

**Elaboration d'un "Projet de territoire" pour l'ensemble de la Commune et réalisation d'un cahier des charges pour le Plan de quartier "La Brûlée" – Demande d'un crédit d'étude**

---

AU CONSEIL COMMUNAL D'ECUBLENS/VD

Monsieur le Président,  
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

**1. ELABORATION D'UN "PROJET DE TERRITOIRE"  
(ACTUALISATION DU PLAN DIRECTEUR COMMUNAL/PDCom)**

**1.1 PROBLEMATIQUE**

De récentes démarches de valorisation de certains secteurs soumis à la réalisation de plans spéciaux (notamment La Brûlée), ainsi que des projets de réhabilitation de bâtiments et secteurs industriels, soulèvent des **questions stratégiques à l'échelle de la commune d'Ecublens** :

- tout secteur soumis à la réalisation de plans spéciaux et bénéficiant d'un tel plan, est considéré comme surface en zone à bâtir.
- **la réhabilitation de secteurs industriels** nécessite de déterminer les nouvelles affectations en fonction des besoins communaux: habitat, activités économiques ou publiques, mixité, etc. Le plan général d'affectation devra ensuite être révisé en conséquence.
- la Municipalité a également émis certains **besoins en équipements publics** (place publique, salle de gymnastique triple, EMS, logements protégés, places de parc au Motty, centre socio-culturel, éventuellement salle communale, etc.). Ces besoins ne sont par contre pas tous confirmés et / ou identifiés, ni localisés au niveau communal.

Le Plan directeur communal (PDCom) de la commune d'Ecublens datant de 1992, la stratégie de développement communal nécessite d'être réactualisée. Il convient également de tenir compte des planifications supérieures récentes (Plan directeur cantonal, SDOL, PALM, développement des Hautes Ecoles) pour déterminer les secteurs stratégiques de développement.

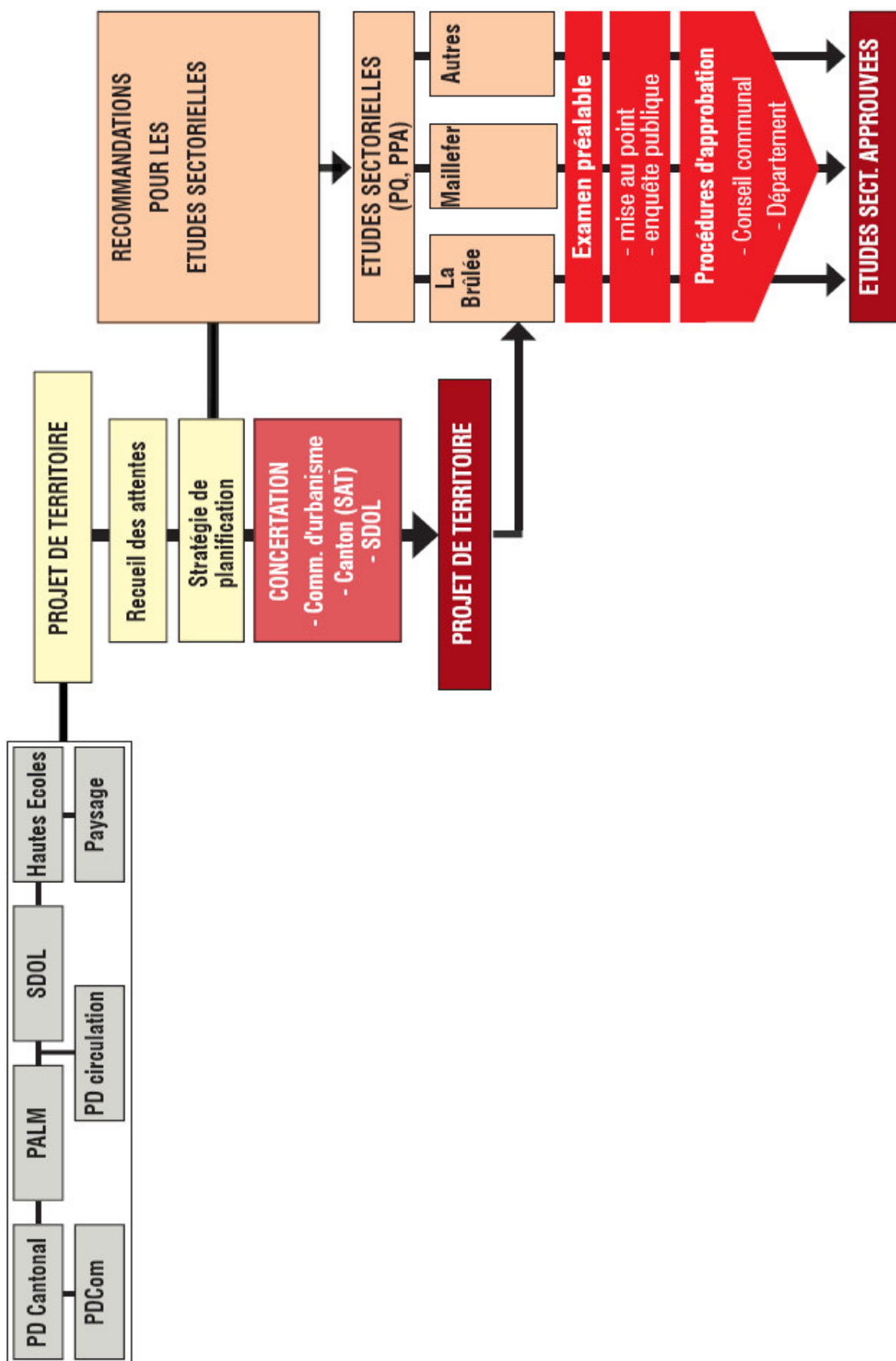
La réalisation d'un "Projet de territoire" consiste à actualiser la stratégie de planification de la commune. Cette démarche constitue une aide à la décision complémentaire à la Municipalité pour identifier les **secteurs prioritaires de développement** et déterminer les **besoins communaux en termes de potentiel constructible et d'équipements publics**, de même que les **localisations privilégiées des équipements nécessaires**. Elle a l'avantage d'une réflexion globale sur la commune, offrant une bonne cohérence et coordination des aménagements et des études sectorielles en cours et à venir.

