

CLAUDE PAQUIER
DR EN DROIT-NOTAIRE
AVENUE DU TIR-FEDERAL 4
1022 CHAVANNES-PRES-RENENS

Projet du 1^{er} septembre 2017/CPB/jl

**CONSTITUTION A TERME
DE DROIT DE SUPERFICIE DISTINCT ET PERMANENT,
D'HYPOTHEQUE LEGALE ET DE SERVITUDES**

Par devant Claude **Paquier**, notaire pour le Canton de Vaud, avec Etude
à Chavannes-près-Renens, _____

--- se présentent : ---

d'une part : _____

Commune d'Ecublens (Vaud), _____

(ci-après nommée "le superficiant"), _____

au nom de laquelle agissent Monsieur Christian Maeder, Syndic, domicilié
à Ecublens (Vaud), et Monsieur Pascal Besson, Secrétaire municipal, domicilié à Lutry, .

lesquels engagent valablement ladite Commune par leur signature
collective et produisent, pour justifier leurs pouvoirs, une copie certifiée conforme de
l'extrait du procès-verbal du Conseil communal d'Ecublens (Vaud), séance du 4
novembre 2016, pièce qui demeurera annexée au présent acte ; _____

d'autre part : _____

Afiro, association dont le siège est à Ecublens (Vaud), numéro
d'identification des entreprises (IDE) CHE-105.764.269, _____

(ci-après nommée : "le superficière"), _____

ici représentée par Monsieur Jacky Lampo, domicilié à Vuarrens et Monsieur Rinaldo Costantini, domicilié à L'Abbaye, respectivement président du comité et directeur de dite association, qu'ils engagent valablement par leur signature collective à deux. _____

Les comparants, ès qualités, exposent préalablement ce qui suit : _____

A. La Commune d'Ecublens est propriétaire de l'immeuble ci-après désigné : _____

Description de l'immeuble

Commune politique	168 Ecublens
Tenue du registre foncier	fédérale
Numéro d'immeuble	2459
Forme de registre foncier	fédérale
E-GRID	CH 93839 54576 24
Surface	5'130 m ² , numérique
Mutation	22.05.2013 007-2013/2546/0 Expropriation , de P. 56 : 5130 m2
Autre(s) plan(s):	
No plan:	19
Désignation de la situation	Chemin de Champ-Colomb
Couverture du sol	Jardin, 5'130 m ²
Bâtiments/Constructions	Aucune
Mention de la mensuration officielle	
Observation	
Feuillet de dépendance	
Estimation fiscale	0.00 2013 (14.10.2014)

Propriété

Propriété individuelle	
Ecublens la Commune, Ecublens	22.05.2013 007-2013/2546/0 Expropriation

Mentions

Aucune

Servitudes

12.02.1945 010-146607	(C) Canalisation(s) quelconques ID.010-2000/000602 en faveur de B-F Ecublens 168/56 en faveur de DDP Ecublens 168/449 en faveur de DDP Ecublens 168/1586
12.02.1945 010-146607	(D) Canalisation(s) quelconques ID.010-2000/000602 à la charge de B-F Ecublens 168/57 à la charge de B-F Ecublens 168/58
13.06.1961 010-146738	(C) Passage à pied ID.010-2001/002456 en faveur de B-F Ecublens 168/58 en faveur de B-F Ecublens 168/61

Charges foncières

Aucune

Annotations

(Profit des cases libres, voir droits de gage)
Aucune

Exercices des droits

Selon le registre foncier

Droits de gage immobilier

Aucune

B. Afiro, qui est actuellement au bénéfice d'un droit de superficie (immatriculé sous feuillet 449 d'Ecublens) sur la parcelle voisine 56 d'Ecublens, propriété de la commune d'Ecublens, souhaite construire de nouveaux bâtiments et un parking souterrain pour ses propres besoins sur la parcelle 2459 susdésignée. Les anciens bâtiments sis sur l'immeuble 56 d'Ecublens seront, une fois la construction des nouveaux bâtiments achevée et le déménagement effectué, démolis par Afiro et le droit de superficie immatriculé sous feuillet 449 d'Ecublens radié, conformément aux engagements qui seront pris sitôt après la signature des présentes par acte intitulé "Radiation à terme de droit de superficie". _____

C. Pour que les nouvelles constructions projetées puissent rester la propriété du superficiaire, la Commune d'Ecublens va lui accorder, sous réserve de la réalisation de diverses conditions, une servitude de superficie portant une partie de la parcelle 2459 d'Ecublens, conformément au projet de plan ("Projet de droit distinct et permanent") établi le 21 août 2017 par le bureau de géomètres officiels BBHN SA, à Morges, document signé ce jour par les parties et ci-annexé. _____

Cette servitude de superficie sera immatriculée au Registre foncier comme immeuble à titre de droit distinct et permanent. _____

D. La demande de permis de construire relatif à la construction d'un bâtiment à vocation artisanale et administrative ainsi que commerciale (tea-room et buanderie) et d'un parking souterrain est en cours/n'a pas encore été déposée. _____

Cela exposé, les comparants conviennent, ès qualités, de ce qui suit : _____

I. DROIT DISTINCT ET PERMANENT DE SUPERFICIE _____

Article 1. Servitude de superficie _____

La Commune d'Ecublens constitue à terme en faveur de Afiro, qui accepte, une servitude de _____

--- superficie ---

conformément aux articles 675, 779 et 779a à 779l du Code civil suisse. _____

Cette servitude grève une surface de 2890 m² (deux mille huit cent nonante mètres carrés) de la parcelle numéro 2459 susdésignée, soit le bien-fonds désigné par la lettre (B) sur le plan mentionné sous lettre C de l'exposé préalable. _____

Lors de l'exécution des présentes, un tableau de mutation et plan de servitude définitifs seront établis par un géomètre, étant ici convenu qu'une différence de plus ou moins 300 mètres carrés sera admise, notamment en rapport avec le chiffre

20, lettres c) et d) ci-dessous, la rente prévue à l'article 13 devant être corrigée en conséquence. _____

L'exercice de cette servitude est limité à la construction d'un bâtiment et d'un parking souterrain mentionnés sous lettre D de l'exposé préalable. _____

Article 2. Immatriculation au Registre foncier _____

En application des articles 779, troisième alinéa, et 943 du Code civil suisse, les comparants requièrent l'immatriculation au Registre foncier de la servitude précitée, à titre de droit distinct et permanent. _____

Article 3. Durée _____

Le droit de superficie est accordé pour une durée de 70 ans dès la date d'immatriculation au Registre foncier. _____

Toute demande de prolongation devra être formulée par écrit par le superficiaire quatre ans avant l'échéance, le superficiant s'engageant à se prononcer dans l'année qui suit la demande. _____

Article 4. Constructions autorisées _____

Le superficiaire s'engage à faire édifier, sur le terrain objet de la servitude, un bâtiment à vocation artisanale et administrative ainsi que commerciale (tea-room et buanderie) et un parking souterrain, dans le respect des lignes directrices prévues pour la zone, ainsi que cela résulte d'un document intitulé "Lignes directrices" signé ce jour par les parties et ci-annexé. _____

Des constructions en sous-sol sont autorisées, notamment pour l'édification du parking souterrain. _____

Tout projet de modification ou d'amélioration des constructions sera préalablement soumis à l'accord du superficiant, indépendamment de la procédure éventuelle de mise à l'enquête publique. _____

Les droits des tiers sont réservés, ainsi que les restrictions de la propriété foncière découlant du droit privé ou du droit public non mentionnées au Registre foncier. _____

Les travaux de construction devront commencer dans un délai suffisant pour assurer le début des activités du superficiaire dans les locaux érigés sur le droit de superficie au plus tard 36 mois après la délivrance du permis de construire. Les travaux de construction devront se poursuivre sans discontinuer jusqu'à leur achèvement, cas de force majeure réservés. _____

Pour le cas où les travaux ne débuteraient pas dans le délai ci-dessus ou seraient interrompus de manière durable en raison de la seule négligence du superficiaire, le superficiant pourrait demander le retour anticipé de la totalité du fonds grevé du présent droit de superficie, le superficiaire s'engageant à signer toute réquisition à cet effet. Le cas échéant, aucune indemnité ne serait due de part et d'autre. _____

Article 5. Routes et infrastructures _____

Les routes de desserte et les canalisations diverses, dès le domaine public jusqu'à la limite de l'assiette de la servitude de superficie, feront l'objet de servitudes. _____

Article 6. Coût de construction et impenses _____

Pour la fixation des indemnités pouvant être dues au superficiaire en cas de retour du bâtiment au superficiant selon l'article 8, le superficiaire fera connaître au superficiant, avec pièces justificatives à l'appui, dans le délai d'un an dès l'achèvement des travaux, le coût réel des constructions et des parties intégrantes. Il en ira de même pour les impenses d'amélioration réalisées ultérieurement et qui auront été expressément autorisées par le superficiant dans le délai de deux mois suivant la date de remise d'un dossier technique comprenant, notamment, les plans et descriptifs techniques des travaux envisagés. _____

Il est ici précisé que toutes modifications et/ou améliorations n'ayant pas pour conséquence de modifier l'affectation des surfaces, de créer une source de nuisance caractérisée pour les occupants ou les voisins ou de créer des surfaces complémentaires sont d'ores et déjà autorisées par le superficiant, lequel devra néanmoins en être informé préalablement par le superficiaire. Dans ce cas, lesdites modifications et/ou améliorations ne seront pas considérées comme impenses d'amélioration. Elles ne donneront lieu, en conséquence, à aucune contrepartie financière de part et d'autre au cours ou à l'échéance du présent droit de superficie. —

Sont considérées comme parties intégrantes, au sens de l'article 642 du Code civil suisse, les choses mobilières qui sont unies matériellement de façon durable à la construction et qui ne peuvent en être séparées ou enlevées sans que cette construction soit détériorée ou altérée. _____

Par impenses d'amélioration, il faut entendre toute dépense source de plus-values pour la construction, à l'exclusion des frais d'entretien. _____

Dans l'hypothèse où des travaux ne seraient pas admis comme impenses d'amélioration par le superficiant, le superficiaire les ferait entreprendre sans qu'il ne puisse prétendre à une quelconque indemnité pour ceux-ci en cas de retour des constructions au superficiant. _____

Enfin, les installations mobilières effectuées par le superficiaire et/ou ses locataires ne feront l'objet d'aucune indemnité de la part du superficiant et, par conséquent, ne seront pas prises en compte ni dans le coût de construction ni dans les impenses d'amélioration. _____

Article 7. Obligations du superficiaire _____

Pendant toute la durée du droit de superficie, le superficiaire s'engage à : -

a) ne pas changer l'affectation du bâtiment (telle que mentionnée à l'article 4, alinéa 1, ci-dessus) sans l'accord du superficiant ; _____

b) entretenir convenablement le bâtiment précité, ses parties intégrantes et ses abords à l'intérieur du périmètre du droit de superficie ; _____

c) ne pas interrompre durablement son activité dans la construction objet du présent droit de superficie, cas de force majeure réservés ; _____

d) payer ponctuellement la redevance stipulée à l'article 13 ci-dessous. —

e) acquitter les contributions publiques éventuelles, tant fédérales que cantonales et communales, les primes d'assurance et autres charges périodiques afférentes au droit de superficie, ainsi qu'aux constructions et installations fixes ; _____

f) acquitter régulièrement et aux temps prescrits les intérêts et remboursements contractuels des créances garanties par des gages immobiliers grevant le droit de superficie ; _____

g) soumettre à l'approbation préalable du superficiant, conformément à l'article 11 ci-dessous, toute cession ou tout transfert économique résultant notamment du passage d'un type de société ou de personne morale à une autre, d'apports à une société ou à une personne morale, de reprises de biens, de fusions ou de cession d'une part importante, de la majorité ou, bien évidemment de la totalité de ses parts sociales ou actions; _____

h) ne pas constituer un droit de superficie secondaire sur son propre droit de superficie; _____

i) ne pas soumettre les constructions sur le droit de superficie au régime de la copropriété ordinaire ou de la propriété par étages; _____

j) disposer d'une couverture d'assurance suffisante et s'assurer que les autres ayants droit en disposent d'une telle, notamment en matière de responsabilité civile. _____

Article 8. Retour anticipé de la construction en cas de violation des obligations par le superficiaire _____

En cas de violation grave ou de violations réitérées par le superficiaire des obligations assumées par lui en vertu des dispositions de la présente convention, notamment de celles stipulées à l'article 7, le superficiant pourra, après vains avertissements et mise en demeure par notification recommandée, se départir du contrat de servitude et exiger la radiation du droit de superficie distinct et permanent au Registre foncier, ainsi que le retour anticipé des constructions au sens de l'article 779 f du Code civil suisse. _____

Si le superficiant exerce ce droit, il devra verser au superficiaire une indemnité pour la reprise de la construction et de ses parties intégrantes. Cette indemnité sera fixée par le tribunal arbitral prévu à l'article 21 ci-après. Elle ne sera pas supérieure à la valeur de la construction autorisée, avec ses parties intégrantes, et reconnue par le superficiant, conformément aux articles 4 et 6 ci-dessus, à l'exclusion de tout objet ou aménagement de nature mobilière, et sera diminuée : _____

- d'une moins-value de vétusté, fixée à 1,5 % (un virgule cinq pour cent) l'an, _____

- de 30 % (trente pour cent) de la valeur résiduelle (après déduction de la moins-value de vétusté), ce à titre de pénalité. _____

La moins-value de vétusté sera déterminée indépendamment des amortissements comptables et fiscaux opérés par le superficiaire. _____

Le superficiaire pourra s'opposer, dans les six mois suivant la demande, au retour anticipé de la construction en cédant le ou les droits de superficie à un tiers, sous réserve de la faculté accordée au superficiant de refuser tout tiers ne remplissant pas les conditions prescrites à l'article 11 ci-dessous. _____

Si le superficiaire tombe en faillite, le superficiant pourra reprendre la construction et ses parties intégrantes, avec l'accord de la masse en faillite, en versant à celle-ci l'indemnité prévue au deuxième alinéa du présent article. _____

Article 9. Retour anticipé de la construction pour cause d'intérêt public

Si la construction objet des présentes fait l'objet d'une décision d'expropriation pour cause d'intérêt public, l'indemnisation du superficiaire sera effectuée conformément à la législation vaudoise sur l'expropriation pour cause d'intérêt public ou toute autre législation qui sera applicable en la matière.

