

COMMUNE D'ÉCUBLENS/VD

MUNICIPALITÉ



AU CONSEIL COMMUNAL

Préavis n° 2014/11

Adoption du plan de quartier « Croset-Parc »

Séance de la commission ad hoc, le jeudi 18 septembre 2014, à 19 h,
Centre technique communal, salle de conférence

Adoption du plan de quartier « Croset-Parc »

AU CONSEIL COMMUNAL D'ÉCUBLENS/VD

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

1. PRÉAMBULE

Le présent préavis a pour but de soumettre à votre Conseil l'approbation du plan de quartier « Croset-Parc » en vue du changement d'affectation de cette ancienne zone industrielle en zone mixte d'habitations de moyenne densité et d'activités tertiaires, ainsi qu'en zone d'utilité publique.

Le plan de situation et le règlement, constituant les documents légaux pour le plan de quartier, font partie intégrante du présent préavis. Nous vous proposons de vous y référer pour éviter toute redondance dans ce préavis.



2. DESCRIPTION DU PLAN DE QUARTIER

2.1. Etat actuel

Le périmètre du plan de quartier est constitué des parcelles n° 324 et 325, propriété de Technoparc Sàrl. Il représente une surface de 37'714 m², affecté en zone industrielle B.

Actuellement, le site est occupé par les anciennes industries « Maillefer », des bureaux, l'immeuble d'exposition « Forum » et un parking privé. Le périmètre en question est proche des transports publics (m1 et ligne 33), ainsi que d'équipements communaux. Aujourd'hui quasi inutilisées, ces surfaces en zone industrielle sont en attente d'une autre affectation afin d'obtenir une meilleure utilisation du sol et un changement des droits à bâtir. Un potentiel d'évolution dans ce secteur est en effet identifié en tant que friche industrielle à requalifier, ainsi que par la dénomination de centralité secondaire pour la Plaine du Croset par le Projet d'agglomération Lausanne-Morges.

2.2. Projet

Le départ de l'entreprise Maillefer de ce site a entraîné une réflexion, en collaboration avec les nouveaux propriétaires, afin de réaliser une requalification de cette friche industrielle. La planification d'un plan de quartier à fonction mixte a été déterminée par les besoins en logement, les enjeux urbains de la région de l'Ouest lausannois et la volonté de conserver des emplois à proximité des habitations. Le plan de quartier prévoit une mixité de logements collectifs, des bureaux, des commerces de proximité, accompagnés d'un secteur d'utilité publique. Une grande partie des terrains est réservée aux espaces verts.

La réalisation de ce quartier permet notamment de répondre aux objectifs du Schéma directeur de l'Ouest lausannois (SDOL) et du Projet d'Agglomération Lausanne-Morges (PALM), avec une densification des centres existants, la garantie d'une desserte adéquate en transports en commun et des équipements publics à proximité. Le projet de ce nouveau quartier répond à la pénurie de logements, actuellement élevée dans la région, tout en conservant de l'activité sur ce site historiquement industriel. Il contribue ainsi au renforcement économique et social de la Commune.

La Municipalité, en lien avec la Direction des écoles d'Ecublens, a identifié le besoin de développer les infrastructures scolaire et parascolaire. Elle profite ainsi du développement de ce secteur pour acquérir un terrain de 3'720 m² afin de répondre à ce besoin.

2.3. Affectation

Actuellement, le Plan de zones et le Règlement communal sur le plan général d'affectation (RPGA) affectent le périmètre en zone industrielle B, régie par les articles 46 et suivants du RPGA, destinée « aux établissements industriels, ainsi qu'aux entreprises artisanales qui ne portent pas préjudice au voisinage (bruits, odeurs, fumées, dangers, etc.) et qui ne compromettent pas le caractère des lieux ».

Conformément aux planifications supérieures cantonales, régionales et communales, le plan de quartier attribue à ce secteur une nouvelle affectation mixte d'habitations et d'activités.

