

Commune d'Ecublens - VD
Plan de quartier «En Verney – Montaney»

**RAPPORT DE CONFORMITE
SELON L'ARTICLE 47 OAT
(ORDONNANCE FEDERALE SUR
L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE)**

ATELIER D'ARCHITECTURE BOCCION MARC
Avenue de Bussy 32 1510 MOUDON
T: 021/905'22'35 P: 078/612'20'25

PAYSAGESTION SA
Olivier Lasserre, architecte-paysagiste SIA
rue de la Louve 12 1003 Lausanne
T: +41 21 331 23 23 F: +41 21 331 23 21 P: +41 79 434 99 44
e-mail : o.lasserre@paysagestion.ch site : www.paysagestion.ch

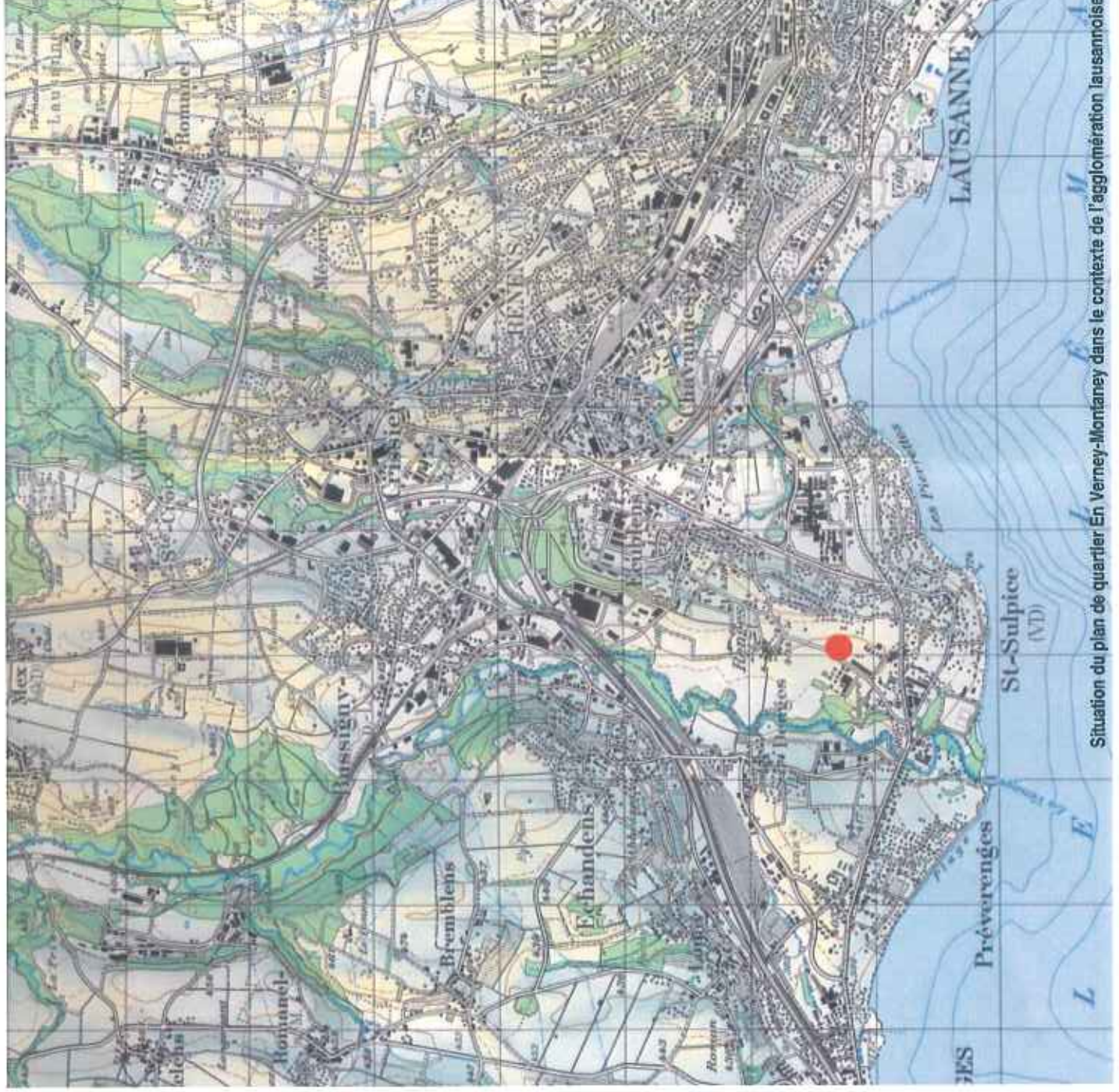
Moudon et Lausanne, juin 2004



Le périmètre du plan de quartier En Verney-Montaney dans son contexte périurbain

Sommaire

1. Introduction
2. Objectifs du Plan de quartier
3. Contexte légal
4. Contexte géographique
5. Contexte historique
6. Contexte socio-économique
7. Périmètre, aspects fonciers et affectation
8. Paysage
9. Intégration des constructions et état d'équipement
10. Circulations et stationnement
11. Intentions communales
12. Information à la population et participation
13. Synthèse



Situation du plan de quartier En Verney-Montaney dans le contexte de l'agglomération lausannoise

1. Introduction

Mandants

Les propriétaires des cinq parcelles 1014, 1017, 1018, 1103 et 1713 du cadastre d'Ecublens sont, en association, le Crédit suisse et la Banque cantonale vaudoise, représentés par Sancha SA, ingénieurs civils EPFL-SIA à 1400 Yverdon-les-Bains.