Article 10. Retour de la construction en cas d'extinction du droit à l'échéance

Si, à l'expiration de la présente convention ou ultérieurement, le droit de superficie n'est pas prolongé, le superficiaire devra remettre en état l'immeuble grevé, en procédant, par ses soins et à ses frais à la démolition du bâtiment et des infrastructures. Aucune indemnité ne sera due au superficiaire par le superficiant.

En dérogation avec ce qui précède, le superficiant fera connaître ses intentions quant au sort des constructions au plus tard 10 ans avant l'échéance de la durée du droit de superficie. Dans l'hypothèse où il souhaiterait les conserver, le superficiant en deviendra propriétaire à l'échéance de la durée du droit, le superficiaire s'engageant à donner son consentement à la radiation de la servitude au Registre foncier. En contrepartie, le superficiant versera au superficiaire une indemnité fondée sur la valeur intrinsèque de la construction existant à l'échéance, ce dans le délai de 6 mois au plus dès l'échéance ou, si elle n'était pas encore fixée à cette date, dans un délai de 2 mois au plus dès la fixation de dite indemnité. La valeur intrinsèque sera fixée à dire d'expert désigné d'un commun accord. A défaut d'entente, l'expert sera désigné par le tribunal arbitral prévu à l'article 21 ci-dessous.

Article 11. Cessibilité du droit

Le droit de superficie est cessible et transmissible. Il peut également faire l'objet d'un transfert économique. Par transfert économique, il faut entendre tout transfert résultant notamment du passage d'un type de société ou de personne morale à une autre, d'apports à une société ou à une personne morale, de reprises de biens, de fusions ou de cession d'une part importante, de la majorité ou, bien évidemment de la totalité de ses parts sociales ou actions sans que la dénomination du superficiaire ne soit modifiée.

La location du droit de superficie est assimilée à une cession, étant expressément précisé que cela ne concerne que le terrain objet du droit et non des

locaux aménagés dans le bâtiment qui va être édifié dans la zone grevée ou des places de parc sises sur ledit terrain. _____

Le superficiant devra être informé, par acte écrit, de toute cession ou location, ou de tout transfert économique projeté par le superficiaire ; il pourra s'y opposer valablement dans un délai de deux mois dès réception de l'avis : _____

a) si le bénéficiaire du droit n'est pas solvable ; _____

b) s'il poursuit une activité contraire aux moeurs ou à l'ordre public ou s'il poursuit des activités incompatibles avec les règles en matière d'aménagement du territoire et des constructions applicables à la zone comprenant le fonds servant; _____

c) s'il ne souscrit pas à toutes les obligations prévues dans le présent acte ou dans ceux passés en complément ou en exécution de celui-ci; _____

d) s'il n'offre pas pour le superficiant un intérêt équivalent à celui que représente le superficiaire, notamment – eu égard aux facilités qui ont été octroyées à ce dernier pour tenir compte de son caractère d'utilité publique /d'intérêt public – s'il ne présente pas lui-même un caractère d'utilité publique /d'intérêt public. _____

Si le superficiant n'autorise pas la cession ou le transfert économique, le superficiaire pourra exiger que le tribunal arbitral prévu à l'article 21 du présent acte décide si le refus est justifié au regard des conditions énumérées ci-dessus. _____

L'acte de cession ou le transfert du droit de superficie sera soumis au superficiant avant que les contractants le signent. _____

Le superficiaire s'engage à faire reprendre toutes les obligations du présent acte par tout acquéreur du droit de superficie. _____

Enfin, cas échéant, en rapport avec les conditions favorables qui ont été octroyées au superficiaire pour tenir compte de son caractère d'utilité publique /d'intérêt public, si le cessionnaire ne présentait pas lui-même un caractère d'utilité publique /d'intérêt public ou ne le présentait que partiellement, le montant de la rente devrait être revu. Celui-ci sera fixé sur la base d'une valeur du terrain actualisée admise par les parties ou, à défaut d'entente, fixée à dire d'expert. L'expert sera désigné d'un commun accord entre les parties ou, à défaut d'entente, par le tribunal arbitral prévu à l'article 21 ci-dessous. _____

Article 12. Droit de préemption_____

Le superficiant a un droit de préemption légal, au sens de l'article 682 du Code civil suisse, contre tout acquéreur du droit de superficie. _____

De même, le superficiaire a un droit de préemption légal contre tout acquéreur du bien-fonds grevé du droit de superficie, dans la mesure où ledit bien-fonds est mis à contribution par l'exercice du droit de superficie. _____

Les comparants conviennent que l'opposition du superficiant au transfert du droit de superficie, au sens de l'article 11 ci-dessus, ne donnera pas naissance à l'exercice du droit de préemption. _____

Article 13. Redevance annuelle _____

En contrepartie de la concession du droit de superficie susmentionné, le superficiaire s'engage à payer une annuité au propriétaire du fonds. _____

Cette redevance s'élève à fr. 15.—/m² (quinze francs par mètre carré). —

Elle équivaut à 5 % (cinq pour cent) de la valeur du terrain, admise à fr. 300.—/m² (trois cent francs le mètre carré), soit à la somme de fr. 43'350.— (quarante-trois mille trois cent cinquante francs) par an pour les 2'890 m² (deux mille huit cent nonante mètres carrés). _____

Lors de l'exécution des présentes, la redevance précitée sera modifiée dans la mesure où le nombre final des mètres carrés grevés de la servitude de superficie serait différent de celui prévu ci-dessus, ce en conformité de l'article premier ci-dessus. _____

Elle sera due dès le début des travaux, selon l'article 4 ci-dessus, mais au plus tard dans un délai de 36 mois dès l'obtention du permis de construire définitif et exécutoire. _____

L'annuité est payable semestriellement en début de chaque période, dans les trois jours ouvrables suivant les premier janvier et premier juillet, la première fois prorata temporis. _____

En cas de non paiement dans les délais, le superficiaire est redevable, sans sommation particulière, d'un intérêt moratoire fixé à 5 % (cinq pour cent) l'an, dû à partir du jour d'échéance. _____

Dès le 1^{er} janvier 2020, la redevance sera indexée tous les cinq ans sur la base de l'indice suisse des prix à la consommation ou de tout autre indice appelé à lui succéder, l'indice de référence étant celui correspondant au mois de décembre 2019. Il est précisé que, en cas d'indexation, la redevance ne sera pas inférieure au montant susmentionné. _____

Le superficiaire consent d'ores et déjà à l'inscription d'une hypothèque légale en faveur du superficiant, d'un montant égal à trois annuités de base de

fr. 43'350.— (quarante-trois mille trois cent cinquante francs) l'une, à savoir fr. 130'050.— (cent trente mille cinquante francs), afin de garantir le paiement de la redevance (article 779i CC). Le montant de cette hypothèque légale sera, cas échéant, corrigé sur la base de la rente fixée en conformité avec le présent article. _____

Article 14. Prise de possession _____

La prise de possession et l'entrée en jouissance du fonds grevé ont lieu le jour de l'inscription du droit de superficie au Registre foncier. _____

Le terrain grevé sera mis à disposition dans son état actuel, bien connu du superficiaire. _____

Il sera libre de bail et de toute occupation. A cet égard, le superficiant a pris et prendra, par ses soins et à ses frais toute mesure y relative. Il est ici précisé que le fermier Jean-François Ducret a d'ores et déjà accepté la résiliation de son bail pour le 30 septembre 2018. _____

Le superficiant n'assume aucune garantie quant à la nature du sol, du sous-sol et à l'état d'équipement. A cet égard, le superficiaire déclare avoir saisi la portée et les conséquences de cette exclusion de garantie. _____

Article 15. Sites contaminés _____

Le superficiant déclare qu'à ce jour il n'a pas connaissance de l'existence de charges de contamination, ni au sujet de la parcelle 2'459 d'Ecublens, ni de la zone où elle se situe, et en particulier que la parcelle objet des présentes ne figure pas sur la liste cadastrée des lieux contaminés, après recherche de localisation sur le site internet du Service des Eaux, Sols et Assainissement de l'Etat de Vaud. _____

Les frais liés à un éventuel assainissement de la parcelle sont à la charge du superficiaire, demeurent réservées les dispositions de droit public (LPE, OSITE ou OTD). _____

Article 16. Restrictions à la propriété foncière – servitudes _____

Il est rappelé que l'immeuble objet du droit de superficie reste soumis aux restrictions légales de la propriété foncière fondées sur le droit public ou le droit privé. —

Le présent droit de superficie est (sera) intéressé aux servitudes prévues sous chapitre II (deux) ci-dessous. _____

Article 17. Responsabilité du superficiaire _____

Le superficiaire prend à sa charge toutes les obligations de droit privé incombant au superficiant en sa qualité de propriétaire du terrain grevé – ce dans la mesure où cela concerne la zone grevée - ainsi que toutes les responsabilités de droit

privé découlant pour lui de la construction objet du droit de superficie, de ses parties intégrantes et de ses accessoires. _____

Il répond à l'égard des tiers de tout excès en matière de droit de voisinage, au sens de l'article 679 du Code civil suisse. _____

Article 18. Droit de contrôle _____

Le superficiant se réserve le droit d'inspecter et visiter en tout temps les lieux pour veiller au respect des conditions du présent acte. _____

Article 19. Contributions diverses _____

Tous impôts, taxes et contributions de droit public périodiques dus en raison de droits réels sur la construction seront à la charge du superficiaire. _____

Article 20. Rapports de voisinage – Exploitation – Servitudes _____

Le superficiant et le superficiaire s'engagent : _____

a) à régler par convention et, cas échéant, servitudes, entre eux et avec tout tiers concerné tous les aménagements liés au réaménagement de la route cantonale 82, notamment à l'implantation d'un alignement d'arbres le long de cet axe routier, ce aux frais du superficiant; _____

b) à régler par convention complémentaire si nécessaire toutes les questions d'aménagement et d'entretien du solde du fonds servant non grevé par la servitude de superficie, étant précisé que les principes suivants seront admis, jusqu'à dénonciation des accords, possible en tout temps, moyennant un préavis de 60 jours, et sans indemnité par la Commune d'Ecublens : _____

- S'agissant de la zone à l'Est, le long de la route du Pont bleu, zone entourée d'un liséré bleu sur le plan spécial intitulé "Aménagement" signé ce jour par les parties et ci-annexé, son aménagement et son entretien seront effectués par le superficiant, par ses soins et à ses frais, ce sous réserve de la remise à niveau des terres à la charge du superficiaire ; _____

- En ce qui concerne les autres zones entourées par un liséré rouge (Nord) et un liséré vert (Sud et Ouest), sur le plan spécial "Aménagement" susmentionné leur aménagement et leur entretien seront effectués par le superficiaire, par ses soins et à ses frais, à l'exception des arbres d'avenue, dont l'entretien sera effectué par les soins et aux frais du superficiant; il est ici précisé que le projet d'aménagement devra être effectué sur la base d'un projet soumis au

superficiant pour accord; le superficiaire sera autorisé à aménager une terrasse et un espace jardin-détente en lien avec son restaurant ; —

c) constituer sur l'assiette du droit de superficie (avec accès accessoire par le fonds servant) une servitude d'usage de local pour la sous-station électrique et les installations utiles et nécessaires au SIE et qui devront être déplacées de l'immeuble 56 voisin, ce aux frais du bénéficiaire, dite servitude dont l'assiette pourrait se trouver sur la partie entourée d'un liséré orange de la zone d'extension possible du droit de superficie figurée par des hachures jaunes sur le plan intitulé "Zone d'extension possible de DDP" signé ce jour par les parties et ci-annexé, ce qui impliquerait une extension du droit de superficie selon la construction entreprise pour ledit local; —

c) régler par, au choix du superficiant, extension de l'assiette de droit de superficie ou servitude(s) ou encore convention, l'usage de places de parc nécessaires à l'exploitation du bâtiment, places à aménager dans la partie entourée d'un liséré violet de la zone d'extension possible du droit de superficie figurée par des hachures jaunes sur le plan intitulé "Zone d'extension possible de DDP" susmentionné; —

d) à constituer toutes autres servitudes personnelles ou foncières nécessaires pour régler, notamment, l'exploitation des bâtiments à construire dans la zone grevée ainsi que leurs rapports de bon voisinage, ce en complément ou modification des servitudes constituées au chapitre II (deux) ci-dessous et aux frais des bénéficiaires ou, à défaut, par parts égales entre les parties. —

Article 21. Clause d'arbitrage, for et droit applicable —

Tous les litiges pouvant résulter de l'interprétation, de l'exécution ou l'inexécution des présentes, ainsi que, plus généralement dit, tous ceux résultant de l'application du présent acte seront soumis à un tribunal arbitral composé de trois membres. Chaque partie désignera un arbitre, lesquels désigneront le troisième arbitre, qui aura qualité de président. —

Le for est fixé à Ecublens (Vaud). —

Le droit suisse est seul applicable. —

Pour le surplus, les règles du Code de procédure civile suisse en matière d'arbitrage, en particulier les articles 353 et suivants, sont applicables. —

Article 22. Modifications éventuelles de la loi —

Pour le cas où des règles relatives au droit de superficie seraient modifiées ou complétées, le superficiant et le superficiaire prévoient d'ores et déjà : —

a) que les dispositions de droit impératif, même contraires aux clauses convenues, seront applicables à leurs rapports dès leur entrée en vigueur ; _____

b) que les dispositions de droit dispositif ne pourront l'être qu'avec l'accord des parties. _____