## 1.2 OBJECTIFS

L'actualisation de la stratégie de planification de la commune en établissant un "**Projet de territoire**" a l'avantage :

- **d'offrir une réflexion globale** sur l'ensemble du territoire communal, permettant d'établir les priorités entre les secteurs potentiels de développement et d'intégrer les objectifs, volontés et besoins d'aménagement de la commune;
- de **coordonner le projet de territoire** avec les instances et planifications supérieures;
- **d'éviter une procédure lourde d'approbation**; par rapport à la procédure classique d'une révision d'un plan directeur communal;
- de **mettre en oeuvre rapidement les études sectorielles** (La Brûlée, Maillefer, etc.); concernant la parcelle no 522, dite de "la Brûlée", voir le chapitre 2;
- de **réviser le PGA en fonction des besoins des diverses études sectorielles**, sans la procédure lourde et coûteuse qu'implique la révision globale du PGA. Les projets territoriaux sont ainsi intégrés dans le PGA sous la forme de plans spéciaux.

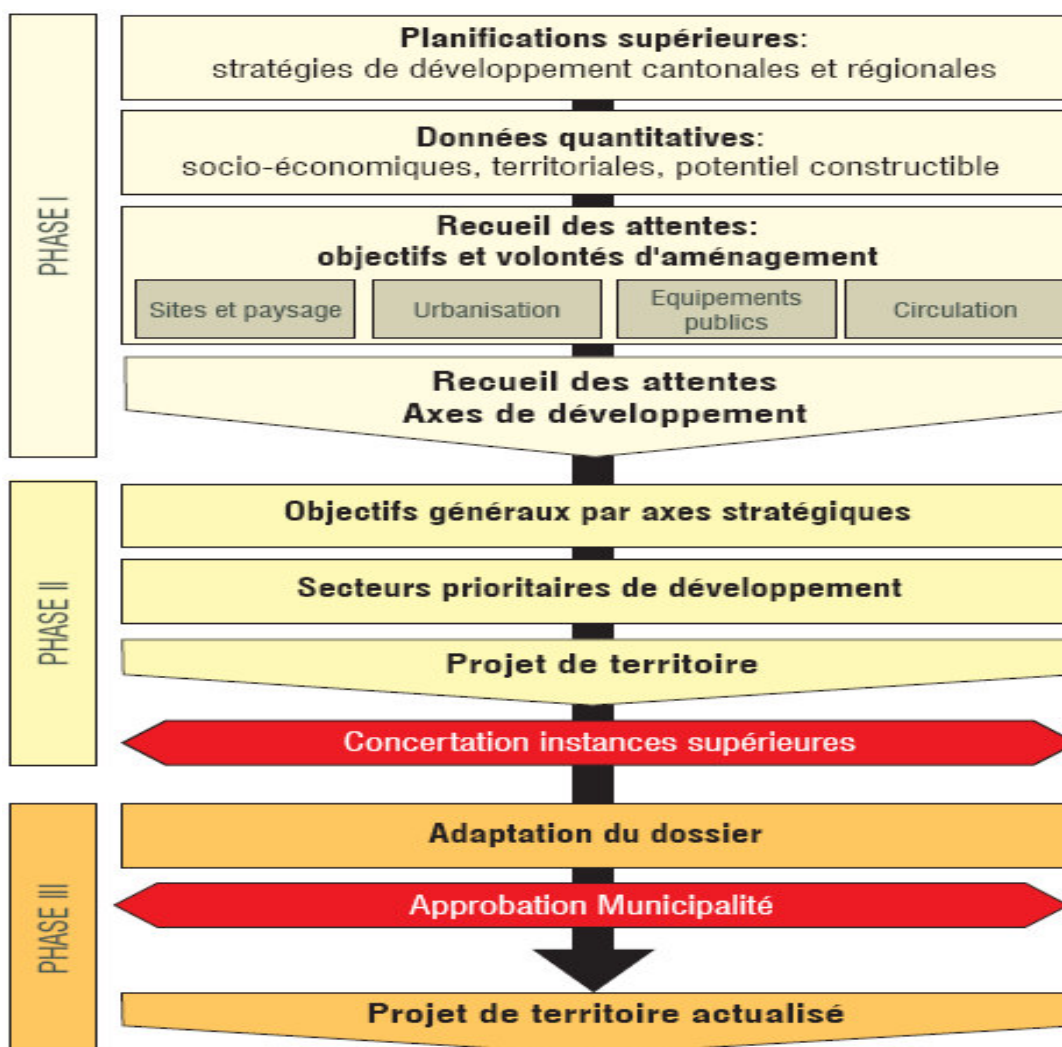
Le projet de territoire déterminera des recommandations pour les diverses études sectorielles. Ces études (plan de quartier La Brûlée, projet de réhabilitation du site industriel de Maillefer, autres) pourront ensuite être engagées directement après le projet de territoire. Pour ce faire, il sera nécessaire de mettre en place une **structure d'appui**, composée de la commission d'urbanisme et d'un urbaniste conseil. Ce groupe de suivi permettra d'évaluer les diverses études sectorielles par rapport au projet de territoire et de les coordonner à l'échelle communale et régionale.



