

>MUNICIPALITE

REPONSE ECRITE

à l'interpellation de M. le Conseiller communal François Delaquis intitulée: "La porte est-elle ouverte à toute sorte de dérogation au nom de la densification du territoire, règles et pratiques de la Municipalité à travers le projet de la rue de Lausanne 62 ?"

Renens, le 27 août 2018

Monsieur le Président,
Mesdames les Conseillères communales, Messieurs les Conseillers communaux,

Lors de la séance du Conseil communal du 9 novembre 2017, M. le Conseiller communal François Delaquis a déposé une interpellation concernant le projet de construction d'un bâtiment administratif de 12 étages + 2 rez (51 m) avec parking enterré à la rue de Lausanne 62. Il pose plusieurs questions liées à la transparence de tels projets et la manière dont la Municipalité interprète le règlement communal de 1947 du plan d'extension et sauvegarde l'intérêt général.

En préambule, la Municipalité informe le Conseil communal que le projet en question a été retiré. Ce retrait a été annoncé aux opposants au projet mis à l'enquête en septembre 2017, dont fait partie l'interpellant, et ce, lors d'une séance qui a eu lieu sur place le 24 avril 2018, en présence du propriétaire. Par conséquent, les réponses de la Municipalité prennent un caractère plus général, et concernent les projets à venir sur le site du Closel.

Ceux-ci sont à ce jour une demande de permis en implantation d'une nouvelle version du projet retiré, mieux intégrée dans le site ainsi qu'une demande de permis de construire d'un projet de mobilité et d'espaces publics sur l'ensemble du site. Ces projets sont mis à l'enquête publique du 25 août au 23 septembre 2018 et présentés au public le 5 septembre 2018 en fin de journée au CTC.

Ces dossiers ont par ailleurs été présentés à la Commission d'urbanisme et d'aménagement du territoire (CUAT) du Conseil communal ce printemps.

La Municipalité répond aux questions de M. Delaquis comme suit :

- **Pendant la période d'attente d'un nouveau plan directeur intercommunal et de nouveaux règlements d'extension mis à jour, n'y-a-t-il pas un risque de voir fleurir de nombreux projets qui ne correspondent pas au futur cadre réglementaire et auxquels la population aura été associée démocratiquement ?**

Que l'on soit dans une période précédent un nouveau Plan directeur intercommunal (PDi) ou non ne modifie en rien les compétences de la Municipalité en matière d'appréciation des dérogations, l'article 85 de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC) et l'article 102 du Règlement du plan d'extension communal (RPE) s'appliquent.

- **Compte tenu de la hauteur du bâtiment, de son impact sur le quartier, que ce projet se trouve également en bordure d'un quartier d'habitation, pour quelle raison la Municipalité n'a-t-elle pas demandé la pose de gabarit comme le lui permet l'article 112 du Règlement communal sur le plan d'extension et la police des constructions ? Quelles sont les conditions fixées par la Municipalité pour qu'elle exige la pose de gabarits lors d'une mise à l'enquête publique ?**

La Municipalité ne fait pas usage de la possibilité offerte par l'article 112, et ce, depuis de nombreuses années. Pour elle, les plans, ainsi qu'une maquette et des illustrations sont plus explicites que des gabarits.

Dans le cas précis, elle reconnaît qu'elle aurait dû informer préalablement les riverains et leur présenter le projet, ce qu'elle fait régulièrement pour des projets importants.

- **L'article 102 du plan d'extension prévoit qu'en cas de dérogations exceptionnelles au dit règlement, la Municipalité peut demander au propriétaire, en contrepartie, des compensations comme une composition architecturale, une réduction de hauteur ou toute autre compensation d'intérêt général. Au vu des dérogations exceptionnelles qui sont nécessaires pour ce projet, la Municipalité a-t-elle demandé des compensations et si oui, lesquelles ? Quelle est sa pratique en la matière ?**

La mise à l'enquête d'un projet quel qu'il soit, avec ou sans demande de dérogation, se fait avant toute décision de la Municipalité; celle-ci ne peut pas refuser de le mettre à l'enquête (art 109 LATC, remarque 1.4). Pour le projet concerné, le service de l'urbanisme a mis l'accent sur les activités publiques du rez et les espaces extérieurs collectifs lors des discussions avec les architectes. La Municipalité a insisté sur la création de places de travail, la complémentarité avec le site des Ateliers de Renens et le devenir du bâtiment Mayer & Soutter; elle n'a pas négocié la dérogation avant la mise à l'enquête et n'a donc pas exigé de compensations précises à ce stade, conformément à sa pratique usuelle.

