

Plan directeur localisé Vallaire-Venoge – Demande de crédit

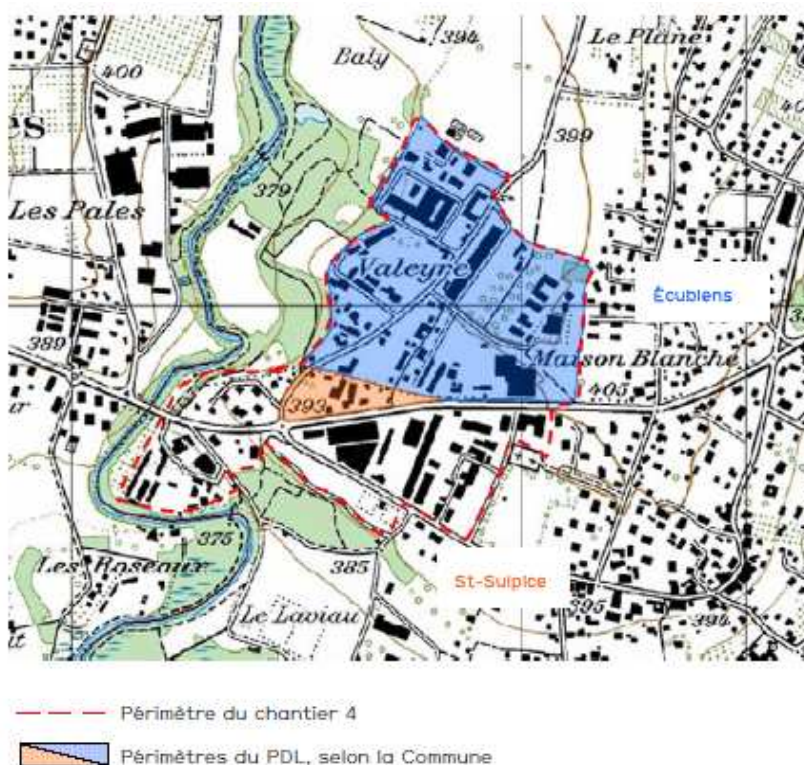
AU CONSEIL COMMUNAL D'ÉCUBLENS/VD

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

1. OBJET DU PRÉAVIS

Le présent préavis concerne la demande de crédit pour l'étude d'un plan directeur localisé (PDL) traitant de la zone industrielle B de Vallaire.

Le périmètre du PDL indiqué ci-dessous est réduit par rapport à celui du chantier 4 du Schéma directeur de l'Ouest lausannois (traitillés). Il forme une entité territorialement cohérente tout en se limitant aux parcelles pour lesquelles il reste un besoin de planification.



2. CONTEXTE

Le Canton et les communes engagent actuellement avec le Projet d'agglomération Lausanne Morges (PALM) et le Plan directeur cantonal une stratégie de lutte contre l'étalement urbain et proposent une utilisation optimale des infrastructures, existantes ou à créer. Le PALM identifie une dizaine de sites stratégiques destinés à accueillir la plus grande part du développement de l'agglomération lausannoise à l'horizon 2020 et a été adopté en

février 2007 par les communes concernées. Elles se sont, de ce fait, engagées à développer les objectifs contenus dans le PALM et à poursuivre le processus de sa mise en œuvre.

Le secteur du chantier 4 du Schéma directeur de l'Ouest lausannois (SDOL), au sein duquel s'inscrit la présente étude, constitue un des sites stratégiques du PALM, notamment en raison de son fort potentiel de développement et de sa situation dans l'agglomération.

Le périmètre de ce chantier comprend les zones industrielles des communes de St-Sulpice et d'Écublens/VD. Ce site est destiné à devenir un pôle de développement économique qui permettra d'accueillir une part significative du développement attendu, en termes d'emplois et d'habitants, dans l'Ouest lausannois d'ici à 2020.

La capacité d'accueil théorique totale du secteur du chantier 4 est d'environ 3'000 emplois (+ 1'500 par rapport à la situation actuelle) et d'environ 1'700 habitants (+ 1'385), ce qui représente un total de 4'700 habitants et emplois, ce qui correspond à l'objectif de densité minimale pour le secteur de 100 habitants et emplois par hectare en moyenne sur l'ensemble du périmètre.

En ce qui concerne le plan général d'affectation (PGA) de chaque commune, St-Sulpice arrive au terme de la procédure de légalisation de son nouveau PGA. Celui-ci a défini le secteur concerné par la présente étude comme étant une zone mixte vouée aux activités et aux habitations. Par ailleurs, la Commune de St-Sulpice a adopté récemment le plan de quartier "En Champagny Sud", soit la reconversion du site de l'usine Castolin, situé dans le périmètre du chantier 4.

