

Urbanisme
Mobilité
Constructions
Cadastre

M. Jean-Louis Radice

Municipal

M. Cyril Besson

Chef du Service de l'urbanisme



Service de l'urbanisme

ORGANISATION DU SERVICE

Le Service de l'urbanisme est organisé en deux secteurs d'activités distincts :

- Les constructions et le cadastre.
- L'urbanisme et la mobilité.

Le Service était composé, au 31 décembre 2025, de neuf personnes, pour un total de 7.5 EPT et d'un apprenti, à savoir :

- 1 Chef de service à 100 %.
- 1 Adjointe, urbaniste – Cheffe de projet à 80 %.
- 1 assistante du Chef de service et chargée de projets de construction à 80 %.
- 1 responsable technique du secteur constructions et cadastre à 100 %.
- 2 urbanistes – Cheffes de projet à 80 %.
- 1 urbaniste – Chef de projet à 80 %.
- 1 employée de commerce à 90 %.
- 1 employée de commerce à 60 %.
- 1 apprenti employé de commerce.

TACHES DU SERVICE

Constructions et cadastre

L'activité de la police des constructions est principalement étendue à toutes les tâches liées aux autorisations en matière de constructions et classées en trois principales catégories, en fonction du type de demande et de l'importance des travaux projetés, à savoir :

Demandes préalables : remises pour consultation auprès du Service, permettant aux propriétaires ou architectes de connaître si leur projet est conforme aux lois et règlements en la matière.

Autorisations municipales ou cantonales dispensées d'enquête publique : travaux de minime importance conformément aux dispositions de l'article 111 LATC.

Demandes de permis de construire avec enquête publique : dossiers soumis à la consultation du Canton, avec procédure d'enquête publique.

Le Service soumet certaines demandes de permis de construire à l'appréciation de la Commission d'architecture et d'urbanisme (CAU). Cette dernière est composée d'un architecte indépendant qui la préside, du Conseiller municipal en charge de l'urbanisme, du Chef de service, du responsable technique de la police des constructions et du cadastre, et de la chargée de projets de construction.

Il faut également mentionner les demandes traitées directement par le Service et ne nécessitant pas une autorisation de construire, mais demandant un contrôle de la part du Service. Il s'agit principalement des objets mentionnés à l'article 68a RLATC.

De plus, les activités ci-après sont également gérées au sein de ce même secteur :

- La gestion de l'interface entre la Commune et les services du Canton.
- La délivrance des autorisations en matière de permis de construire et la gestion administrative des dossiers entre les différents intervenants (Municipalité, Canton, mandataires ou propriétaires).
- Le suivi des dossiers dans la phase de réalisation des chantiers, la visite de fin des travaux avec la CAU, le contrôle de la conformité de l'exécution par rapport aux permis de construire, la vérification des valeurs énergétiques de l'enveloppe des bâtiments et, pour terminer, la délivrance des permis d'habiter ou d'utiliser, ainsi que la préparation des factures pour les émoluments liés aux dossiers traités. Ces émoluments sont calculés sur la base du coût de la construction, des frais de parution, des droits d'introduction aux égouts et autres frais liés aux contrôles de sécurité.
- Le suivi des constructions par une mise à jour trimestrielle sur la plateforme informatique de l'Etat de Vaud permettant d'apporter des renseignements sur l'état des dossiers de constructions (en examen, permis délivrés, travaux en cours, prévision de la durée des travaux, permis d'habiter ou d'utiliser délivrés).
- La gestion des autorisations pour procédés de réclame définitifs ou temporaires, pour tous les moyens graphiques, plastiques, éclairés, lumineux ou sonores destinés à attirer l'attention du public.

- La mise à jour entre les interfaces des programmes de l'harmonisation des registres des immeubles, logements, adresses, numéros EGID, EWID, etc. et le programme du Service des habitants.
- Le contrôle de conformité des établissements publics lors de demandes liées à une nouvelle licence ou à une modification de licence.
- Le contrôle de la conformité des locaux occupés par les garages, dans le cadre des demandes pour les plaques d'immatriculation auprès du Service des automobiles et de la navigation.
- Le contrôle des mises en conformité des installations de chauffage chez les privés, en collaboration avec le ramoneur officiel.
- Le contrôle du respect du délai des révisions périodiques des citernes chez les privés.
- L'attribution des noms de rues et numéros d'immeubles.
- La gestion du cadastre sur le système d'information du territoire (SIT), y compris toutes les données territoriales traitées par le Service (bâtiment, adresses, rues, affectation, limites des constructions, etc.).
- La gestion des données destinées à la mise à jour du SIT.

Urbanisme et mobilité

Le Service de l'urbanisme est responsable de la gestion et de la mise en valeur du patrimoine bâti, de l'environnement urbain et du cadre naturel de la Ville.

