

**Préavis n°18-2012****Crédit nécessaire aux études des plans de quartier prévus pour la législature 2011-2016  
et à la révision du plan général d'affectation**

La commission d'urbanisme et d'aménagement du territoire (CUAT) chargée du traitement du préavis n°18-2012 s'est réunie le 6 juillet 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. J.-F. Clément, municipal en charge des finances,  
M. M. Hofstetter, urbaniste communal,  
M. N. Wisnia, chef de projet Malley au SDOL.

**Membres de la commission** **Présent-e-s** : Jacques Berthoud, Raymond Gauthier, Anton Chatelan, Suzanne Sisto Zoller, Patricia Zucher Maquignaz, Antoine Steiner, Eric Aschlimann, Ricardo Gaspar, Line Rouyet (présidente-rapporteure).  
**Excusé-e-s** : Jean-Pierre Leyvraz, Byron Allauca, Antonio Lepore, Irina Krier.

**Résumé de la présentation des invité-e-s :**

**Tinetta Maystre** rappelle que la commune est à un tournant en termes de développement urbanistique. Il est nécessaire de répondre aux enjeux de l'augmentation démographique de l'agglomération et de la forte demande en logements tout en luttant contre l'étalement urbain et en améliorant la qualité des espaces publics. Ces objectifs s'inscrivent dans le cadre du SDOL et du PALM et le préavis n°18 est un outil important pour avoir une bonne vision d'ensemble permettant de planifier les prochains projets à développer.

**Jean-Pierre Rouyet** ajoute que l'enjeu est de répondre à la forte demande de logements et que c'est dans ce sens que son service est concerné de près par l'objet du préavis. Les projets présentés dans le préavis n°18 permettent de répondre partiellement à ce problème tout en étant conscient que des logements supplémentaires ne sont pas suffisants pour assurer la qualité de vie. Il s'agit de réfléchir aussi à développer des espaces verts et des infrastructures communales (écoles, garderies, locaux communautaires, espaces culturels, etc.)

**Martin Hofstetter** présente ensuite plus en détail les éléments contenus dans le préavis. Il explique tout d'abord que selon le calcul statistique du SCRIS, la croissance démographique attendue pour 2030 est de +24% dans le canton, de +21% dans l'agglomération et de +32% dans l'Ouest lausannois. A Renens, si en 2010, nous avions 20'000 habitant-e-s, il faut s'attendre à compter 25'000 habitant-e-s en 2030 (+25%), ce qui correspond à env. 2'500 nouveaux logements.

Le préavis n°18 a comme objectif d'intégrer trois niveaux essentiels au bon développement urbanistique de la commune : le SDOL, le Plan Général d'Affectation et

les projets de plans de quartiers. Le PGA est un outil intégrateur entre la planification stratégique à large échelle (SDOL) et la planification opérationnelle (projets). Si l'on oublie le PGA, une bonne partie de la commune qui n'est pas concernée pour l'instant par des plans de quartiers sera oubliée. Si les secteurs de développements majeurs sont ceux qui sont concernés par le 15 nouveaux plans de quartiers (principalement répartis de part et d'autre des lignes de chemin de fer), il est important de ne pas perdre la vue d'ensemble.

Pour rappel, les 15 plans de quartier prévus (à plus ou moins court terme et avec un niveau d'incertitude plus ou moins grand) sont : Croisée II, Renens-Gare-Sud, Entrepôts, Chêne I, Malley-Gare, Kodak, Florissant, Malley-Gazomètre, Paix-24-Janvier-FAM, Pont-Bleu/Terminus, Closel, Chêne II, Savonnerie, La Piscine, Chêne III. Selon les estimations actuelles, cela correspond à environ 5000 habitant-e-s et 5900 emplois supplémentaires. Ce potentiel déséquilibre entre habitant-e-s et emplois est peut-être à réajuster afin d'obtenir 1 habitant-e pour 1 emploi.

De manière générale, l'objectif est non seulement d'augmenter le nombre de logements tout en améliorant la qualité de vie. L'idée est notamment d'augmenter les espaces verts au moins dans la même proportion que les surfaces de plancher (+16%) et de mettre la priorité sur la qualité des espaces publics.

En termes de calendrier, les cinq projets les plus avancés et qui devraient être réalisés entre 2014 et 2020 sont : Croisée II, Renens-Gare-Sud, Entrepôts, Chêne I, Malley-Gare. Pour le reste, il est difficile d'être plus précis pour l'instant.

Dans les phases de développement de projets, il est important de distinguer la planification (jusqu'au vote du conseil et à l'approbation du canton), les projets architecturaux et la réalisation (très variable suivant la taille et l'échelonnement)

Dans la planification, les phases suivantes se succèdent : l'initiation (volonté/esquisse/accord-cadre), l'étude (cadrage/programme/master plan), le projet (élaboration/examen préalable/adoption/information), la validation/légalisation (enquête publique/adoption/approbation).