### 1.3 DEMARCHE GENERALE

La démarche du "Projet de territoire" d'Ecublens prévoit trois grandes phases, au cours desquelles il s'agit d'actualiser le concept global, les axes stratégiques de développement de la commune et leurs objectifs généraux.

La concrétisation de ces objectifs sous forme de mesures se fera ensuite par étapes, dans le cadre des divers projets d'urbanisation engagés sur le territoire communal, au fur et à mesure des besoins et des études sectorielles en cours ou futures. Le PGA sera ainsi révisé par secteurs, au travers de ces études sectorielles. Ces dernières bénéficieront de la vision globale offerte par le "**Projet de territoire**".



**La première phase** comprend l'établissement d'un **diagnostic**, selon les étapes :

- prise en compte des **stratégies de développement cantonales et régionales** (projets du SDOL, développement des Hautes Ecoles, etc.);
- actualisation des **données quantitatives** sur la commune relatives aux aspects socio-économiques et territoriaux et détermination du potentiel encore constructible et des possibilités de développement;
- **recueil des attentes, des objectifs et volontés d'aménagement** de la commune en fonction des préoccupations et besoins actuels, en tenant compte des travaux réalisés entre-temps, pour les différents domaines du PDCOM en vigueur : **sites et paysage, urbanisation, équipements publics, circulations** (transports privés, en commun, mobilité douce);
- définition des **axes stratégiques de développement**, par thématiques.