La parcelle 1013 est propriété de la commune d'Ecublens.

Le Plan de quartier "En Verney-Montaney" s'étend sur les cinq premières parcelles et sur la majeure partie de la sixième.

La Municipalité d'Ecublens s'est unie aux propriétaires privés pour mener à bien le Plan de quartier et son règlement.

Monsieur Dominique Baldi à St-Sulpice, promettant acquéreur des cinq premières parcelles, coordonne le dossier.

Mandats et mandataires

Le projet d'aménagement a été confié à l'Atelier d'Architecture Marc Bocio à Moudon, en association avec l'Atelier d'Architecture Brodard et Billiet à Morges.

Le plan et le règlement ont été exécutés par le géomètre officiel Biner et Nicole SA, ingénieurs-géomètres à Morges.

Dans une deuxième phase, les aspects paysagers et le présent rapport de conformité ont été confiés au bureau Paysage SA, architectes-paysagistes SIA à Lausanne. Les aspects fonciers ont été réglés par les notaires Pierre-Alain Givel à Morges et Christophe Fischer à Lausanne.



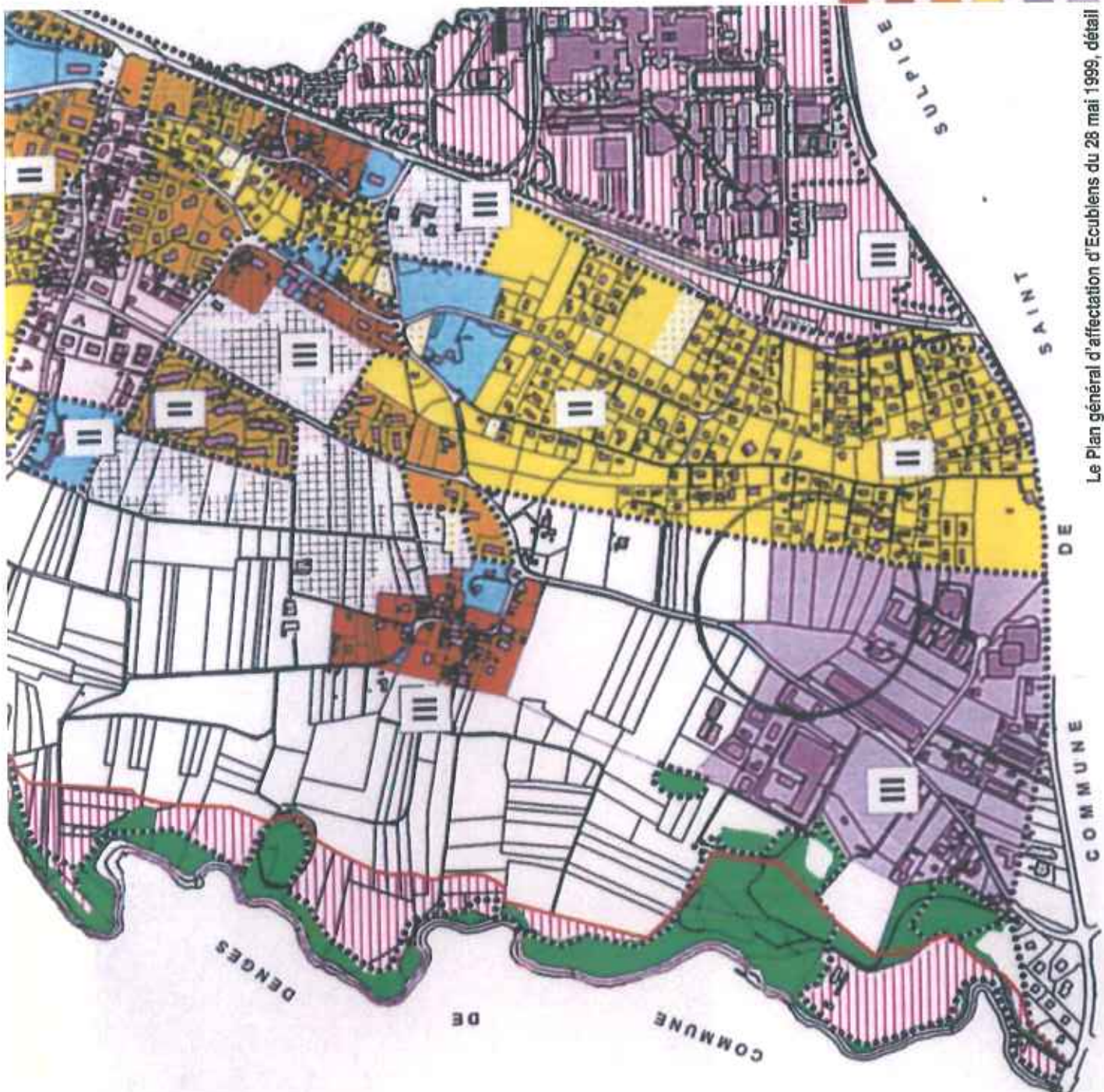
La colline de l'Ormet au nord-est du périmètre.

2. Objectifs du Plan de Quartier

Le Plan de quartier En Verney - En Montaney concerne un secteur actuellement affecté en zone industrielle B (voir situation sous "contexte géographique"). Il propose de modifier l'affectation industrielle en une affectation mixte habitat-activités, intégrant en outre une mixité d'habitat (collectif, groupé, jumelé et individuel). Ce changement d'affectation est cohérent, il est dicté par la nature des lieux.