Les deux nouvelles zones affectées à ce secteur sont les suivantes :

- une zone mixte d'habitations de moyenne densité et d'activités tertiaires, selon les articles 12 à 19 du plan de quartier ;
- une zone d'installations (para-)publiques, selon les articles 27 et 28 du plan de quartier.

Ce changement d'affectation répond à une évolution constante de la population d'Ecublens dû à la forte attractivité de la Commune, dont la position géographique dans l'agglomération lausannoise renforce l'attrait économique et démographique, également présent dans les communes voisines. L'analyse démographique démontre la mixité existante sur l'ensemble de la Commune, tant au niveau du statut social, de l'âge que de l'origine. Le plan de quartier conserve cette mixité, en proposant également une mixité de fonctions, ainsi qu'une diversité dans les espaces privés/collectifs.

2.4. Urbanisation

Les données techniques du plan de quartier, selon la méthode de calcul uniformisée du PALM, sont les suivantes :

- surface totale des parcelles, composant le plan de quartier : 37'714 m² ;
- surface totale des parcelles, hors zone d'installations (para-)publiques : 33'994 m² ;
- surface brute de plancher constructible (hors zones d'installations (para-)publiques) : 38'000 m² ;
- indice d'utilisation du sol : 1.117 ;
- potentiel en habitants/emplois (calcul du PALM) par hectare : 178 ;
- potentiel en habitants/emplois sur tout le périmètre : environ 600.

Le quartier est organisé selon plusieurs aires d'implantation dont les destinations diffèrent :

- aire d'implantation A : construction de bâtiments voués aux logements et aux activités compatibles avec le logement ;
- aire d'implantation B : construction de garages enterrés pour le stationnement des véhicules, locaux techniques et caves ;
- aire d'implantation C : zone d'installations (para-)publique pour les constructions et installations de type scolaire et parascolaire ;

Dans les aires d'implantation A, 11 bâtiments sont implantés dans un parc commun et disposés de manière décalées, afin d'améliorer les relations entre bâtiments et assurer les dégagements des vues. La hauteur fixée pour chaque bâtiment correspond à des niveaux rez + 4 étages + attiques. Ces bâtiments ont tous la possibilité d'accueillir des activités au rez-de-chaussée. Concernant le bâtiment le long du chemin du Croset, seuls les attiques sont réservés au logement. Ce bâtiment, dédié aux activités tertiaires et commerciales, permet de créer un front bâti, renforçant le caractère urbain du chemin du Croset et de lier le nouveau quartier avec les activités de la Plaine du Croset. Une perméabilité créée au niveau du rez-de-chaussée assure une continuité visuelle et pédestre entre les deux quartiers.

Pour la zone d'implantation C, un potentiel de 6'000 m² de surfaces de plancher constructibles est disponible afin de permettre une nouvelle construction scolaire. Une étude préliminaire est en cours et un préavis communiquant les résultats de cette dernière sera soumis, au début de l'année 2015, au Conseil communal.

A l'échelle du quartier, l'accent est mis sur la mixité fonctionnelle, permettant d'atteindre un équilibre entre habitat et emplois, afin de rendre le quartier vivant tout au long de la journée. Pour cela, les objectifs du plan de quartier consistent à affecter au maximum 60 % des surfaces à l'habitation et au minimum 40 %, mais au maximum 60 %, des surfaces aux activités.

Entre les bâtiments, de larges espaces verts, ainsi qu'une place centrale collective, renforcent le sentiment de « Parc » et donnent la possibilité d'instaurer une vie de quartier. L'intégration de ce nouveau quartier avec le reste de la Ville est ainsi assurée. Pour répondre aux besoins d'évacuation des eaux du quartier, deux bassins de rétention hydraulique devront être installés sur l'ensemble du quartier. Concernant la future construction scolaire, des frais devront être engagés par la Commune pour le raccordement de cette nouvelle infrastructure et feront, le moment venu, l'objet d'une demande de crédit au Conseil communal.