Si l'une ou l'autre des clauses de la présente convention devait, ensuite de ce qui précède, ne plus être valable ou applicable, dite convention, ainsi que les conventions complémentaires passées, seront, le cas échéant, modifiées en conséquence et toute clause viciée devra, dans la mesure du possible, être remplacée par une disposition qui aboutirait économiquement au même résultat que celui qu'avaient voulu les parties. A défaut d'entente entre parties, la nouvelle clause sera établie par le tribunal arbitral, conformément à l'article 21 ci-dessus. _____

Article 23. Annotation de clauses spéciales _____

Les clauses des articles 3 (durée), 7 (obligations du superficiaire), 8 et 9 (retour anticipé des constructions), 10 (retour des constructions à l'échéance), 13 (redevance annuelle) et 20 (rapports de voisinage) ci-dessus feront l'objet d'une annotation au Registre foncier. _____

Article 24. Frais - Impôts _____

Sans préjudice à la solidarité des parties, le superficiaire supportera : _____

- les frais du présent acte ainsi que ceux des opérations préliminaires et accessoires, _____

- les émoluments du Registre foncier, _____

- les frais en relation avec le renouvellement ou la radiation du droit de superficie, _____

- les frais de constitution ou modification de la charge foncière et des servitudes nécessitées par la construction du bâtiment dans la zone grevée, en particulier de celles prévues au chapitre II (deux) ci-dessous, _____

- ainsi que les droits de mutation cantonal et communal, sous réserve d'exonération. _____

A cet égard, le superficiaire requiert d'ores et déjà l'exonération des droits de mutation, en application de l'article 3, lettre c) de la Loi concernant le droit de mutation sur les transferts immobiliers et l'impôt sur les successions et donations (LMSD), de même que la réduction de l'émolument du Registre foncier, en application de l'article 9, alinéa 2, du règlement fixant le tarif des émoluments de cet office. _____

Par conséquent, les parties renoncent à la consignation prévue par l'article 62a LMSD. Toutefois, la superficiaire, s'engage, à première requête du notaire soussigné, à verser dite consignation sur le compte numéro IBAN CH87 0076 7000 S079 5890 3 ouvert auprès de la Banque Cantonale Vaudoise au nom de l'Association des Notaires Vaudois (rubrique : Etude Claude Paquier et Jean-Guillaume Amiguet) pour le cas où l'autorité fiscale ne lui accorderait pas l'exonération complète des droits de mutation. _____

S'agissant de l'impôt sur les gains immobiliers, il ne sera pas perçu en l'espèce, en conformité de l'article 62, lettre a) de la Loi vaudoise du 4 juillet 2000 sur les impôts directs cantonaux. _____

Article 25. Application des dispositions de la Loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger _____

Le superficiaire, par l'organe de ses représentants, atteste que : _____

- il y a absence au sein de l'association de participation financière étrangère, ce que le notaire soussigné confirme, pour avoir examiné les livres de l'association ; _____

- que l'association agit exclusivement pour son compte et en aucune manière à titre fiduciaire pour le compte ou dans l'intérêt de personnes domiciliées à l'étranger ; _____

- et, surtout, que le présent droit de superficie est constitué pour permettre de construire sur l'assiette grevée des bâtiments commerciaux pour l'exercice des buts de l'association et pour lui servir d'établissement stable au sens de l'article 2, alinéa 2, lettre a) de la Loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger. -

II. CONSTITUTION DE SERVITUDES _____

Les comparants, ès qualités, déclarent constituer les servitudes foncières suivantes : _____

Passage à pied, pour tous véhicules et canalisations quelconques _____

Fonds dominant : le feuillet (DDP) d'Ecublens lettre (B) du plan susmentionné. _____

Fonds servant : la parcelle 2459 d'Ecublens susdésignée. _____

Exercice. Cette servitude s'exerce dans les zones teintées en jaune et en vert sur le projet de plan spécial de servitude ("Servitude de passage pour tous véhicules, à pied, et toutes canalisations") dressé le 21 août 2017 par BBHN SA, à Morges, pièce ci-annexée. _____

Elle autorise, sans limite de durée : _____

- le passage à pied et pour tous véhicules, dans les deux sens, ainsi que la pose et le maintien de toutes canalisations quelconques et leurs installations accessoires (tels que regards et chambres de contrôle) dans la zone teintée en jaune sur le plan susmentionné ; _____
- le passage à pied, dans les deux sens, ainsi que la pose et le maintien de toutes canalisations quelconques et leurs installations accessoires (tels que regards et chambres de contrôle) dans la zone teintée en vert sur le plan susmentionné. _____

Les frais d'aménagement, d'entretien et de réparation des passages seront supportés par le fonds dominant, nonobstant le fait que le passage sur la zone teintée en jaune, le long de la limite Ouest de la parcelle 2459, sera emprunté par tout ayant droit autorisé par le fonds servant. _____

Les frais de pose, d'entretien, de réparation et de remplacement des canalisations et de leurs installations accessoires seront supportés à charge, pour les tronçons utilisés par lui seul, du fonds dominant et, pour les tronçons utilisés en commun avec le fonds servant, répartis entre les utilisateurs au prorata des valeurs d'assurance-incendie des bâtiments et installations raccordés. _____

A titre accessoire, ladite servitude comprend le droit de passage pour la surveillance, l'entretien et la réparation des canalisations et des installations annexes. Ces droits peuvent être exercés en tout temps, de façon la moins dommageable possible et moyennant complète remise en état des lieux. _____

Lorsque la construction du bâtiment sis sur le fonds dominant sera achevée et s'il s'avère que les tracés des passages et/ou des canalisations ne correspondent pas à ceux figurant sur le plan susmentionné, un nouveau plan de servitude précis établi par un géomètre officiel sera déposé au Registre foncier en remplacement du plan précité. Cette opération sera effectuée par les soins et aux frais du fonds dominant. _____

III. CONDITIONS - EXECUTION _____

1. Les présents engagements sont subordonnés (conditions suspensives)

à : _____

a) la signature sitôt après les présentes par les parties d'un acte de "Radiation à terme de droit de superficie", au terme duquel Afiro renoncera à terme à son droit de superficie immatriculé sous feuillet 449 d'Ecublens ; _____

b) à l'obtention par Afiro des autorisations – définitives et exécutoires – de construire un bâtiment avec un parking souterrain, tels que décrits sous lettre D de l'exposé préalable, sur le bien-fonds objet des présentes, construction qui devra être en tous points conforme aux législations et règlements fédéraux, cantonaux et communaux en vigueur au moment de la mise à l'enquête; _____

c) à l'obtention par Afiro du financement des constructions envisagées. —

Les parties s'engagent chacune pour ce qui la concerne à procéder sans délai ni interruption aux formalités nécessaires à la réalisation de ces conditions. _____

S'agissant de la condition prévue sous lettre b), le superficiaire s'engage à déposer le dossier d'enquête relatif à la construction envisagée (et en tous points conforme aux législations et règlements fédéraux, cantonaux et communaux en vigueur au moment de la mise à l'enquête) sur l'immeuble objet des présentes dans les meilleurs délais, mais au plus tard d'ici au 31 décembre 2019. Préalablement audit dépôt, le superficiaire soumettra son projet au superficiant pour accord de principe, en conformité de l'article 4 du chapitre I (un) ci-dessus). _____

Il s'engage en outre à poursuivre sans interruption toutes démarches, ainsi que toutes procédures, en vue d'obtenir les autorisations qui lui seraient nécessaires pour mettre son projet à exécution. _____

A cet effet, le superficiaire est autorisé à poursuivre tous études, travaux (en particulier pose de gabarits), sondages et démarches nécessaires à l'établissement du dossier d'enquête et à ladite mise à l'enquête. _____

Tous les frais inhérents à ces opérations et démarches, soit en particulier les frais d'établissement des dossiers d'enquête, des recours éventuels et autres frais seront entièrement à la charge du superficiaire. _____

Le superficiaire informera sans retard le notaire soussigné de la réalisation des conditions susmentionnées. _____

Enfin, il est ici précisé qu'en cas de refus des autorités compétentes de délivrer les autorisations demandées ou de recours contre leur délivrance, le superficiaire aura la possibilité, mais non l'obligation, de procéder devant le Tribunal cantonal, voire le Tribunal fédéral. _____

Pour le cas où les conditions réservées au présent article ne pourraient être réalisées, pour quelque cause que ce soit, d'ici au 31 décembre 2021, et sous réserve d'une éventuelle prolongation des présentes, tout délai de recours étant échu,

le superficiaire serait délié de toutes obligations découlant pour lui du présent acte, sans indemnité aucune à payer de part ni d'autre. _____

Dans cette hypothèse – et sous réserve de la solidarité légale des parties – les frais des présentes et ceux qui en découlent seront à la charge du superficiaire. —

En outre, pour le cas où, à la date précitée, la délivrance du permis de construire ferait l'objet d'une procédure de recours, le superficiant s'engage d'ores et déjà à prolonger les présentes pour une durée de six mois au minimum. _____

2. Sous réserve de la réalisation des conditions réservées sous chiffre 1 ci-dessus, la signature de l'acte d'exécution des présentes interviendra à la requête de la partie la plus diligente, en l'étude du notaire soussigné ou de tout associé ou successeur de celui-ci, dès la réalisation desdites conditions, cela moyennant convocation adressée à l'autre partie par lettre recommandée mise à la poste 30 jours à l'avance. _____

Dans tous les cas les présentes prendront fin au plus tard le 31 décembre 2022. _____

3. Sous réserve des conditions susréservées, les présentes sont prises fermes, sans dédit possible, chacune des parties étant tenue de procéder à l'exécution du présent acte, aux conditions fixées dans celui-ci. _____

4. Si, nonobstant la réalisation des conditions réservées sous chiffre 1 ci-dessus du présent chapitre, l'une des parties ne donne pas suite à ses engagements, une indemnité de fr. 50'000.— (cinquante mille francs) sera due par la partie défaillante à l'autre, sans autre mise en demeure dès la signature du constat de carence. _____

IV. DIVERS _____

1. Les pièces suivantes : _____

- l'extrait du procès-verbal de la séance du Conseil communal de la Commune d'Ecublens du 4 novembre 2016, _____

- le document intitulé "Lignes directrices" signé ce jour par les parties, _____

- le projet de plan ("Projet de droit distinct et permanent") dressé par BBHN SA, à Morges, en date du 21 août 2017, _____

- le plan spécial "Aménagement" signé ce jour par les parties ; _____

- le plan spécial "Zone d'extension possible de DDP" signé ce jour par les parties ; _____

- le projet de plan spécial de servitude ("Servitude de passage pour tous véhicules, à pied, et toutes canalisations") dressé par BBHN SA, à Morges, en date du 21 août 2017, _____

ont été soumis par le notaire soussigné aux comparants, lesquels certifient en avoir ainsi pris connaissance et déclarent les approuver dans leur entier et sans restriction aucune. _____

2. La Commune d'Ecublens informera, dans les dix jours à compter de la réalisation des conditions susréservées, le Préfet du district de l'Ouest lausannois de la constitution du droit de superficie et des servitudes qui précèdent. _____

--- D O N T A C T E, ---

lu par le notaire aux comparants qui, ès qualités, l'approuvent et le signent avec lui, séance tenante, en l'Etude à Chavannes-près-Renens, le deux mille dix-sept. _____

COMMUNE D'ECUBLENS

ETUDE DE PROJET TERRITORIAL

ELABORATION DE PRINCIPES URBANISTIQUES DIRECTEURS POUR L'AMENAGEMENT DU SECTEUR
BOCHET/CHAMP-COLOMB ET DE LA PARCELLE N°2459

Lausanne, le 7 avril 2016



PERSONNES DE RÉFÉRENCE

Didier Lannaz, Municipal, Ecublens
021 695 33 10 urbanisme@ecublens

Cyril Besson, Responsable de l'urbanisme, Ecublens
021 695 60 80 – urbanisme@ecublens.ch

Alexandre Budry, Urbaniste – membre de la Direction, ABA PARTENAIRES SA
021 721 26 39 – alexandre.budry@aba-partenaires.ch

Ian Losa, Urbaniste – chef de projet, ABA PARTENAIRES SA
021 721 26 38 – ian.losa@aba-partenaires.ch

ABRÉVIATIONS

LAT	Loi sur l'aménagement du territoire
OAT	Ordonnance sur l'aménagement du territoire
PDCn	Plan directeur cantonal
SDOL	Schéma directeur de l'Ouest lausannois
PGA	Plan général d'affectation
RPGA	Règlement sur le plan général d'affectation
COS	Coefficient d'occupation du sol
IUS	Indice d'occupation du sol
OPB	Ordonnance sur la protection contre le bruit
TIM	Transports individuels motorisés