**La deuxième phase**, prévoit la détermination des **grandes lignes du "Projet de territoire"**, par la prise en compte de l'ensemble des informations recueillies dans le cadre de la première phase :

- définition des **objectifs généraux par axes stratégiques de développement** de la commune;
- mise en évidence des **secteurs prioritaires de développement**, de leur(s) destination(s) (rôle dans le développement de la commune, affectation principale, potentiel) et des objectifs principaux y relatifs;
- **concertation** avec la commission d'urbanisme de la commune, ainsi qu'avec les instances supérieures (Canton, SDOL), afin de confirmer la bonne intégration du "Projet de territoire" dans le cadre des planifications supérieures.

Cette phase permettra d'actualiser le chapitre II "Généralités" et de la partie "Constats / objectifs" du chapitre III du PDCOM d'Ecublens.

**La troisième phase** comprend l'**adaptation du "Projet de territoire"** en fonction des démarches de concertation réalisées précédemment. Au terme de cette phase, le document est approuvé par la Municipalité en concertation avec les instances supérieures.

## 1.4 STRUCTURE DU PROJET DE TERRITOIRE

Le "Projet de territoire" reprendra globalement la structure générale du plan directeur actuel. Les thématiques seront développées sous forme de textes et seront accompagnées de représentations graphiques. Des fiches sectorielles qualifieront les secteurs prioritaires de développement.

## 2. CAHIER DES CHARGES DU PLAN DE QUARTIER "La Brûlée"

### 2.1 CONTEXTE

Le secteur "La Brûlée" est situé entre la Route Neuve à l'ouest, la Route de la Brûlée au nord et le front bâti de la zone village "secteur du Motty". Ce secteur concerné par l'étude est colloqué par le plan général d'affectation (PGA) en zone à affecter par un plan spécial. Le propriétaire de ce périmètre souhaitant initier un projet de constructions, la Municipalité exige conformément au Plan général d'affectation l'élaboration d'un plan de quartier pour permettre un aménagement adéquat du secteur.



Compte tenu de l'importance stratégique de cette parcelle no 522 (parcelle d'un seul tenant de plus de 60'000 m<sup>2</sup>, appartenant à un seul propriétaire et située au cœur du territoire communal) et afin de garantir la qualité des propositions ressortant du plan de quartier, la Municipalité a pris la décision d'établir un cahier des charges. De plus, tenant compte des intérêts en présence, une demande de participation financière a été sollicitée auprès du propriétaire.

Cette étude urbanistique a pour objectif de fixer la **ligne directrice des aménagements** du futur plan de quartier (PQ).

## 2.2 ENJEUX

**Les principaux enjeux** pour la planification du secteur "La Brûlée" consistent à:

- prendre en compte les stratégies de développement cantonales et régionales;
- intégrer les objectifs et volontés d'aménagement de la commune;
- adopter une typologie du bâti qui réponde aux besoins de la commune en terme d'habitat, d'activités et d'équipements publics;
- proposer un aménagement du secteur qui offre de bonnes qualités d'intégration, notamment au niveau paysager et en ce qui concerne les conditions d'accessibilité.

Ces points seront identifiés et développés dans le cadre du cahier des charges. Ils feront également l'objet de représentations graphiques.

## 2.3 STRUCTURE ET CONTENU DU CAHIER DES CHARGES

Dans une partie introductive, le cahier des charges tiendra compte de la problématique générale et des enjeux, de même que des planifications supérieures, qui sont essentiels pour déterminer les objectifs d'aménagement du secteur "La Brûlée". Ces aspects seront abordés dans le cadre de la démarche d'actualisation du Plan directeur communal, traité dans le chapitre 1 du présent préavis.

**Les thèmes suivants sont traités dans le cadre du cahier des charges:**

### **A Démarche et procédures d'aménagement du territoire**

Présentation de la démarche et des instruments d'aménagement du territoire préconisés soit:

- un **plan de quartier** fondé sur le cahier des charges est exigé;
- la Municipalité et ses conseils exigent qu'un **suivi de l'étude** soit assuré pour la réalisation du plan de quartier, pour qu'elle puisse valider les grandes étapes de planification.

### **B Caractéristiques du site**

Localisation et description du site, notamment:

- situation du secteur dans son contexte communal et régional (voisinage);
- caractéristiques topographiques et paysagères;
- conditions d'accessibilité, en transports publics, individuels et pour les piétons;
- état de l'équipement.