La commune d'Écublens/VD, quant à elle, a élaboré un document directeur intitulé "Projet de territoire" qui servira de base à la modification de son PGA. Par ailleurs, le projet de requalification de la RC1 en est au stade du concept général, l'avant-projet devant être développé en 2010. Les Communes de St-Sulpice et d'Écublens/VD ont aujourd'hui la volonté d'anticiper les développements à venir en mettant en œuvre les objectifs du chantier 4. Les propriétaires font également des demandes en ce sens. Afin d'y donner suite, il est proposé d'élaborer un PDL sur les parcelles situées au nord de la RC1.

3. DÉMARCHE

Des propriétaires de la zone industrielle de Vallaire souhaitent mettre en valeur leurs biens-fonds. Or la réalisation de nouvelles constructions, particulièrement de logements, nécessite une modification de ce secteur en zone mixte, par l'approbation préalable d'un plan partiel d'affectation (PPA).

Compte tenu du caractère sensible du site et des avantages fonciers créés par le potentiel de constructibilité de parcelles adjacentes, la Commune d'Écublens/VD, sur conseil du service du développement territorial (SDT), a décidé d'établir préalablement un plan directeur localisé.

La mode d'établissement ainsi que les buts et le contenu d'un PDL sont fixés par la loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC) qui stipule:

SECTION II PLAN DIRECTEUR LOCALISÉ

Art. 38a - Mode d'établissement

1 La ou les communes peuvent établir un plan directeur localisé pour un ou plusieurs secteurs du territoire d'une ou de plusieurs communes.

2 Il peut être élaboré indépendamment ou non de la planification directrice communale ou du plan général d'affectation communal ou intercommunal.

3 L'article 37 est applicable par analogie. (Consultation des communes voisines pour les problèmes à résoudre en commun lors de l'élaboration d'un plan directeur communal).

Art. 38b - But et contenu

1 Le plan directeur localisé tient compte des options cantonales, régionales et communales de développement ainsi que des contraintes liées à la réalité foncière.

2 Il fixe de manière concrète les objectifs et les principes d'aménagement portant notamment sur les espaces publics, les constructions et les aménagements extérieurs.

3 Il détermine les mesures qui concrétisent les objectifs et les principes d'aménagement ainsi que le programme des mesures qui relève de la compétence de la municipalité.

3.1 Enjeux

Le PDL permet à une Municipalité, sur un secteur que la Commune juge important, d'élaborer une "idée d'aménagement" réaliste et d'adapter en conséquence le PGA, éventuellement par des PPA. Il s'agit également de trouver un équilibre entre ce qui doit être fixé de manière pérenne et ce qui doit pouvoir évoluer avec une certaine marge de manœuvre. Il est en effet nécessaire d'envisager une adaptation du projet aux réalités de demain: profil des ménages et de la population, modes de vie et de déplacements, conjoncture économique, nouvelles technologies, etc.

Ce type de projet se base sur l'aménagement territorial de l'ensemble des infrastructures au sens large du terme: espaces publics, cadre paysager, mobilité, réseaux, qui doivent être mis en place pour accueillir les constructions et les habitants par étapes successives. A chacune de celles-ci, il s'agit d'assurer, d'une part, le fonctionnement du quartier (accessibilité, gestion des eaux, énergie, etc.), d'autre part, la qualité du quartier (mixité, services de proximité, offre de transports, relations avec les quartiers voisins, espaces publics et paysagers).

Le couplage d'une démarche de PDL avec celle d'un PPA assure une planification ouverte: les volontés d'aménagement et les critères de qualité sont clairement et précisément énoncés dans le PDL, agissant alors comme "cahier des charges communal". Complémentaire, le rôle du PPA, initiés par les propriétaires, se limite à énoncer les règles indispensables pour les concrétiser.

Le dialogue et la communication se révèlent déterminants dans le processus. L'intégration des acteurs contributifs au projet (Canton et propriétaires) permet de renforcer la capacité d'écoute et l'esprit d'ouverture à d'autres avis ou intérêts, et d'identifier toutes les préoccupations à prendre en compte.

La concertation s'appuie sur une étude de faisabilité testant divers scénarios d'aménagement et intégrant les conditions conjoncturelles du marché immobilier. La Municipalité peut ainsi négocier une vision d'avenir du secteur qui soit à la fois avantageuse pour la Commune, conforme aux objectifs de l'Etat, respectueuse des droits des propriétaires et réaliste par rapport aux données du marché. L'issue est un accord qui se concrétise dans un plan directeur localisé: un document directeur et non immédiatement contraignant, ce qui invite à une discussion approfondie sur les contenus, facilite la négociation et l'énoncé de l'accord final. Ils exposent aussi complètement que possible les motivations de la Municipalité, les objectifs retenus et les termes du consensus élaboré.

