

Exemples d'applications du projet de RPGA

Articles 17, 27, 39, 49, 58 et 62 : suppression du coefficient d'occupation du sol (COS)

Alors que le COS est le rapport entre la surface au sol d'un bâtiment et le terrain, l'indice d'utilisation du sol (IUS) est le rapport entre les surfaces de plancher additionnées de tous les étages d'un bâtiment et le terrain.

Comme l'IUS n'est pas modifié dans la proposition de modification du RPGA, la suppression du COS n'a aucune conséquence sur l'addition des surfaces de plancher et ne change donc pas la densité du projet.

Prenons l'exemple d'un terrain d'environ 1'000 m² (40m x 25m), un IUS de 0.6 et un COS de 0.2¹. La surface maximale de plancher constructible est donc de 600 m².

Dans le cas d'un projet avec l'application du COS, il est possible de construire au maximum 200 m² au sol, ce qui permet de faire une habitation de 3 étages de 200 m² chacun (cas n°1), ou de 4 étages de 150 m² chacun (cas n°2) pour autant que la hauteur maximale autorisée ne soit pas dépassée et que la configuration du terrain (pente) le permette. La surface au sol maximale du COS (en grisé) est respectée dans les 2 cas.

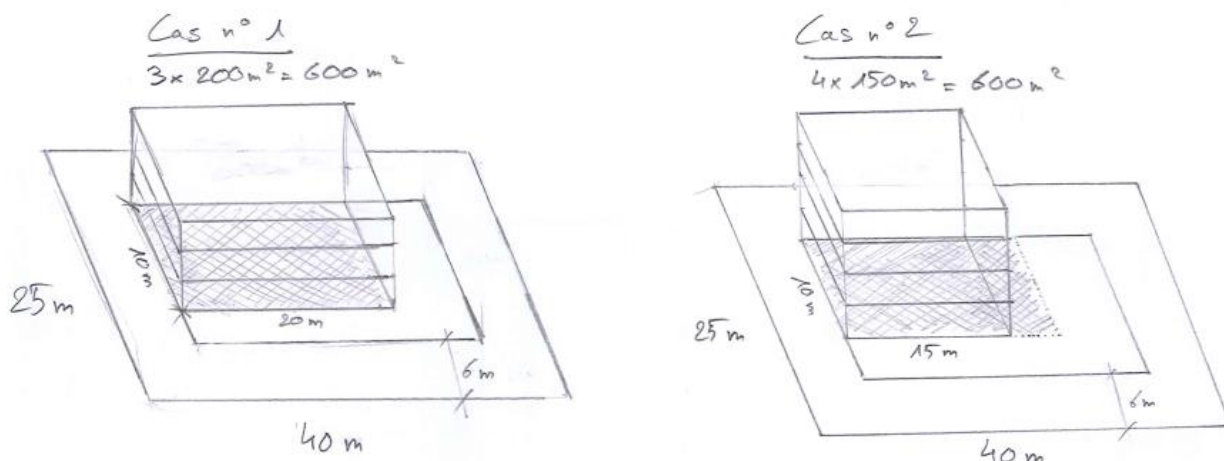
Dans le cas d'un projet sans application du COS, outre les 2 exemples précédents qui peuvent toujours être réalisés, il serait également possible de construire une habitation de 2 étages de 250 m² chacun (cas n°3). Cette habitation serait plus étalée au sol, mais aussi plus basse, ce qui peut présenter certains avantages. La limite de l'étalement est alors dictée non seulement par les limites de constructions mais également par les impératifs liés l'usage des espaces extérieurs (accès, parking, espaces verts, etc.)

En revanche, il ne serait pas possible de réaliser une habitation de 1 étage sur 500 m² car les distances aux limites ne seraient pas respectées. Une habitation d'un seul étage pourrait s'étaler sur au maximum 364 m² (cas n°4) et serait donc d'une densité bien plus faible que ce que l'IUS autorise.

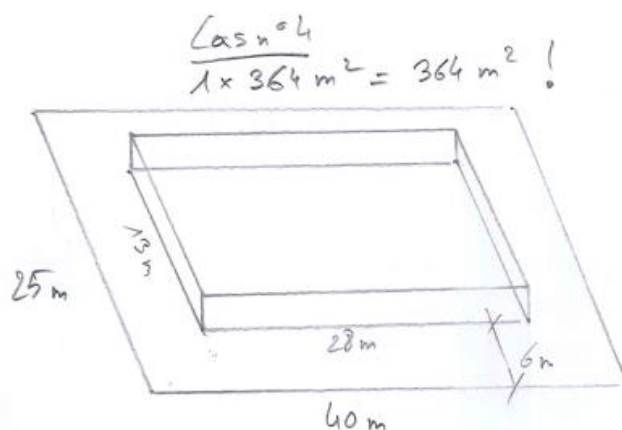
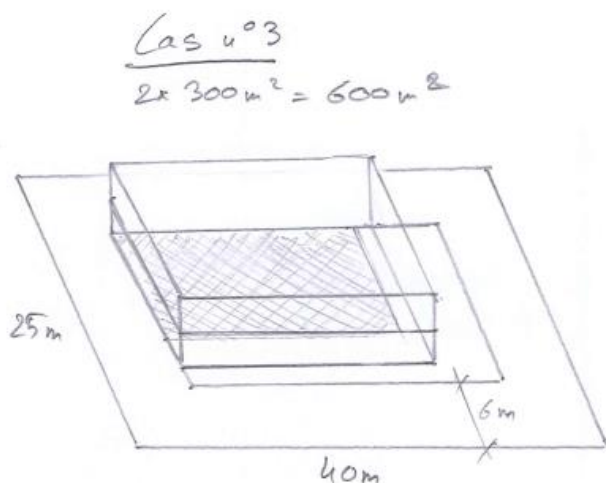
Comme ce type de projet sur 1 étage n'est économiquement et techniquement pas intéressant, il est peu réaliste d'imaginer ce cas de figure.

En conclusion, la suppression du COS amène une souplesse dans la conception bâtie sans densification et sans engendrer d'étalement disproportionné.

Exemples d'application avec et sans COS :



¹ Pour des raisons arithmétiques et faciliter la compréhension, l'exemple de démonstration ne correspond pas aux coefficients du RPGA



Article 43 : suppression de l'orientation des toitures :

L'orientation des faîtes de toit selon les courbes de niveaux n'apparaît pas particulièrement évidente à Ecublens, tant la diversité des toitures actuelles ne permet pas de justifier quelle règle serait la plus pertinente. En effet, dans les quartiers d'habitations de faible densité, se côtoient, notamment en raison de règles antérieures, des toitures à 2 pans orientées parallèlement aux courbes de niveaux, des toitures à 2 pans perpendiculaires, des toitures à 4 pans avec faîte parallèle ou perpendiculaire, des toitures à 4 pans sans faîte (pyramidal) et des toitures plates. L'exemple d'un quartier situé entre le chemin de l'Ormet et le chemin de la Plantaz illustre parfaitement cette diversité par ailleurs bienvenue pour éviter une banalisation de paysage construit.



Orientation des
 faîtes de toit.