

**Secteur Renges-Venoge: études tests et image directrice
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 une demande de crédit pour l'étude d'une image directrice pour le secteur Renges-Venoge.

Le périmètre de l'étude, indiqué en bleu sur l'annexe 1, correspond aux zones agricoles et aux zones intermédiaires autour du village de Renges.

Le périmètre de réflexion est, quant à lui, plus large et comprend notamment l'ensemble du parc d'agglomération de la Venoge jusqu'à son embouchure, les zones urbanisées de la Commune d'Écublens (Motty, Brûlée, etc.), la zone industrielle de Larges-Pièces, la moraine du bois d'Écublens, ainsi que le secteur Vallaire-Venoge, dont un plan directeur localisé (PDL) est en cours d'élaboration.

2. CONTEXTE

Le secteur Renges-Venoge se situe en rive gauche de la Venoge, autour du hameau villageois de Renges. Principalement dévolu à l'agriculture et aux cultures maraîchères, il s'étend sur environ 100 hectares. Fragilisé par les pressions urbaines, il offre une qualité d'ambiance particulière et constitue une "respiration" dans l'urbanisation de l'Ouest lausannois. Sa préservation, en tant qu'espace de production agricole, ainsi qu'espace paysager de qualité et source de diversité, constitue un enjeu important.

Le hameau de Renges, avec ses vergers et ses cultures maraîchères, donne une identité campagnarde à cet espace. Il est enchâssé dans la future urbanisation de ce secteur.

Un plan de protection de la Venoge (PAC Venoge) a été approuvé par le Conseil d'Etat en 1997. Le secteur Renges-Venoge est soumis à ce plan qui vise à:

- maintenir un équilibre entre les divers intérêts en présence,
- garantir le développement harmonieux de la rivière et de sa région,
- assurer la sécurité des biens et des personnes vis-à-vis des dangers naturels.

Le Projet d'agglomération Lausanne-Morges (PALM) définit dans sa trame paysagère cinq grands espaces ouverts préservés au sein de son périmètre compact comme autant de parcs d'agglomération (annexe 2). Le secteur Renges-Venoge se situe dans la partie Est du parc d'agglomération "Venoge". A ce titre, cet espace a pour vocation d'être ouvert

et à dominante de verdure, se composant d'espaces agricoles et forestiers, d'espaces de détente, de loisirs ou de sport, le tout imbriqué avec des zones à bâtir et des infrastructures.

L'emprise des activités agricoles se lit dans la morphologie du bâti du hameau de Renges, qui est marquée par une identité villageoise forte. Celui-ci compte d'anciennes fermes, cours, placettes et fontaines, ainsi que des constructions plus récentes, des serres et des hangars agricoles.

En termes d'affectations, une grande partie de ce secteur est en zone agricole et le hameau est quant à lui en zone village. Le plan partiel d'affectation (PPA) qui le régit vient d'être adopté et sera maintenu. Les secteurs au Sud et au Nord du hameau, en bordure Ouest de l'urbanisation actuelle, sont en zone intermédiaire. Les propriétaires de ces terrains et la Commune d'Écublens souhaitent pouvoir y développer l'urbanisation.

Aujourd'hui, des conflits se font sentir entre protection de la nature et aspiration de la population à la promenade, entre les besoins de l'agriculture et ceux des habitants, ainsi qu'entre la préservation des surfaces agricoles et l'urbanisation des zones intermédiaires. La conciliation de ces intérêts est donc au cœur de la démarche à initier.

3. OBJECTIFS

Cette étude s'appuiera sur les qualités existantes du site et visera à concilier les trois objectifs suivants:

- Protéger et développer les qualités des milieux naturels du secteur Renges-Venoge, en particulier en lien avec les milieux riverains de la Venoge.
- Mettre en valeur et protéger les qualités paysagères du secteur Renges-Venoge en visant les objectifs de mise en œuvre du parc d'agglomération Venoge comme un espace libre d'urbanisation qui concilie les besoins de la production agricole et maraîchère avec les attentes des habitants de disposer d'espaces de détente et de promenade.
- Développer de nouveaux quartiers de haute qualité urbaine sur une partie de la zone intermédiaire en aménageant une transition sensible définitive (zone tampon) entre, d'une part la zone agricole et le hameau de Renges et, d'autre part, ces futures zones urbanisées (frange d'urbanisation).

