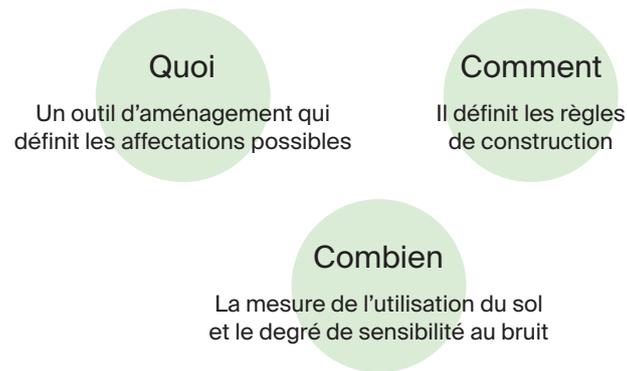
A stylized map of a neighborhood. The background is a light beige color with a white grid of streets. A large, irregular area in the center is highlighted in a vibrant red color. A thick white line, representing a road or path, winds through the red area. The word 'vallaire' is written in a large, bold, black sans-serif font across the center of the red area.

# vallaire

---

Un quartier d'activités  
et d'innovation

# Qu'est-ce qu'un plan d'affectation ?



## Il est composé :



d'un plan localisant les principes



d'un règlement



d'un rapport explicatif



Ce n'est pas un projet de développement mais un guide pour les projets futurs.

# Qu'apporte ce nouveau plan d'affectation ?

## Ce qui va changer

Au centre du secteur, les volumes passent de 5 à 8 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> avec hauteur maximale à 22 mètres.

Dans les parcelles en lien direct avec l'environnement naturel ou le voisinage, le volume maximal actuel (5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>) est maintenu et la hauteur maximale est limitée à 18 mètres. Elle est même réduite à 14 mètres en bordure du périmètre. Les nouveaux développements ou transformations importantes devront désormais respecter l'ensemble des prescriptions du PA, notamment en matière d'aménagements extérieurs, de plantation et de stationnement.

Exemples de quelques règles nouvelles :

- Un indice de surfaces bâties de 0,6.
- Un indice de surface verte de 25%.
- Une obligation de plantation (un arbre ou arbuste doit être planté par 100 m<sup>2</sup> de terrain déterminant mais au minimum un arbre d'essence majeure tous les 250 m<sup>2</sup>).
- Une réduction des normes VSS concernant les places de stationnement.

## Ce qui ne va pas changer

La destination du périmètre reste toujours affectée aux activités économiques. Cependant, les affectations sont précisées avec une orientation pour les activités industrielles, technologiques, de recherche et développement en lien avec l'innovation tout en limitant fortement des activités génératrices de trafic.

## Ce que le plan d'affectation oblige

- La construction dans les 12 ans suivant son approbation, des parcelles actuellement libres de construction (identifiées en plan), sans quoi des mesures fiscales pourront être prises à l'encontre des propriétaires.
- Un plafond de 2500 places de stationnement pour tout le secteur et l'obligation d'établir une stratégie de mobilité pour le secteur dans les 2 ans après sa mise en vigueur.
- La création d'espaces à usage public par le biais de servitudes au centre du site et aux abords des deux domaines publics latéraux (chemins des Champs-Courbes et de Verney).
- Garantie de la perméabilité du site par un passage possible à pied au minimum tous les 100 mètres et des liaisons publiques de mobilités actives par le biais de servitudes de passage.

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

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

# L'évolution du secteur Vallaire

2/3 du secteur est déjà bâti, l'évolution du secteur se fera sur le long terme :

Aujourd'hui	A venir
85 000 m <sup>2</sup>	310 000 m <sup>2</sup>



146 entreprises existent sur le site actuellement, elles représentent :

Aujourd'hui	A venir
1400 employés	5500 employés



Un plafond à 2500 places de stationnement pour l'entier du site :

Aujourd'hui	A venir
1300 places	2500 places



# Les objectifs du Plan d'affectation Vallaire

- S'inscrire dans le développement d'un site stratégique de développement des activités cantonales (SSDA).
- Créer un pôle industriel, technologique, d'innovation permettant l'implantation, le développement et la production d'activités d'artisanat, d'industrie, de recherche et développement.
- Encourager la diversité d'activités et favoriser les synergies inter-entreprises, notamment par la création d'un secteur central et d'une allée multifonctionnelle.
- Contribuer à une utilisation rationnelle et optimale du territoire par une densification maîtrisant les nuisances.
- Limiter les îlots de chaleur et veiller à la qualité des espaces extérieurs en favorisant la végétation.
- Assurer la perméabilité pour les modes actifs (piétons et vélos) au sein du site.
- Offrir un cadre propice au développement d'entreprises.