TABLE DES MATIERES

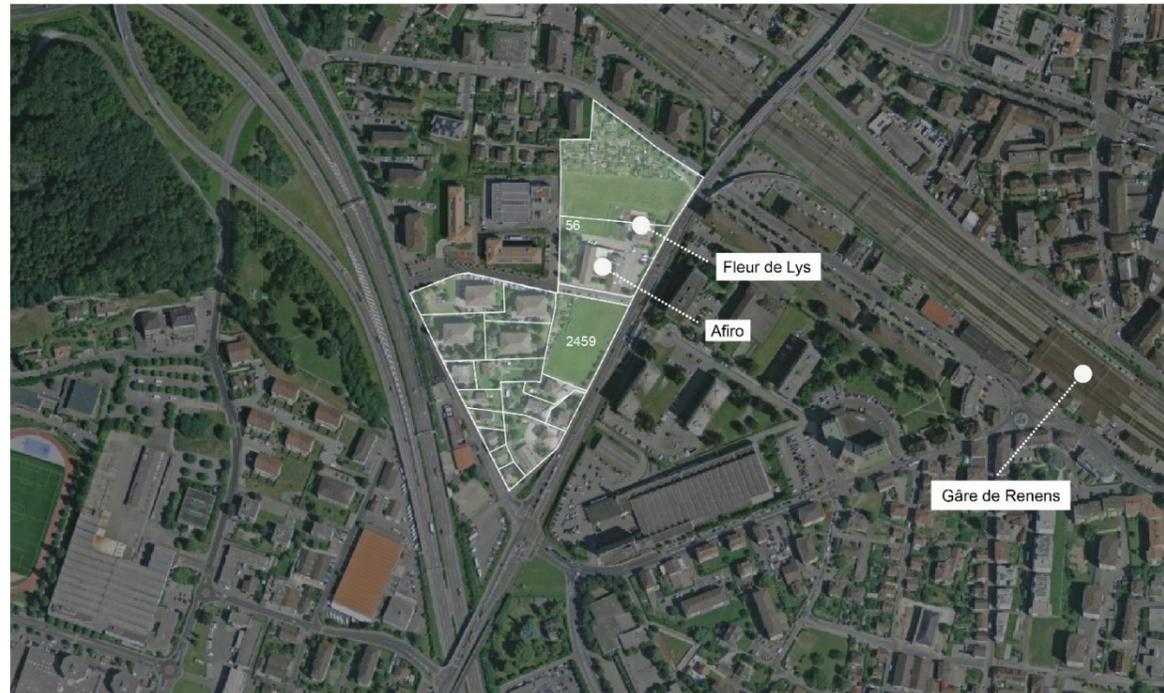
0. INTRODUCTION	1
0.1. CONTEXTE GEOGRAPHIQUE	1
0.2. GENESE DE L'ETUDE	1
0.3. OBJECTIFS ET STRUCTURE	1
1. APERÇU DES PLANIFICATIONS DE RANG SUPÉRIEUR	2
1.1. LEGISLATION FEDERALE	2
1.2. PLAN DIRECTEUR CANTONAL	2
1.3. SCHEMA DIRECTEUR DE L'OUEST LAUSANNOIS	2
1.4. PLAN GENERAL D'AFFECTATION	2
2. DIAGNOSTIC ET DISPONIBILITE DU SITE	3
2.1. ECHELLE DU PERIMETRE DE REFLEXION	3
2.2. ECHELLE DU PERIMETRE D'INTERVENTION CIBLEE	4
3. VOLET STRATEGIQUE	5
3.1. PRINCIPES DIRECTEURS A L'ECHELLE DU PERIMETRE DE REFLEXION	5
3.2. PRINCIPES DIRECTEURS A L'ECHELLE DU PERIMETRE D'INTERVENTION CIBLEE	6
3.3. IMAGE DIRECTRICE – DEVELOPPEMENT DE LA PARCELLE N° 2459	7
3.4. PRINCIPES DIRECTEURS VOLUMETRIQUES ET ARCHITECTURAUX	8
3.5. VISUALISATION CONTEXTUELLE	9
4. CONCLUSION	10
5. ANNEXE	11

0. INTRODUCTION

0.1. CONTEXTE GEOGRAPHIQUE

Situé au Nord du territoire communal d'Ecublens, le secteur de Bochet/Champ-Colomb est constitué d'une zone d'habitation et de parcelles communales sur lesquelles sont actuellement installées l'entreprise sociale et formatrice Afiro ainsi que l'Ecole Fleur de Lys. Hormis ces deux activités, les parcelles communales sont libres de construction et disposent donc d'un important potentiel de développement.

Entouré notamment par l'autoroute et les voies de chemin de fer, le secteur est profondément marqué par les infrastructures de transports qui constituent d'importantes barrières fonctionnelles. Cette situation offre néanmoins des conditions exceptionnelles en termes d'accessibilité. En effet, la gare CFF de Renens est distante de 500m et la halte du M1 est située de l'autre côté de la route du Pont-Bleu. Le secteur jouit donc d'une situation stratégique : il se trouve à proximité de l'EPFL et de l'UNIL, au cœur du dynamisme de l'Ouest lausannois.



Localisation du périmètre d'étude (Source : ABA PARTENAIRES SA)

0.2. GENESE DE L'ETUDE

Le 4 mars 2015, l'entreprise sociale et formatrice Afiro sise sur la parcelle n° 56, a présenté à la Municipalité sa volonté de se déplacer sur la parcelle n° 2459 située en contre bas, afin d'y développer ses activités. Parallèlement à cette démarche, plusieurs propriétaires privés du secteur ont approché la commune d'Ecublens afin de se renseigner sur les éventuels potentiels de développement de leur parcelle.

Ces différentes requêtes ont incité les autorités locales à amorcer une réflexion sur le développement futur du secteur de Bochet/Champ-Colomb. Dans le but de répondre à la requête de l'entreprise sociale et formatrice Afiro et de disposer d'une vision globale du secteur, la commune d'Ecublens, en date du 25 novembre 2015, a mandaté le bureau ABA PARTENAIRES SA afin d'accompagner son service technique dans une réflexion visant à définir les lignes directrices du développement futur du secteur de Bochet/Champ-Colomb.

0.3. OBJECTIFS ET STRUCTURE

En matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme, la présente étude préalable de projet territorial a pour but de :

- analyser la situation actuelle en mettant en évidence le caractère, les atouts et les contraintes du secteur Bochet/Champ-Colomb ;
- réfléchir à la cohérence territoriale globale du secteur en donnant des orientations pour son développement futur ;
- planifier la relocalisation de l'entreprise sociale et formatrice Afiro en garantissant son intégration dans le tissu bâti existant ;
- intégrer une réflexion concernant le futur de la parcelle n° 56 en général et la localisation de l'Ecole Fleur de Lys en particulier.

Afin de répondre à ces objectifs, une approche territoriale à double échelle est proposée en définissant deux secteurs d'étude cohérents : un **périmètre de réflexion** élargi (interventions à long terme) et un **périmètre d'intervention ciblée** (interventions à cours/moyen terme).



Localisation du périmètre de réflexion et du périmètre d'intervention (Source : ABA PARTENAIRES SA)

Dans la première partie de l'étude, une analyse synthétique des planifications supérieures en vigueur est proposée. Ce point sera complété par un diagnostic territorial et par une évaluation de la disponibilité du site.

Ces chapitres introductifs seront suivis par un volet stratégique comprenant la formulation de lignes directrices urbanistiques et architecturales pour le développement des parcelles n° 2459 (relocalisation des activités Afiro) et n° 56.

L'étude est conclue par un bilan des différentes problématiques et aspects soulevés ainsi que par une réflexion concernant la suite de la procédure (analyse des démarches à entreprendre pour garantir la faisabilité du projet).

1. APERÇU DES PLANIFICATIONS DE RANG SUPÉRIEUR

1.1. LÉGISLATION FÉDÉRALE

Les nouvelles dispositions de la législation fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT), ainsi que son ordonnance (OAT) révisées sont entrées en vigueur au 1^{er} mai 2014, ce qui n'est pas sans conséquence sur les planifications. L'entrée en force de ces législations a notamment introduit l'obligation pour les cantons d'adapter leurs plans directeurs dans un délai maximum de cinq ans.

Tant que cette adaptation n'aura pas été menée à bien par le Canton de Vaud, la surface totale des zones à bâtir légalisées du canton ne doit pas augmenter. Durant cette période transitoire, les dispositions de l'article 38a LAT et 52a OAT sont applicables en matière de classement de zones à bâtir.

Le secteur de Bochet/Champ-Colomb est, dans son entièreté, classé en zone à bâtir et n'est donc pas directement concerné par les dispositions transitoires du droit fédéral. Ceci-dit, il est important de rappeler que l'article 15 LAT exige que les zones à bâtir soient définies de telle manière qu'elles répondent aux besoins prévisibles pour les quinze années suivantes. Dans le cas contraire, les zones à bâtir surdimensionnées doivent être réduites. Tout futur changement d'affectation sur le secteur Bochet/Champ-Colomb ayant un impact sur la capacité d'accueil de la commune devra être conforme aux dispositions de la LAT ainsi qu'à celles du plan directeur cantonal (PDCn, voir point ci-dessous).

1.2. PLAN DIRECTEUR CANTONAL

Le PDCn propose un projet durable de développement du territoire vaudois à travers trois enjeux principaux : vitalité du territoire, qualité du cadre de vie et solidarité/équilibre interrégional.

Le PDCn fixe la stratégie de développement, les lignes directrices et les mesures à mettre en œuvre pour l'organisation du territoire cantonal vaudois.

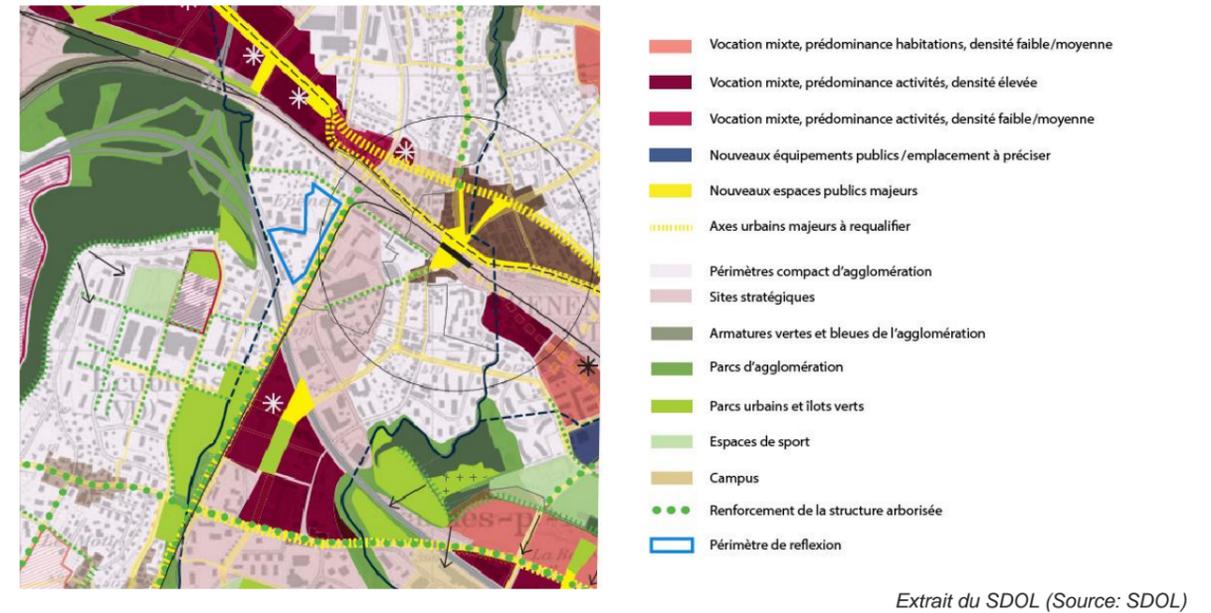
Tout futur développement du secteur de Bochet/Champ-Colomb devra être en adéquation avec le PDCn, et notamment avec sa 4^{ème} adaptation mise en consultation en janvier 2016. Tout éventuel changement d'affectation ainsi que toute adaptation des densités du secteur devront être conformes à la mesure A11 du PDCn (Légalisation des zones à bâtir), particulièrement si la destination de la zone autorise de l'habitation.

1.3. SCHEMA DIRECTEUR DE L'OUEST LAUSANNOIS

Le Schéma directeur de l'Ouest lausannois (SDOL) est un projet de territoire qui définit les grandes lignes du développement territorial de 8 communes, dont Ecublens. Il traite tout particulièrement des domaines de l'urbanisation, des transports et de l'environnement. Il s'agit d'un outil stratégique visant à orienter et à guider à moyen-long terme le paysage urbain de l'Ouest de l'agglomération lausannoise.

Comme le montre la vision directrice du SDOL reprise sur la page ci-contre, le périmètre de réflexion de la présente étude territoriale se trouve à proximité directe d'un site stratégique (caractérisé par un ensemble de zones résidentielles et d'activités localisées à l'Est de la Route du Pont-Bleu).

De plus, le site Bochet/Champ-Colomb s'insère au cœur d'un vaste réseau d'espaces publics significatifs (parc d'agglomération, espaces verts, axes urbains majeurs, etc.). Ces espaces publics constituent autant de points d'attache pour établir des relations spatiales potentielles avec l'aire d'étude.

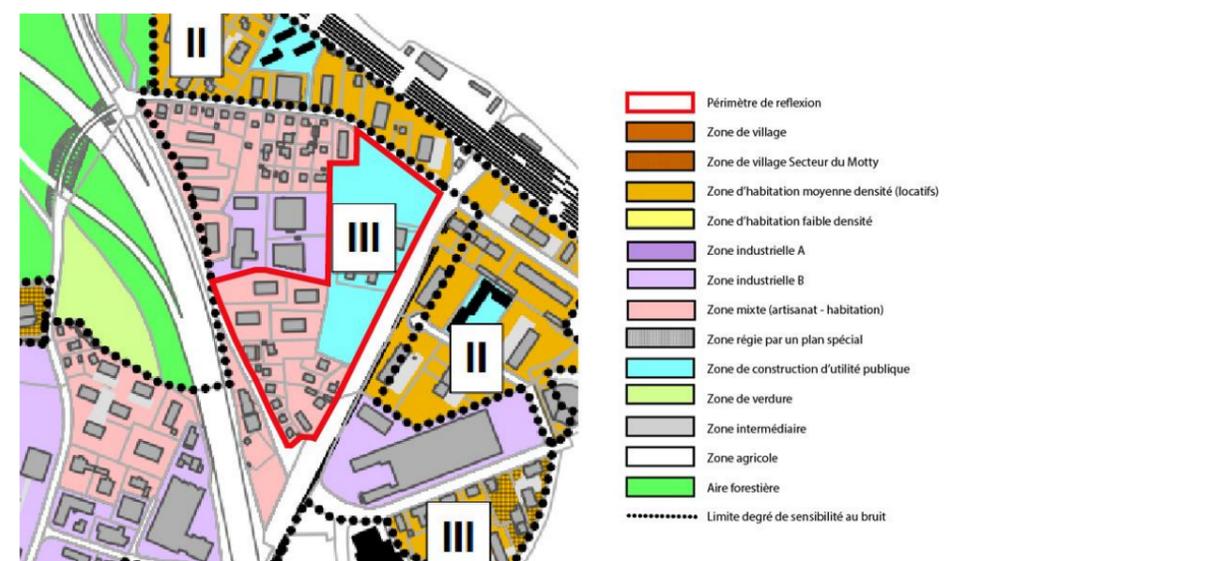


1.4. PLAN GENERAL D'AFFECTATION

Le périmètre de réflexion est affecté, en ce qui concerne les parcelles de propriété communale, en zone de construction d'utilité publique. Selon le règlement sur le plan général d'affectation et la police des constructions (RPGA), cette zone est destinée aux constructions d'intérêt public ainsi qu'à l'aménagement de places de jeux et de sport. Les règles de construction (ordre, dimensions, implantation et distances aux limites) ne sont pas définies par le RPGA et sont à fixer ultérieurement par la commune.

