

PLAN PARTIEL D’AFFECTATION (PPA)  
« **PST – PARC SCIENTIFIQUE ET TECHNOLOGIQUE** »

**REGLEMENT**

Approuvé par la Municipalité

le

Syndic

Secrétaire

---

Soumis à l’enquête publique

du

au

Syndic

Secrétaire

---

Adopté par le Conseil communal

le

Présidente

Secrétaire

---

Approuvé préalablement par le Département  
compétent

Lausanne, le

Cheffe du Département

---

Mis en vigueur le

# SOMMAIRE

---

<b>1.</b>	<b>GENERALITES</b>	<b>p. 4</b>
	Objectifs	Art. 1.1
	Périmètre et affectation	Art. 1.2
	Capacité constructive	Art. 1.3
	Degré de sensibilité au bruit	Art. 1.4
	Contenu	Art. 1.5
<b>2.</b>	<b>DEFINITIONS</b>	<b>p. 4</b>
	Surface de plancher déterminante (SPd)	Art. 2.1
	Stationnement	Art. 2.2
	Hauteur	Art. 2.3
<b>3.</b>	<b>QUALITES ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES</b>	<b>p. 5</b>
	Qualité globale	Art. 3.1
	Mesures d'encouragement	Art. 3.2
<b>4.</b>	<b>PERMIS DE CONSTRUIRE</b>	<b>p. 5</b>
	Dossier d'enquête	Art. 4.1
<b>5.</b>	<b>MISE EN ŒUVRE</b>	<b>p. 5</b>
	Organe de gestion	Art. 5.1
	Plan de mobilité de site	Art. 5.2
	Plan de gestion	Art. 5.3
	Etapes	Art. 5.4
	Bâtiments à démolir	Art. 5.5
<b>6.</b>	<b>MESURES APPLICABLES A TOUTES LES AIRES</b>	<b>p. 6</b>
	Bruit	Art. 6.1
	Accidents majeurs	Art. 6.2
	Rayonnements non ionisants	Art. 6.3
	Archéologie	Art. 6.4
	Stationnement voitures	Art. 6.5
	Parkings collectifs centralisés	Art. 6.6
	Stationnement deux-roues légers	Art. 6.7
	Parcours pour cycles et piétons	Art. 6.8
	Mouvements de terrain	Art. 6.9
	Arborisation obligatoire	Art. 6.10
	Edicules techniques et mobiliers	Art. 6.11
	Clôtures	Art. 6.12
	Enseignes et réclames	Art. 6.13

<b>7.</b>	<b>AIRE D'ACTIVITES</b>	<b>p. 7</b>
	Aire d'activités	Art. 7.1
<b>8.</b>	<b>AIRE DE SERVICES (SECTEURS A, B ET C)</b>	<b>p. 8</b>
	Aire de services	Art. 8.1
	Secteurs	Art. 8.2
	Place publique	Art. 8.3
<b>9.</b>	<b>MESURES APPLICABLES AUX AIRES D'ACTIVITES ET DE SERVICES</b>	<b>p. 8</b>
	Vocation	Art. 9.1
	Implantation des constructions	Art. 9.2
	Ordre des constructions	Art. 9.3
	Distances	Art. 9.4
	Hauteur	Art. 9.5
	Toiture	Art. 9.6
	Espaces libres	Art. 9.7
<b>10.</b>	<b>AIRES D'AMENAGEMENT</b>	<b>p. 9</b>
	Vocation	Art. 10.1
	Aire de circulation	Art. 10.2
	Aire piétonnière	Art. 10.3
	Aire de la Promenade des Sciences	Art. 10.4
	Aire de noue	Art. 10.5
	Aire de transition – Halte RER	Art. 10.6
<b>11.</b>	<b>DISPOSITIONS FINALES</b>	<b>p. 9</b>
	Dérogations	Art. 11.1
	Prescriptions complémentaires	Art. 11.2
	Abrogation et mise en vigueur	Art. 11.3