La Municipalité, en vertu de l'art. 15 OAT, et d'entente avec les services cantonaux, a opté pour l'aménagement des zones à bâtir de Renges (PPA en cours d'adoption) et de En Verney - En Montaney en les excluant de l'étude du chapitre 4, découlant du Schéma directeur de l'Ouest lausannois.

Les deux secteurs étudiés de Renges et de En Verney - En Montaney étant éloignés de 500 mètres, il n'y a pas nécessité d'entreprendre une réflexion d'aménagement plus globale pour vérifier la cohérence urbanistique des propositions d'aménagement.



Le Plan général d'affectation d'Ecublens du 28 mai 1999, détail



Vue vers le sud en hiver

3. Contexte légal (objectifs du rapport)

L'ordonnance fédérale sur l'aménagement du territoire (OAT) exige, à sa section 6 "**Observation du territoire et information**", article 47 « Rapport à l'intention de l'autorité cantonale chargée de l'approbation des plans », que l'autorité qui établit les plans d'affectation fournisse à l'autorité cantonale compétente un rapport démontrant la **conformité aux buts et principes de l'aménagement du territoire** (art. 1 et 3 LAT). Ainsi que la prise en considération des observations émanant de la population (art. 4 al. 2, LAT), du plan directeur (art. 8 LAT) et d'autres exigences, telle la protection de l'environnement.

L'art. 3 LAT, "principes régissant l'aménagement", exige :

- la préservation du paysage (intégration des constructions, accès aux cours d'eau, zones de déassement, forêt, éléments boisés, végétation...)
 - l'adéquation entre l'aménagement et les besoins de la population (économie de terrain, mixité habitation-travail, réseau de transports, protection des habitations contre les nuisances, voies cyclables, chemins piétons, proximité des services, aires de verdure, espaces plantés).
 - l'implantation rationnelle des services d'intérêt public (accès aux écoles, centres de loisirs et services publics, minimisation des effets défavorables des implantations sur le milieu naturel, la population et l'économie).
- Selon l'article 56 de la loi sur l'aménagement du territoire et des constructions (LATC 1985), ce rapport accompagne le dossier d'approbation du Plan de Quartier «En Verney- En Montaney» et son règlement. Il se réfère notamment au plan directeur communal établi en 1999 et au concept communal d'arborisation établi en 2002, ce dernier prenant en compte le Schéma directeur de l'Ouest lausannois.

4. Contexte géographique

Situé à l'ouest de Lausanne, le territoire d'Ecublens s'étend de part et d'autre d'une colline de moraine entre Sorge et Venoge.

Ecublens participe à la Communauté de la région lausannoise (COREL). De plus, Ecublens est en situation charnière avec la commission de coordination de l'aménagement de l'Ouest lausannois et des Hautes Ecoles (PAC 229, 17,5 % du territoire communal).

Le plan de quartier "En Verney - En Montaney" se situe au sud du territoire communal, dans la plaine de Renges, en limite nord de la zone industrielle, entre la zone d'habitation (villas) de la colline de l'Ormet, à l'est, et la route cantonale 81c, à l'ouest.



Vue vers le sud en été

5. Contexte historique

Au XIXe siècle, la colline de l'Ormet est plantée de vignes et la plaine de Rengès est marécageuse. Entre les lieux-dits "Vemey" et "Montaney", un petit ruisseau traverse l'ancienne route de Vallaire en direction de la Venoge (carte Siegfried 1898). La limite entre l'actuelle parcelle communale et les parcelles privées est un ancien chemin bordé d'arbres (photo aérienne 1933). Aujourd'hui, le périmètre est cultivé en grandes cultures et cultures maraîchères.

Sur le plan des zones de 1952, toute la colline de l'Ormet est classée en zone villa jusqu'à la route de Vallaire.

En 1962, le périmètre passe en zone d'habitat collectif, et en zone mixte pour la parcelle communale.

En 1972, suite aux arrêtés fédéraux urgents, le périmètre passe en zone à bâtir protégée, inconstructible avant de résoudre l'assainissement, le trafic et le plan directeur.

En 1989, le périmètre passe en zone industrielle B. Ce statut persiste sur le plan général d'affectation de 1998, avec degré de sensibilité III.

Puis la Commune demande au Canton de modifier l'affectation de En Verney - En Montaney en logement et activités (artisanat, commerces, bureaux et fonctions publiques pour la parcelle communale). Cette demande est bien accueillie. Le degré de sensibilité est adapté en conséquence.

Le dossier du plan de quartier a été présenté plusieurs fois aux services de l'Etat.



La plaine et le village de Rengès au nord du périmètre

6. Contexte socio-économique

La commune d'Ecublens a connu ces dernières décennies un développement très important.

Alors qu'elle ne comptait guère plus de 1'000 habitants vers 1950, la commune en compte aujourd'hui 10'000 , et presque autant de places de travail.

Cette croissance explique les nombreux changements d'affectations qui se sont succédé depuis un demi-siècle et la difficulté à maîtriser tous les paramètres d'une évolution si rapide.

La présence de l'EPFL sur le territoire communal est un des éléments qui contribuent à la poursuite de cette croissance, qui se traduit aujourd'hui encore par une grande pression foncière. La demande, en particulier en logements, est importante.



La zone villas et la colline de l'Ormet à l'est du périmètre

7. Périmètre, aspects fonciers, affectation

Périmètre du plan de quartier

Les six parcelles formant le périmètre du plan de quartier «En Verney En Montaney» totalisent une surface de 38'691 m². Après simplification du périmètre, la surface du plan de quartier a été ramenée à environ 34'000 m².