3.2 Objectifs

La présente étude a pour objectif de concrétiser et compléter les lignes directrices et stratégies d'aménagement du chantier 4 / zones d'activités St-Sulpice/Écublens (juin 2006, publication du SDOL) et à approfondir certaines thématiques dans un Plan directeur localisé (PDL) intercommunal. Celui-ci a valeur de document légal (procédure selon LATC) et permet

de garantir l'implication des acteurs concernés (exécutifs communaux et cantonaux, législatifs communaux, propriétaires, population).

Les mandataires doivent aussi adapter le "PPA modèle" élaboré dans le cadre du chantier 2 du SDOL (PPA Malley et PPA Arc-en-Ciel) pour l'appliquer au secteur. Ce PPA modèle servira de base pour l'élaboration des PPA qui pourraient démarrer à la suite du PDL.

Cette étude a été placée sous la responsabilité de la Commune d'Écublens/VD.

4. DESCRIPTION DE L'ÉTUDE

Le PDL traitera les domaines suivants:

Urbanisme:

Par une description du secteur et une analyse des enjeux (enjeux d'intérêt public tels que développement régional ou local, équipement, circulations, espaces publics, patrimoine, environnement, etc. et enjeux privés connus), soit:

- Reprendre les objectifs et principes du chantier 4 en matière de vocation et densité afin de les traduire dans un PDL.
- Affiner la question des vocations et des densités (objectif minimal selon PALM, en moyenne sur l'ensemble du périmètre: 100 habitants et emplois par hectare).
- Définir les objectifs d'aménagement et le découpage du secteur en sous-secteurs à PPA.
- Préciser l'articulation du PDL avec le PGA de St-Sulpice et le projet de territoire d'Écublens/VD.
- Développer le concept d'aménagement paysager et des espaces publics (route de Vallaire et rues de distribution latérales). N'émanant pas d'un constructeur privé, le PDL ne se limite pas aux parcelles privées, mais traite également les espaces publics autour des terrains privés: rue, place, parc, chemin piéton traversant plusieurs parcelles, voie cyclable, etc. Cette possibilité de prévoir les espaces publics en cohérence avec les aménagements des parcelles privées est l'un des avantages du PDL.

Mobilité multimodale et stationnement:

- Traduire et compléter les lignes directrices du chantier 4 en prenant en compte le concept général de requalification de la RC1 (juin 2008), l'étude stratégique d'accessibilité multimodale du PALM (juin 2009) et les résultats de l'étude sur le stationnement du SDOL (en cours).
- Principes d'accessibilité des transports individuels motorisés aux différents sous-secteurs.
- Création de liaisons pour la mobilité douce (piétons et cycles) conformément aux objectifs des planifications supérieures.

Environnement:

- Compléter les objectifs et principes en matière d'environnement (énergie, bruit, air, etc.).

Stratégie de mise en oeuvre:

- Mettre à jour et compléter les recommandations contenues dans le chantier 4.
- Préciser la stratégie de développement par étapes.
- Préciser le type de procédure à retenir pour le changement d'affectation selon les résultats de l'analyse foncière.

Cahier des charges des PPA à venir:

- Adapter le "PPA modèle" élaboré dans le cadre du chantier 2 du SDOL au secteur en question.

Afin de tester les dispositions du PDL, une image des diverses réalisations possibles, conformes aux prescriptions, sera réalisée. C'est le rôle des plans d'illustration, qui n'ont pas de valeur directrice ni réglementaire et qu'il est recommandé d'établir en plusieurs variantes, de façon à montrer l'étendue des marges de liberté disponibles et faciliter la compréhension des contenus de la planification.

La concertation des propriétaires impliqués est la meilleure garantie de la faisabilité du PDL. Devant les incertitudes du marché, bien des propriétaires se sont installés dans une position d'attente. En élaborant un PDL, la Commune développe avec eux des scénarios de mise en valeur crédibles, approuvés par l'Etat et établis comme faisables. Cet apport d'éléments de décision fiables peut inciter des propriétaires à annoncer leurs intentions, à les préciser ou à les modifier. Il apporte des assurances aux promoteurs qui, prenant connaissance d'une telle planification, savent à quoi s'en tenir sur les possibilités de construire et sur les exigences provenant de l'aménagement du territoire.

En l'absence de l'engagement précis d'un constructeur ayant établi pour son compte la viabilité d'un projet, il est indispensable d'établir la faisabilité du PDL dans ses aspects fonciers, techniques et financiers: c'est la condition de sa crédibilité auprès des acteurs concernés et des possibilités de concrétisation par de futurs constructeurs. Parallèlement au PDL, une analyse foncière et financière sera ainsi effectuée comme base pour l'étude préliminaire des améliorations foncières (AF) lors des PPA.