## 1. GENERALITES

---

<b>Objectifs</b>	1.1	al. 1	Le plan partiel d'affectation (PPA) « PST - Parc Scientifique et Technologique » est conçu pour : <ul style="list-style-type: none"><li>▪ permettre l'accueil, dans un cadre de qualité, d'entreprises emblématiques pour le développement économique du Nord vaudois ;</li><li>▪ conférer une identité forte au PST par des mesures paysagères telles qu'arborisation, gestion des eaux de pluie à ciel ouvert et espaces publics.</li></ul>
<b>Périmètre et affectation</b>	1.2	al. 1	Le PPA régit le secteur délimité par le périmètre du plan. Il définit une zone d'activités économiques.
		al. 2	La zone d'activités économiques comprend : <ul style="list-style-type: none"><li>▪ l'aire d'activités ;</li><li>▪ l'aire de services ;</li><li>▪ l'aire de circulation ;</li><li>▪ l'aire piétonnière ;</li><li>▪ l'aire de la Promenade des Sciences ;</li><li>▪ l'aire de noue ;</li><li>▪ l'aire de transition.</li></ul>
<b>Capacité constructive</b>	1.3	al. 1	La SPd maximale par aire d'activités ou de services est indiquée sur le plan.
		al. 2	En cas de fractionnement, la SPd est répartie proportionnellement aux surfaces des nouvelles parcelles.
<b>Degré de sensibilité au bruit</b>	1.4	al. 1	Le degré de sensibilité III, tel que défini par l'OPB, est attribué à tout le périmètre du PPA.
<b>Contenu</b>	1.5	al. 1	Le PPA comprend : <ul style="list-style-type: none"><li>▪ le Plan au 1/2'000 qui fixe les périmètres de construction, les différentes aires d'aménagement, les accès carrossables, les parcours des différents usagers et l'arborisation obligatoire ;</li><li>▪ le Règlement qui spécifie l'affectation, les aires et les mesures applicables aux aires.</li></ul>

## 2. DEFINITIONS

---

<b>SPd</b>	2.1	al. 1	La surface de plancher déterminante (SPd) est calculée au moyen de la dernière version de la norme SIA applicable (SIA 504.416 et 504.421).
<b>Stationnement</b>	2.2	al. 1	Les besoins en stationnement voitures et deux-roues légers sont calculés au moyen de la dernière version de la norme VSS applicable.
		al. 2	Le besoin en stationnement voitures se base au plus sur la SPd indiquée sur le plan.
		al. 3	Les équipements collectifs liés au deux-roues mentionnés à l'art. 32 RLATC sont dimensionnés au moyen de la dernière version de la norme VSS applicable.
<b>Hauteur</b>	2.3	al. 1	La hauteur maximale des bâtiments correspond au niveau de la dernière dalle brute, mesurée depuis le terrain naturel (TN).

### 3. QUALITÉS ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE

---

<b>Qualité globale</b>	3.1	al. 1	Les bâtiments et installations sont conçus de telle sorte qu'ils forment avec leurs abords un ensemble de qualité (art. 86 LATC).
		al. 2	Pour apprécier la qualité de l'ensemble, il y a lieu de tenir compte notamment : <ul style="list-style-type: none"><li>▪ de l'organisation d'un concours de projet ;</li><li>▪ de la conception des espaces libres par un bureau de conception du paysage ;</li><li>▪ de l'écocertification du bâtiment ou des espaces libres.</li></ul>
<b>Mesures d'encouragement</b>	3.2	al. 1	La Municipalité peut accorder, en sus du bonus prévu à l'art. 97 al. 4 LATC, un bonus d'utilisation du sol au plus de 3% de la SPd en compensation de prestations d'intérêt public en rapport avec l'aménagement du territoire et la qualité architecturale ou paysagère.

