

Préavis n°15-2012

Adoption du plan de quartier équivalent à un permis de construire P34 « La Croisée II »

La commission d'urbanisme et d'aménagement du territoire (CUAT) chargée du traitement du préavis n°15-2012 s'est réunie le 15 mai 2012 au Centre Technique Communal.

Invité-e-s

Mme T. Maystre, municipale en charge de l'urbanisme et des travaux,
M. J.-P. Rouyet, municipal en charge de la sécurité sociale,
M. M. Hofstetter, urbaniste communal,
M. F. Hubleur, responsable de l'office du logement de Renens,
M. J. Segafredo, architecte du bureau Pezzoli.

Membres de la commission

Présent-e-s : Jacques Berthoud, Raymond Gauthier, Anton Chatelan, Suzanne Sisto Zoller, Patricia Zucher, Antoine Steiner, Byron Allauca, Eric Aschlimann, Ricardo Gaspar, Line Rouyet (présidente-rapporteure).

Excusé-e-s : Jean-Pierre Levraz, Antonio Lepore, Irina Krier.

Résumé de la présentation des invités :

Le projet de la Croisée a occupé la Municipalité durant l'intégralité de la législature précédente en vue d'aboutir au préavis présenté qui comprend à la fois les aspects légaux contenus dans le plan de quartier et les plans architecturaux nécessaires au permis de construire. De manière générale, le projet vise à répondre à la logique d'agglomération de développement de l'offre en logements en ville et à proximité des transports publics.

Si un autre préavis sur les aspects liés au subventionnement des logements et au cautionnement de la société coopérative constructrice Logacop (propriétaire) suivra en automne, le préavis n°15 a l'avantage de présenter le contenu du projet, c'est-à-dire ce qui habitera les volumes construits.

Historiquement, il est important de rappeler qu'un plan de quartier existe depuis les années 90 sur ce périmètre. Il prévoyait aussi des bâtiments en front sur la Rue de Lausanne, un bâtiment de tête, ainsi que des bâtiments suivant la rue du 24-Janvier. Toutefois, il était nécessaire de revoir ce plan de quartier car il proposait des constructions très découpées, compliquées, coûteuses à la fois écologiquement et économiquement.

En terme architectural, le projet prévoit un bâtiment en forme de goutte principalement dévolu aux activités tertiaires ainsi que deux rangées de bâtiments avec des activités tertiaires au rez et des logements aux autres étages. Au centre de l'îlot, le projet prévoit une école côté Nord-Ouest et un parc public ouvert sur le 24-Janvier au Sud-Est. De par une importante différence de niveau entre le Sud-Ouest et le Nord-Est, le nombre d'étages varie sur le périmètre. La hauteur de l'attique correspondra à la hauteur des bâtiments à l'Ouest du périmètre.

Concernant le projet architectural relatif à l'école, la première version proposant de créer des petits espaces extérieurs pour chaque classe a été critiquée par le département cantonal jugeant qu'il enclavait les élèves. Le canton a revendiqué une organisation plus homogène et unifiée. Le projet a donc été modifié en organisant les classes en éventail et ouvertes sur une seule cour de récréation.

En termes d'affectations, il est prévu un minimum de 75% de logements comprenant des logements étudiants, des logements subventionnés et des logements sur le marché libre. Au dernier étage, des logements plus spacieux avec attique sont proposés.

Concernant les liens avec les espaces alentours, la Municipalité et les services concernés ont été attentifs à la cohérence du quartier en tenant compte entre autre du projet à la ferme des Tilleuls et de celui du tram. Des traversées sont prévues dans la rangée de bâtiments donnant sur la rue de Lausanne afin de favoriser les liaisons entre le parc, la rue du 24-Janvier et la rue de Lausanne.

Questions des commissaires

Des commissaires demandent des informations complémentaires concernant le nombre et le type de logements prévus.

Il est répondu que le projet comprend 137 appartements. Ceci comprend 48 subventionnés répartis dans le bâtiment au Sud-Ouest et 16 logements étudiants de 4 pièces modulés en 8 grands logements de 8 pièces (64 chambres). Les autres appartements (73) sont sur le marché libre, mais dans la mesure où la gestion est réalisée par une coopérative sans but spéculatif, les estimations de prix sont 10 à 15% moins cher que les prix moyens du marché. Concernant le montant des subventionnements, il n'est pas possible d'avoir des valeurs définitives pour l'instant car il est nécessaire d'avoir d'abord connaissance des résultats de l'appel d'offre et des coûts de construction. Ces éléments feront l'objet du prochain préavis.

Suite à ces informations, les commissaires s'étonnent de la séparation des logements subventionnés et ceux sur le marché libre par bâtiments et demande quelle est la raison de ce choix. Il est répondu qu'il n'y aura aucune différence dans l'aménagement des bâtiments mais que cette séparation facilite la gestion et le calcul des coûts, une explication qui n'a pas pleinement convaincu les commissaires.