Le montant du crédit faisant l'objet du préavis correspond à une estimation des coûts de planification des différents projets, ainsi que des coûts d'assistance à la maîtrise d'ouvrage et d'animation/participation. Le tout s'élève à 980'000.- TTC.

Les coûts de planification du plan de quartier sont généralement pris en charge par les propriétaires sauf dans le cas d'un nombre d'acteurs importants ou d'une volonté de forte prise en main publique en raison d'enjeux particuliers. Ainsi, les coûts de quatre plans de quartiers sont, sur la base de ces critères, comptabilisés dans ce préavis : Chêne I (155'000.-), Kodak : (170'000.-), Pont-Bleu/Terminus (55'000.-) et Paix-24-Janvier-FAM (70'000.-). A ceci s'ajoutent les coûts de planification du PGA (100'000.-) des espaces publics qui s'élèvent à : 20'000.- pour la Croisée II, 40'000.- pour les Entrepôts, 50'000 pour Malley-Gare, 25'000.- pour le Chêne I, 25'000.- pour Kodak, 100'000.- pour Malley-Gazomètre et 10'000.- pour la Paix-24-Janvier-FAM.

Sur ces éléments financiers, **Jean-François Clément** ajoute qu'il agit évidemment d'un crédit cadre pour la législature, sur 5 ans. Il y a donc beaucoup d'incertitudes selon le développement des projets, les autres acteurs, etc. Toutefois, il faut voir ce préavis

comme une volonté d'avoir une bonne vue d'ensemble et un outil permettant d'avoir une position forte dans les discussions avec les autres acteurs.

De manière générale, cela s'inscrit aussi dans une volonté d'augmenter les ressources de la ville, de développer le dynamisme et l'attractivité de la commune en attirant des habitant-e-s et des emplois. Si cela correspond à un nombre considérable de projets, le Service des finances et la Municipalité ont beaucoup travaillé pour trouver un phasage intelligent des projets.

### **Questions des commissaires**

#### **Qu'en est-il de la Savonnerie ? Pourquoi le projet arrive-t-il aussi loin dans la liste de priorité alors que nous sommes propriétaires et que le terrain est centré ?**

Il y a une grande série de projets en développement dans la commune, pour lesquels les propriétaires mettent la pression pour une réalisation « rapide » et la situation financière nous oblige à faire des choix de priorité et à phaser les projets. La priorité est donc de coordonner ces projets et de faire en sorte qu'ils aient dans notre sens. D'autre part, La Savonnerie est un espace qui tient à cœur à la commune et celle-ci n'a pas envie de bâcler le projet. Il y a pour l'instant beaucoup d'idées variées sur la manière dont pourrait être occupé cet espace (logements, espaces culturels-associatifs, commerces, ateliers, etc.) Il est nécessaire de faire un tri et il faut que ces choix soient faits calmement pour éviter de faire n'importe quoi. Finalement, cet espace est prévu comme stock de matériel durant le chantier sur le 14-avril. Dans tous les cas, rien ne peut être fait avant cela.

Plusieurs membres de la commission réagissent ensuite. Ils/elles comprennent les contraintes exprimées, mais pensent que c'est un problème de repousser la question indéfiniment, sachant qu'il s'agit d'un des derniers terrains libres en plein centre et appartenant à la commune. Il n'y aura jamais de période calme pour discuter tranquillement de cet espace et c'est justement parce que ça va prendre du temps qu'il faut commencer dès maintenant à y réfléchir.

#### **Y aura-t-il encore des potentiels de développement dans 20-30 ans ou tous les espaces disponibles auront-ils été utilisés ?**

Il y a dans tous les cas un renouvellement constant de l'existant. En plus, qui peut dire la vision que l'on aura dans 20-30 ans ? Il y a 15 ans, on n'imaginait pas les potentiels de l'Ouest lausannois. D'autre part, on a l'impression aujourd'hui que ces projets comblent des espaces vides-verts, en réalité on requalifie des terrains déjà plus ou moins construits, comme à Malley.

#### **Qu'est-ce qu'il y aura dans le PGA et qu'en est-il du Plan directeur qui avait été voté en 1997 ? Pourquoi refait-on un travail qui a déjà été fait ?**

Un PGA est un règlement de construction qui peut contenir non seulement des hauteurs, mais aussi des éléments plus qualitatifs (surfaces poreuses, espaces verts, etc.). Les règles sont généralement différenciées par affectations plutôt que par secteurs géographiques.

Le Plan directeur voté en 1997 a guidé les travaux de ces 15 dernières années, mais le PGA a été bloqué par le canton car il ne tenait pas compte des aspects intercommunaux. Ces travaux n'ont donc pas été inutiles, mais il est temps d'en réaliser un nouveau pour mieux y intégrer des aspects environnementaux par exemple.