Le terrain est essentiellement plat, les pentes ne dépassant guère 4% au pied de la colline et devenant nulles sur la grande partie ouest du périmètre.

Le périmètre est clairement délimité, à l'est par la zone villa existante, au sud par un élément végétal le délimitant de la zone industrielle, à l'ouest par la route de Vallaire et au nord par la limite de la zone intermédiaire.

Le périmètre du plan de quartier "En Verney - En Montaney" fera en temps voulu l'objet d'un projet paysager élaboré par un architecte-paysagiste.

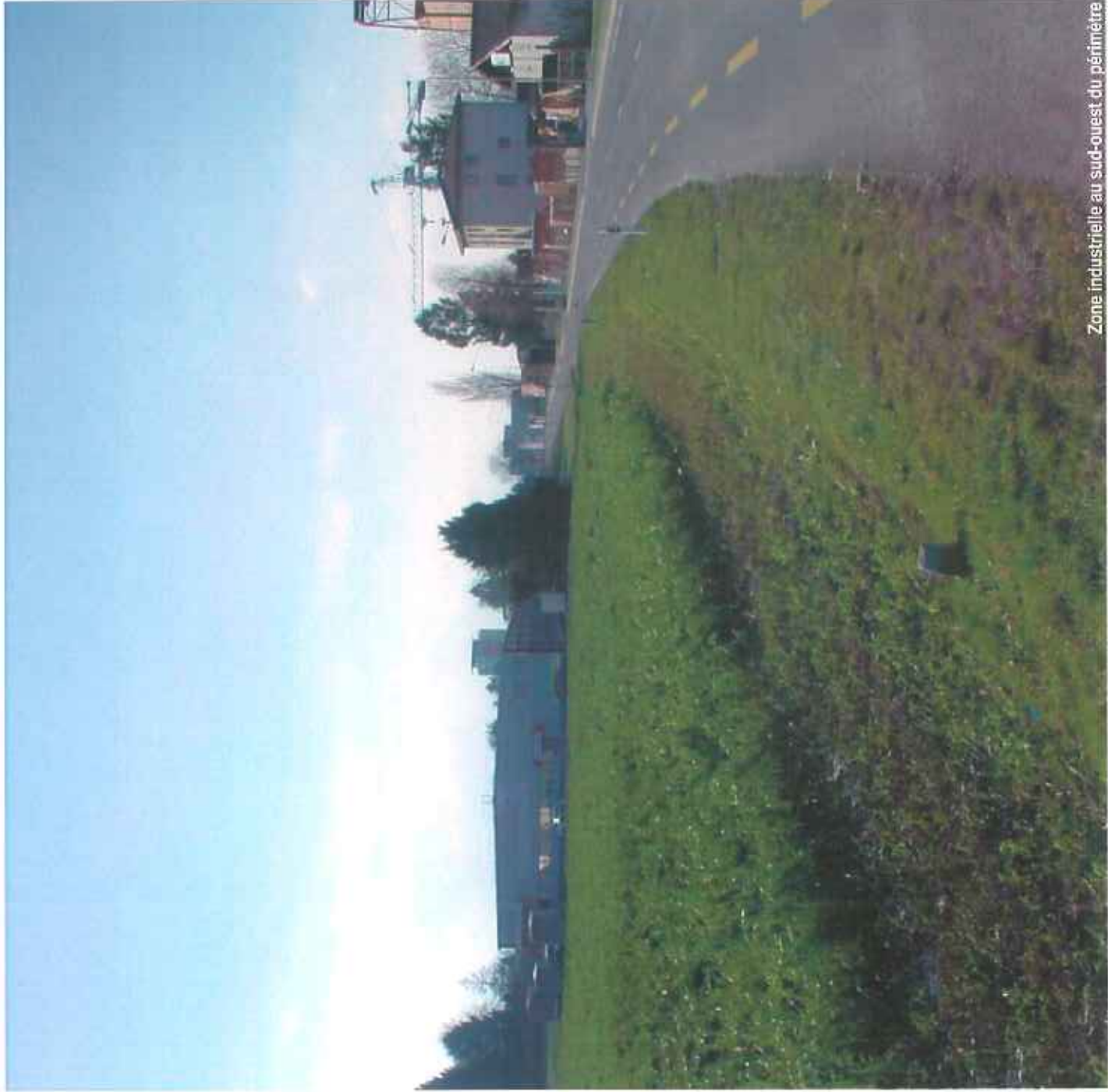
Le plan de quartier "En Verney - En Montaney" tient compte des planifications existantes, à savoir le schéma directeur de l'ouest lausannois, le plan directeur communal et le concept communal d'arborisation.



La zone villas et la vue sur les Alpes au sud du périmètre

Aspects fonciers

Les propriétaires souhaitent éviter de passer par un remaniement parcellaire. Une convention de droit privé règle donc les modifications de limites. Cela est possible car le plan de quartier prévoit une répartition équitable des possibilités de bâtir entre les différents propriétaires assujettis.



Zone industrielle au sud-ouest du périmètre

Affectation

Dans le but de répondre à la forte demande actuelle en habitat, le plan de quartier "En Verney - En Montaney", en accord avec le Service de l'aménagement du territoire, abandonne l'affectation industrielle indiquée dans le Plan général d'affectation du 28 mai 1999.

L'habitat individuel et collectif sera réparti de façon différenciée en quatre zones distinctes.