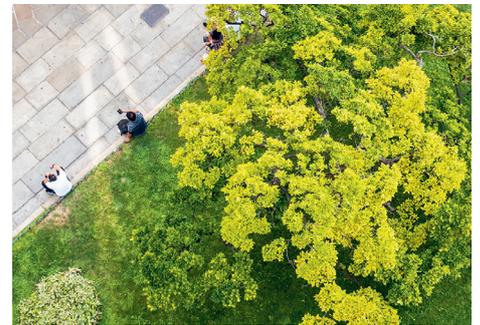
## Images de références



- Parc d'activités et d'innovations
- Pôle technologique et industriel
- Activités artisanales



- Quais de chargement
- Interface semi-privative
- Micro-hub de logistique (centrale de distribution)



- Lieu de rencontre arborisé
- Aménagements extérieurs
- Arborisation et ombrage



- Surfaces perméables et mobilité douce
- Milieux naturels
- Prairies fleuries



- Lieu de déambulation
- Mobilité douce et active
- Espaces multifonctionnels



- Constructions durables, efficacité énergétique
- Limitations des nuisances
- Aménagements bioclimatiques, noues



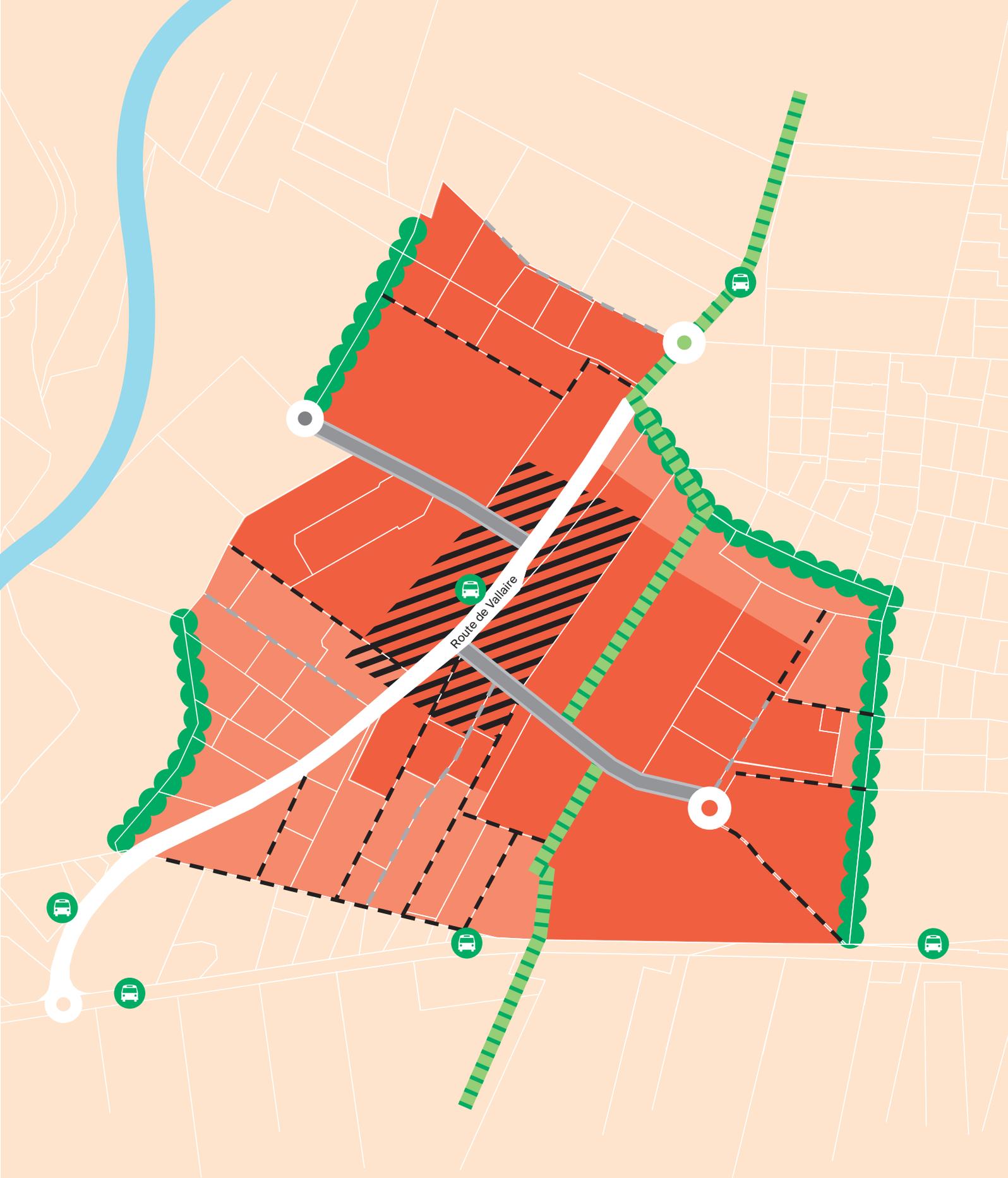
- Bornes de recharge électriques
- Emplacement d'auto-partage
- Réduire le transport individuel motorisé