Les différentes caractéristiques actuelles du site détermineront les enjeux principaux à prendre en compte dans l'aménagement futur du secteur.

## C Concept et objectifs d'aménagement

Un concept général et des objectifs d'aménagement sont développés pour les thématiques suivantes:

### Le paysage

- une bonne qualité d'intégration dans le site est nécessaire, pour respecter la crête du Motty et les vues existantes. L'association d'un architecte-paysagiste au projet serait souhaitable.
- mise en évidence des contraintes et principes à respecter.

### Typologie et organisation du bâti

**Intégration des besoins déterminés** dans le cadre de la démarche d'actualisation de la stratégie de planification de la commune, en termes de:

- **habitat - activités**: typologie des logements et activités souhaitées, notamment en fonction des besoins actuels de la commune;
- **équipements publics**: identification des besoins en équipements publics de la commune et localisation de la zone d'utilité publique. La Municipalité doit se positionner sur le programme en équipements publics prévus pour le secteur.

Les **principes d'organisation** de ces différents espaces sont présentés et illustrés:

- densité répondant aux exigences actuelles de l'aménagement du territoire, ainsi qu'aux contraintes économiques et paysagères;
- hiérarchie et relation des espaces construits et non bâtis;
- implantation et traitement des nouveaux bâtiments, permettant leur intégration dans le site (relation avec la Route Neuve);
- planification des étapes de construction.

### La circulation et le stationnement

Des principes généraux concernant la gestion des véhicules privés et des déplacements sont présentés, relatifs aux aspects suivants:

- routes d'accès, circulation à l'intérieur du secteur, stationnement pour véhicules privés (habitants - visiteurs) et prise en compte des utilisateurs des équipements publics;
- organisation et qualité des liaisons piétonnes, en direction du Motty et vers les arrêts de transports publics.

### Données quantitatives

Présentation de données quantitatives socio-économiques, architecturales (densité, surfaces, ...), et autres.



### 3 CREDIT D'ETUDE

#### 3.1 CREDIT D'ETUDE POUR LE "PROJET DE TERRITOIRE"

L'ensemble des prestations relatives à l'élaboration du Projet de territoire, permettant l'actualisation de la stratégie de développement de la commune d'Ecublens est devisé de la manière suivante :

##### Frais d'étude TTC

• Honoraires d'études phases I à III	<b>Fr. 80'700.--</b>
• Réserve pour fourniture de données informatisées	Fr. 4'300.--
• Divers, imprévus	Fr. 5'000.--
	-----
<b>TOTAL 3.1</b>	<b>Fr. 90'000.--</b>

#### 3.2 CREDIT D'ETUDE POUR LE CAHIER DES CHARGES DE LA BRULEE

L'ensemble des prestations relatives à l'élaboration de l'étude et d'un cahier des charges pour la réalisation d'un plan de quartier est devisé de la manière suivante :

##### Frais d'étude TTC

• Honoraires d'études	<b>Fr. 33'000.--</b>
• Réserve pour fourniture de données informatisées	Fr. 2'500.--
• Divers, imprévus	Fr. 2'000.--
	-----
<b>TOTAL 3.2</b>	<b>Fr. 37'500.--</b>

<b>TOTAL GENERAL 3.1 ET 3.2</b>	<b>Fr. 127'500.--</b>
	=====

### 4 FINANCEMENT

Cet investissement de **Fr. 127'500.--** sera financé par la trésorerie courante.

Cet investissement sera amorti sur 5 ans au maximum.

\* \* \*

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'ECUBLENS/VD

- vu le préavis municipal N° 10/2007;
- ouï le rapport de la commission chargée de son étude;
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

### DECIDE

1. D'allouer à la Municipalité un crédit d'étude de **Fr. 127'500.--** (cent vingt-sept mille cinq cents francs) comprenant le "Projet de territoire" (actualisation de la stratégie de développement) de la commune d'Ecublens et l'étude d'un cahier des charges pour la réalisation d'un plan de quartier de la Brûlée.
2. De financer cette dépense par la trésorerie courante et d'amortir cet investissement sur une période de 5 ans au maximum.

\* \* \*

Approuvé par la Municipalité dans sa séance du 7 mai 2007.

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 urbanisme
- Par la commission des finances:    M. Pierre Kaelin, Syndic, section des finances

Ecublens/VD, le 7 mai 2007

LAG