En limite est du périmètre, à proximité de la zone villa existante, une rangée de sept villas individuelles est disposée (zone C).

En limite sud du périmètre, une zone est prévue pour de petits immeubles (R+2) d'habitat collectif et activités tertiaires dont la hauteur n'exèdera guère celle des villas (zone B).

Au centre prendra place une zone d'habitations individuelles, jumelées et/ou contiguës (zone D, 40 % en surface verte).

A l'ouest du périmètre (parcelle communale), à proximité de la route de Vallaire, une large bande parallèle à la route permet de construire un ou plusieurs immeubles dévolus à l'habitation, artisanat, petits commerces, bureaux, garderie et autres fonctions d'intérêt public. Une surface triangulaire de 2'500 m² deviendra place-jardin public, à l'abri des nuisances de la route de Vallaire. Le coefficient de constructibilité de cette surface reste utilisable.

Le projet répond au principe de l'économie de terrain. La voirie nord, par exemple, servira de desserte pour le terrain attenant lorsqu'il sera construit.



8. Paysage

La plaine de Renges, anciennement marécageuse, est un vestige de campagne dans l'Ouest Lausannois. La culture maraîchère et fruitière y tient aujourd'hui encore une large place.

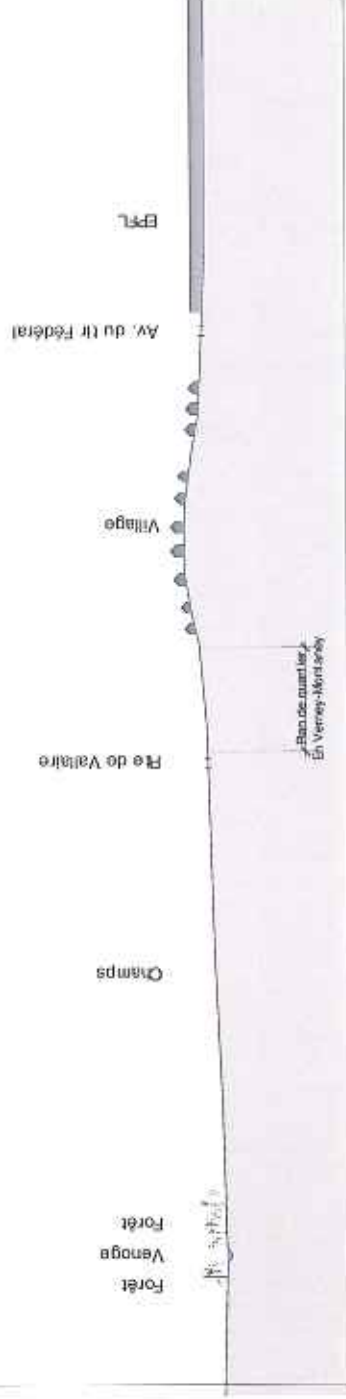
La densification des activités et de l'habitat en périphérie de la plaine de Renges va se poursuivre. Conformément au schéma directeur de l'Ouest lausannois, il s'agit d'anticiper cette urbanisation en préservant un réseau d'espaces et de cheminements publics. Des plantations d'accompagnement sont prévues.

Le plan de quartier "En Verney - En Montaney" tient compte du schéma directeur de l'Ouest lausannois et du concept d'arborisation communal établis récemment.

Le "sentier de la Venoge", nouveau cheminement piétonnier, relie la colline de l'Ormet au chemin de la Venoge et participe à une souhaitable perméabilité piétonne entre Sorge et Venoge.

Une arborisation accompagnera le "Sentier de la Venoge" et le chemin d'accès en limite nord du périmètre (le projet ménagera, à l'intérieur du périmètre, la place nécessaire à cette ligne d'arbres). Un projet paysager accompagnera le projet de construction et précisera cette arborisation.

En limite sud du périmètre, un espace de verdure à vocation écologique (largeur 6 m.) sera planté d'arbres là où la présence d'un écran végétal entre zones industrielle et d'habitation l'exige (art 37 du règlement). Là où des arbres sont déjà présents, l'espace de verdure à vocation écologique sera végétalisé en prairie de fauche.



coupe schématique est-ouest entre Venoge et Sorge au niveau du plan d'affectation En Verney - En Montaney

9. Intégration des constructions

Les constructions sont prévues en continuité avec l'existant : activités en continuité avec celles situées le long de la route de Vallaire, habitat individuel en continuité avec l'habitat individuel au pied de la colline de l'Ormet. Les petits immeubles d'habitat collectif sont disposés au sud du périmètre.

Le CUS moyen de 0,51 correspond à une utilisation mesurée du sol. Par ailleurs, la mixité des types de logements au sein du plan de quartier favorise le mélange des types de population, âges et niveaux sociaux.

L'ensemble présente ainsi un potentiel d'intégration optimale.

Etat de l'équipement (art. 31 OAT)

L'aperçu de l'état de l'équipement (AEE), au sens de l'article 31 OAT, constitue un élément de référence. Les parcelles du plan de quartier offrent des conditions immédiatement favorables à la construction. Hormis la servitude inscrite n°180765 au bénéfice des S.I. de Lausanne, toutes les garanties sont données par le réseau de collecteurs eaux claires et eaux usées, ceci en collaboration avec le bureau de géomètres officiels Biner & Nicole SA à Morges, la Municipalité et l'Association intercommunale d'épuration pour la région morgienne (ERM).