4. DÉMARCHE

La démarche proposée consiste en l'élaboration d'une image directrice du secteur qui permettra de définir les zones à urbaniser, les espaces et équipements publics à créer, et les terrains agricoles ou naturels à préserver. Les partenaires souhaitent disposer d'une vision du développement du secteur qui leur permettra d'accompagner les projets à venir, notamment les demandes des propriétaires fonciers pour la valorisation de leurs propriétés. Cette image directrice servira ainsi de cahier des charges urbanistique pour l'élaboration des futurs PPA du secteur et l'aménagement des espaces publics.

La terminologie d'"image directrice" utilisée pour cette étude provient directement du choix de la démarche qui se veut moins contraignante qu'un plan directeur localisé (définition des équipements publics, analyse foncière, procédure d'adoption) et plus adaptée à ce contexte. Ce terme remplace également celui de "masterplan" utilisé jusqu'alors plus habituellement pour ce type de démarche.

Cette étude sera menée par la Commune d'Écublens en tant que maître d'ouvrage. Le Canton de Vaud est partenaire de l'étude et, à ce titre, la cofinance. C'est le bureau du SDOL qui en assure son organisation.

Pour élaborer cette image directrice, une procédure d'études tests sera mise en place. Les études tests feront appel à trois groupements d'architectes-urbanistes-paysagistes pour élaborer autant de variantes d'aménagement du secteur qui feront l'objet de débats lors d'ateliers et de portes ouvertes. La démarche interactive des études tests permettra d'analyser le potentiel d'un site à cheval entre urbanisation, zones agricoles, zone naturelle et zone de détente et de loisirs, et de faire émerger des solutions répondant aux objectifs en matière d'urbanisme, de mobilité, d'environnement et de mise en œuvre.

La synthèse des études tests sera rendue sous la forme d'un avant-projet d'image directrice réalisée par un 4^e groupement d'architectes-urbanistes-paysagistes qui aura suivi l'ensemble du processus. La démarche suivra les recommandations du règlement SIA 143 concernant les mandats d'études parallèles d'architecture et d'ingénierie.

L'accompagnement du travail sera assuré par un collège d'experts composé d'un groupe de suivi technique, de consultants et d'experts. Un groupe décisionnel sera en outre en charge de valider les options retenues au cours du processus des études tests et de donner, à l'issue de chaque phase, les orientations nécessaires à la poursuite du travail.

A la fin de deux des ateliers, des portes ouvertes permettront à la population de découvrir le travail mené en ateliers et de transmettre ses remarques et suggestions.

Suivra une consultation publique, une consultation informelle du Canton, ainsi qu'une consultation du Conseil communal qui vaudra comme validation définitive du document.

L'élaboration des PPA des sous-secteurs pourra ensuite débiter sous l'impulsion des propriétaires et l'image directrice du secteur servira de cahier des charges urbanistique pour ces planifications. Au cas par cas, un accord-cadre entre autorités et propriétaires règlera les modalités de la procédure de planification, notamment les enjeux pour le sous-secteur concerné, les objectifs de la planification, le programme (logements, activités, équipements publics, etc.), la démarche proposée, la répartition des coûts et les études foncières à mettre en place. En parallèle, la Commune développera ses projets d'espaces et d'équipements publics.

5. DESCRIPTION DE L'ÉTUDE

L'étude traitera plus spécifiquement les domaines suivants:

Nature:

- Protéger et renforcer à long terme les alentours de la Venoge (notamment le territoire d'intérêt biologique selon le réseau écologique cantonal REC-VD) et gérer la pression accrue sur les milieux naturels en tenant compte de l'urbanisation projetée du secteur.
- Confirmer la vocation de la zone agricole (surfaces de compensation écologique, utilisation extensive en rapport avec les objectifs de protection des milieux de la Venoge).
- Composer le paysage de cette campagne en tenant compte des caractéristiques du relief, des vergers, des cultures et du parcellaire existant, ainsi que des exploitations agricoles.

- Définir les zones d'accueil et des zones de protection avec les cheminements et les accès à prévoir ou non en tenant compte des études en cours sur l'embouchure de la Venoge et des cheminements le long de la Venoge.

Parc d'agglomération et agriculture:

- Reconnaître le rôle de l'agriculture dans la gestion des espaces ouverts, donner les moyens aux agriculteurs d'exercer leur métier (assurer la viabilité des exploitations) et favoriser les échanges entre le monde rural et le monde urbain (loisirs, vente de produits à la ferme, agriculture de proximité, etc.).
- Proposer des aménagements simples et compacts permettant à la population de profiter de ce secteur en tant qu'espace de détente, de loisirs et de promenade, tout en limitant les conflits qui peuvent survenir entre ces usages nouveaux et les activités agricoles et maraîchères.