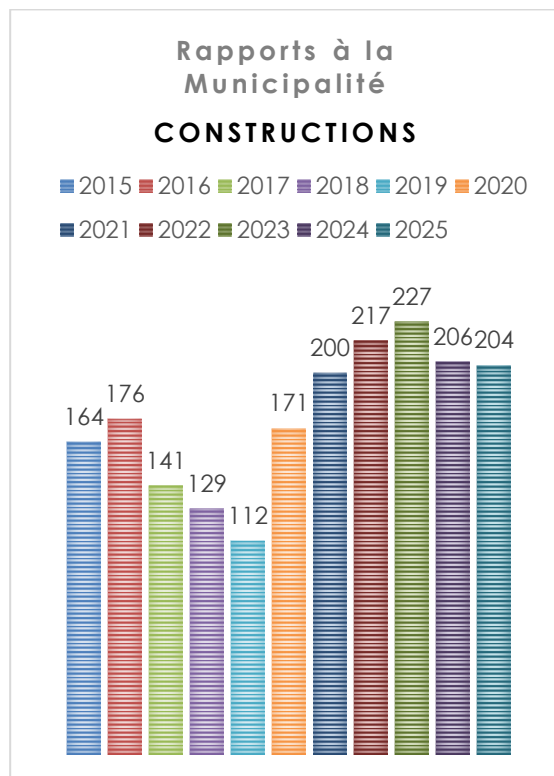
- Pilotage et suivi des dossiers de planification (plan et schéma directeur, plans d'affectation, etc.).
- Représentation de la Commune dans les groupes techniques Stratégie et développement de l'Ouest lausannois (SDOL) pour la gestion de projets intercommunaux.
- Contrôle et suivi des stratégies et des mesures du Projet d'agglomération Lausanne-Morges (PALM).
- Implication dans la résolution des problèmes de transport et de circulation piétonne et cyclable.
- Contrôle des projets selon les normes VSS en matière de stationnement.

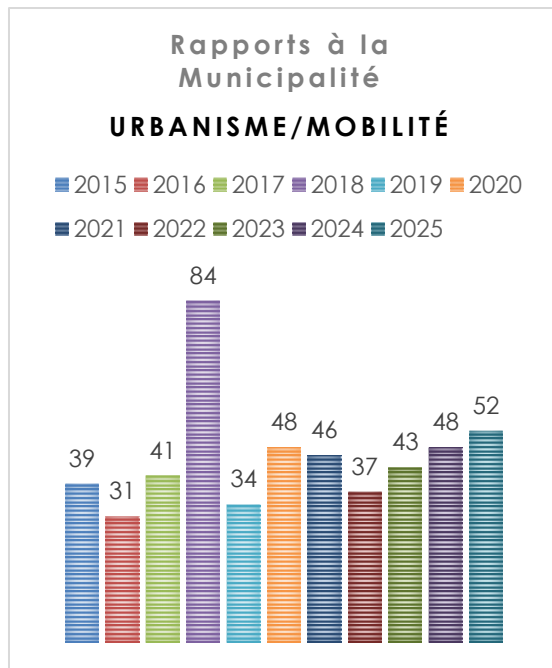
- Etude et coordination de projets d'urbanisme et/ou de mobilité.
- Analyse du développement territorial de la Commune.
- Organisation et coordination d'événements de promotion de la mobilité (Semaine de la mobilité, Bike to Work, etc.).
- Suivi des dossiers régionaux environnementaux ayant une incidence territoriale (dangers naturels, études environnementales, etc.).
- Participation aux projets d'influence territoriale (paysage, bruit, énergie, etc.).
- Support technique pour la population et les professionnels.
- Collaboration et conseils en urbanisme et mobilité sur des projets externes au Service.

GESTION ADMINISTRATIVE

Le Service a traité durant cette année :

- 256 rapports à la Municipalité.
- 2 préavis.
- 209 factures.





SECTION CONSTRUCTIONS ET CADASTRE

Avec l'entrée en vigueur de la nouvelle Loi sur la protection du patrimoine naturel et paysager, et plus particulièrement de son Règlement d'application le 1^{er} janvier 2025, les différentes communes travaillent à l'élaboration d'un Règlement communal de protection du patrimoine arboré et doivent recenser, d'ici à 2027, les arbres remarquables à inscrire à l'inventaire cantonal. Le champ de la protection du patrimoine arboré, qui prenait déjà en compte les arbres, les haies et bosquets, a été étendu aux arbres fruitiers haute tige partout sur le territoire et aux buissons dans la zone agricole. En résumé, la préservation des arbres existants doit être privilégiée ; toute coupe doit être justifiée par des motifs techniques, sanitaires ou de sécurité, et des mesures compensatoires doivent être prévues.

Dans l'attente de ce nouveau règlement communal, les réglementations cantonales demeurent applicables et doivent être respectées. Pour le Service, cela implique une vérification supplémentaire, parfois complexe, lors du dépôt d'une demande d'autorisation de construire.

Cette nouvelle législation nécessite un temps d'adaptation, tant pour les services que pour les différents mandataires, qui ne l'appliquent pas encore systématiquement.

De manière générale, il est constaté que la simplification des procédures pour les projets de minime importance, et le traitement de ces dossiers directement par le Service, sont favorables aux propriétaires mais ont un impact important sur la charge de travail de la police des constructions.