Il est ensuite demandé comment a été effectué le calcul du nombre de places de parking et si l'arrivée du tram a été prise en compte.

Il est répondu que le service environnemental cantonal a examiné le projet et il apparaît qu'il se situe dans les valeurs minimales des exigences cantonales. Le chiffre retenu est de 150 places : une par appartement et le reste pour les activités tertiaires. Le plan de quartier précédant prévoyait deux fois plus de places pour moins de logements.

Concernant le parc, un commissaire s'inquiète qu'il soit écrit dans le règlement qu'une partie de l'espace extérieure sera ouverte au public. Est-il assuré que l'espace extérieur du parc sera complètement accessible au public ?

Il est répondu qu'une convention a été établie avec Logacop et qu'il est clairement stipulé que l'espace extérieur sera ouvert au public. Le fait qu'il soit écrit « une partie » dans le règlement concerne l'espace extérieur dédié à l'école dont l'accessibilité sera plus restreinte. Il est par ailleurs prévu que le parc soit entretenu par la commune. En termes d'aménagements du parc, les détails ne sont pas encore définis, mais il sera dessiné en collaboration avec les services communaux. Il faut aussi savoir que comme il n'y aura pas de parking dessous, des arbres pourront être prévus.

A propos de l'école, de nombreuses personnes expriment leur déception quant à l'abandon du projet initial en terme architectural et ne comprennent pas les craintes du canton. Il est par ailleurs demandé à quelle classe d'âge sera dédiée cette école. D'autre part, plusieurs personnes s'étonnent qu'aucune garderie n'ait été intégrée dans le projet final dans la mesure où il y a un manque de places dans la commune, qu'il s'agit de nouvelles constructions qui pourraient correspondre dès le départ aux exigences en la matière, et que la combinaison garderie-école paraît idéale. Enfin, ce quartier se prête

bien à une structure de ce type (accessibilité en transports publics, forte densité de population).

Concernant l'école, il est répondu qu'elle regroupera les plus jeunes élèves de primaires et complétera ainsi l'infrastructure du 24-Janvier. Concernant l'idée de garderie, la priorité a été mise sur l'augmentation progressive des places dans le Foyer Sainte-Famille et au Tournesol. La Croisée était certes une possibilité mais ce n'est pas l'unique possibilité de développement de la commune. Avec les transformations que vont connaître les quartiers des entrepôts, de Malley, de Florissant, etc. il est tout à possible d'imaginer des nouvelles garderies à d'autres endroits. D'autre part, l'installation d'une garderie à la Croisée nécessiterait une location, désavantage que ne présente pas celle du Tournesol qui appartient à la commune.

Une question est ensuite posée concernant les protections prévues contre le bruit.

Il est répondu que c'est une préoccupation des architectes et que la proximité avec la rue de Lausanne et les voies CFF provoquent évidemment des niveaux sonores élevés, particulièrement dans le coin Sud-Est du périmètre. Toutefois, les matériaux de construction actuels permettent une bonne isolation.

Un commissaire demande ensuite comment s'effectuera le contrôle des travaux afin d'éviter des problèmes liés au travail au noir et au non-respect du droit du travail.

Il est répondu que c'est une question cantonale et que ces aspects doivent être contrôlés par l'inspectorat du travail. La commission souhaite toutefois que si possible la commune reste attentive à ces questions.

Concernant la mise en perspective du projet dans le contexte environnant, il est ensuite demandé quelle influence aura le développement de l'îlot sur les voies de circulation. Par exemple, est-il prévu de faire des modifications sur le 24-Janvier et au carrefour de la Croisée ? D'autre part, comment se présentera le front de rue de la rue de Lausanne ?

Il est répondu que des modifications sur le carrefour sont prévus dans le cadre du projet de tram ; quant au 24-Janvier, cela dépendra de la fin de l'évaluation des zones 30. Sur la rue de Lausanne, en raison de la différence de niveau, un espace piéton en arcade au rez des bâtiments sera ouvert sur le trottoir dans la partie Nord-Ouest et se séparera sous forme de coursive dans la partie Sud-Est. Celle-ci se terminera en escaliers/ascenseur permettant de redescendre au niveau de la rue.

Une inquiétude est aussi exprimée concernant la visibilité des superstructures et les problèmes esthétiques que cela pourrait poser pour les habitations au Nord.

L'architecte répond que c'est une préoccupation importante de leur bureau qui essaiera de trouver les technologies les plus discrètes possibles. Concernant les aspects énergétiques, les bâtiments répondront à des exigences écologiques standards avec des sondes géothermiques tous les 12 mètres répondant à 80% des besoins en chaleur des bâtiments, des panneaux photovoltaïques ainsi qu'un système de circulation d'air en double flux. L'enveloppe des bâtiments sera aussi réalisée de sorte à obtenir une isolation énergétique importante. Un commissaire fait remarquer qu'il sera nécessaire de bien informer les locataires sur le fonctionnement des bâtiments et les contraintes que cela implique afin d'éviter des comportements contreproductifs.