### 4. PERMIS DE CONSTRUIRE

---

<b>Dossier d'enquête</b>	4.1	al. 1	La demande de permis de construire comprend notamment : <ul style="list-style-type: none"><li>▪ la vérification exigée par l'art. 6.1 en matière de bruit.</li><li>▪ le calcul de l'offre en cases de stationnement pour voitures et deux-roues légers.</li></ul>
		al. 2	Le plan des aménagements extérieurs, à une échelle comprise entre 1/50 et 1/500, comporte tous les éléments nécessaires à la compréhension du projet, notamment : <ul style="list-style-type: none"><li>▪ les accès et voies carrossables ;</li><li>▪ l'organisation et l'aménagement des parkings ;</li><li>▪ les liaisons pour la mobilité douce ;</li><li>▪ les revêtements de sols, notamment la nature des surfaces minérales et des transitions entre surfaces (ex. bordures) ;</li><li>▪ le profil du terrain naturel (cotes avant travaux) et celui du terrain aménagé (cotes après travaux), les mouvements de terrain et les murs de soutènements (matériau) ;</li><li>▪ la localisation des plantations et leur essence (plan de plantation) ;</li><li>▪ la gestion des eaux de pluie ;</li><li>▪ le mobilier et l'éclairage.</li></ul>
		al. 3	Le règlement communal sur la protection des arbres est réservé.

### 5. MISE EN ŒUVRE

---

<b>Organe de gestion</b>	5.1	al. 1	La Municipalité et le Canton conviennent d'un organe de gestion, dont le rôle principal est de garantir la vocation du PST.
<b>Plan de mobilité de site</b>	5.2	al. 1	La Municipalité étudie, veille à l'application et tient à jour un Plan de mobilité de site, en collaboration avec les entreprises.
		al. 2	Il doit être opérationnel au plus tard un an après l'entrée en vigueur du PPA.
		al. 3	Il est proposé à l'adhésion de toutes les entreprises implantées dans le PST.
<b>Plan de gestion</b>	5.3	al. 1	La Municipalité étudie, veille à l'application et tient à jour un Plan de gestion des espaces libres publics du PST.
		al. 2	La gestion extensive est privilégiée.
		al. 3	Par convention, la Municipalité encourage l'extension du Plan de gestion aux espaces libres privés.

<b>Etapas</b>	5.4	al. 1	L'aire d'activités et les aménagements sont réalisables en 5 étapes successives selon le schéma figurant sur le plan.
		al. 2	Les aménagements sont impératifs, sous réserve des aires de circulation indicatives.
		al. 3	A chaque étape, les noues (aire de noue) sont réalisées en une fois, sous réserve de celle figurant sur les parcelles 5098 et 5304, qui peut être réalisée en plusieurs sections.
		al. 4	L'ouverture à la construction des étapes 2 à 5 est autorisée dès que les parcelles construites représentent le 70% au moins des surfaces en aire d'activités de l'étape précédente.
		al. 5	Exceptionnellement, la Municipalité peut délivrer une autorisation de construire un bâtiment ou un ensemble de bâtiments hors de l'étape en cours si des besoins impératifs d'emprise le justifient et s'il ne peut y être répondu dans l'étape en cours.
<b>Bâtiments à démolir</b>	5.5	al. 1	Les bâtiments à démolir figurant sur le plan seront démolis au plus tard dès l'édification de nouveaux bâtiments dans l'aire qui leur correspond.

