

Rapport de la commission chargée d'étudier le préavis 100-2016 intitulé

**« Malley - Adoption du plan de quartier intercommunal Malley-Gare, Adoption du projet routier "Avenue de Malley et rue de l'Usine à gaz avec création d'une zone 30 km/h" - Adoption de la modification de la limite communale entre Prilly et Renens »**

## **2ème séance de commission**

Suite au report du vote du préavis mentionné en titre lors de la séance du Conseil communal du 19 mai 2016, la commission chargée d'étudier le préavis mentionné en titre s'est réunie pour une 2<sup>ème</sup> séance le mercredi 1<sup>er</sup> juin 2016 à 19h00 dans les bureaux du Schéma Directeur de l'Ouest Lausannois (SDOL).

Les Commissaires suivants étaient présents : Mesdames Geneviève Bonzon, Vanessa Denti, Simone Szenyan-Reymond, Suzanne Sisto-Zoller, Messieurs Oumar Niang, Vito Tartaglia, Eric Aeschlimann, et Yolán Menoud Président-rapporteur.

La Municipalité était représentée par Madame la Syndique Marianne Huguenin, Madame la Municipale Tinetta Maystre, Monsieur le Municipal Jean-François Clément, Monsieur Martin Hofstetter, Chef du Service de l'Urbanisme, M. Michaël Perrin ainsi que par Monsieur Nicolas Wisnia chef de projet Malley au bureau du SDOL.

La Municipalité s'est préparée afin de répondre aux questions qui ont été soulevées lors de la séance du Conseil communal. Il est également prévu que la Municipalité réprecise les différences entre Malley-Centre, Malley-Gare et Malley-Gazomètre. Pour rappel, le Conseil communal vote uniquement sur le plan de quartier Malley-Gare, mais les réflexions portées depuis de nombreuses années ont été menées à l'échelle du quartier Malley-Centre. Une présentation des coûts que ces plans de quartiers engendreront pour la commune est prévue. La discussion débute par une série de questions :

**Question :** Est-il possible d'obtenir une copie de la lettre de l'Association VIVRE RENENS ET L'OUEST LAUSANNOIS (AVREOL) lue lors du précédent Conseil ?

**Réponse :** Madame Huguenin nous lit la lettre et une copie est transmise aux commissaires.

**Q :** Quel est le résultat du vote du préavis à Prilly ?

**R :** Sur les 60 conseillers communaux présent il y a eu 49 oui, 8 non et 3 abstentions. Le préavis est largement soutenu par le PLR, les Verts, le PS, le PDC et le POP. Un référendum automatique était annoncé et un comité de soutien est déjà constitué de membres des partis soutenant le projet.