Pour le giratoire, considéré comme un élément indispensable pour assurer le retournement des camions dans la zone industrielle, selon séance de coordination avec M. Grand, Voyer de l'Etat, arrondissement n° 2, et comme élément de seuil afin d'identifier la fin de la zone industrielle B.



Vue aérienne du secteur En Vemey En Montanney dans le contexte du concept communal d'arborisation.

10. Circulation

Trafic individuel motorisé

L'accès carrossable à la parcelle se fait depuis la route de Vallaire (RC 81c), au niveau du nouveau giratoire. Le trafic généré sera inférieur à 1000 mouvements par jour. Le giratoire permettra d'absorber ce trafic en toute sécurité sur la route de Vallaire. Il n'y aura pas de gros générateur de trafic.

Trafic individuel non motorisé

La route de Vallaire est équipée d'une piste cyclable et d'un trottoir côté Venoge. De façon générale, l'accès aux différents services publics de la commune est assuré.

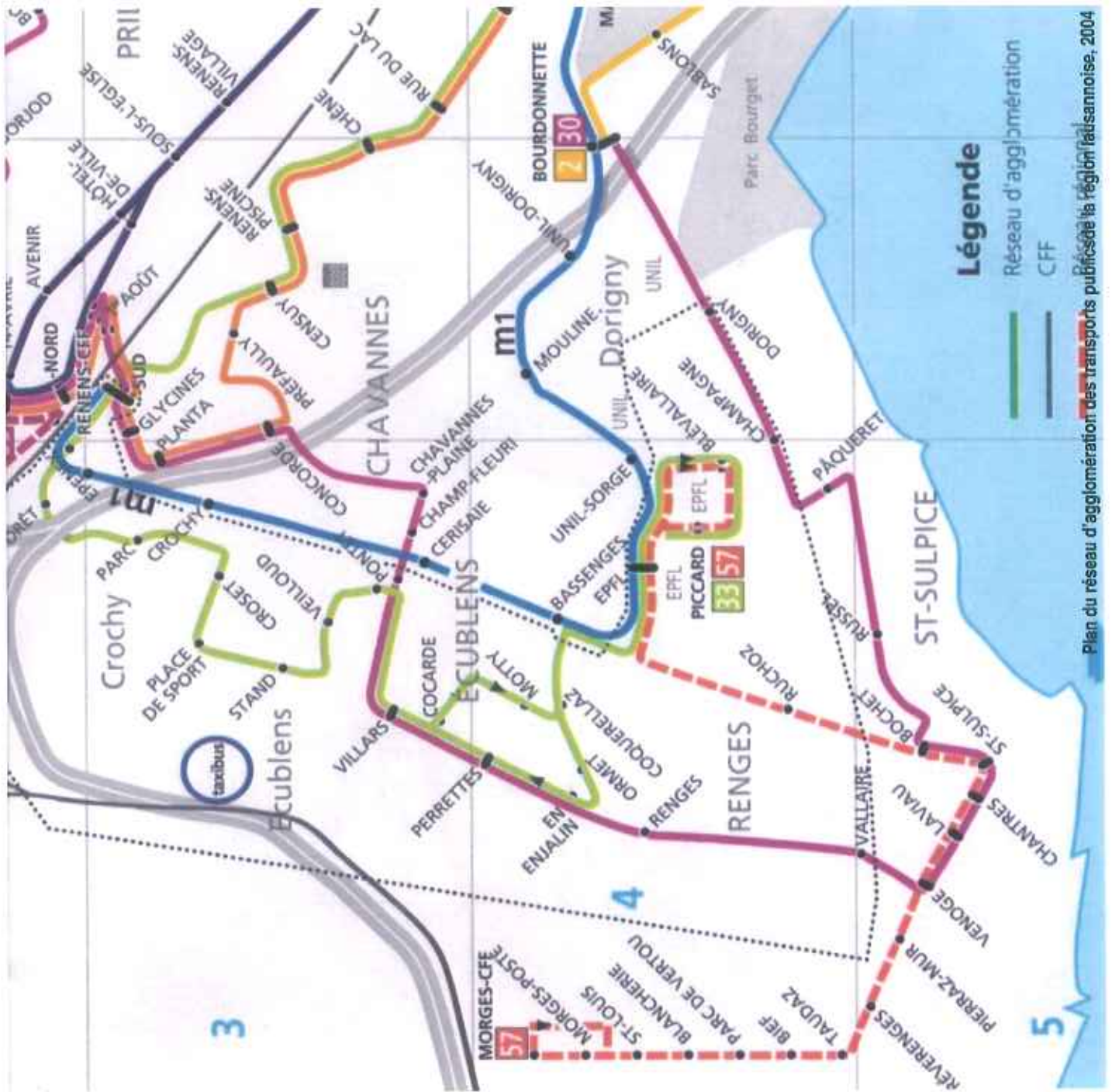
Transports publics

Le réseau d'agglomération dessert par la ligne de bus 30 la route de Vallaire. Cette ligne est connectée à la gare CFF et TSOL de Renens ainsi qu'à la gare Bourdonnette du TSOL. La cadence actuelle de la ligne 30 est de 20 à 30 minutes.

Les arrêts de bus Vallaire et Rengès se trouvent à environ 300 mètres de part et d'autre du giratoire. La Commune négociera avec les TL pour rapprocher sensiblement l'arrêt du quartier, à proximité immédiate du giratoire.