Du côté de la Commission d'architecture et d'urbanisme (CAU), les dossiers traités diminuent encore (47 en 2024 / 38 en 2025), alors que la cadence des séances est identique (20 en 2024 / 20 en 2025). La complexification des dossiers et des contraintes à prendre en compte allongent souvent les traitements nécessaires. La CAU a également consacré cette année encore un grand nombre de ses séances à la révision du Plan d'affectation communal (PACom).

Enquêtes publiques

Le nombre des dossiers soumis à l'enquête publique continue de diminuer (24 en 2024 contre 18 en 2025). Ces chiffres peuvent s'expliquer par la simplification de la plupart des procédures d'autorisation de construire ainsi que par la révision en cours du PACom incitant les propriétaires à attendre l'entrée en vigueur de ce dernier pour développer leur projet.

Du côté des dossiers soumis à autorisation cantonale dispensés d'enquête publique conformément à l'article 111 LATC, leur nombre continue lui à augmenter (28 en 2024 / 31 en 2025). Environ la moitié des dossiers (13) concernent des assainissements énergétiques (rénovation énergétique d'immeubles ou installations de pompes à chaleur).

La diminution du nombre d'enquêtes publiques a également une influence sur le nombre d'oppositions et remarques enregistrées. Sur les 18 dossiers déposés à l'enquête publique, 11 ont fait l'objet d'oppositions ou d'observations de la part de tiers, avec un total de 32 oppositions/observations enregistrées. Il est toutefois relevé que, comme les années précédentes, plus de la moitié des dossiers mis à l'enquête ont fait l'objet d'oppositions.

Une attention particulière est alors portée au suivi, notamment pour éviter les recours. Le traitement des oppositions est conduit par le Service et, pour les projets

nécessitant des compétences juridiques spécifiques, il est fait appel à l'avocat-conseil de la Ville. Nonobstant, le Service travaille en étroite collaboration avec son avocat-conseil lors de ces démarches et participe activement aux séances de concertation et aux audiences.

Les décisions de la Municipalité, quant à la levée des oppositions, n'ont fait l'objet d'aucun recours auprès du Tribunal cantonal en 2025.

Permis de construire

Parmi les **53 permis de construire** délivrés cette année, on compte :

- 13 objets pour l'EPFL/UNIL.
- 3 aménagements/installations extérieurs.
- 3 nouvelles constructions.
- 10 transformations/agrandissements intérieurs.
- 8 assainissements.
- 2 changements d'affectation de locaux.
- 9 installations pour chauffage/climatisation.
- 1 aménagement routier.
- 1 mise en conformité incendie.
- 1 modification ou nouvelle antenne de téléphonie mobile.
- 2 démolitions sans reconstruction.

Il est ici relevé que le nombre de permis de construire délivrés pour de nouvelles constructions reste bas (3) en comparaison aux années précédentes (2 en 2024, 11 en 2023, 9 en 2022, 11 en 2021).

Quelques exemples de dossiers :

- Démolition de la villa existante pour la construction de 2 x 2 villas mitoyennes, chemin de l'Ormet 68.



Elévation sud – Plan d'enquête

- Démolition de la villa existante et construction d'un habitat de trois logements, chemin de la Plantaz 27.



Extrait du plan de situation

- Démolition et reconstruction du club house du Tennis Club d'Ecublens et déplacement des 5 courts de tennis.



Photomontage

Quelques chantiers en cours :



En Mapraz – Construction de 5 immeubles de logements et d'activités secondaires et tertiaires avec un parc paysager, parking souterrain et station transformatrice



Route du Bois 8 – Rénovation de l'enveloppe du bâtiment avec surélévation et construction d'un nouvel immeuble avec parking souterrain



Avenue du Tir-Fédéral 44 - Construction d'un bâtiment administratif et industriel



Chemin du Dévent – Nouvelle centrale de chauffage à distance avec chaufferie à bois



Chemin des Champs-Courbes 27 a-b – Construction d'un bâtiment d'activités et recherche avec parking souterrain

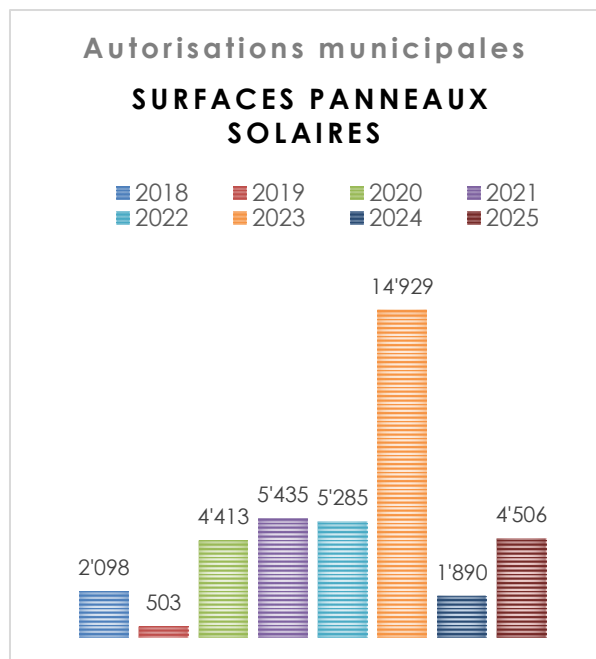
Autorisations municipales dispensées d'enquête publique

49 demandes ont été traitées par le biais d'une autorisation municipale dispensée d'enquête publique.