- Cohabitation des flux
- Stationnement vélos, places de livraison/dépôt
- Qualité des franges paysagères



- Espace de détente
- Aménagements temporaires
- Mobilier urbain



Légende des grands principes du plan d'affectation

- |  |  |   |
|--|--|---|
|  Densité (8 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> ) |  Franges paysagères |  Allée multifonctionnelle                |
|  Densité (5 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> ) |  Voie verte         |  Liaisons publiques de mobilités actives |
|  Secteur central                             |  Arrêts de bus      |  Accès secondaires                       |

# Les grands principes du plan d'affectation

## Affectation

L'ensemble du périmètre est dédié à l'accueil d'activités industrielles, artisanales ou technologiques. En complément à ces activités, des services et commerces de proximité destinés aux usagers et aux riverains sont admises.

## Densité

Un traitement différencié est prévu afin de privilégier une densité plus importante pour les secteurs directement en lien avec l'allée multifonctionnelle et le secteur central. Des limites de hauteur sont intégrées pour assurer un lien cohérent avec l'espace public et respecter le ressenti à l'échelle du piéton, de même que pour permettre une transition plus douce avec les quartiers voisins.

## Allée multifonctionnelle

Cet espace public hybride agit comme colonne vertébrale pour le développement du site en permettant l'accès aux terrains situés de part et d'autre. Des bandes d'implantation permettent d'organiser le bâti autour de cette allée, support des différents flux. Peuvent y être implantés et développés des aménagements verts et paysagers, ainsi que des fonctions propres aux entreprises telles que des espaces d'accès, de pause et détente pour les employés, de logistique et de stockage. Ces espaces devront être mutualisés entre les entreprises du site.

## Secteur central

Cet espace à usage public situé au coeur du périmètre tient le rôle de centralité principale, comptant des rez-de-chaussée actifs et ouverts et hébergeant des activités de service et de commerce à destination des usagers de la zone. Ce secteur a aussi pour vocation de créer un espace de détente et de rencontre pour les employés, usagers et riverains du site.

## Mobilité

La distribution du site est assurée par des accès secondaires reliés à la route de Vallaire et au chemin de Champs-Courbes. Dans le but de limiter le trafic futur, les places de stationnement sont planifiées. Les modes actifs (piétons, cyclistes) sont favorisés par la création de liaisons publiques de mobilité douce ainsi que la création d'une voie verte traversant le secteur sur l'axe Nord-Sud. Un renforcement de l'offre en transports publics depuis les gares de Renens, Morges et Lausanne est prévu à terme.