Stationnement

Les normes VSS SN en vigueur comptent une place de parc pour 80 m² de plancher d'habitation individuelle ou collective, et une place de parc pour 50 m² de plancher d'entrepôts. La somme des surfaces utiles du périmètre est de 18'500 m² environ. Si la moitié de la zone A est occupée par des entreprises, on obtient 15'500 m² pour l'habitat et 3'000 m² pour les entreprises et petits commerces, soit au total environ 250 places de parc + 25 places visiteurs, entièrement absorbées le long des voiries internes et en souterrain. Des surfaces réservées aux vélos seront aménagées.



Plan du réseau d'agglomération des transports publics de la région fudoisannoise, 2004

11. Intentions communales

Selon le plan directeur communal d'Ecublens, une attention particulière doit être apportée à la délimitation des différentes utilisations du sol.

Conformément au schéma directeur de l'Ouest lausannois, plusieurs éléments paysagers structureront les divers aménagements et activités prévus.

De plus, le plan directeur défend certains objectifs et propose certaines mesures, notamment :

Coordination des efforts en matière d'urbanisation

Accroissement des échanges nord/sud sur la commune

Complémentarité des nouveaux centres de gravité

Mixité d'affectations dans les secteurs de développement

Lisibilité des «entrées» sur le territoire communal

Accessibilité aisée aux arrêts de bus

Aménagements de parcours piétons en site propre

Liaison des secteurs urbanisés (y compris Hautes-Ecoles)

aux centres locaux ou de quartiers, par un réseau piéton cohérent et performant, assurant la continuité sur les communes voisines.

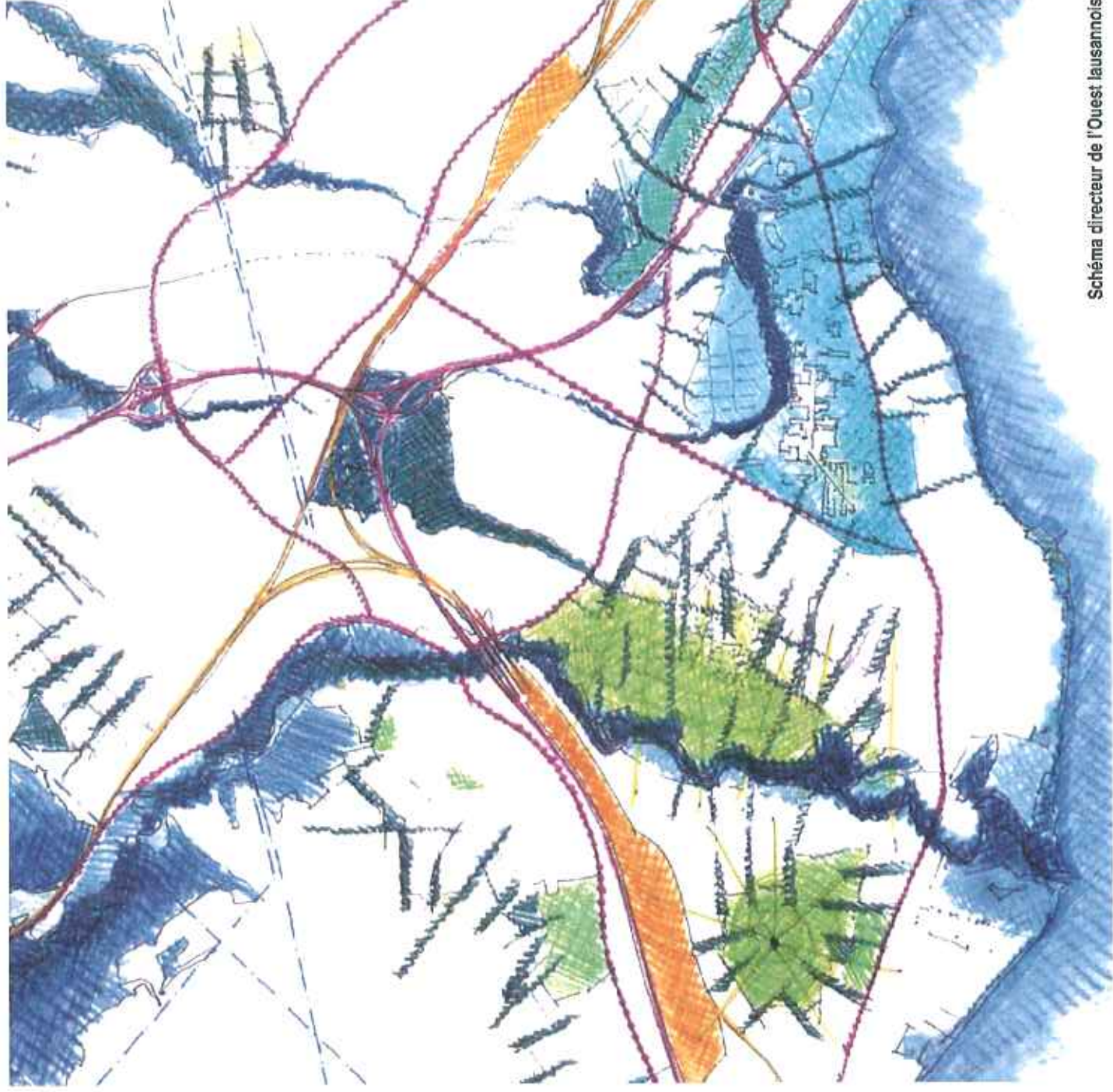


Schéma directeur de l'Ouest lausannois

12. Information à la population

Conformément aux dispositions de la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT art. 4), le plan directeur communal de 1996 informe la population sur les intentions communales.