Le nombre de dossiers pour l'installation de panneaux solaires photovoltaïques se monte à 20, pour une surface totale de 4'506.70 m² de panneaux solaires posés en plus sur le territoire communal. Ce chiffre ne tient pas compte des surfaces installées lors de nouvelles constructions ; il reflète uniquement les panneaux ajoutés aux bâtiments existants.

Le nombre de dossiers pour l'installation de pompes à chaleur se monte quant à lui à 6.

Les autres autorisations concernent l'installation de diverses dépendances (cabanes de jardin, couverts, etc.), des aménagements extérieurs, ou encore le fractionnement parcellaire.



Permis d'habiter et d'utiliser

39 permis d'habiter et/ou d'utiliser ont été octroyés, dont :

- 11 pour de nouvelles constructions ou transformations résidentielles (permis d'habiter). Au total, ce sont 45 nouveaux logements sur la Commune, dont :

Chemin de Veilloud 34, un bâtiment d'habitation de 3 logements.



Chemin du Danube 6, maison individuelle.



Rue de Bassenges 15, habitation de 3 logements.



Avenue du Tir-Fédéral 21, immeuble de 8 logements.



- 28 pour des nouvelles constructions ou transformations de bâtiments d'activités (permis d'utiliser), dont deux nouvelles enseignes au Centre commercial du Croset.

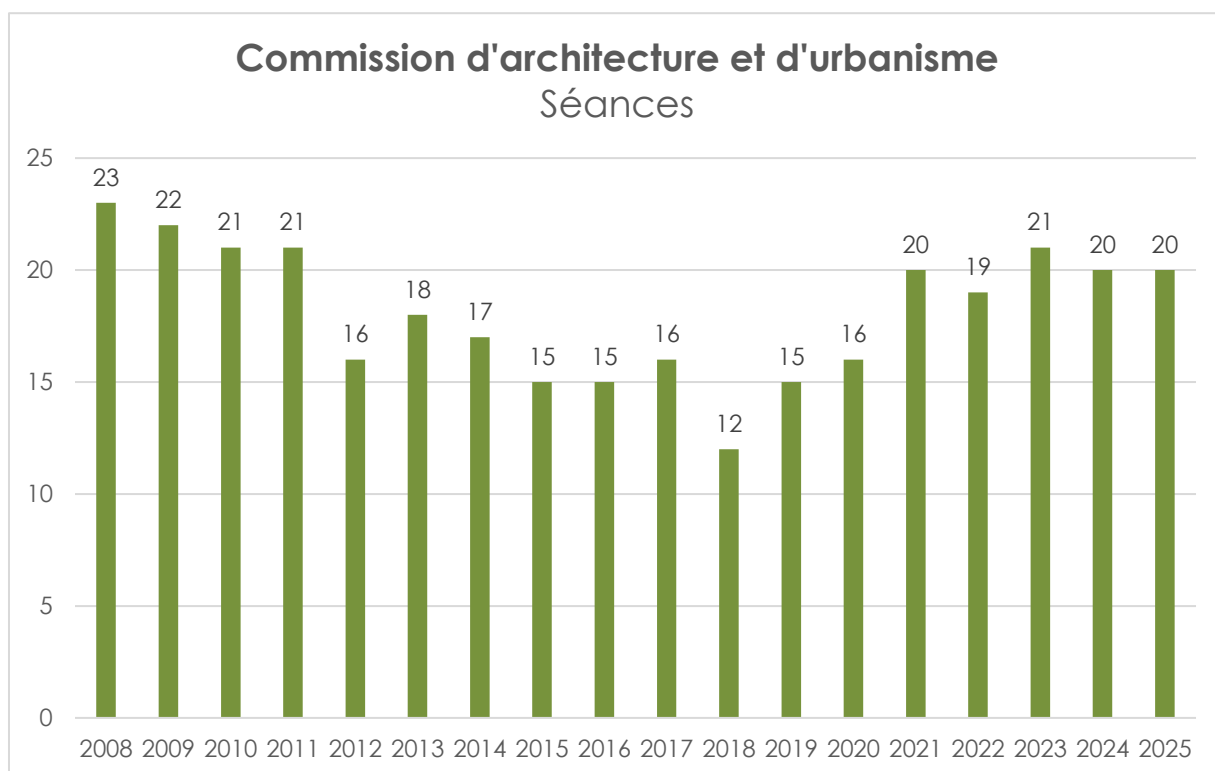
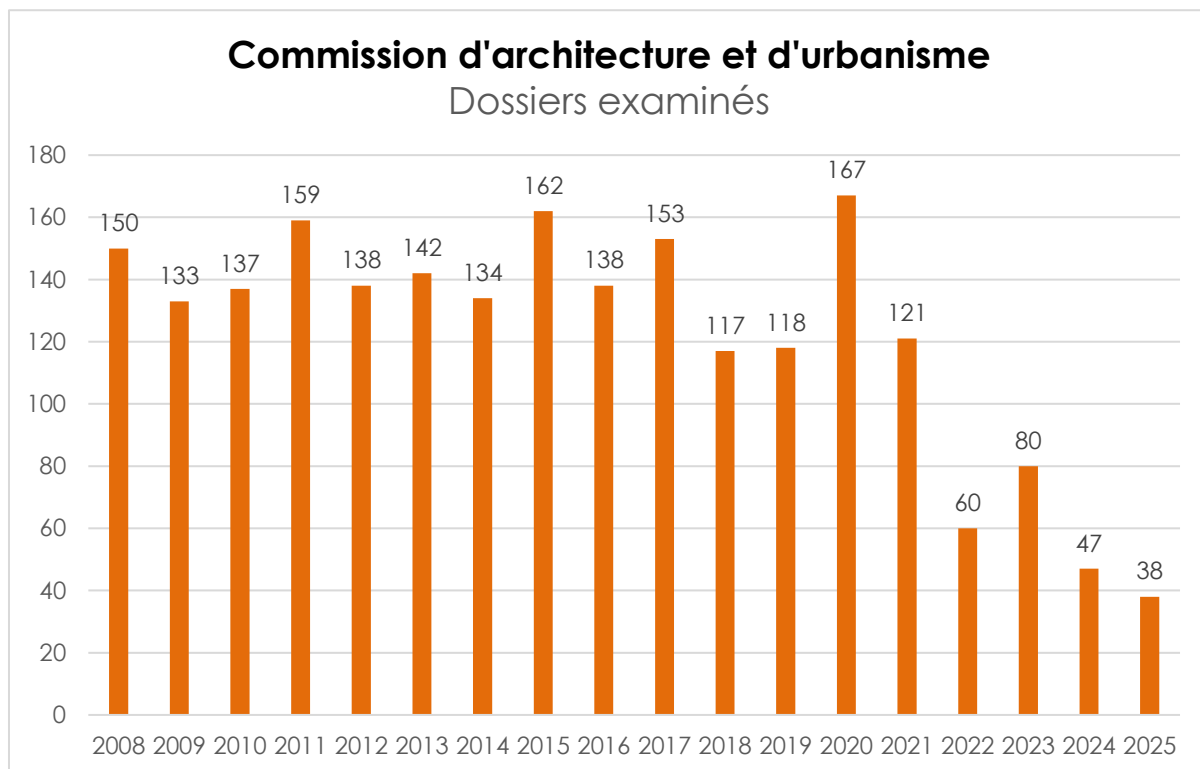
Autres activités