**Q :** Quel est la raison du taux relativement faible de logements proposé dans le préavis ?

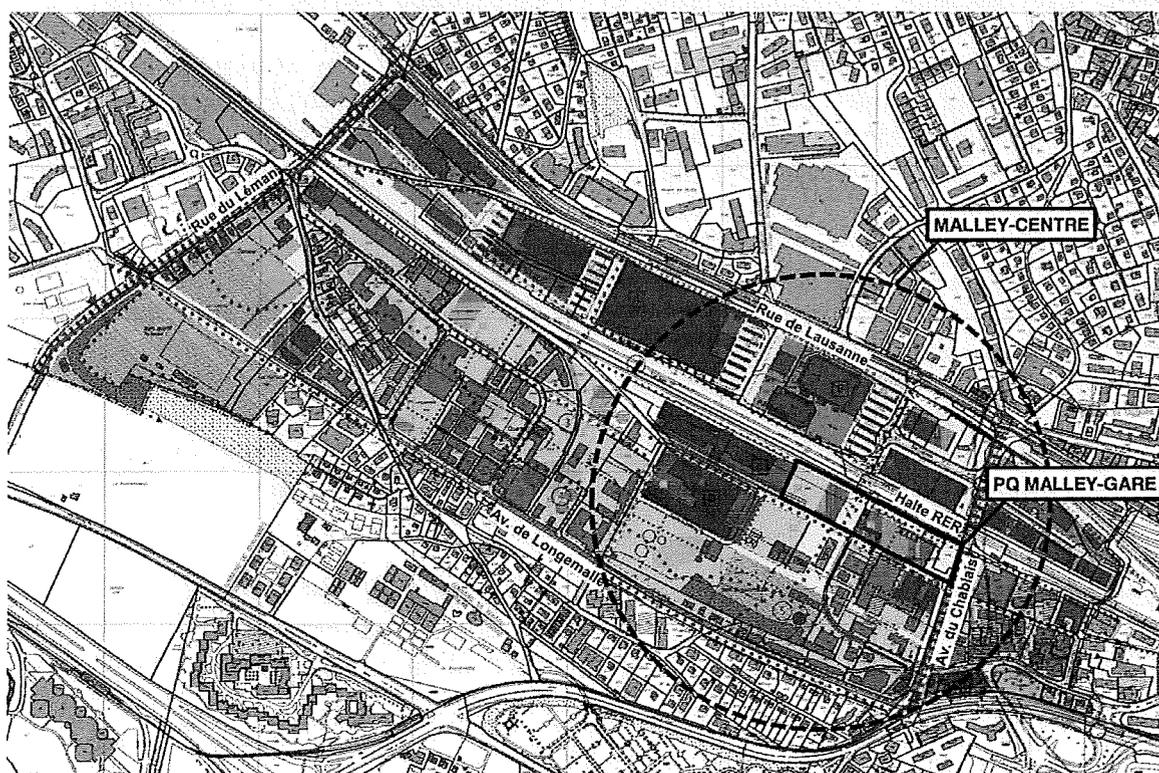
**R :** Le site est exposé aux risques liés aux voies CFF et soumis à l'ordonnance de protection contre les accidents majeurs (OPAM). Le maximum de 40% proposé pour l'habitation est une des mesures de protection identifiées par l'étude de risque du SDIM et confirmé par la notice d'impact sur l'environnement réalisée pour le plan de

quartier Malley-Gare. Le Canton a validé ces études lors de l'examen préalable et autorisé la mise à l'enquête.

De plus, il est indispensable de prévoir une partie d'activité afin de ne pas créer un quartier dortoir. Aujourd'hui, il n'est pas nécessaire de pousser les propriétaires à faire du logement. La conjoncture actuelle favorise le développement d'habitations.

Madame Huguenin nous représente le schéma directeur intercommunal de Malley (SDIM). Il y aura à terme un équivalent de 16'000 habitants et emplois, ceci dans l'ensemble du périmètre du SDIM, y compris les 8'000 déjà présents (quartiers Chêne et Longemalle). Ce Schéma directeur a permis la mise sur pied d'un concours international d'urbanisme pour l'ensemble du quartier nommé « Malley-Coulisses ». Le plan de quartier « Malley-Gare », objet du présent préavis, n'est donc qu'une partie des réflexions menées lors du concours. La vision est donc bel et bien globale sur l'ensemble du quartier Malley centre.

**Schéma directeur intercommunal de Malley : une vision de territoire commune à grande échelle (2006-2012)**



La municipalité a, à plusieurs reprises, présenté l'ensemble du quartier Malley à la population et au Conseil communal :

- 8 au 4 juillet 2005 : mise en consultation (non exigée par la loi) de l'étude "Secteur Bussigny à Sébeillon"
- 25 avril et 30 août 2006 : tenue de portes ouvertes organisées dans le cadre des études test "Reconvertir une friche" dans le but d'échanger avec la population et de prendre note de ses remarques.
- 25 mai et 26 mai au 27 juin 2011 : tenue de séances d'information (population

