5 al. 2 RPA)

1. L'art. 5 al. 1 du Règlement du plan d'affectation (ci-après : RPA) prévoit que la Municipalité peut consulter l'organe de gestion des SSDA, respectivement des professionnels de l'aménagement du



territoire, de l'architecture ou de la construction pour analyser un projet de construction. L'alinéa 2 de cette disposition lui permet de mettre les frais qui en résultent à la charge des propriétaires.

2. DR Invest SA s'oppose à ce que les coûts de ces prestations de conseillers externes soient mis à la charge des propriétaires. Cela reviendrait à faire supporter à ces derniers l'externalisation de l'activité administrative de police des constructions que la Municipalité doit pourtant accomplir au moyen de ses ressources fiscales ordinaires. Si, par manque de ressources internes, la Municipalité décide de recourir aux services d'un mandataire, elle doit en assumer les frais. A défaut, cela doublerait les frais à charge des propriétaires, qui devraient assumer à la fois les frais de leurs propres mandataires (pour élaborer la demande de permis de construire) et à la fois ceux de la Municipalité. La perception d'un émolument ne peut d'ailleurs servir que le financement de l'accomplissement d'une tâche publique par la collectivité publique elle-même, non celui de prestations commandées à des tiers (GANQUEREL, *Manuel de droit administratif*, 2<sup>e</sup> éd., Genève/Zurich 2018, n° 241).
3. C'est pourquoi nous demandons que l'art. 5 al. 2 RPA soit supprimé.

**B. La limitation des activités « à destination des usagers de la zone » dans le secteur central (art. 9 al. 1 RPA)**

4. L'art. 9 al. 1 RPA prévoit que le secteur central est destiné à accueillir principalement des activités (commerciales et de services) « à destination des usagers de la zone », ce que l'art. 7 al. 1 lit. d RPA confirme.
5. Cette limitation est trop restrictive. Définir les activités admissibles en fonction des usagers ne paraît pas adéquat. La satisfaction de ce critère sera d'ailleurs très difficile à évaluer et à contrôler en pratique.
6. D'après le rapport 47 OAT, le secteur concerné doit permettre l'accueil de services et de commerces de proximité destinés aux usagers et aux riverains (rapport 47 OAT, p. 6). Les services et les commerces ne devraient pas se limiter aux seuls besoins des « usagers du périmètre ».
7. On demande dès lors de supprimer la phrase « à destination des usagers de la zone » et d'indiquer simplement que ces commerces et services devront permettre de répondre aux besoins des activités autorisées selon l'art. 7 al. 1 lit. a à c RPA, sans exclure qu'ils puissent desservir une clientèle plus large que les seuls usagers de la zone.

**C. La limitation des unités commerciales à 200 m<sup>2</sup> (art. 7 al. 1 lit. d RPA)**

8. L'art. 7 al. 1 lit. d RPA prévoit que la surface de vente (SV) des activités commerciales est limitée à un maximum de 2'500 m<sup>2</sup> pour l'ensemble du périmètre et chaque unité commerciale ne doit pas dépasser 200 m<sup>2</sup> de surface de vente.

9. DR Invest SA demande de supprimer la limitation surfacique des unités de vente à 200 m<sup>2</sup>. Une telle limitation est trop restrictive. Elle va contraindre les promoteurs à devoir procéder à un fractionnement artificiel et excessif des surfaces de vente en micro-unités. Cela n'est pas compatible avec les modèles d'activités de certaines enseignes capables d'offrir plusieurs types de biens ou de produits de consommation de proximité sur des surfaces d'un seul tenant (des petits « *shopping center* », par exemple).

**D. Le concept détaillé pour le traitement des façades (art. 14 al. 2 RPA)**

10. L'article 14 RPA exige que le concept détaillé de traitement des façades déposé avec la demande de permis de construire contienne la description des « *mesures contre les danger de collision pour les oiseaux* », respectivement « *de protection des espèces nicheuses sur les bâtiments* ». Or, de tels détails constructifs relèvent du projet et des plans d'exécution. Il est prématuré de les exiger déjà au stade de la demande de permis de construire.

**E. Le plan de mobilité d'entreprises dès 50 employés (art. 48 RPA)**

11. L'art. 48 RPA impose de fournir un plan de mobilité lors de la demande de permis de construire pour toutes les entreprises et les hôtels d'entreprises comptant plus de 50 employés. Ce plan doit être opérationnel au plus tard deux ans après la délivrance du permis d'exploiter, ce qui constitue une charge au permis de construire.
12. Cette exigence doit être modifiée pour deux raisons :
- a. D'une part, parce que le seuil de 50 employés est trop bas. Cela impose un tel plan même aux petites PME alors qu'il se justifie pour des entreprises de grande taille comptant de très nombreux employés et pouvant raisonnablement organiser des mesures de réduction du trafic motorisé individuel. Ce seuil doit donc être relevé (à 200 employés au minimum).
  - b. D'autre part, parce ces plans de mobilité dépendent de l'entreprise qui s'implantera effectivement dans des bâtiments à construire. Or, les promoteurs immobiliers ne connaissent souvent pas encore quelle entreprise occupera les locaux lorsqu'ils mettent à l'enquête publique la construction d'un bâtiment, en particulier dans les projets destinés à des locataires. Dans de telles situations, il n'est pas possible de fournir un plan de mobilité au stade de la demande de permis de construire. On propose dès lors que la remise d'un tel plan soit exigée avec la demande de permis d'exploiter (et non avec la demande de permis de construire), quitte à ce que cette obligation constitue une charge au permis de construire. Une telle modification n'entravera en rien les objectifs de réduction du trafic motorisé individuel (cf. Rapport 47 OAT, p. 30).