Que ce soit en collaboration avec d'autres instances, en mandant le bureau « Sécurité intervention » de l'EPFL ou en les gérant à l'interne, les activités ci-après dépendent également du Service :

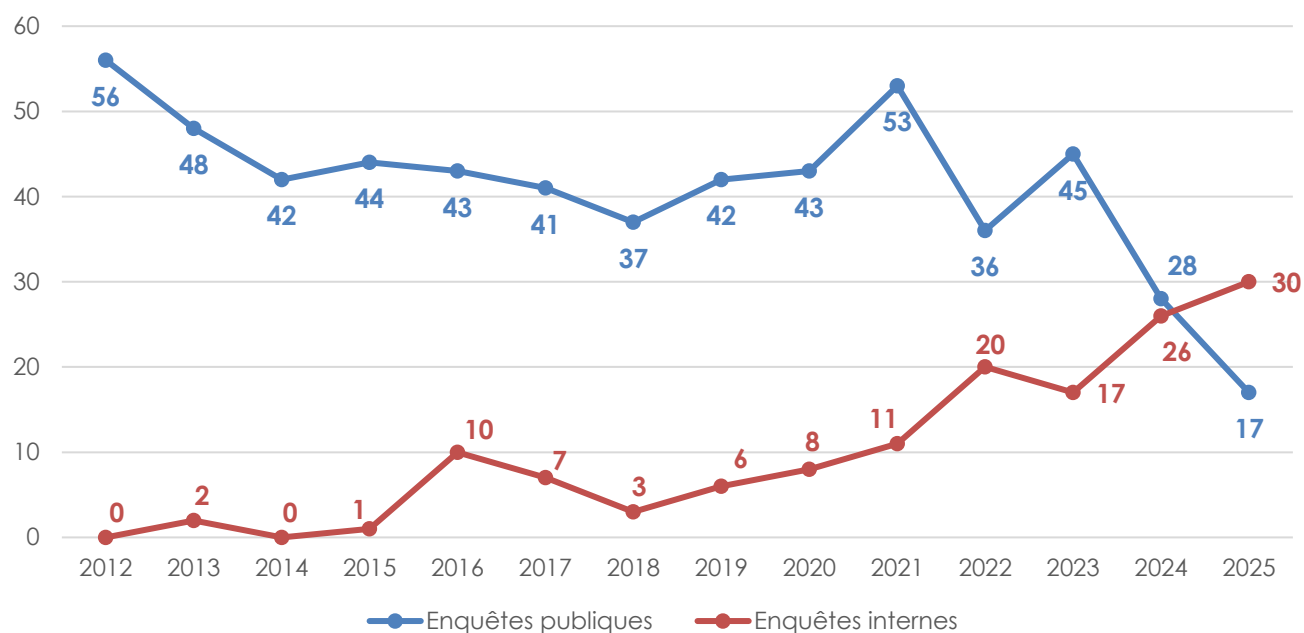
- 14 demandes préalables.
- 2 déclarations de conformité – Plaques de garages.
- 13 procédés de réclame.
- 11 préavis lors des procédures pour la délivrance des licences pour les établissements publics (Police du commerce).