- **Les entreprises qui occuperont ces locaux, auront-elles leur siège fiscal à Renens ? La Municipalité envisage-t-elle de négocier ce genre de contrepartie à titre de compensation en faveur de l'intérêt général ainsi que pour les inconvénients occasionnés au voisinage ?**

Les contreparties à un projet doivent avoir un rapport direct avec lui, selon l'article 102 RPE: ce sont des éléments physiques destinés à garantir la qualité du projet. Un siège fiscal n'est pas une contrepartie à un inconvénient pour le voisinage. De plus, la liberté de commerce, notion libérale définie dans la Constitution, ne permet pas d'imposer l'emplacement de son siège à une entreprise.

- **L'article 12 du Plan partiel d'extension du 20 janvier 1970 demande que 10% au moins de la surface de la parcelle soit mise en verdure et que la Municipalité peut fixer le genre d'aménagement et les essences à utiliser. Dans ce projet, vu l'étroitesse de la parcelle comment a été calculé ce 10% de verdure et quel type d'aménagement et d'essences la Municipalité a-t-elle exigé ?**

La Municipalité a fait établir un plan d'ensemble de mobilité et des aménagements extérieurs sur l'ensemble du site du Closel, regroupant la parcelle en question (1514-Goldgym) et les parcelles 789 (Mayer & Soutter) et 782 (Ateliers de Renens). Il fixe de manière plus contraignante des principes paysagers et un ratio de 20% pour l'ensemble du site et de 14% pour la parcelle N° 1514. Ce plan est soumis à l'enquête publique du 25 août au 23 septembre 2018.

./.

- **Ce bâtiment et notamment sa terrasse jouxtera la ligne de tram, aucun aménagement extérieur n'est a priori prévu pour sécuriser la zone d'accès à l'immeuble de celle des voies de circulation du tram. Qu'en est-il ? Cela signifie-t-il que ces aménagements seront à la charge de la collectivité ?**

C'est le projet du tram qui prend en charge sa propre sécurisation, non les propriétaires riverains.

- **Le plan partiel d'extension Closel-Perrelet prévoit que cette zone est réservée aux établissements qui utilisent un raccordement ferroviaire. Le plan lié à la mise à l'enquête prévoit que la voie industrielle derrière le bâtiment est à démolir. La Municipalité et les entreprises voisines ont-elles donné leur accord ? La Commune de Renens devra-t-elle participer financièrement au démantèlement de cette voie ferrée ?**

Les CFF ont exigé le démantèlement de cette voie privée, qui n'est plus utilisée depuis longtemps. Ce n'est donc pas le projet en question qui prévoit ce démantèlement. Les travaux sont à la charge des propriétaires.

- **Le projet prévoit 2 étages de parking pour les voitures. Combien de places de travail sont prévues dans cet immeuble ? Avec la circulation induite dans la zone par ce nouvel établissement, des aménagements routiers seront-ils nécessaires à l'intersection rue du Closel-rue du Léman ainsi qu'aux carrefours en amont et en aval de la rue du Léman ? Si oui, quels sont-ils ?**

Le stationnement est dimensionné en fonction des m² de plancher, et non en fonction des places de travail. Le nombre de places est fixé à 220 pour l'ensemble du site selon l'étude mentionnée et ce chiffre n'induit pas une augmentation de trafic qui demanderait de nouveaux aménagements routiers.

La Municipalité a inscrit dans son programme de législature le maintien des zones artisanales et commerciales sur son territoire, et en particulier dans ce secteur, afin de valoriser le tissu économique de la Ville. Ce projet immobilier répond à cet axe stratégique et permet la création d'emplois.

La Municipalité considère avoir répondu à l'interpellation de M. le Conseiller communal François Delaquis relative au projet de la rue de Lausanne 62, du 9 novembre 2017.

—
AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic:


Jean-François Clément



Le Secrétaire municipal:


Michel Veyre