2.5. Mobilité et stationnement

Des études de mobilité et trafic ont été réalisées par les bureaux Team+ et Transitec. Elles ont démontré la capacité des réseaux existants à prendre en charge les mouvements générés par les transports en commun et individuels des usagers du périmètre du plan de quartier « Croset-Parc ». En se basant sur les comptages effectués, le plan de quartier induit sur les différents axes routiers à proximité une augmentation de 5 à 10 % de trafic individuel journalier moyen.

Afin de garantir un bon accès au quartier et une circulation fluide, l'étude « circulation et aménagement » a également précisé les éléments concernant les aménagements du stationnement en surface, le fonctionnement des points d'accès aux divers parkings de surface et souterrains et les réaménagements à prévoir sur les domaines publics du chemin du Croset et de la route du Bois.

Les investissements nécessaires sont pris en compte dans le cadre du projet de réaménagement routier de la Plaine du Croset, en cours d'étude, qui prévoit une requalification de ces tronçons de manière à sécuriser et faciliter la sortie des parkings, tout en modérant le trafic.

Un réseau de mobilité douce est également mis en place au sein du nouveau quartier. Ces cheminements, publics, sont accessibles aux piétons et aux vélos et utilisables par les véhicules de secours et de service. Ces cheminements font le lien avec le reste de la Commune d'Ecublens, notamment grâce à la mise en place, progressive, de la « Croisée des chemins », dont le concept général préconise un tel réseau.

Concernant le stationnement, les calculs ont été effectués selon les normes en vigueur. Environ 430 places ont été estimées sur l'ensemble du secteur, dont la majorité sera enterrée. Pour l'aménagement du stationnement en surface dédié exclusivement aux visiteurs et clients, trois zones sont réparties dans le plan de quartier, totalisant environ 80 places. En complément, un grand nombre de places pour les deux roues est prévu devant les bâtiments et en souterrain.

2.6. Aménagements extérieurs

La réalisation des aménagements extérieurs sera guidée par une charte. L'ensemble du quartier est perçu tel un grand parc, comprenant une grande surface verte arborisée, dans lequel sont implantés des bâtiments. Ce « parc habité » contribue à apaiser le caractère urbain du quartier et à intégrer un espace de vie de qualité.

Plus particulièrement, le site est actuellement composé d'un alignement de peupliers, à l'Ouest du plan de quartier. Inscrit au plan de classement des arbres de la Commune, cet alignement sera renforcé par un cordon boisé arbustif.

Ces grandes surfaces vertes à usage collectif sont par ailleurs ponctuées d'une zone de plantage et de places de jeux. Elles sont également traversées par des cheminements de mobilité douce.

3. SERVITUDES PUBLIQUES

L'affectation du nouveau plan de quartier est liée à la radiation ou à la constitution de servitudes, à inscrire au Registre foncier, entre les propriétaires et la Commune d'Ecublens. Les servitudes concernées sont résumées ci-dessous :

- radiation de la servitude existante grevant la parcelle 325 et constitution d'une servitude publique de passage à pied et à vélos reliant le chemin du Croset au chemin du Parc. L'emprise de la servitude sur la parcelle 325 sera cédée à la Commune après remise en état ;
- constitution d'une servitude publique de passage à pied et à vélos interne au plan de quartier ;
- constitution d'une servitude publique de passage à pied le long du chemin du Croset et de la route du Bois ;
- radiation partielle de la servitude grevant la parcelle 325, décadastration et transfert au domaine public de la route du Bois d'environ 31 m² de la parcelle 325. Ce transfert permet d'actualiser le statut d'une partie des échanges fonciers réalisés lors de l'aménagement du giratoire.

Tous les frais de réalisation de ces servitudes, ainsi que l'entretien des terrains concernés, seront à charge du propriétaire. Seul le terrain cédé ultérieurement à la Commune sera remis en état par le propriétaire et entretenu ensuite par la Commune.