En parallèle, le Service a traité un nombre important de demandes diverses qui ne nécessitent pas de procédure formelle ou qui n'aboutissent pas.

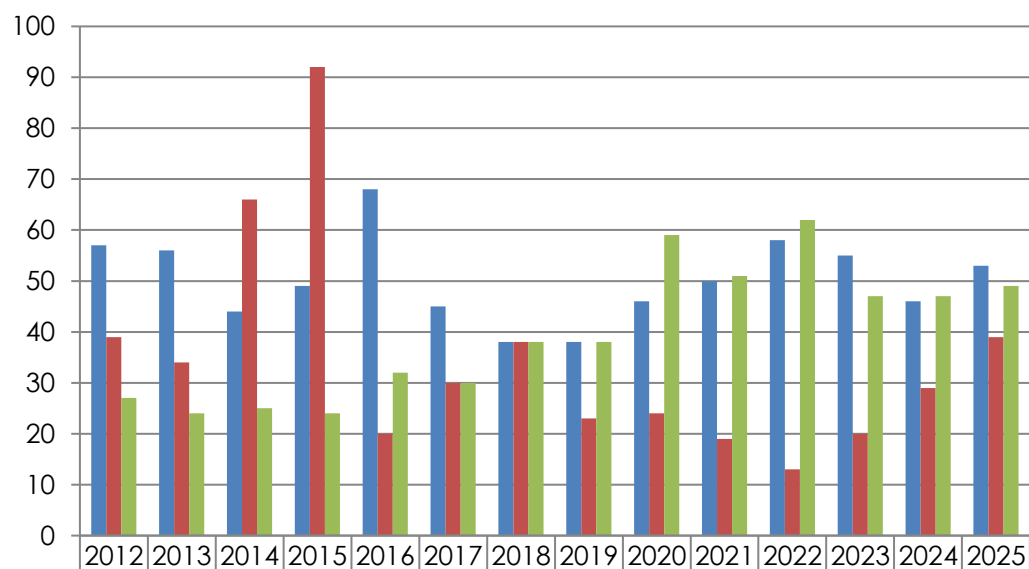
Il a répondu, au guichet et par écrit, à de nombreuses demandes de renseignements relatives aux constructions, à la réglementation, aux procédures en vigueur sur le territoire communal ou encore aux problèmes de salubrité, de nuisances diverses, voire de problèmes de voisinage. Ces demandes, qui ne sont pas comptabilisées, engendrent une charge de travail importante d'analyse, de recherche documentaire ou d'archives.



Demandes d'autorisation de construire



Permis délivrés



SECTION URBANISME

Ce chapitre se rapporte aux prestations effectuées sur l'année par le Service en plus des tâches courantes et administratives.

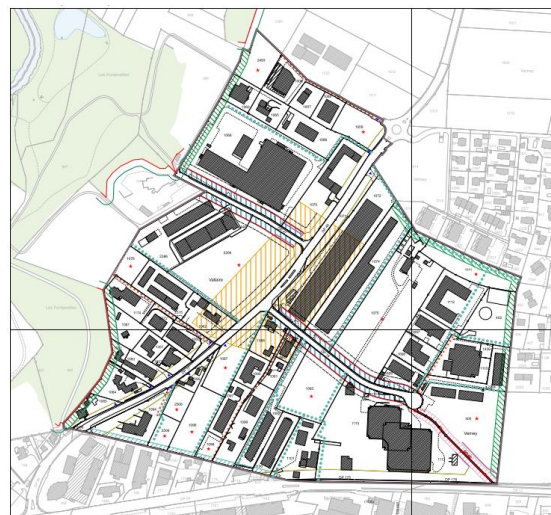
Plan d'affectation communal (PACom)

- Analyses et traitements des remarques formulées par le Canton dans le cadre de l'examen préalable.
- Séances et coordinations avec différents services du Canton.
- Séances techniques avec la Commission d'architecture et d'urbanisme.
- Séances avec la Commission municipale d'urbanisme.
- Elaboration du plan de limites des constructions et suivi du plan des lisières forestières.
- Elaboration d'une stratégie paysage.
- Consultations des différents partenaires (EPFL, UNIL, CFF etc.).
- Séances intercommunales pour l'intégration de la LPrPNP et élaboration du règlement communal.
- Echanges avec d'autres communes révisant leur PACom.