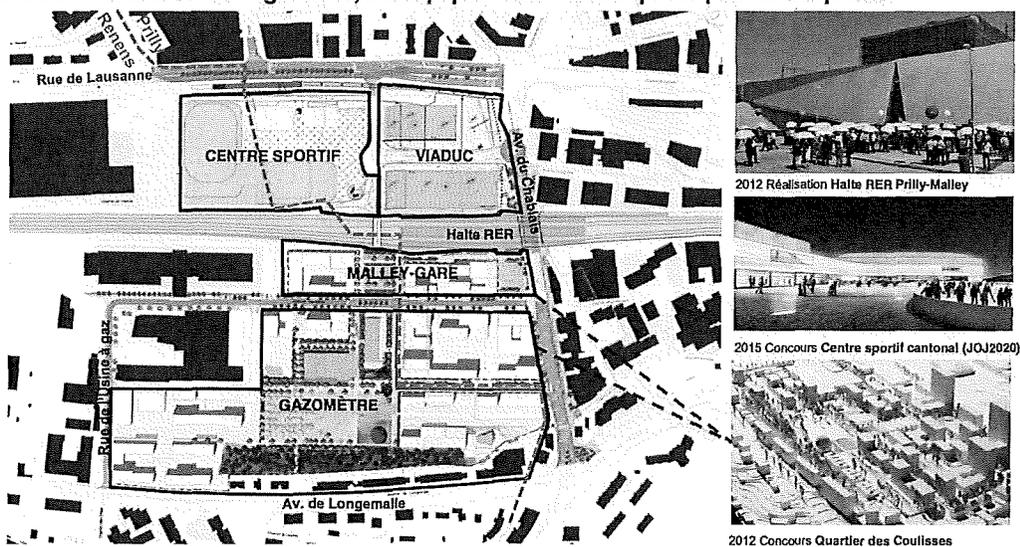
et propriétaires) ainsi que d'une consultation (non exigée par loi) du Schéma directeur intercommunal de Malley (SDIM), avec des balades accompagnées et des fléchages sur site.

- Février 2012 : présentation et exposition publique des résultats du concours d'urbanisme et d'espaces publics ayant choisi le projet lauréat "Les Coullisses".
- 4 février et 28 janvier au 26 février 2015 : présentation publique du plan de quartier Malley Gare et enquête publique.
- Marchés du SDOL 2007 à 2012 (ouverts au public) : un stand d'information présentant l'avancement de Malley permettait de s'informer et d'échanger avec les responsables du projet.
- Palissade d'affiches depuis 2012 : 7 séries d'affiches présentant l'avancement de Malley.
- 18 juin 2015 : inauguration publique des jardins de Malley. Le projet Replay Animer la friche de Malley est accompagné d'une information sur le développement de Malley et en particulier sur les espaces publics futurs.
- 2016 : Replay, l'action pour faire connaître la friche se poursuit, dans le cadre de la buvette éphémère La Galicienne, avec des tables rondes thématiques.

Dans les conventions qui font partie du règlement du plan de quartier, il est précisé que les espaces publics devront se développer sous forme de débat avec la population. De plus dans les jurys des concours d'architecture il est prévu une participation d'un habitant du quartier. La forme est encore à définir.

### Malley-Centre, résumé des surfaces de plancher et des habitants-emplois maximums :

#### Un secteur mixte avec des logements, des équipements et des espaces publics de qualité



#### POTENTIEL MAXIMUM EN TERME DE M2 DE SURFACES DE PLANCHER NOUVELLES ET REALISABLE A L'HORIZON 2020-2025 :

Site	Habitation (50%)			Activités (30%)			Equipement (20%)			Total (100%)		
	Prilly	Renens	Total	Prilly	Renens	Total	Prilly	Renens	Total	Prilly	Renens	Total
Centre sportif	-	-	-	6'500	-	6'500	13'147	30'859	44'006	19'647	30'859	50'506
Viaduc	25'155	-	25'155	17'655	-	17'655	-	-	-	42'810	-	42'810
Malley-Gare	12'800	8'200	21'000	19'200	12'300	31'500	-	-	-	32'000	20'500	52'500
Malley-Gazomètre	29'338	46'456	75'794	12'688	15'693	28'381	-	6'000	6'000	42'026	68'149	110'175
Total	67'293	54'656	121'949	56'043	27'993	84'036	13'147	36'859	50'006	136'483	119'508	255'991

• Nouveaux habitants : env. 2'400 dont 1'100 à Renens

• Nouveaux emplois : env. 1'700 dont 600 à Renens

• Nouveaux logements : env. 1'100 dont 500 sur Renens

La part maximale estimée de logement pour tout Malley-centre est de 50%.  
 Pour le PQ Malley-gazomètre la part de logement est de 70 %, et de 40% pour le PQ Malley-Gare comme précisé au préalable.

Sur l'ensemble du périmètre Malley-Centre, il est estimé 2'400 nouveaux habitants, dont 1'100 à Renens.