Le reste du périmètre de réflexion est classé en zone mixte (artisanat-habitation) avec un coefficient d'occupation du sol (COS) de 0.4 et un coefficient de masse de 2 m³/m².

Le contexte dont lequel s'insère le périmètre d'étude est principalement constitué par des zones d'habitation de moyenne densité ainsi que par des zones à caractère industriel.



2. DIAGNOSTIC ET DISPONIBILITE DU SITE

2.1. ECHELLE DU PERIMETRE DE REFLEXION

Morphologie urbaine

Au sein et au Nord du périmètre de réflexion prend place un tissu bâti principalement constitué par des « barres » d'habitation collective allant de 4 à 8 étages. Ces pièces bâties sont plongées au sein de généreux espaces engazonnés et arborisés qui définissent un maillage lâche et verdoyant. Au sud, un quartier d'habitation de faible densité est bordé par des socles industriels à large occupation du sol (galettes de faible hauteur).



Etat des lieux du contexte bâti du périmètre de réflexion (Source: ABA PARTENAIRES SA)

Sites pollués

Deux sites pollués sont présents au sein du périmètre de réflexion. Une aire d'exploitation se situe notamment sur la parcelle n° 56 de propriété communale. Cet aspect devra être pris en compte par tout projet de construction venant s'insérer sur les terrains actuellement occupés par l'entreprise sociale et formatrice Afiro.



Localisation des sites pollués/aires d'exploitation (Source: ABA PARTENAIRES SA d'après données geo.vd.ch)

Mobilité

L'aire d'étude bénéficie d'une grande qualité de desserte par les transports publics (proximité de la gare CFF de Renens et au M1). La desserte du périmètre de réflexion peut être qualifiée de très bonne (catégorie A) dans les secteurs les plus proches à la gare de Renens et de bonne (catégorie B) pour le reste du périmètre.

Le réseau routier se structure en arborescence autour de la route cantonale (Route du Pont-Bleu), véritable colonne vertébrale du maillage du secteur.



	Autoroute		Voies CFF		Périmètre de réflexion
	Réseau routier principal		Gare CFF de Renens		
	Réseau de desserte		Ligne M1		
	Réseau de desserte fine		Halte M1 «Epenex»		
	Principaux accès routier				

Réseaux de mobilité existants (Source: ABA PARTENAIRES SA)

Autres aspects

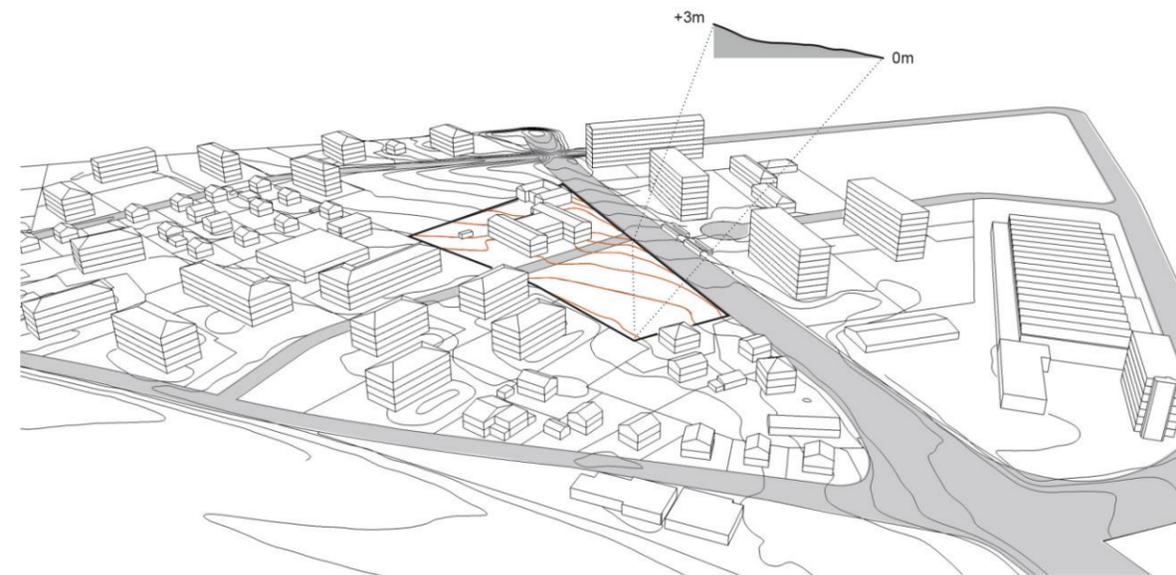
En matière de bruit, les niveaux de nuisances provenant du réseau ferroviaire ne constituent pas une contrainte au sens de l'Ordonnance sur la protection contre le bruit (OPB). En ce qui concerne la problématique du bruit routier, celle-ci est abordée à la page suivante (point 2.2).

Concernant la problématique de la préservation des eaux, les terrains compris dans la partie occidentale du périmètre de réflexion sont classés en zone de protection AU (présence d'eau souterraine exploitable). En cas de nouvelles constructions sur les secteurs AU, il sera nécessaire d'évaluer la nécessité de prendre des mesures particulières de protection.

2.2. ECHELLE DU PERIMETRE D'INTERVENTION CIBLEE

Topographie

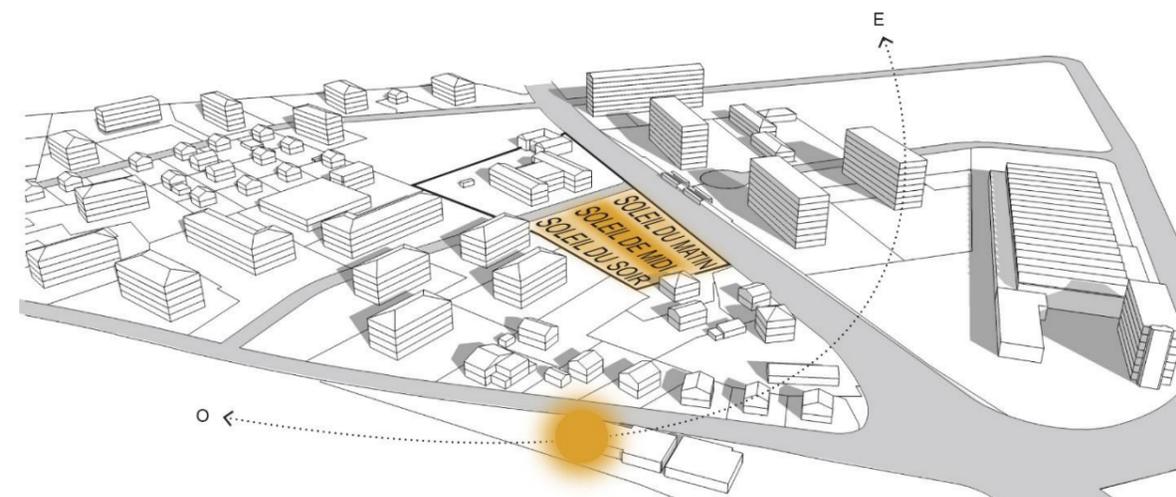
La configuration naturelle du terrain présente une différence topographique d'environ 3 mètres entre la partie Est et la partie Ouest du site. En l'état, le terrain de la parcelle n° 2459 est aménagé avec un talus en bordure de la Route du Pont-Bleu qui accentue les caractéristiques morphologiques naturelles du site.



Représentation de la topographie du secteur (Source: ABA PARTENAIRES SA)

Ensoleillement

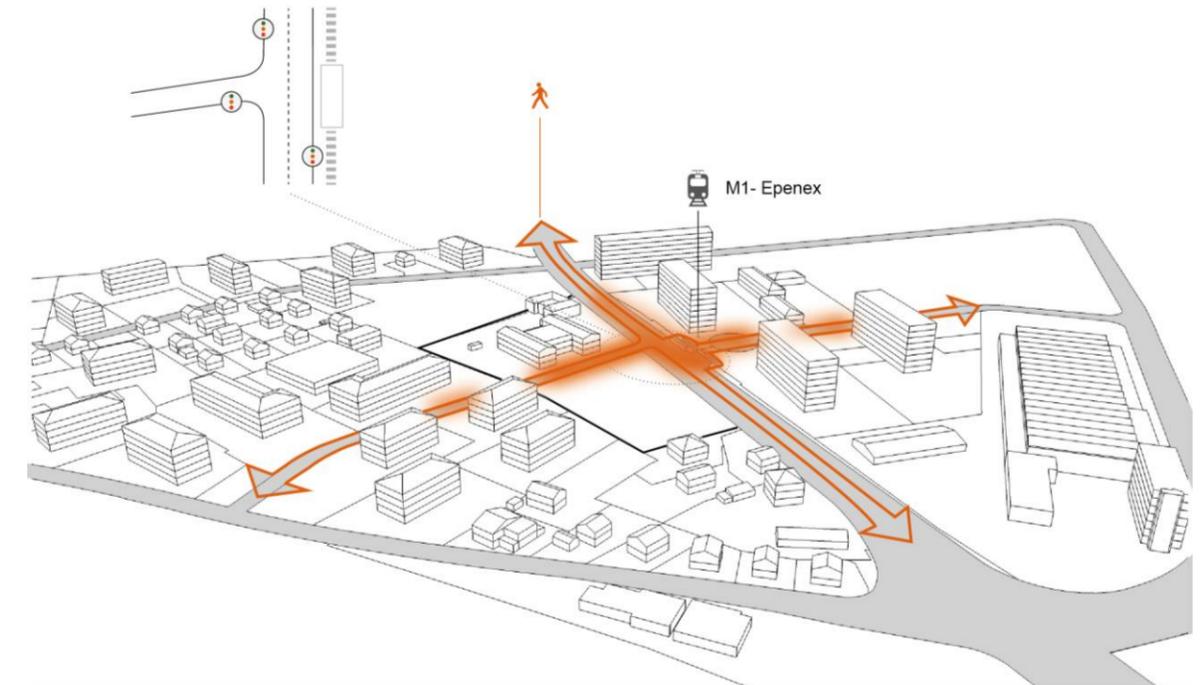
Les parcelles n° 56 et n° 2459 présentent une orientation Nord-Sud dans leur longueur. Des orientations Sud ou Est-Ouest des façades constituent donc des expositions privilégiées pour de nouvelles constructions sur le secteur.



Caractéristiques de l'ensoleillement du secteur (Source: ABA PARTENAIRES SA)

Mobilité

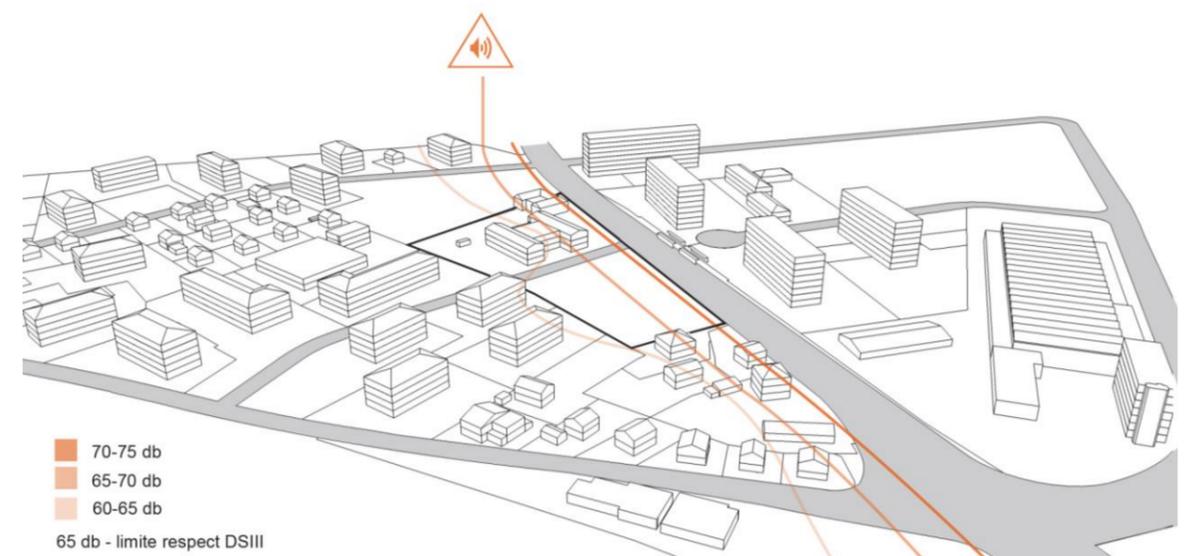
Le croisement entre la Route du Pont-Bleu et le Chemin de Champ Colomb constitue un « nœud » stratégique et fréquenté par les piétons. Du point de vue des transports individuels motorisés (TIM), la jonction de ces deux axes routiers présente une sensibilité particulière au vue du système de signalisation complexe et des charges de trafic relativement importantes.