4. CONTRIBUTIONS AUX ÉQUIPEMENTS

Les contributions aux équipements techniques et communautaires ont fait l'objet de longues négociations avec le propriétaire. Elles ont porté principalement sur la cession de terrain et le financement des équipements.

En l'absence d'un règlement, actuellement en cours d'élaboration, concernant la taxe relative au financement des équipements communautaires, au sens des articles 4b et suivants de la Loi sur les impôts communaux (LlCom), la Municipalité a émis le souhait que la contribution demandée dans le cadre de ce plan de quartier corresponde à ce qui serait prélevé par un tel règlement, qui sera prochainement présenté au Conseil communal. La valeur estimative du terrain cédé est ensuite soustraite de la contribution.

Le montant demandé au propriétaire, sous forme de charge foncière, dans le cadre de ces échanges est d'environ Fr. 2 millions et correspond à une participation aux frais de transports publics, réaménagements routiers, écoles, structures préscolaire et parascolaire.

5. PROCÉDURE

La Loi vaudoise sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC), du 4 décembre 1985, définit la procédure à suivre pour l'établissement d'un plan d'affectation communal aux articles 56 et suivant. Le plan de quartier a fait l'objet d'un examen cantonal du 19 mars 2013 au 26 juin 2013. Un examen préalable complémentaire s'est déroulé du 16 octobre 2013 au 16 janvier 2014. Après un ultime contrôle des modifications formelles à apporter au dossier, un préavis positif a été délivré le 14 mars 2014 par le Service du développement territorial du Canton de Vaud permettant de soumettre le plan à une enquête publique. Celle-ci s'est déroulée du 14 juin au 13 juillet 2014, avec une séance d'information publique le 27 juin 2014.

Dans le délai de l'enquête publique, aucune opposition n'a été reçue par la Municipalité. Seul un courrier de remarque a été transmis par l'association Provélo. Cette dernière relève avec satisfaction la forte prise en compte du vélo à l'intérieur du périmètre du plan de quartier. Elle soulève cependant qu'il n'est pas prévu d'aménagements sur les débouchés des cheminements en dehors du périmètre du plan de quartier. Provélo recommande ainsi d'intégrer ces éléments dans un réseau plus large, sur la Plaine du Croset.

Les services communaux tiennent compte de ces débouchés lors de l'étude des aménagements de mobilité douce sur l'ensemble du réseau communal. Dans le cadre de la planification de la Plaine du Croset, une attention particulière est portée à la mise en place d'un réseau continu pour la mobilité douce, et plus particulièrement pour le réseau cyclable.

Sans autre forme de procédure, le plan de quartier peut ainsi être soumis pour adoption au Conseil communal et sera, le cas échéant, ensuite transmis au Canton pour approbation.

* * *

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° 2014/11,
- oui le rapport de la commission chargée de son étude,
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

DÉCIDE

1. d'adopter le plan de quartier « Croset-Parc » et son règlement, tels qu'ils ont été soumis à l'enquête publique du 14 juin au 13 juillet 2014 ;
2. d'adopter la modification du plan général d'affectation au sujet des parcelles n° 324 et 325 ;
3. de donner tous pouvoirs à la Municipalité pour plaider, signer toute convention, transiger et compromettre devant toute instance dans le cadre de tout litige consécutif à l'adoption du plan de quartier « Croset-Parc ».

Approuvé par la Municipalité dans sa séance du 1^{er} septembre 2014.

Au nom de la Municipalité
Le Syndic Le Secrétaire

(L.S.)

P. Kaelin P. Besson

Annexes : - plan de quartier « Croset-Parc » et son règlement
- feuille d'enquête
- courrier de remarques suite à l'enquête publique

Délégué municipal à convoquer :

Commission ad hoc : M. Didier Lannaz, section urbanisme

Ecublens/VD, le 28 août 2014
CB/cm