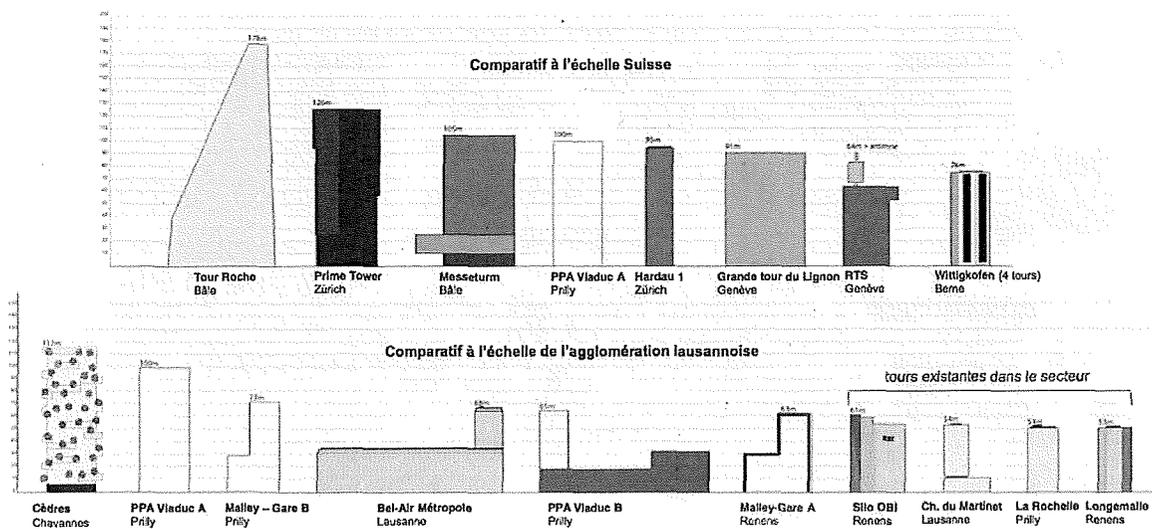
Pour rappel, ce quartier s'inscrit dans une friche, extrêmement bien desservies par les transports publics. Ce projet s'inscrit pleinement dans les pratiques en cours de l'aménagement du territoire pour préserver des terres agricoles. Ce projet a le soutien de l'office fédéral de l'aménagement du territoire.

Présentation des hauteurs des tours :

Le PQ prévoit une hauteur maximum de 63m pour Renens. Comme expliqué dans le précédent rapport, le règlement prévoit une hauteur maximale, mais avec une limitation des surfaces de plancher. Cela signifie que les propriétaires auront la liberté de construire soit des bâtiments bas mais qui occupent plus de place au sol (tout en respectant l'aire d'implantation du PQ), soit des bâtiments plus hauts, mais avec une emprise au sol plus faible.

Il est pris pour exemple la nouvelle tour de 60m de haut qui s'est construit au Mont-sur-Lausanne. Cette tour s'intègre bien dans le paysage et présente une qualité architecturale remarquable.

Le plus haut bâtiment situé sur Renens du plan de quartier Malley-Gare a une hauteur maximale proche de plusieurs bâtiment déjà existants dans la région (silo OBI, immeuble Longemalle etc.)

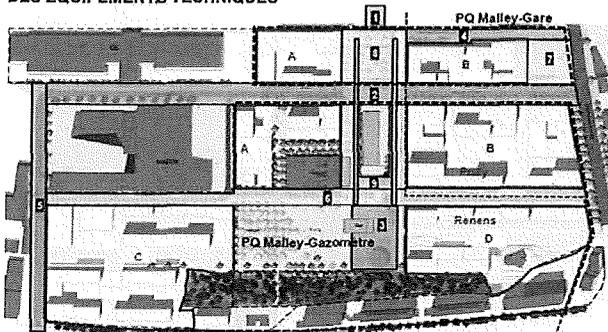


## Coûts des équipements techniques et communautaires :

Il y a lieu de distinguer 2 types de coûts qui seront à la charge de la commune.