Intensité des flux piétons et signalisation routière (Source: ABA PARTENAIRES SA)

Bruit

La route du Pont-Bleu constitue la principale source d'immissions de bruit pour le secteur. Le long de cet axe routier et au sens de l'OPB, les valeurs de planification et les valeurs limites d'immission du degré de sensibilité III sont dépassées. Les usages sensibles sont à proscrire côté rue.



Nuisances sonores générées par le réseau routier (Source: ABA PARTENAIRES SA)

3. VOLET STRATEGIQUE

3.1. PRINCIPES DIRECTEURS A L'ECHELLE DU PERIMETRE DE REFLEXION



Stratégie de développement à l'échelle du périmètre de réflexion (Source: ABA PARTENAIRES SA)

PRINCIPES STRATEGIQUES

- ① Que ce soit du point de vue morphologique (tissu bâti prioritairement à grain large), fonctionnel (panachage d'affectations résidentielles, artisanales et industrielles) ou sous l'angle d'analyse de la mobilité, la parcelle n° 2459 représente une adresse particulièrement adaptée à la relocalisation de l'entreprise sociale et formatrice Afiro. La volumétrie ainsi que le programme diversifié requis par les besoins de l'entreprise permettraient de combler un vide dans le tissu bâti existant et de tisser des liens spatiaux et fonctionnels avec les sous-espaces du périmètre de réflexion.
- ② La parcelle n°56, conformément à son affectation et son usage actuel, pourrait confirmer et renforcer son statut de pôle d'activités à intérêt public. Un projet d'établissement médico-social pour personnes âgées pourrait par exemple s'implanter ici en synergie avec l'Ecole Fleur de Lys.
- ③ ④ A l'Ouest de la parcelle n°56, une « transition verte » pourrait venir s'insérer afin de créer un espace de respiration par rapport au tissu bâti contigu. Cet espace linéaire pourrait offrir un secteur végétalisé accueillant des espaces productifs et récréatifs à usage public. Cette transition permettrait également de créer une connexion avec un éventuel nouveau développement résidentiel au Nord.
- ⑤ Dans les secteurs au Sud et au Sud-Est de la parcelle n° 2459, une densification (avec des interventions pouvant aller d'une densification modérée et ponctuelle à des mesures plus importantes de reconfiguration territoriale) pourrait prendre place à long terme. Ces quartiers reconfigurés pourraient tirer profit des aménagements prévus sur la parcelle n°2459 (espaces végétalisés de qualité, cheminements de mobilité douce, activités génératrices de rassemblement, etc.).

DEVELOPPEMENT URBANISTIQUE FUTUR (ORIENTATIONS)

-  Développement résidentiel
-  Transition verte (espaces productifs et récréatifs).
-  Renforcement secteur avec activités à intérêt public (Home médicalisé, Ecole Fleur de Lys, etc.)
-  Densification ponctuelle et mesurée (surélévation) / densification avec reconfiguration du tissu bâti existant (démolition-reconstruction, densification douce)
-  Relocalisation activités Afiro
-  Centralité de quartier

MOBILITE

-  Connexion mobilité douce
-  Cheminement piéton
-  Axe routier à requalifier (cf. SDOL)
-  Axe routier à végétaliser (cf. SDOL)

3.2. PRINCIPES DIRECTEURS A L'ECHELLE DU PERIMETRE D'INTERVENTION CIBLEE



Stratégie de développement à l'échelle du périmètre d'intervention (Source: ABA PARTENAIRES SA)

PRINCIPES STRATEGIQUES

- ① Vu l'état de vétusté et la qualité architecturale relativement faible des bâtiments sis sur la parcelle n° 56, il est proposé de conduire à court-moyen terme des opérations de démolition-reconstruction sur ce secteur. Considérant que l'Ecole Fleur de Lys s'intégrerait difficilement (pour des motifs à la fois architecturaux et socio-pédagogiques) au sein du programme du nouveau bâtiment Afro projeté sur la parcelle n° 2459, cet établissement scolaire pourrait être maintenu sur la parcelle n° 56 ou être délocalisé vers un autre site (par ex. site scolaire d'Epenex). La construction d'un nouveau bâtiment permettrait de mettre à disposition de l'établissement scolaire un cadre d'évolution plus adapté. Un home médicalisé pour personnes âgées pourrait également prendre place sur cette parcelle.
- ② Du point de vue de l'aménagement du territoire, la parcelle n° 2459 constitue une localisation adaptée pour accueillir la relocalisation de l'entreprise sociale et formatrice Afro. Afin de mener à bien cet objectif, il est nécessaire de garantir une bonne intégration urbanistique des nouveaux volumes et des espaces extérieurs du bâtiment. Un rayonnement du projet au sein du quartier est également à rechercher. Les nouveaux espaces doivent en effet contribuer, dans les limites du possible, à accroître la qualité urbanistique du secteur en apportant de nouveaux lieux de sociabilité et de loisirs. Pour atteindre ces objectifs, plusieurs principes directeurs ont été formulés.
 - Des dégagements importants seront créés sur les côtés Sud, Ouest et Nord du bâtiment. Ceux-ci seront destinés à accueillir des espaces publics et semi-publics de qualité et permettront de créer des ambiances différenciées (minéral VS végétal, calme et tranquillité VS animation et regroupement, etc.).
 - Le site sera intégré au sein d'un réseau de cheminements de mobilité douce capillaire vers le Sud et vers le Nord.
 - Les interfaces techniques destinées au chargement/déchargement des marchandises et des accès routiers au bâtiment auront un impact surfacique minimal et seront localisées dans le secteur Nord-Ouest de la parcelle.
 - Le bâtiment contribuera à définir clairement l'espace urbain environnant à la fois dans sa forme (alignement à la Route du Pont-Bleu et implantation parallèle au Chemin de Champ Colomb) et dans sa fonctionnalité (implantation d'espaces et d'activités génératrices de mouvement dans des points clés).

CONDITIONS DE CONSTRUCTIBILITE

- Front d'implantation
- Bande d'implantation
- Limite de construction
- Surface indicative d'implantation
- Entrée principale
- Implantation activité commerciale au rez-de-chaussée

MOBILITE

- Accès véhicules
- Connexion mobilité douce à créer
- Cheminement mobilité douce à créer
- Places de stationnement sur chaussée à conserver

AFFECTATIONS ET INTENTIONS D'AMENAGEMENT

- Secteur d'intérêt public
- Implantation d'activités à intérêt public
- Démolition bâtiment
- Esplanade avec revêtement minéral
- Création d'une terrasse extérieure
- Interface TIM
- Aménagement d'un quai de charge-décharge pour poids lourds
- Stationnement en sous-sol obligatoire
- Espace récréatif et productif
- Prolongement Espace récréatif (parc arborisé)
- Aménagement d'aires de convivialité et de loisir
- Espace productif (plantages et jardins)
- Rideau végétal

3.3. IMAGE DIRECTRICE – DEVELOPPEMENT DE LA PARCELLE N° 2459



1 SECTEUR NORD

Ce secteur présente une bonne visibilité et une excellente accessibilité depuis l'arrêt du M1. Grâce à une intervention sur la topographie (création d'un talus et d'un muret), une surface plane peut être obtenue en pied de façade afin de créer une esplanade. Cette dernière pourrait ainsi accueillir les chalandis d'une cafétéria et d'un restaurant localisés au rez-de-chaussée Nord du bâtiment.

2 SECTEUR EST

Dans ce secteur, la façade Est du bâtiment vient s'aligner en léger retrait avec la route du Pont-Bleu contribuant ainsi à créer un espace rue bien défini et de qualité. Il est important d'instaurer un rapport à la rue en «donnant à voir», quand possible, les activités qui prennent place dans le rez-de-chaussée du bâtiment (cuisine, restauration, réfectoire, etc.).



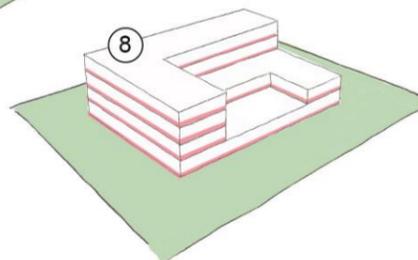
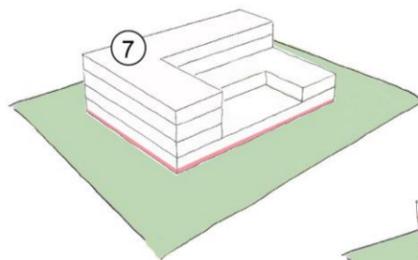
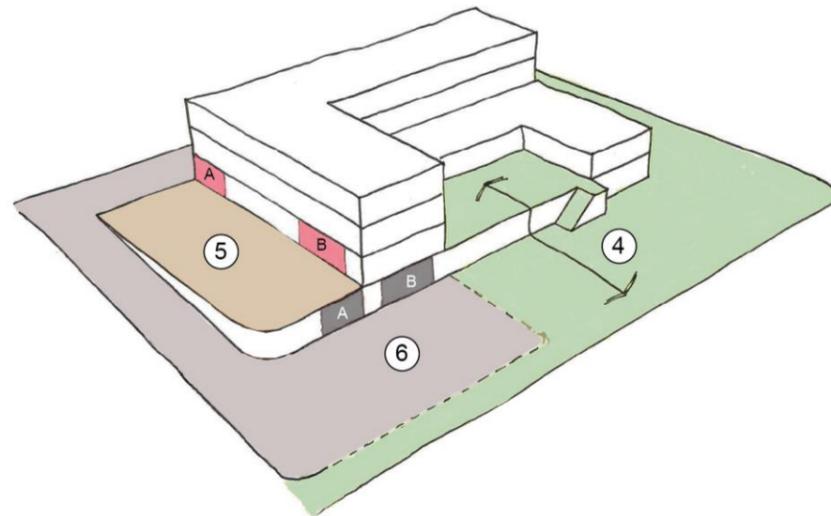
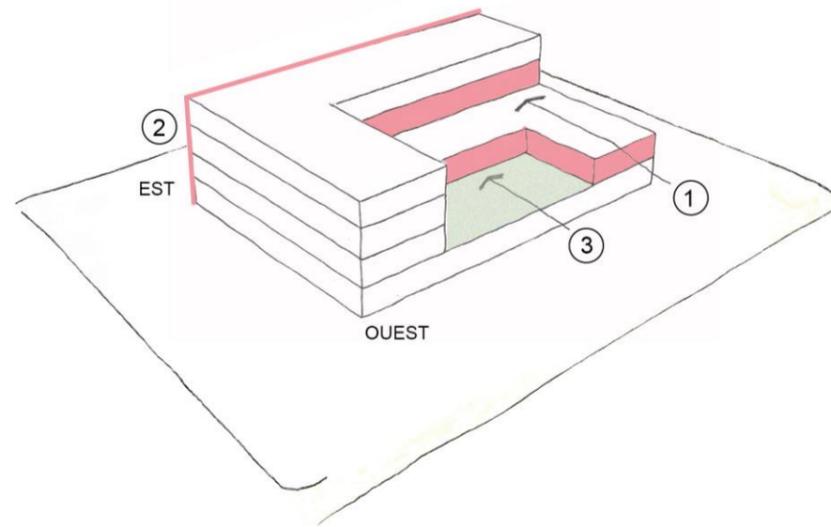
3 SECTEURS SUD ET SUD-OUEST

Ces secteurs sont destinés à contenir un parc récréatif. Cet espace peut se matérialiser sous la forme d'une étendue engazonnée et arborisée qui, de façon ponctuelle, accueille des espaces de jeux (pétanque, tables de ping pong, etc.) ainsi que d'autres aménagements extérieurs voués au délasserment. Cet espace vert est destiné en premier lieu aux usagers du bâtiment adjacent mais constitue également un lieu de rencontre et de rassemblement pour l'ensemble du voisinage ainsi qu'un trait d'union avec d'autres espaces publics existants ou à créer au sein du quartier. Ce parc devrait pouvoir s'insérer dans une relation directe avec le bâtiment projeté. Une rampe peut être utilisée afin d'établir une liaison entre cet espace vert et les espaces de repos propres au bâtiment (terrasse, jardin d'hiver, etc.).

4 SECTEUR NORD-OUEST

Ce secteur accueille les interfaces techniques destinées au bon déroulement du chargement/déchargement des marchandises et à l'accès à un parking souterrain. Des aménagements paysagers ponctuels contribuent à la bonne insertion des infrastructures routières et techniques dans le site.

3.4. PRINCIPES DIRECTEURS VOLUMETRIQUES ET ARCHITECTURAUX



VOLUMETRIE

- ① Afin de limiter l'impact volumétrique du bâtiment sur ses expositions Ouest et de donner un rythme varié à son profil, des retraits de façade devraient être proposés.
- ② Un alignement des niveaux sur le côté Est du bâtiment est à rechercher. Il permet de marquer un rapport clair à l'espace rue.
- ③ Au rez-supérieur, un espace peut être dégagé afin de créer une terrasse.