\* \* \* \* \*

Sur la base de ce qui précède, DR Invest SA demande à la Municipalité de bien vouloir :

1. supprimer l'art. 5 al. 2 RPA.
2. supprimer la phrase « *à destination des usagers de la zone* » aux art. 7 et 9 RPA et indiquer que les commerces et services concernés devront répondre aux besoins des activités autorisées selon l'art. 7 al. 1 lit. a à c RPA.
3. supprimer la limitation de la taille des unités commerciales à 200 m<sup>2</sup> ou la revoir à la hausse.
4. réduire le contenu du concept détaillé du traitement des façades à fournir avec la demande de permis de construire.
5. exiger les plans de mobilité d'entreprises au stade des demandes permis d'exploiter seulement et relever le seuil d'exigibilité.

On demande à pouvoir participer dès que possible à une séance de conciliation (art. 40 LATC) pour tenter de régler ensemble les points relevés ci-dessus.

Toutes autres ou plus amples moyens sont réservés à ce stade.

\* \* \* \* \*

Nous vous prions de croire, Monsieur le Syndic, Mesdames et Messieurs les Conseillers municipaux, à l'assurance de notre parfaite considération.

  
Thibault Blanchard, av.

  
Maxime Flattet, av.

# LEXIMMO

AVOCATS

Mathias KELLER  
Master en droit  
Spécialiste FSA droit de la  
construction et de  
l'immobilier

Eric RAMEL  
Docteur en droit  
Spécialiste FSA droit de la  
construction et de  
l'immobilier  
Ancien Bâtonnier

Marc-Etienne FAVRE  
Master en droit  
Spécialiste FSA droit de la  
construction et de  
l'immobilier

Gloria CAPT  
Docteur en droit

Cléa BOUCHAT  
Docteure en droit  
Spécialiste FSA droit de la  
construction et de  
l'immobilier

Sylvain TSCHEULIN  
Master en droit

Vincent BAYS  
Docteur en droit

Johana GAMAZ  
Master en droit

Avocat·e·s au barreau  
Membres OAV-FSA

Amandine THEUREL  
Master en droit  
Avocate-stagiaire

Rue de Bourg 20  
CP 1035  
CH-1001 Lausanne  
Tél. : +41 (0)21.613.08.08  
Fax : +41 (0)21.613.08.09  
www.leximmo.ch  
[m.keller@leximmo.ch](mailto:m.keller@leximmo.ch)

Secrétariat de Me Keller :  
+41 (0)21.613.08.05

Membre du réseau  
Eurojuris  
www.eurojuris.net

Service de l'urbanisme (SU)  
A l'att. de M. Cyril Besson  
Chemin des Esserts 5  
Case postale 133  
1024 Ecublens

Lausanne, le 08.05.24/cb  
n/réf. : 105392

**V/Réf. : 72.07.15 – D.2978 - PA Vallaire**

**LEMO IMMOBILIERE SA**

Monsieur,

Je fais suite aux échanges avec Me Girardet.

Par la présente, je vous informe que ma mandante se satisfait de la planification soumise à enquête publique moyennant que celle-ci soit complétée par l'ajout à l'art. 52 RPAV d'un alinéa trois ayant la teneur telle que mentionnée dans mon courriel du 6 mai 2023 à Me Girarcet, par l'ajout à l'art. 11 RPAV d'un alinéa 6 avec la teneur mentionnée dans mon courriel du 6 mai 2023 à Me Girardet, que l'art. 45 RPAV soit modifié afin de supprimer la mention « *en tout temps* » et que la convention contenue dans votre envoi du 28 mars 2024 soit signée par des représentants autorisés de la Commune.

Ma mandante s'engage à ne pas recourir à l'encontre des décisions adoptant et approuvant la planification et réglementation aux conditions susmentionnées pour autant que ces décisions ne comprennent pas d'autres modifications impactant sa parcelle.

Si, contre toute attente, les modifications susmentionnées ne devaient pas être adoptées ou approuvées, ou que des modifications impactant sa parcelle devaient survenir en cours de procédure, ma mandante souhaite pouvoir faire valoir ses droits, de sorte que son opposition ne peut pas en l'état être formellement considérée comme retirée.

J'adresse copie de la présente à Me Sophie Girardet, avocate.

Veillez croire, Monsieur, à l'assurance de mes sentiments distingués.

Mathias Keller, av.

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'M' followed by a cursive 'K' and a trailing flourish.