Les coûts des équipements techniques (passage inférieur, routes, aménagement des espaces publics) et les coûts des équipements communautaires (écoles, garderies, maison de quartier etc.). Ces coûts sont détaillés dans la présentation remise aux commissaires, et résumés ci-dessous :

### PLAN DE SITUATION DES EQUIPEMENTS TECHNIQUES



#### Maitrise d'ouvrage

- Equipements généraux : communes
- Equipements de raccordement : communes et propriétaires

#### Financement

- Equipements généraux : 50% communes, 50% propriétaires
- Equipements de raccordement : 100% propriétaires

#### Cessions foncières (passage au domaine public communal)

- 100% des espaces à vocation publique seront cédés gratuitement

#### Coûts, délais et qualité des réalisations

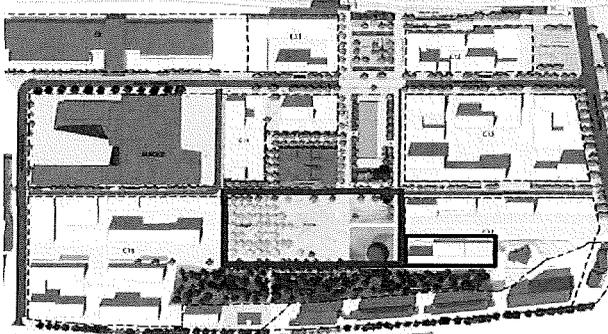
- Les coûts maximum envisagés sont arrêtés (tableau ci-dessous)
- Réalisation par étapes et simultanément aux bâtiments
- La qualité des espaces est précisée par des fiches descriptives

### ESTIMATION DES COÛTS DES EQUIPEMENTS TECHNIQUES (EN CHF TTC)

Equipements	PQ Malley-Gare	PQ Gazomètre	Total Coullisses
(1) Passage inférieur des Coullisses	15'915'300	-	15'915'300
(2) Avenue de Malley	7'288'100	-	7'288'100
(3) Système de récolte et rétention des eaux pluviales	-	3'014'820	3'014'820
(4) Chemin des Bouchers	1'957'100	-	1'957'100
(5) Rue de l'Usine à gaz	-	1'613'800	1'613'800
(6) Chemin de l'Usine à gaz	-	4'441'400	4'441'400
(7) Place de Malley	2'218'300	-	2'218'300
(8) Place de la Coullisse	1'347'800	-	1'347'800
(9) Espace du poste électrique du Galicien	-	1'622'300	1'622'300
<b>TOTAL BRUT (A CHARGE DES PROPRIETAIRES ET DES COMMUNES)</b>	<b>28'728'600</b>	<b>10'692'320</b>	<b>39'418'920</b>
Dont à charge des Communes (50% des équipements en bleu)	12'580'250	2'314'310	14'894'560
- Subventions estimées (fédérales et cantonales)	5'923'000	-	5'923'000
<b>TOTAL NET A CHARGE DES COMMUNES (DONT 50% PAR COMMUNE)</b>	<b>6'657'250</b>	<b>2'314'310</b>	<b>8'971'560</b>

**TOTAL NET ESTIMÉ À CHARGE DE RENENS : CHF 4.50 MIO TTC dont CHF 3.35 mio pour Malley-Gare et CHF 1.15 mio pour Malley-Gazomètre**

### PLAN DE SITUATION DE L'EQUIPEMENT COMMUNAUTAIRE



#### Foncier

- Servitude d'usage pour le terrain du parc cédée gratuitement
- Terrain pour réaliser l'équipement communautaire vendu au prix de la zone d'utilité publique

### ESTIMATION DES COÛTS DE L'EQUIPEMENT COMMUNAUTAIRE A +/- 20% (EN CHF TTC)

Equipements	PQ Malley-Gare	PQ Gazomètre	Total Coullisses
Aménagement du parc env. 11'000 M2	-	1'500'000	1'500'000
Terrain d'utilité publique env. 6'000 M2	-	2'100'000	2'100'000
Ecole (15 salles de classe + 1 double de gymnastique VD4) env. 3'800 M2	-	26'000'000	26'000'000
Garderie, APEMS et UAPE env. 900 M2	-	4'500'000	4'500'000
Maison de quartier env. 500 M2	-	2'500'000	2'500'000
Accompagnement de la mise en oeuvre des principes relatifs à la qualité	250'000	400'000	650'000
<b>TOTAL BRUT A CHARGE DES COMMUNES</b>	<b>250'000</b>	<b>37'000'000</b>	<b>37'250'000</b>
- Produit estimé de la taxe sur l'équipement communautaire	2'500'000	5'000'000	7'500'000
<b>TOTAL NET A CHARGE DES COMMUNES (DONT 50% PAR COMMUNE)</b>	<b>-2'250'000</b>	<b>32'000'000</b>	<b>29'750'000</b>