Plan d'affectation (PA) Vallaire

- Coordinations avec différents services du Canton pour donner suite aux demandes de correction du dossier avant son approbation.
- Poursuite de la coordination stratégique et technique du site avec l'organe de gestion (OG Vallaire) composé de représentants de la Ville d'Ecublens, de services cantonaux, de Lausanne Région et du bureau Stratégie et développement de l'Ouest lausannois (SDOL).
- Poursuite des négociations avec les propriétaires concernant l'élaboration des conventions relatives aux travaux d'équipements.



Extrait du périmètre du PA

Plan d'affectation (PA) En Mapraz

- Accompagnement du projet de construction.
- Séances et coordinations pour la constitution des servitudes publiques, l'élaboration du parc public et les équipements du quartier, notamment l'éclairage.

Plan d'affectation (PA) Pontet-Sorge

- Accompagnement du projet de construction.
- Séances pour la liaison entre le nouveau quartier et le bâtiment Neptune.
- Séances avec le Canton, les propriétaires et mandataires pour l'étude d'une passerelle par-dessus la Sorge.

Plan d'affectation (PA) En Crochy

- Suivi de l'étude avec le bureau mandataire.
- Corrections des documents du PA (plan, règlement, rapport 47 OAT) suite au retour de l'examen préalable.
- Séances de coordination avec les propriétaires.
- Finalisation de la convention qui lie la Commune et les propriétaires.
- Préparation du dossier pour l'enquête publique.

Développement du secteur du Pontet

- Coordinations techniques avec les mandataires et les services communaux concernés.
- Elaboration d'un deuxième préavis au Conseil communal pour l'obtention d'un crédit d'étude pour l'organisation d'un concours de projets.
- Séance avec la Commission municipale d'urbanisme.
- Organisation du concours d'architecture : rédaction du cahier des charges, sélection des membres du jury, aspects techniques, administratifs et organisationnels.

Démarche participative « La Plaine Evolue »

- Accompagnement de la troisième phase de la démarche avec le Service de la culture, de la jeunesse, des sports, de l'intégration et des églises.
- Aide à l'organisation et à l'animation d'un chantier participatif dans le but d'effectuer le montage des structures temporaires avec la population.
- Aide à l'organisation et l'animation d'événements d'inauguration des aménagements temporaires sur la place François Silvant et sur les terrains de sports aux Esserts.
- Réponse à des demandes des habitants soumises à travers la démarche participative.



Pavillon communautaire Low-Tech

- Gestion du projet, en collaboration avec l'EPFL, pour la finalisation des travaux et la phase d'exploitation.
- Organisation de l'événement d'inauguration du pavillon, en collaboration avec rebuiLT et l'EPFL.
- Etablissement d'un accord d'exploitation pour la phase d'utilisation du pavillon.

- Coordination technique avec divers services communaux.



- Organisation de workshops professionnels sur des thématiques de l'aménagement du territoire.

Aménagements temporaires

- Montage des structures sous forme de chantier participatif avec les habitants.
- Mise en place des aménagements temporaires mobiles dans différents lieux dans le but de tester différents usages et renforcer le « vivre ensemble » dans l'espace public.



Croquis modules aménagement temporaire mobile

Réaménagement du parc d'Epenex

- Réalisation de l'étude préliminaire : diagnostic, concept d'aménagement et guide des ambiances.
- Coordinations et séances avec plusieurs services communaux, la Commune de Chavannes-près-Renens et un propriétaire.

Secteur du Bochet

- Lancement d'une étude de faisabilité pour l'aménagement des parcelles n°s 55 et 56, propriété de la Ville.

Etudes intercommunales

Plusieurs études sont réalisées à l'échelon intercommunal, avec la participation de services cantonaux. Le Service a notamment participé à différentes séances de travail liées aux études suivantes :

- Plan Canopée.
- Inventaire des jardins historiques de l'Ouest lausannois.
- Parcs habités : guide des bonnes pratiques.
- Renaturation des cours d'eau.
- Projet d'agglomération Lausanne-Morges (PALM).
- Plan directeur cantonal : atelier participatif.

SECTION MOBILITE

Promotion des mobilités actives

- Bike to Work : l'événement s'est déroulé durant les mois de mai et juin, avec 108'945 participants venant de 3'931 entreprises différentes de Suisse. Au total, 29'180'331 km ont été parcourus. Pour l'administration communale, 3 équipes réunissant 7 employés ont parcouru 2'112 km.
- Gestion des plateformes *Bikeable* et *Walkable* (interactions avec les usagers concernant les aménagements cyclables et piétons manquants ou défectueux et propositions d'améliorations).
- Organisation de l'événement *Bike to school* en collaboration avec les écoles : location de vélos pour les cours de gym, installation d'un parcours vélos, réparation des vélos des enfants, concours et communication aux élèves et parents.
- Installation d'une station de réparation vélos en libre-service au Pontet.
- La Ville d'Ecublens a participé entre le 1^{er} septembre et le 15 octobre à l'édition 2025 de Cyclomania avec les autres communes de l'Ouest lausannois. Cette action vise à la promotion du vélo, par l'organisation de défis et la possibilité de gagner des prix.
- Réalisation de deux brochures « Les balades d'Ecublens » pour promouvoir la marche et inviter la population à en apprendre plus sur leur commune.