Au terme de la discussion, la commission est revenue sur la question de la levé des oppositions. Pour rappel, deux observations et quatre oppositions avaient été transmises dont deux ont par la suite été retirées. Les deux restantes ne soulèvent pas de remarques particulières des commissaires qui acceptent les réponses de la Municipalité et leur proposition de les lever.

Délibération et remarques de la commission

De manière générale, tous les membres présent-e-s sont convaincu-e-s de la nécessité de faire aboutir ce projet important pour le développement de l'offre en logements ainsi que pour l'amélioration de la cohérence urbanistique du quartier. Ils/elles se réjouissent de la volonté de mixité des affectations par le développement d'espaces dédiés aux infrastructures publics et activités tertiaires. Plusieurs personnes sont toutefois déçues par le choix architectural de l'école lié à des contraintes cantonales et regrettent que la commission n'ait pas été informée plus en amont sur cet élément.

A ceci s'ajoutent plusieurs vœux approuvés à l'unanimité des membres présent-e-s et sur lesquels la commission souhaite que la Municipalité et les services concernés se penchent sérieusement.

Vœux :

- 1) Il est déplorable que, dans un contexte de manque de places de garderie, aucune infrastructure de ce type n'ait été intégrée dans le projet final en complément à l'école. La commune devrait profiter de l'opportunité que constitue le développement d'un nouveau quartier, proche des transports publics et d'un grand bassin de population pour créer un nouvel espace d'accueil pour les plus jeunes. Ainsi, la commission demande que la commune prévoie une garderie au rez-de-chaussée du bâtiment donnant sur la rue de Lausanne en louant une partie des locaux prévus pour les activités tertiaires.
- 2) Il est essentiel que le parc s'ouvrant sur le 24-Janvier reste accessible à toutes et tous. Bien qu'il soit prévu comme étant public dans la convention reliant les différents acteurs du projet – convention que la commission n'a pas eu à disposition lors de ses travaux – les membres présent-e-s souhaitent que cet élément reste une préoccupation constante de la Municipalité.
- 3) La commission salue la volonté d'augmenter l'offre en logements subventionnés dans la commune en prévoyant une cinquantaine de logements supplémentaires dans ce projet. Toutefois, les commissaires s'opposent à l'idée de séparer par bâtiments les logements subventionnés et les autres. Ceci va à l'encontre du principe de mixité sociale qui devrait prévaloir dans un projet de ce type.
- 4) En raison du dénivelé entre la rue de Lausanne et le quartier en dessus de la Croisée ainsi que de l'important nombre de bâtiments existants à proximité des futures constructions, il est important de minimiser l'impact des superstructures présentes sur la toiture des nouveaux bâtiments. Dans ce sens et afin de préserver la qualité de vie des habitant-e-s aux Nord/Nord-Est de la Croisée, il s'agit de rester attentif à l'article 11 du règlement.
- 5) Afin d'inciter les habitant-e-s du quartier à modifier leurs habitudes en terme de mobilité et en guise de complément au développement de l'offre en transports publics, la commission souhaite que des bornes électriques pour vélo ainsi que des places de car sharing soient prévues dans le nouveau parking.

Partant du principe que les vœux ci-dessus seront pris en compte dans les futurs travaux de la Municipalité et des services concernés, la commission a accepté à l'unanimité les conclusions du préavis n°15-2012 sur l'adoption du plan de quartier équivalent à un permis de construire P34 « La Croisée II ».

Conclusions

LE CONSEIL COMMUNAL DE RENENS,

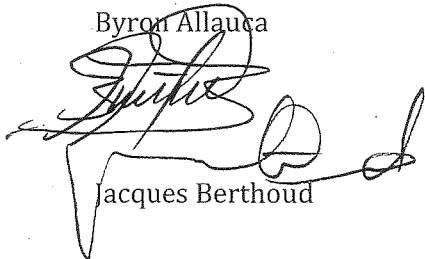
Vu le préavis No 15-2012 de la Municipalité du 30 avril 2012,
Où le rapport de la Commission désignée pour étudier cette affaire,
Considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

ACCEPTTE les réponses aux oppositions formulées à l'encontre du plan de quartier P34 "La Croisée II".

ADOPTTE le plan de quartier équivalant à un permis de construire P34 "La Croisée II".

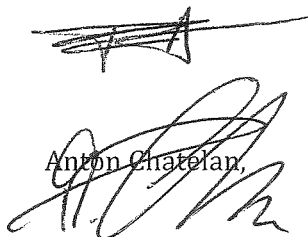
Signatures de commissaires :

Byron Allauca



Jacques Berthoud

Eric Aschlimann



Anton Chatelan,

Ricardo Gaspar



Raymond Gauthier



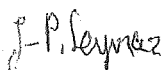
Irina Krier



Antonio Lepore



Jean-Pierre Levraz



Line Rouyet (présidente-rapporteure)



Suzanne Sisto Zoller



Antoine Steiner



Patricia Zucher