**TOTAL NET ESTIMÉ À CHARGE DE RENENS : CHF 14.9 MIO TTC**

Sur un coût total de près de 76'668'920.- TTC, le coût total à la charge de la commune de Renens se monte à 19'400'000.- TTC, après déduction de la part des propriétaires, des subventions et de la prise en charge par Prilly.

Ce dossier est connu depuis plusieurs années, et la planification financière de la commune en tient compte. La participation financière des propriétaires et le montant des subventions espérées sont très importants et ce projet représente une belle

opportunité pour Renens. La taxe sur les équipements communautaires apporte une contribution importante au financement de ces infrastructures. La mixité des logements devrait permettre de générer des impôts plus importants bien qu'il soit impossible, à ce stade, de connaître l'apport précis de ces futurs logements. L'investissement de 19.4 millions sera réparti sur plusieurs années (10 ans) et les montants sont prévus au plan des investissements.

**Q. Le référendum de Prilly a-t-il une influence pour le vote du préavis à Renens ?**

R. Le référendum automatique lancé à Prilly ne concerne que la commune de Prilly. Si la population de Renens veut aussi voter sur cet objet, un référendum devra être lancé à Renens. Si la population de Prilly refuse le projet lors du référendum, le plan de quartier est également abandonné pour Renens. A ce jour à Renens il n'y a pas eu de débat et les habitants ne semblent pas concernés par ce quartier. Il n'y aurait donc pas lieu de prévoir un référendum automatique.

**Q. Comment sera gérée la nouvelle école du quartier ?**

R. Ca sera une école intercommunale entre Prilly et Renens.

La Municipalité et ses représentants sont remerciés pour leurs explications précises et leurs réponses aux questions des commissaires.

#### **Réflexions de la commission**

L'ensemble des commissaires sont rassurés sur le pourcentage de logement prévu, notamment pour le prochain plan de quartier Malley-Gazomètre et sur l'ensemble du quartier Malley-Centre. Le règlement du plan de quartier permet une mixité importante et une flexibilité pour l'apport de nouvelles activités (hôtel, commerces etc.) dans l'Ouest Lausannois.

Vœux : La commission demande à la Municipalité que la gestion du trafic durant la phase de chantier et aux abords du périmètre de Malley soit étudiée attentivement afin d'éviter toute congestion déjà présente aujourd'hui.

L'ensemble des commissaires ont reçu la présentation de la Municipalité.

#### **Délibération de la commission :**

**Bien que la commission ait déjà voté lors de la 1ère séance, elle soutient à nouveau les conclusions du préavis à l'unanimité.**

-----

C O N C L U S I O N S LE CONSEIL COMMUNAL DE R E N E N S,

Vu le préavis intercommunal No 100-2016 de la Municipalité du 11 avril 2016, Ouï le rapport de la Commission désignée pour étudier cette affaire, Considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

1. **ADOpte** le plan de quartier intercommunal "Malley-Gare".
2. **APPROUVE** les réponses aux oppositions.
3. **ADOpte** le projet routier "Avenue de Malley et rue de l'Usine à gaz avec création d'une zone 30 km/h".
4. **ADOpte** la modification de la limite communale entre Prilly et Renens.

**Les commissionnaires :**

Suzanne Sisto-Zoller :

*Excusée* .....

Geneviève Bonzon:

 .....

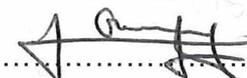
Vanessa Denti

*V. Denti* .....

Simone Szenyan-Reymond:

 .....

Oumar Niang :

 .....

Vito Tartaglia:

 .....

Eric Aeschlimann:

 .....

Yolan Menoud (président rapporteur) :

*Y. Menoud* .....