**Comment et par qui va être réalisé le PGA et quel est le calendrier prévu ?**

Le canton contraint légalement les communes à réaliser un PGA d'ici 2018, mais on pourrait le finir plus tôt. Cela dit, comme il n'agit pas du projet le plus prioritaire, 2018 est l'objectif. Le PGA sera réalisé sur mandat externe car il faut des compétences techniques et juridiques précises que la commune n'a pas totalement.

**Comment les chiffres présentés ont-ils été calculés ? Comment peut-on évaluer ces 980'000.- ?**

Les éléments chiffrés sont évidemment des estimations, basés sur une volonté de rationalité et d'économie. L'objectif est d'avoir une vision globale, anticipée et rationnelle qui permettra de faire des économies. L'alternative serait d'avancer au coup par coup, mais cela demande plus de temps et d'argent.

Dans tous les cas, il s'agit d'un crédit d'études et non d'un chèque en blanc pour la réalisation de tous ces projets. Chaque projet repassera devant le Conseil.

**Pourquoi trouve-t-on des plans de quartiers séparés pour des territoires contigus ?**

Les plans de quartiers correspondent à des périmètres cohérents avec des caractéristiques plus ou moins similaires. Les propriétaires préfèrent généralement des petits plans de quartier pour limiter les collaborations/négociations. Le nombre d'acteurs et les contraintes sont plus maîtrisables.

Les plans de quartiers ont pour but d'aller dans le détail en négociant avec chaque propriétaire, ce qui n'est pas le cas du PGA. C'est pourquoi les deux sont complémentaires.

**Délibération et remarques de la commission**

De manière générale, les membres présent-e-s de la commission sont convaincu-e-s de l'importance de ces projets et de la nécessité de débloquer des fonds pour les études.

Toutefois, ils/elles réalisent que cela fait beaucoup de projets d'un coup et que la somme de 980'000.- est importante si l'on considère que c'est principalement pour 4 projets. Par ailleurs, au vu de l'incertitude sur l'estimation financière, certain-e-s commissaires expriment leur inquiétude quant à une possible sous-estimation du montant.

Pour ces raisons notamment, la commission demande à être consultée et tenue au courant régulièrement de l'avancée des études.

Finalement, la commission maintient sa position à propos de la Savonnerie. Elle espère que la Municipalité n'attendra pas trop longuement avant de commencer à réfléchir de manière plus approfondie à la transformation de cet espace et demande que ce sujet fasse l'objet d'une prochaine séance commune.

Au vote, la commission d'urbanisme et d'aménagement du <sup>territoire</sup> ~~terrain~~ chargée de l'étude du préavis n°18-2012 recommande à l'unanimité d'accepter les conclusions du préavis.

**Conclusions**

LE CONSEIL COMMUNAL DE RENENS,

Vu le préavis No 18-2012 de la Municipalité du 4 juin 2012,

Oui le rapport de la Commission désignée pour étudier cette affaire,

Considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

**AUTORISE** la Municipalité à entreprendre les études nécessaires aux plans de quartier prévus pour la législature 2011-2016 et à la révision du plan général d'affectation ;

**ALLOUE** à la Municipalité le financement nécessaire à ces études pour un montant de CHF 980'000 TTC.


Cette dépense sera financée par voie d'emprunt, conformément à l'autorisation d'emprunter données par le Conseil communal.

Elle figurera dans le compte d'investissement du patrimoine administratif n°3711.5890.080 « études urbaines ».


Cette dépense sera amortie en 5 ans, selon l'article 17b du règlement du 14 décembre 1979 (mis à jour au 1<sup>er</sup> juillet 2006) sur la comptabilité des communes.

---

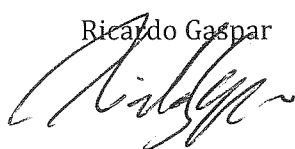
**Signatures de commissaires :**



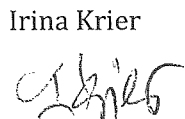
Byron Allauca



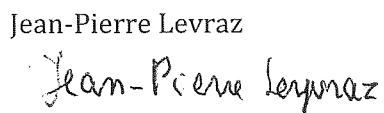
Jacques Berthoud



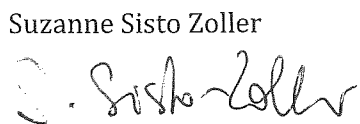
Ricardo Gaspar



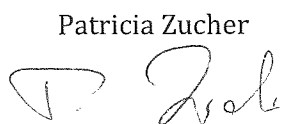
Irina Krier



Jean-Pierre Levraz



Suzanne Sisto Zoller



Patricia Zucher

Eric Aschlimann



Anton Chatelan,

Raymond Gauthier



Antonio Lepore

Line Rouyet (présidente-rapporteure)



Antoine Steiner