Une procédure d'information et de participation des propriétaires a été et sera menée parallèlement.

Une présentation du projet de plan de quartier sera faite à la population au cours de la mise à l'enquête publique.



La plaine de Rengues et le cordon boisé de la Venoge

13. Synthèse

Le plan de quartier En Verney - En Montaney réalise une transition naturelle entre zones d'habitation et d'activités.

Sur la route de Vallaire, le nouveau giratoire prévu au niveau du chemin de la Venoge facilitera l'accès au nouveau quartier et donnera une lisibilité accrue à la transition entre zone d'activités et zone d'habitation.

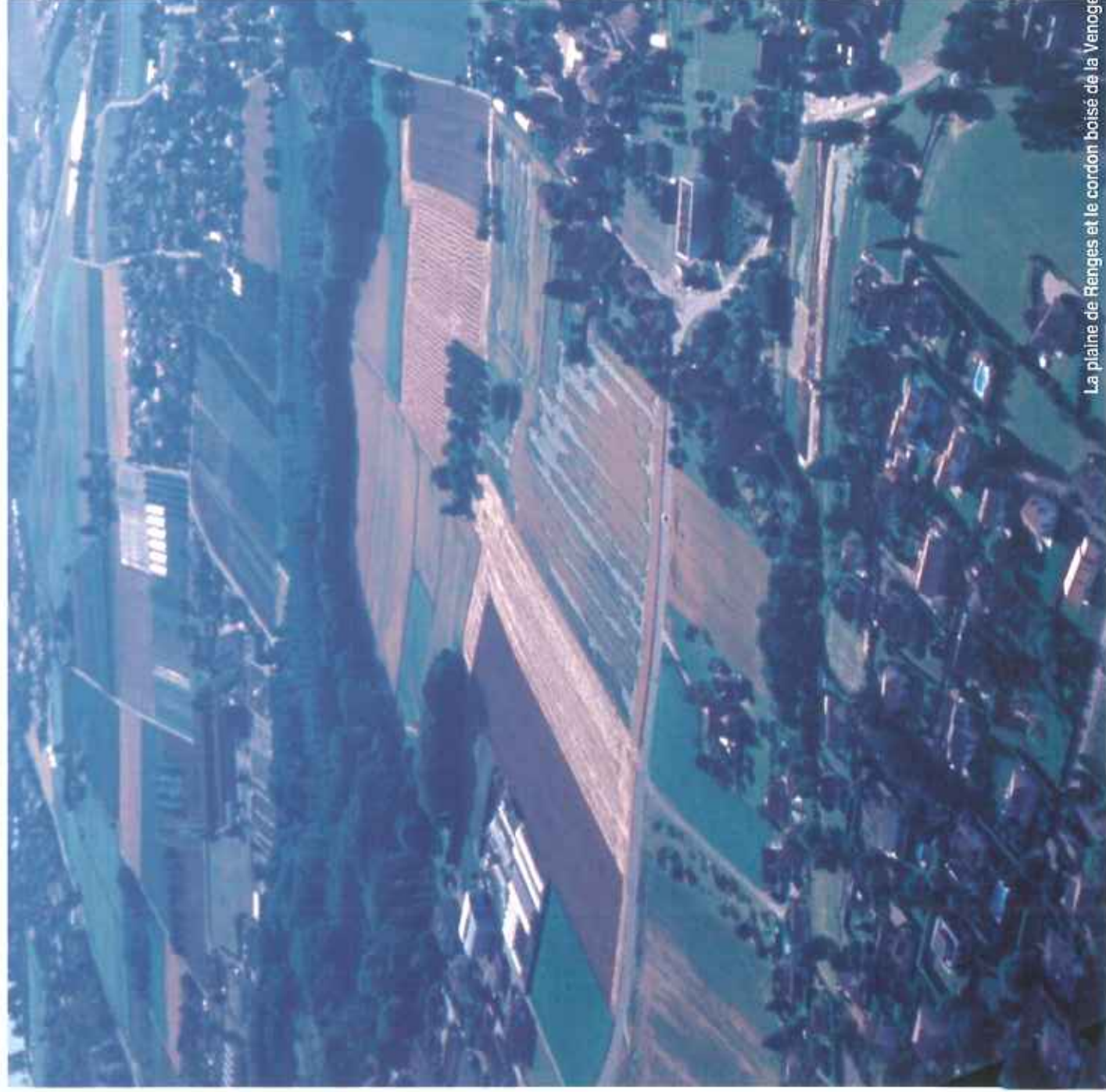
L'esprit du plan de quartier, par une densification progressive allant de l'est à l'ouest du périmètre, favorise la lecture topographique de la colline de l'Ormet.

Le plan de quartier s'annonce comme le début d'un lien, par la route de Vallaire, aux diverses activités de la commune d'Ecublens.

De façon générale, le plan de quartier En Verney En Montaney respecte les intentions principales du plan directeur communal, notamment dans les chapitres «Urbanisation» (art. 12, page 38) et «Circulation piétonne / cycles» (art. 3, page 39). Il respecte aussi les intentions du schéma directeur de l'Ouest lausannois, du concept communal d'arborisation et, de façon plus générale, de la législation sur l'aménagement du territoire.

Enfin, le dossier a fait l'objet d'un examen préalable. Les points abordés par le préavis du 1er septembre 2003 ont fait l'objet de nouvelles réflexions qui mettent ce projet en conformité avec les exigences et recommandations des services.

Moudon et Lausanne, juin 2004



La plaine de Rengès et le cordon boisé de la Venoge