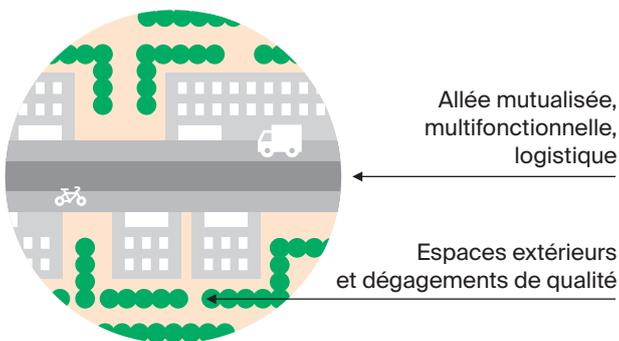
## Environnement et paysage

Les espaces de transition avec les secteurs adjacents (également appelés franges paysagères) doivent faire l'objet d'un traitement soigné pour assurer la transition vers la Venoge et son écrin forestier, ainsi que vers les zones agricoles et résidentielles. Par ailleurs, un indice de verdure et une part minimale de végétalisation permettront de garantir des espaces extérieurs de qualité en conformité aux objectifs du Plan Climat communal.

## La mutualisation au cœur du concept

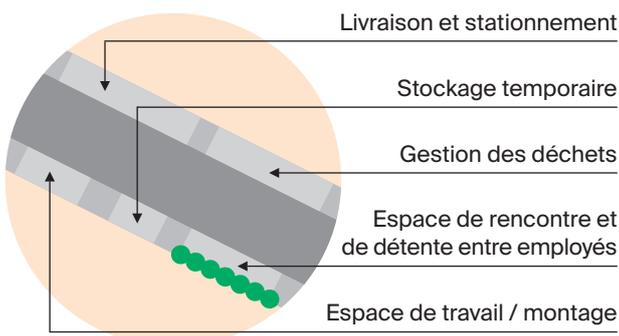
### Synergies, mutualisation et gestion foncier

D'une logique individuelle à une logique collective



### Espaces publics

Allée multifonctionnelle



### Mobilité



#### Transports individuels motorisés

- Seuil fixé à 2500 places de stationnement
- Promouvoir le co-voiturage, les véhicules en auto partage
- Tarification du stationnement



#### Transports collectifs

- Augmenter la capacité, la fréquence et vitesse des transports publics
- Éventuel développement de transport local ciblé



#### Mobilités actives

- Augmenter la part des déplacements en mode doux grâce à des aménagements qualitatifs (confortable, sécurisé, efficace)
- Mise en place des mesures incitatives

La Commune d'Écublens et les Services de l'État de Vaud s'engagent à élaborer une stratégie de mobilité de site pour accompagner le développement de Vallaire.

## Qu'est-ce que cela apportera aux usagers et aux riverains ?

---



Un quartier dynamique doté de petits commerces et services de proximité



Des espaces extérieurs de qualité et une végétalisation généreuse



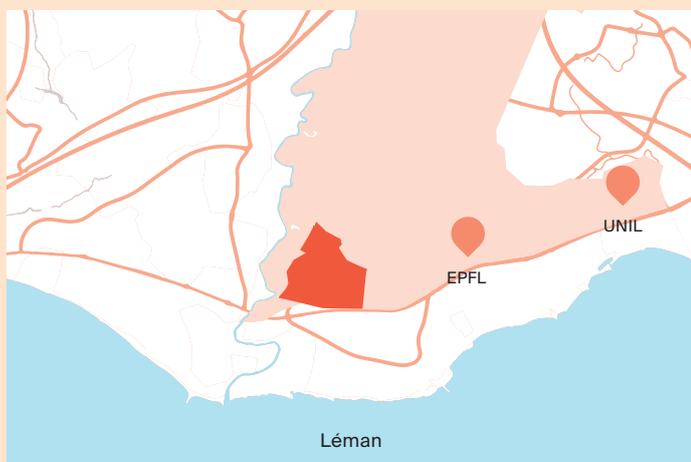
Une amélioration des infrastructures liées à la mobilité en particulier la mobilité active



À terme, une amélioration de l'offre en transports publics

## Localisation

---



D'un point de vue cantonal, Vallaire, c'est un **site stratégique de développement d'activités (SSDA)** bien situé pour le développement d'un pôle d'activités et d'innovation.

- Situé à Écublens
- À proximité des Hautes Écoles
- Bien relié aux axes de mobilités et aux transports publics
- Proche du lac et du cordon boisé de la Venoge



Pour plus d'informations :

Écrivez-nous à [urbanisme@ecublens.ch](mailto:urbanisme@ecublens.ch)  
ou visitez la page web : [ecublens.ch/vallaire](http://ecublens.ch/vallaire)