## **6. MESURES APPLICABLES À TOUTES LES AIRES**

---

<b>Bruit</b>	6.1	al. 1	Pour les constructions situées à moins de 100 m de l'axe de l'autoroute, tel qu'indiqué sur le plan, une vérification du respect des valeurs de planification de l'OPB sera jointe à la demande de permis de construire.
<b>Accidents majeurs</b>	6.2	al. 1	Pour les constructions situées à moins de 100 m des voies CFF, les directives et mesures de protection contre l'incendie en relation avec les accidents majeurs seront respectées.
<b>Rayonnements non ionisants</b>	6.3	al. 1	Une ligne HT projetée est représentée à titre indicatif sur le plan.
		al. 2	Pour les constructions proches, les exigences de l'ORNI et de l'OLEI seront respectées.
		al. 3	Toute nouvelle construction antérieure à la réalisation de la ligne HT, respecte lesdites dispositions sur la base du dernier projet en cours.
		al. 4	Le propriétaire consulte préalablement les CFF et leur partenaire.
<b>Archéologie</b>	6.4	al. 1	Sur la parcelle 3016, les terrassements dépassant la profondeur de 100 cm seront effectués sous surveillance archéologique et les éventuels vestiges archéologiques feront l'objet d'une documentation adéquate, sous contrôle du service en charge de l'archéologie.
		al. 2	Sur les parcelles 3012 et 3013, une étude archéologique à la charge du maître d'ouvrage est nécessaire avant tous travaux et mises à l'enquête de bâtiments.
		al. 3	L'autorisation spéciale nécessaire pour de tels travaux (art. 36 RPNMS) est réservée.
<b>Stationnement voitures</b>	6.5	al. 1	Dans le périmètre du PPA, au plus 4000 cases de stationnement peuvent être autorisées, P+R non compris.
		al. 2	Au maximum 50% des cases autorisées peut être implanté sur la parcelle. Le solde ne peut être localisé que dans un parking collectif centralisé.
		al. 3	Ces règles s'appliquent aussi aux agrandissements de constructions existantes.
		al. 4	La totalité de la SPd existante et projetée, ainsi que la totalité des cases existantes, sont déterminantes pour le calcul.
<b>Parkings collectifs centralisés</b>	6.6	al. 1	Les parkings collectifs centralisés sont des silos à voiture destinés à l'ensemble du périmètre du PPA.
		al. 2	Les places y sont remises à titre onéreux et sont garanties par un droit réel restreint dont l'inscription au Registre foncier est une condition du permis de construire.

<b>Stationnement deux-roues légers</b>	6.7	al. 1	Le besoin en stationnement pour deux-roues légers tient au moins compte de la classe C.
		al. 2	Les bâtiments doivent être pourvus de garage pour deux-roues légers motorisés, ainsi que d'un local ou d'un couvert adapté aux deux-roues légers non motorisés (art. 32 RLATC).
<b>Parcours pour cycles et piétons</b>	6.8	al. 1	Les parcours indiquent le réseau minimum à intégrer aux aménagements des différentes aires. Leur aménagement garantit : <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ l'accessibilité au public ;</li> <li>▪ la continuité des cheminements dans le PST et vers les quartiers ;</li> <li>▪ la sécurité des cycles et des piétons.</li> </ul>
<b>Mouvements de terrain</b>	6.9	al. 1	Les remblais ou les déblais, ainsi que les murs de soutènement ou les talus sont interdits.
		al. 2	La Municipalité peut exceptionnellement les autoriser pour autant que l'horizontalité du site soit respectée et que les raccords aux parcelles voisines soient imperceptibles.
		al. 3	Les équipements liés à la gestion de l'eau à ciel ouvert sont réservés.
<b>Arborisation obligatoire</b>	6.10	al. 1	L'arborisation figurant sur le plan est obligatoire.
		al. 2	L'emplacement définitif est fixé par le plan d'enquête.
		al. 3	Les parcelles sont arborisées conformément aux directives techniques communales à raison d'un arbre pour 4 cases de stationnement en surface.
<b>Édicules techniques et mobiliers</b>	6.11	al. 1	Les édicules techniques et les mobiliers tels qu'armoires électriques, cabines téléphoniques, abris bus, boîtes aux lettres, signalisations, etc. sont choisis et implantés de manière à ne pas nuire à la qualité des aménagements.
<b>Clôtures</b>	6.12	al. 1	Les clôtures sont interdites.
<b>Enseignes et réclames</b>	6.13	al. 1	Les enseignes et les procédés de réclame sont autorisés soit en façade, soit sur les toits sous forme de lettres détachées, sans fond, d'une hauteur maximale de 1 m et sur au maximum 2 lignes (hauteur totale maximale de 2 m).
		al. 2	Les enseignes peuvent également être réalisées sous forme de balise en limite de propriété, mais à l'exclusion de toute autre forme en façade ou sur les toits.
		al. 3	Les demandes d'autorisation suivent la procédure fixée par le règlement communal sur les procédés de réclame.