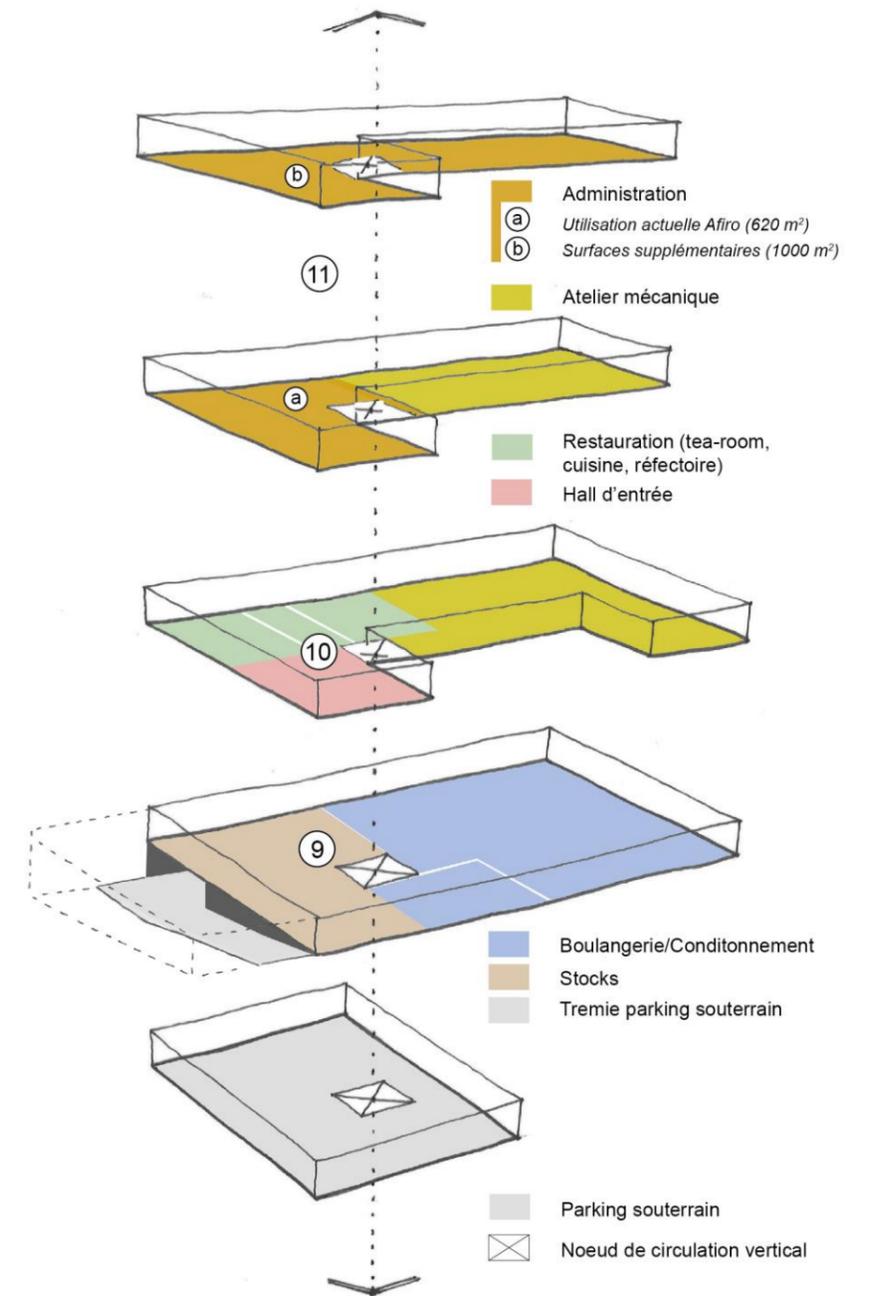
INTERFACES ET ACCES

- ④ Etablir un lien fort entre les espaces extérieurs du bâtiment et l'espace de loisirs végétalisé. Une rampe peut être utilisée afin d'établir une relation fonctionnelle entre ces deux espaces.
- ⑤ Localiser sur la façade Nord les entrées principales du bâtiment afin d'établir un lien visuel fort et de capter les flux piétons à proximité du M1.
- ⑥ Localiser les interfaces techniques du bâtiment en contre bas de l'esplanade créée en pied de façade Est.

- A Entrée tea-room
- B Entrée principale bâtiment
- A Tremie parking souterrain
- B Quai chargement/déchargement

MESURES D'UTILISATION DU SOL

- ⑦ Un coefficient d'occupation du sol (COS) maximal de 0.35 ne devrait pas être dépassé afin de maintenir un espace suffisant pour des espaces extérieurs généreux et de qualité.
Empreinte bâtiment : 1670 m² (selon projet exposé au point 3.3)
- ⑧ Le projet architectural retenu, afin de garantir une construction équilibrée et cohérente avec le contexte bâti, devrait présenter un indice d'utilisation du sol (IUS) compris entre 1.0 et 1.25.
Estimation somme surface brute de plancher: 5'000 m² (selon projet exposé au point 3.3)
Surface de la parcelle: 5'130 m²

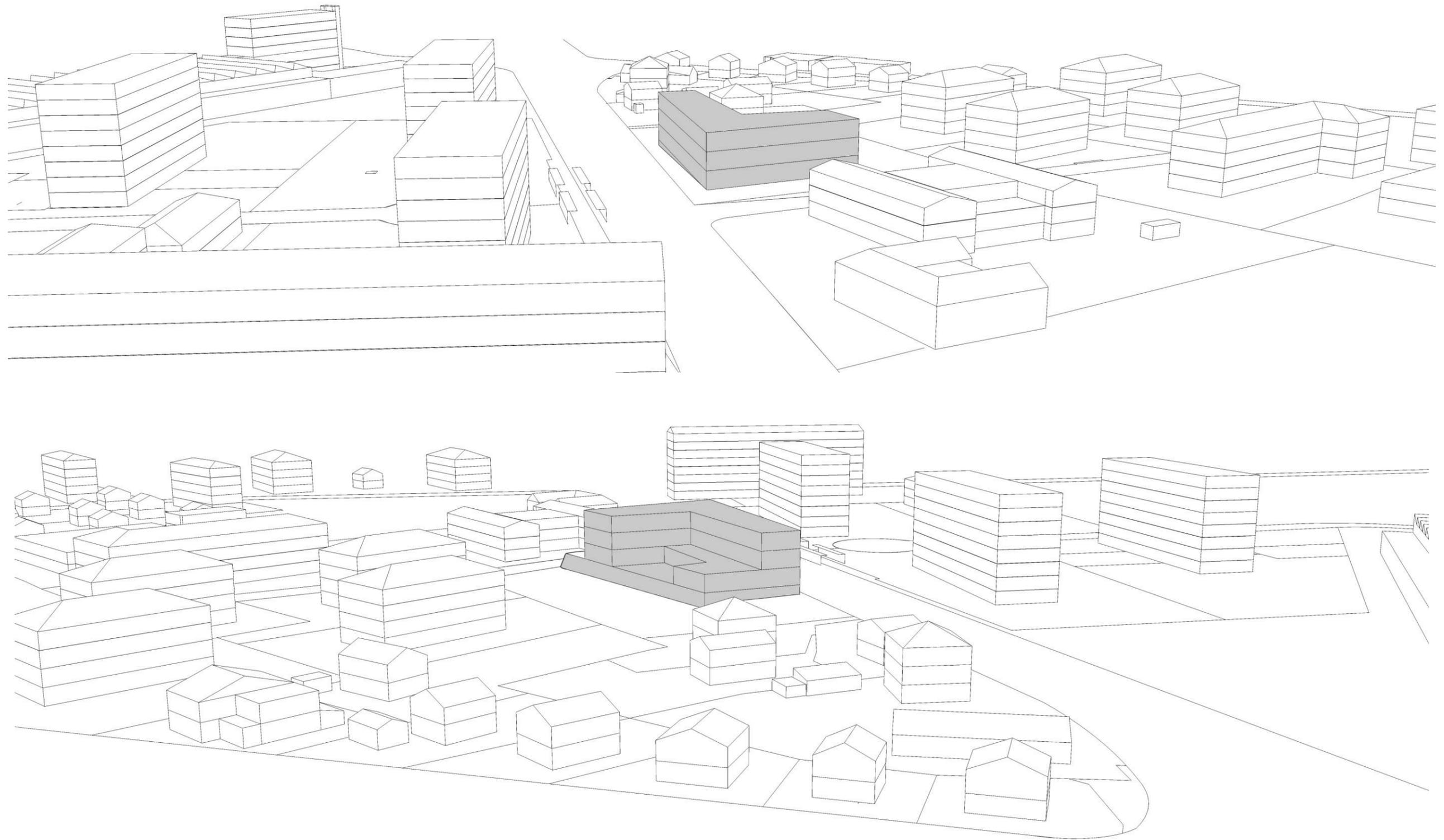


AFFECTATIONS

- ⑨ Regrouper les espaces boulangerie sur un seul niveau, à proximité des stocks.
- ⑩ Localiser les affectations extraverties et nécessitant une visibilité (tea-room, entrée principale et hall) au rez-de-chaussée de la façade Nord.
- ⑪ Dédier les étages supérieurs prioritairement à des fonctions administratives et de bureaux.

3.5. VISUALISATION CONTEXTUELLE

Vue depuis le Nord (image du haut) et le Sud (image du bas) d'un exemple de matérialisation volumétrique du projet (Source : ABA PARTENAIRES SA)



4. CONCLUSION

L'objectif de cette étude était de répondre aux besoins urgents et spécifiques de relocalisation de la société Afiro, sise actuellement sur la parcelle n° 56. Ainsi, en posant les bases d'une planification stratégique à l'échelle de l'ensemble du périmètre de réflexion, des lignes directrices de développement urbanistique et architectural ont été définies pour la parcelle n° 2459. Celles-ci visent à garantir un développement maîtrisé de la parcelle en question tout en garantissant une cohérence territoriale à long terme de l'ensemble du périmètre étudié.

Il est important de préciser que toute mesure spécifique d'aménagement qui découlera du présent document (plans partiels d'affectation, plans de quartier, plan directeur localisé ou autre) devra se conformer aux mesures d'affectation et d'utilisation du sol exigées par le Plan directeur cantonal (ci-après PDCn) ainsi que par l'ensemble des planifications de rang supérieur.

Les principes directeurs pour le développement du secteur de réflexion étudiés et explicités dans le présent document pourront être inscrits dans une convention entre la commune et l'entreprise sociale et formatrice Afiro comme force contraignante pour la construction d'un nouveau bâtiment sur la parcelle n° 2459 par la société susmentionnée.

Plan cadastral

Commune d'Ecublens

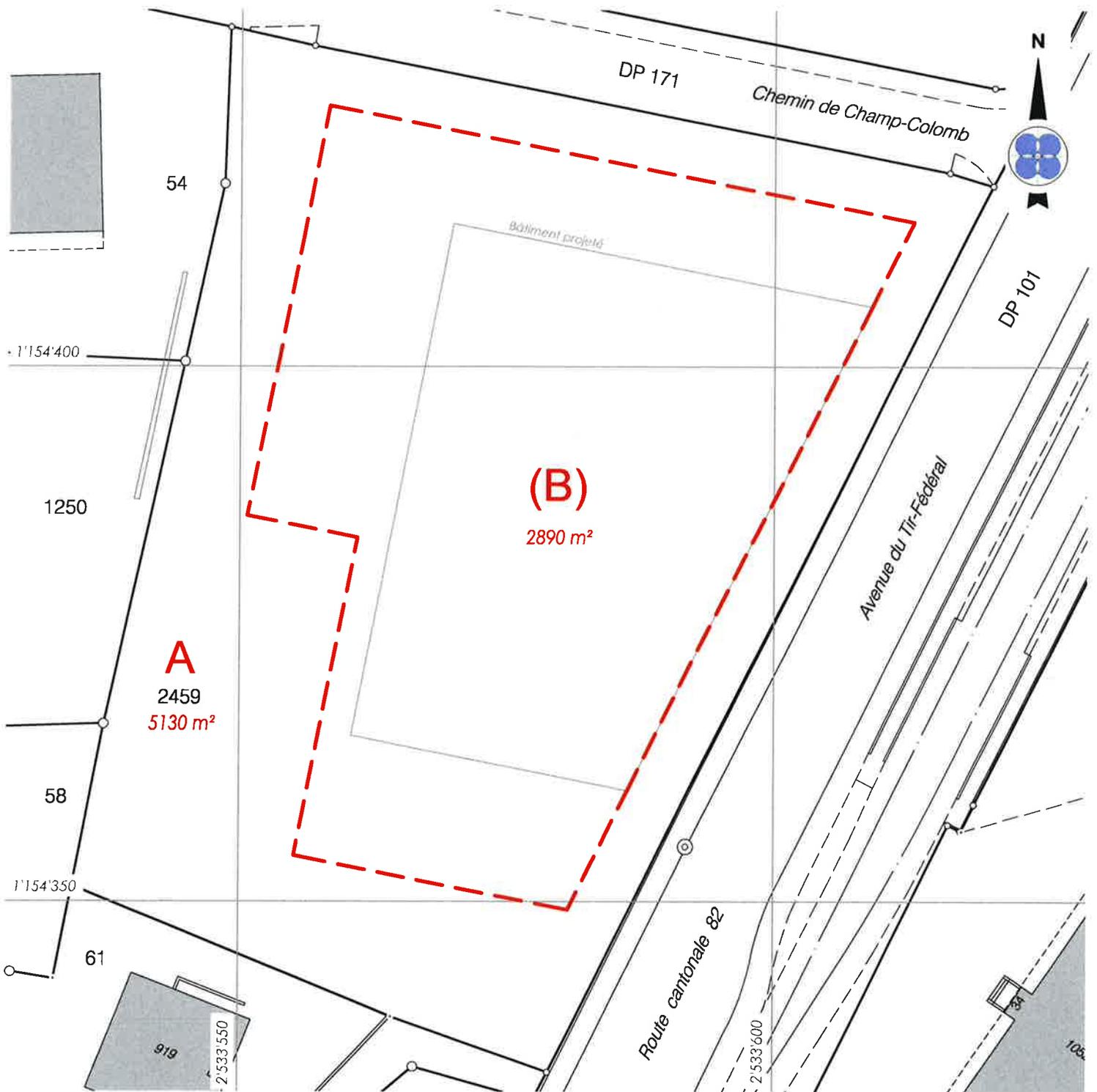
Parcelle 2459

Echelle 1 : 500

Dossier technique : 211'028.051 JKO

Coordonnées nationales : 2'533'580 / 1'154'390

Projet de droit distinct et permanent



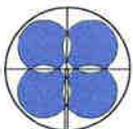
m:\ecublens\lg\211028\051-fractionnement\fractionnement.dwg

Morges, le 21 août 2017

Mensuration numérique

Le géomètre breveté :

GEODONNEE © ETAT DE VAUD



BBHN SA
Ingénieurs EPF-HES
Géomètres brevetés

GÉOMATIQUE • GÉNIE CIVIL • AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