Urbanisation:

- Urbaniser les zones intermédiaires en vérifiant l'opportunité de les développer à une densité moyenne de 0.64, ce qui correspond à la densité moyenne de la Commune d'Écublens et répond aux objectifs du PALM qui visent une densité de 100 habitants et emplois à l'hectare (0.625).
- Créer une urbanisation de qualité tirant parti des qualités paysagères du secteur et reliée aux quartiers alentours, en particulier à la colline du Motty, aux Hautes Ecoles et au secteur Vallaire-Venoge.
- Comme le préconise le Plan directeur communal pour préserver la silhouette du village de Renges détachée du reste de l'urbanisation, définir une zone tampon, en tant que zone non-constructible, au sein de la frange entre zone agricole et urbanisation. Le lien et les transitions entre les zones paysagères (zones agricoles et zones de détente), le hameau et la zone intermédiaire doivent être définis, ainsi que les différents types d'usages qui vont s'y côtoyer.
- Etablir les opportunités d'implantation de commerces de proximité, d'écoles ou d'autres services publics.

Mobilité:

- Renforcer l'aménagement des réseaux piétons et vélos à travers et en direction du parc (Nord-Sud le long de la Venoge et Est-Ouest entre Denges et Écublens-EPFL).
- Augmenter l'usage des moyens de déplacements alternatifs à l'automobile (transports publics, marche, cycle, etc.) et constituer des chaînes de déplacements de qualité.
- Vérifier l'accessibilité du réseau routier.

Mise en œuvre:

- Analyser la faisabilité foncière et financière des solutions retenues et fixer les éventuelles péréquations à mettre en œuvre.
- Sur la base de la situation foncière, proposer aux collectivités publiques une démarche pour la mise en œuvre de l'image directrice (définition des périmètres pour les changements d'affectation par PPA, stratégie de développement par étapes, priorisation, identification des éventuelles démarches foncières spécifiques à entreprendre, etc.).

6. CRÉDIT D'ÉTUDE

Honoraires études tests	Fr.	90'000.--
Honoraires image directrice	Fr.	50'000.--
Honoraires experts	Fr.	12'000.--
Honoraires géomètre	Fr.	10'000.--
Élaboration d'une maquette	Fr.	10'000.--
Relevé photographique	Fr.	3'000.--
Réserve pour données complémentaires	Fr.	3'000.--
Frais et communication	Fr.	<u>22'000.--</u>
MONTANT TOTAL TTC	Fr.	<u>200'000.--</u>

7. RÉPARTITION DES COÛTS

Le Canton de Vaud, par l'intermédiaire du Service du développement territorial (SDT) et de la Division biodiversité et paysage à la Direction des ressources et du patrimoine naturels (DGE-DIRNA-BIODIV), participe aux frais d'élaboration de cette étude, ceci pour un tiers du montant, hors divers et imprévus, soit Fr. 66'667.-- TTC.

La participation de la Commune d'Ecublens/VD à prévoir est donc de Fr. 133'333.-- TTC.

Participation d'Ecublens (66.6 %)	Fr.	133'333.--
Réserve pour divers et imprévus (12.5 %)	Fr.	<u>16'667.--</u>
Part à charge de la Commune d'Ecublens	Fr.	<u>150'000.--</u>

Cette dépense figure au plan d'investissement 2012-2017 – compte 420.5890.087, sous la rubrique "SDOL Renges Venoge – Plan directeur" pour un montant de Fr. 170'000.--.

8. CALENDRIER INDICATIF

Attribution des mandats	octobre 2013
Etudes tests, ateliers et concertation	décembre 2013 à avril 2014
Image directrice	juin 2014
Consultation publique et commission d'urbanisme	automne 2014
Consultation du conseil communal	printemps 2015
Lancement probable des études de PPA	dès l'été 2015

9. FINANCEMENT

Le montant de **Fr. 150'000.--** 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° 9/2013;
- 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'une image directrice sur le secteur Renges-Venoge;
2. d'allouer à la Municipalité un crédit de **Fr. 150'000.--** (cent cinquante mille 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° 420.5890.087 "Image directrice Renges-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 2 septembre 2013.

Au nom de la Municipalité
Le Syndic Le Secrétaire

(L.S.)

P. Kaelin P. Besson

Annexe: périmètre de l'étude et extrait du PGA + extrait de la carte "Paysage" du PALM

Délégués municipaux à convoquer:

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

Écublens/VD, le 29 août 2013

DL/CB