5. CALENDRIER INDICATIF

| | |
|---|---------------------------|
| Appel d'offres | février-mars 2010 |
| Attribution du mandat | avril 2010 |
| PDL et analyse foncière: | |
| - Étude du PDL | avril à novembre 2010 |
| - Validation intermédiaire | juin 2010 |
| - Information aux propriétaires | septembre 2010 |
| - Étude de l'analyse foncière, y compris séances avec les propriétaires | septembre à novembre 2010 |
| - Consultation de la commission d'urbanisme et validation pour examen préalable | décembre 2010 |
| - Examen préalable et complément d'examen | janvier à juin 2011 |
| - Consultation publique, y compris séance publique | septembre à octobre 2011 |
| - Traitement des remarques | novembre à décembre 2011 |
| - Adoption du PDL | janvier à mars 2012 |

6. CRÉDIT D'ÉTUDE

| | |
|---|------------------------------|
| Honoraires PDL (urbanisme, mobilité, environnement) | Fr. 75'000.-- |
| Cahier des charges des PPA | Fr. 5'000.-- |
| Honoraires analyse foncière | Fr. 20'000.-- |
| Élaboration d'une maquette (selon fichiers du SDOL) | Fr. 10'000.-- |
| Concertation – consultation publique | Fr. 5'000.-- |
| Frais imprimés | Fr. 5'000.-- |
| Divers et imprévu | <u>Fr. 10'000.--</u> |
| MONTANT TOTAL TTC | <u>Fr. 130'000.--</u> |

7. RÉPARTITION DES COÛTS

Au vu de l'importance stratégique du site, le Canton de Vaud, par l'intermédiaire du groupe opérationnel des pôles de développement (GOP), participerait aux frais d'élaboration de cette étude, ceci pour 25 % du montant total, soit **Fr. 32'500.-- TTC**, sous réserve de validation LADE (Loi sur l'appui au développement économique).

La Commune de St-Sulpice accepte également, pour la partie de son territoire se trouvant en relation directe avec le secteur de la Commune d'Ecublens/VD et la RC1, une participation de **Fr. 10'000.--**, sous réserve de validation.

| | | |
|---|-----|--------------------------|
| Participation du Canton | Fr. | 32'500.-- |
| Participation de la Commune de St-Sulpice | Fr. | 10'000.-- |
| Participation de la Commune d'Écublens/VD | Fr. | <u>87'500.--</u> |
| Montant total TTC | Fr. | <u><u>130'000.--</u></u> |

Un montant de Fr. 48'750.-- avait été mis en prévision au budget 2010 du compte de fonctionnement SDOL – Chantiers, n°20.3185.04. Un montant de Fr. 48'750.-- était également prévu au budget 2011 pour la suite des études, soit Fr. 97'500.-- au total.

Pour une plus grande transparence des frais liés aux études des chantiers du SDOL sur le territoire d'Ecublens/VD, la Municipalité a pris la décision de demander un crédit d'investissement pour ce PDL, sous la forme d'un préavis.

8. FINANCEMENT

Le montant de **Fr. 87'500.--** sera couvert par la trésorerie ordinaire.

L'amortissement interviendra, dès la fin de la réalisation du plan en une fois. Il sera compensé par un prélèvement sur le fonds de réserve pour investissements futurs (compte 9282.11).

* * *

Au vu de ce qui précède, la Municipalité vous prie, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir voter les conclusions suivantes:

CONCLUSIONS

LE CONSEIL COMMUNAL D'ÉCUBLENS/VD

- vu le préavis municipal N° 10/2010;
- ouï les rapports des commissions chargées de son étude;
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

DÉCIDE

1. d'accepter l'étude d'un plan directeur localisé (PDL) traitant de la zone industrielle B de Vallaire.
2. d'allouer à la Municipalité un crédit de **Fr. 87'500.-- (huitante-sept mille cinq cents francs)** nécessaire pour sa réalisation.

Cette dépense sera financée par la trésorerie ordinaire. Elle sera comptabilisée dans un compte d'investissement du patrimoine administratif, sous la section n° 420 "Urbanisme" et la nature n° 5890 "Autres dépenses d'investissements", plus précisément dans le compte n° 420.5890.083 "PDL Vallaire-Venoge".

Cette dépense sera amortie en une seule fois dès la fin de la réalisation du plan. L'amortissement sera compensé par un prélèvement dans le fonds de réserve pour investissements futurs, compte n°9282.11.

* * *

Approuvé par la Municipalité dans sa séance du 15 mars 2010.

Au nom de la Municipalité
Le Syndic Le Secrétaire

(L.S.)
P. Kaelin Ph. Poget

Délégués municipaux à convoquer:

- Par la commission ad hoc: - M. François Massy, section de l'urbanisme
- Par la commission des finances: - M. Pierre Kaelin, Syndic, section des finances

Écublens/VD, le 12 mars 2010
FM/CB