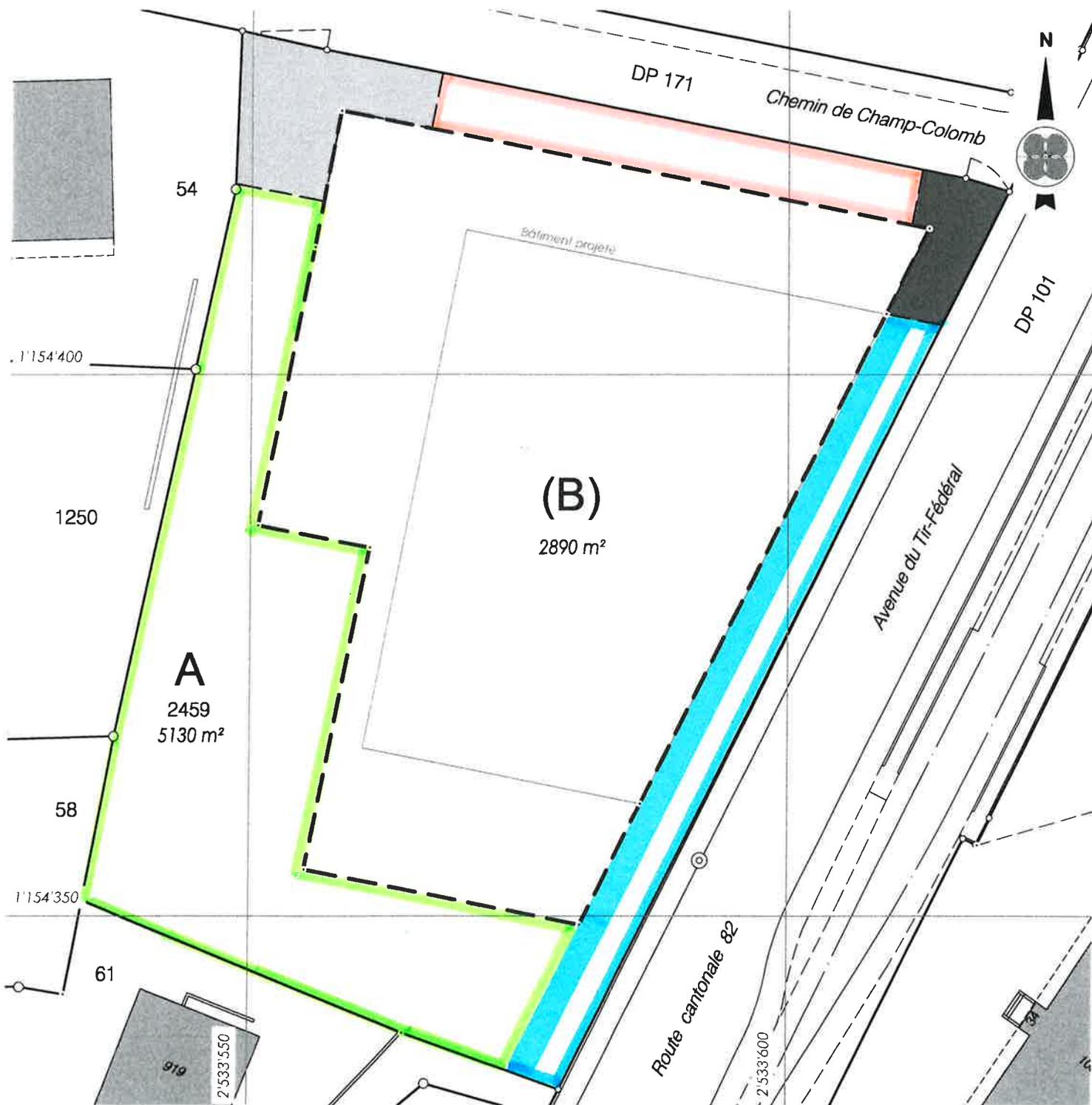
MORGES Avenue de Lonay 17 • 1110 Morges • T. 021 811 40 40

EPALINGES Rte de la Croix-Blanche 42 • CP 47 • 1066 Epalinges • T. 021 623 13 13

membre
sia



Aménagement

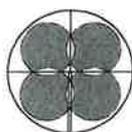


m:\ecublens\lg\211028\051-fractionnement\fractionnement.dwg

Mensuration numérique
GEODONNEE © ETAT DE VAUD

Morges, le 21 août 2017

Le géomètre breveté :



BBHN SA
Ingénieurs EPF-HES
Géomètres brevetés

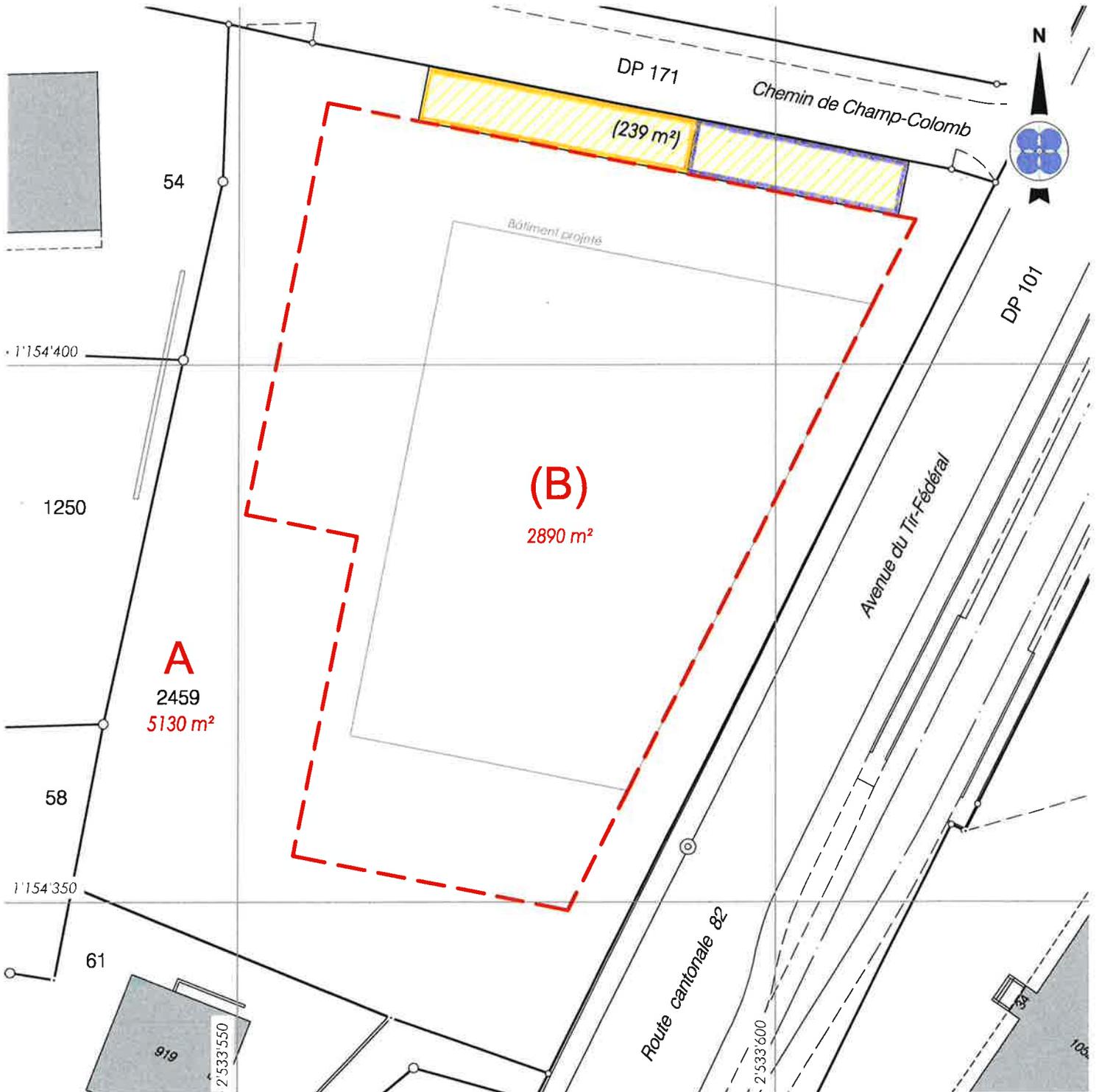
GÉOMATIQUE • GENIE CIVIL • AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

MORGES Avenue de Lonay 17 • 1110 Morges • T 021 811 40 40
EPALINGES Rte de la Croix-Blanche 42 • CP 47 • 1066 Epalinges • T 021 623 13 13

membre
sia



Zone d'extension possible de DDP



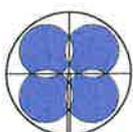
m:\ecublens\lg\211028\051-fractionnement\fractionnement.dwg

Mensuration numérique

GEODONNEE © ETAT DE VAUD

Morges, le 21 août 2017

Le géomètre breveté :



BBHN SA
 Ingénieurs EPF-HES
 Géomètres brevetés

GÉOMATIQUE • GÉNIE CIVIL • AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

MORGES Avenue de Lonay 17 • 1110 Morges • T. 021 811 40 40
 EPALINGES Rte de la Croix-Blanche 42 • CP 47 • 1066 Epalinges • T. 021 623 13 13

membre
sia



Plan cadastral

Commune d'Ecublens

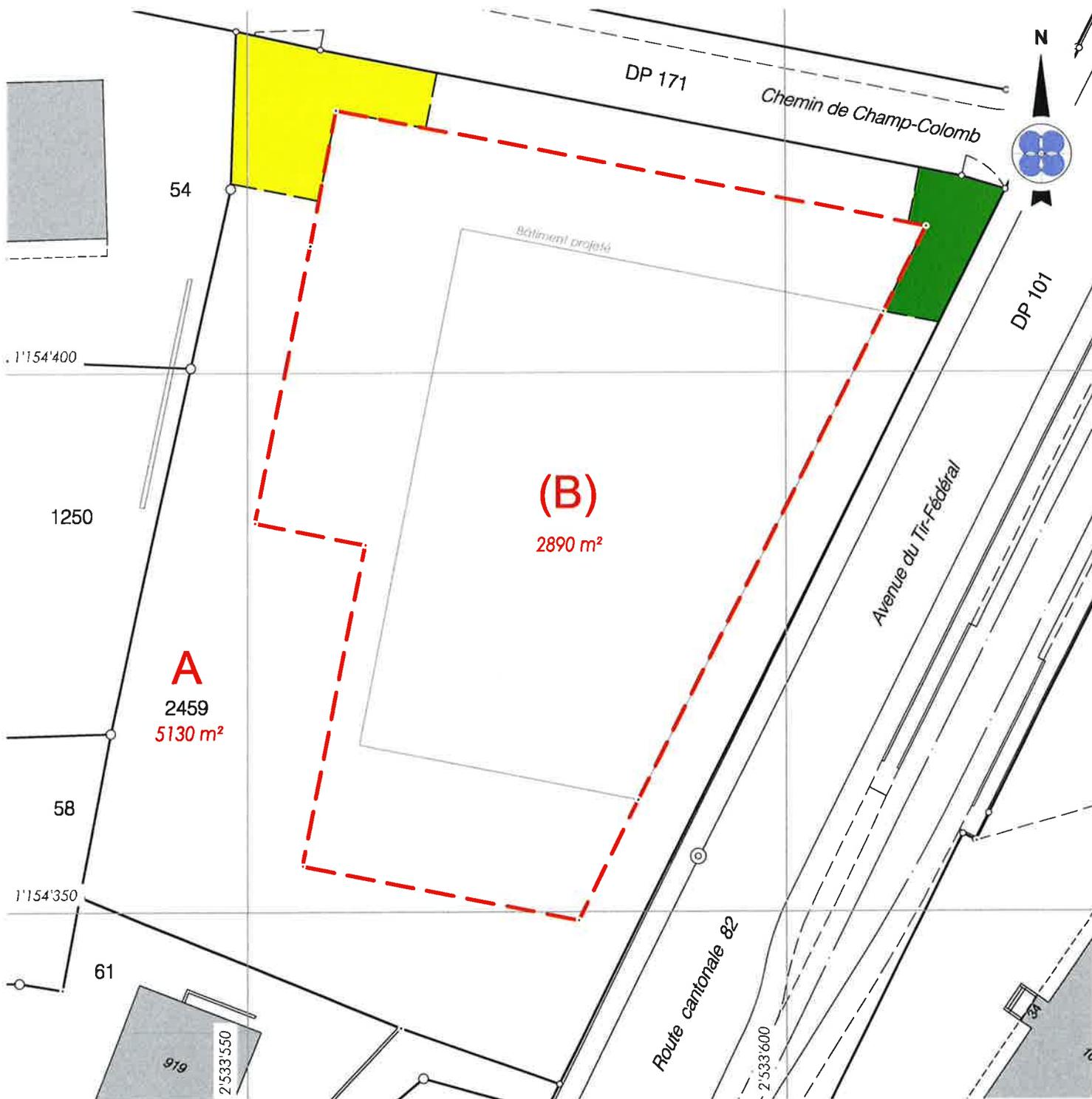
Parcelle 2459

Echelle 1 : 500

Dossier technique : 211'028.051 JKO

Coordonnées nationales : 2'533'580 / 1'154'390

Servitude de passage pour tous
véhicules, à pied, et toutes canalisations



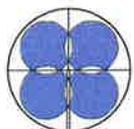
m:\ecublens\lg\211028\051-fractionnement\fractionnement.dwg

Mensuration numérique

GEODONNEE © ETAT DE VAUD

Morges, le 21 août 2017

Le géomètre breveté :



BBHN SA
Ingénieurs EPF-HES
Géomètres brevetés

GÉOMATIQUE • GÉNIE CIVIL • AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

MORGES Avenue de Lonay 17 • 1110 Morges • T. 021 811 40 40
EPALINGES Rte de la Croix-Blanche 42 • CP 47 • 1066 Epalinges • T. 021 623 13 13

membre
sia