## 7. AIRE D'ACTIVITÉS

---

<b>Aire d'activités</b>	7.1	al. 1	L'aire d'activités est destinée : <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ à l'implantation d'entreprises relevant de la recherche, du développement et de la production, à l'exclusion des activités commerciales et artisanales ;</li> <li>▪ aux centres de formation complémentaires à ces activités.</li> </ul>
		al. 2	Sont autorisés dans le volume principal, à l'exclusion d'édicules, de dépendances ou d'annexes : <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ les services soutenant ces activités ;</li> <li>▪ les activités complémentaires, telles que cafétéria, kiosque ou crèche, pour autant qu'elles ne compromettent pas la fonction d'accueil et de service attribuée en priorité aux aires de services ;</li> <li>▪ les dépôts directement liés à une activité installée sur place ;</li> <li>▪ un logement au plus nécessité par le gardiennage.</li> </ul>

## 8. AIRE DE SERVICES (SECTEURS A, B ET C)

---

<b>Aire de services</b>	8.1	al. 1	L'aire de services (secteurs A, B et C) est destinée aux activités fournissant des services collectifs, tels qu'administration, salles de conférences et de séminaires, établissements d'hébergement ou de restauration, équipements culturels, sportifs ou de loisirs, commerces de proximité et infrastructures de communication.
		al. 2	Le rez-de-chaussée des bâtiments orientés sur les espaces libres est affecté à des services accessibles au public.
		al. 3	La conception architecturale doit être de haute qualité.
<b>Secteurs</b>	8.2	al. 1	Les secteurs B et C sont principalement destinés aux silos à voitures des parkings collectifs centralisés, ainsi qu'à un P+R.
<b>Place publique</b>	8.3	al. 1	Une Place publique centrale unifie l'aire de services (A et B) et reçoit l'interface de transports. Son étendue sur le plan est indicative.
		al. 2	Les espaces libres de l'aire de services et la place font l'objet d'un projet unique qui garantit : <ul style="list-style-type: none"><li>▪ une conception paysagère de haute qualité ;</li><li>▪ l'accessibilité au public ;</li><li>▪ le statut de zone de rencontre de la partie carrossable ;</li><li>▪ une relation spatiale de qualité avec le rez-de-chaussée des bâtiments.</li></ul>
		al. 3	Des constructions de peu d'importance y sont autorisées.

## 9. MESURES APPLICABLES AUX AIRES D'ACTIVITÉS ET DE SERVICES

---

<b>Vocation</b>	9.1	al. 1	Les aires d'activités et de services sont constructibles.
<b>Implantation des constructions</b>	9.2	al. 1	Les bâtiments sont implantés à l'intérieur de la limite d'implantation des constructions indiquée sur le plan.
		al. 2	A défaut d'indication sur le plan, le long de l'aire de circulation indicative, la limite d'implantation des constructions est fixée par l'art. 36 LR.
<b>Ordre des constructions</b>	9.3	al. 1	Les bâtiments sont édifiés selon l'ordre non contigu.
		al. 2	La mitoyenneté est autorisée lors de situation acquise, contre un mur mitoyen existant et en cas d'accord du propriétaire concerné.
<b>Distances</b>	9.4	al. 1	A défaut de limite d'implantation des constructions indiquée sur le plan, la distance entre un bâtiment et la limite de propriété est d'au moins 6 m.
		al. 2	La distance entre bâtiments respecte les prescriptions de la police du feu.
<b>Hauteur</b>	9.5	al. 1	Dans l'aire d'activités, la hauteur maximale des bâtiments est de 20 m.
		al. 2	Dans l'aire de services, la hauteur maximale des bâtiments est de 30 m.
		al. 3	La Municipalité peut autoriser une hauteur supérieure pour des superstructures techniques.
		al. 4	La hauteur maximale de l'acrotère est de 35 cm mesurée depuis le fini de la toiture.
		al. 5	Les garde-corps des toitures sont transparents.
<b>Toiture</b>	9.6	al. 1	Les toitures sont plates. Elles sont végétalisées, sous réserve des surfaces nécessaires aux installations techniques et d'énergie solaire.
		al. 2	Des toitures à 15% au plus sont autorisées pour de petites constructions ou des parties de bâtiments. Les tuiles sont interdites.