Plan de mobilité du site de Vallaire

- Réalisation de la phase 1 : élaboration d'une synthèse du diagnostic de mobilité, préparation d'une enquête de mobilité et d'une séance d'information destinées aux entreprises du site de Vallaire (prévues en 2026).

Stationnement

- Lancement d'une étude sur le stationnement communal. Réalisation d'enquêtes de terrain et d'un diagnostic.

Transports publics



- Suivi de l'étude d'aménagement de la ligne T1 33 en collaboration avec le Service des travaux publics et de l'environnement (STPE), participation aux séances de coordination intercommunales, établissement d'un préavis au Conseil communal pour l'obtention d'un crédit complémentaire pour la réalisation des aménagements routiers, établissement des plans et demande de subvention fédérale.
- Etude de mise en place d'un service de transport à la demande dynamique (TAD) en coordination avec les T1, la Pol-Ouest et le STPE.

- Coordinations et discussions concernant la desserte de la zone d'activités des Larges-Pièces avec le site Migros, les tl, la PolOuest et le STPE.
- Analyse préliminaire et préparation du cahier des charges de l'étude d'avant-projet pour la réalisation des arrêts et du terminus de la ligne 38-39.

Mobilité douce

- Gestion continue du Cycloparc de Crochy.
- Etude de la voie verte du secteur sud de la Commune entre Renges et la RC1.
- Réalisation de la séquence 1 de la « Croisée des chemins », tronçon Stand-Crêts : suivi du chantier, réalisation d'une traversée provisoire du chemin du Stand et organisation de l'inauguration.
- Etudes de perméabilités, de réaménagements de rues et de carrefours pour intégrer les mobilités douces et améliorer leur sécurité, en coordination avec la Pol-Ouest et le STPE.
- Suivi des comptages de mobilité douce par le biais de deux compteurs fixes et d'un compteur mobile qui a été utilisé à plusieurs emplacements : chemin des Clos, sentier du Planoz.
- Etude du prolongement du trottoir du chemin des Clos.
- Constitution de nouvelles servitudes de passages publics : négociations avec les propriétaires, élaboration de conventions, inscriptions.
- Etude d'un abri vélos à l'arrêt Epenex du m1.
- Etude d'amélioration et de sécurisation du chemin de l'Ormet.

Etudes intercommunales

Plusieurs études de mobilité sont réalisées à l'échelon intercommunal, avec la participation de services cantonaux. Le Service a notamment participé à différentes rencontres liées aux études suivantes :

- Etude exploratoire du métro M1.
- Tram T1 entre Renens et Villars-St-Croix : établissement d'un préavis au Conseil communal.
- Etude d'avant-projet concernant le prolongement de la ligne 7.

- Liaison verticale avec le Pont Bleu en lien avec le futur arrêt du tram T1.
- Etude et appel d'offres pour un nouveau système de vélos en libre-service.
- Image directrice des transports publics 2040 : finalisation et validation des documents.
- Mesures d'accompagnement à la jonction autoroutière sur les RC 76 et RC 79.
- Projet de signalétique piétonne dans l'Ouest lausannois. Afin d'inciter à utiliser la marche au quotidien, une signalétique sous forme de totems sera mise en place dans les principales centralités du District.

COORDINATION INTERSERVICES

L'activité du Service est également transversale, de par ses relations étroites avec l'ensemble des services de la Commune pour toutes les questions qui relèvent de la planification et de la gestion du territoire.

A ce titre, une consultation du Service et des collaborations sont régulièrement nécessaires pour :

- Analyser la compatibilité des projets de construction en relation avec le domaine public et la circulation.
- Coordonner les planifications d'aménagement du territoire avec les tâches d'autres services.
- Analyser les projets d'autres services en lien avec l'aménagement du territoire.
- Analyser la conformité et l'opportunité des dossiers L3PL (préemption).
- Accompagner les projets d'institutions publiques ou d'entreprises privées.

Projets suivis

Le Service, en plus de ses dossiers et études, a collaboré aux projets suivants, par le biais de diverses séances tout au long de l'année :

- Mobilité et espaces publics : revalorisation de l'espace public de la Plaine du Croset, jonction autoroutière d'Ecu-blens, réfections routières, gestion des mobilités douces lors des chantiers, Plan de mobilité de l'administration, analyse d'amélioration de carrefours.

- Nature et paysage : suivi de l'étude stratégie d'arborisation et de végétalisation.
- Energie et durabilité : développement du chauffage à distance du Croset (Ecucad), réaudit du label « Cité de l'énergie », Plan climat, électromobilité.
- Intercommunalité : participation à l'Organe de gestion pour le site d'activité Bussigny-Ecublens.
- Canton : accompagnement de la procédure du PAC 333 pour l'Evam.
- Hautes Ecoles : coordinations en relation avec les projets stratégiques des Hautes Ecoles. Discussions autour de la révision du PAC 229 et d'échanges de terrains.

*Cyril Besson, Chef du Service
de l'urbanisme*



◆ ◆ ◆ ◆ ◆