<b>Espaces libres</b>	9.7	al. 1	Les espaces libres font l'objet d'une conception homogène et de haute qualité. Sont notamment recherchées : <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ l'unité des matériaux, du mobilier et des plantations ;</li> <li>▪ les surfaces perméables ;</li> <li>▪ les essences indigènes en station, essentiellement feuillues, sur la base de critères d'entretien extensif et écologique.</li> </ul>
		al. 2	Le développement des végétaux sera libre et les travaux d'entretien ultérieurs respecteront cette caractéristique, sans nécessiter de taille autre qu'une taille d'entretien ou de formation.
		al. 3	Les essences exotiques invasives figurant sur les listes noires ou grises officielles ne sont pas autorisées.

## 10. AIRES D'AMÉNAGEMENT

---

<b>Vocation</b>	10.1	al. 1	Les aires d'aménagement sont inconstructibles, sous réserve des équipements auxquels elles sont destinées.
<b>Aire de circulation</b>	10.2	al. 1	L'aire de circulation est destinée aux rues. Son aménagement garantit : <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ l'accessibilité aux bâtiments ;</li> <li>▪ la sécurité des piétons et des cycles, si besoin par des mesures de modération de la vitesse.</li> </ul>
		al. 2	La réalisation de l'aire de circulation indicative est facultative. Elle dépend de la desserte voulue pour les bâtiments.
		al. 3	En cas de réalisation, le tracé figurant sur le plan et la continuité du réseau sont obligatoires. Les impasses ne sont pas autorisées.
<b>Aire piétonnière</b>	10.3	al. 1	L'aire piétonnière est destinée à une promenade publique arborisée sur le chemin de Gravaz. Son aménagement garantit la continuité de la promenade avec son prolongement dans la zone agricole.
<b>Aire de la Promenade des Sciences</b>	10.4	al. 1	L'aire de la Promenade des Sciences est destinée à l'aménagement d'une promenade publique arborisée et du canal qui l'accompagne.
<b>Aire de noue</b>	10.5	al. 1	L'aire de noue est destinée aux fossés d'évacuation et de rétention des eaux claires.
		al. 2	La construction de franchissements piétonniers ou carrossables est autorisée pour autant que ces ouvrages soient ponctuels, limités et qu'ils ne mettent pas en péril les continuités visuelles.
		al. 3	Une bande de 3 m de largeur est réservée en bordure du DP cantonal pour garantir l'accès aux talus de l'autoroute.
<b>Aire de transition Halte RER</b>	10.6	al. 1	L'aire de transition est destinée à une bande paysagère le long de la voie CFF, ainsi qu'à une halte RER.

## 11. DISPOSITIONS FINALES

---

<b>Dérogations</b>	11.1	al. 1	La Municipalité peut accorder des dérogations au présent règlement dans le cadre fixé par l'art. 85 LATC.
<b>Prescriptions complémentaires</b>	11.2	al. 1	Le plan général d'affectation (PGA) s'applique à titre supplétif.
		al. 2	Le droit fédéral et le droit cantonal sont réservés.
<b>Abrogation et mise en vigueur</b>	11.3	al. 1	Le présent PPA déploie ses effets dès sa mise en vigueur par le Département compétent.
		al. 2	Il abroge le PPA "Parc Scientifique et Technologique Y-PARC" approuvé le 13 septembre 1995 et sa modification approuvée le 2 mars 2000.

