

Rapport de la commission chargée d'étudier le préavis 45-2013
« Adoption du plan de quartier P41 "Les Entrepôts" – Adoption de la
décision finale du rapport d'impact sur l'environnement du P41 —
Adoption du règlement sur les équipements communautaires du P41 ».

La commission s'est réunie le 19 novembre 2013 à 20h. au CTC. Elle était composée des conseillères et conseillers suivants : Suzanne Sisto-Zoller, Ali Korkmaz, Jean-Pierre Leyvraz, Alberto Mocchi, Robert Mulopo, Vito Vita et Pascal Golay, président rapporteur. M. Antonio Lepore était absent.

La Municipalité était représentée par Mme Marianne Huguenin, Syndique ; Mme Tinetta Maystre, Municipale urbanisme et travaux ; M. Jean-François Clément, Municipal des finances, M. Jean-Pierre Rouyet, Municipal sécurité sociale ; M. Martin Hofstetter, chef du service urbanisme et Mme Jaton, juriste.

* * * * *

Le projet trouve son origine dès 2008 entre les CFF, la ville de Renens et le SDOL, le but étant un développement de ce quartier resté un peu en marge et de le lier aux quartiers voisins, faire une ville dans la ville, en gros lui redonner vie.

En parallèle, FENACO, propriétaire du silo bleu a été sollicité par la ville afin de projeter un quartier de logements étudiants.

Le plan définit les zones suivantes :

- Au Nord, le long des voies ferrées : des immeubles commerciaux ainsi que les logements étudiants (silo bleu).

Ces immeubles sont constitués par des bâtiments de 6 à 9 étages alignés aux voies CFF dans le but de créer une barrière contre le bruit ainsi que limiter les risques liés aux voies de chemin de fer. Par principe, elles sont destinées aux activités artisanales au rez, ainsi qu'artisanales, commerciales et bureau dans les étages.

- Au centre, des villas urbaines.

Il s'agit de bâtiments d'un maximum de 4 étages plus attique comprenant exclusivement des appartements. Elles sont placées le long de la liaison piétonne et cycliste où l'on trouve également de nouveaux espaces publics comme un terrain multisport. Une crèche-garderie devrait également y être intégrée.

- Au sud, soit la courbe de la rue du Simplon : des immeubles mixtes habitations/activités ; ce ruban d'immeubles permet une protection phonique au cœur de l'îlot.

- Enfin, à l'angle de la rue du Simplon et de l'av. du Silo se profilera le futur gymnase de l'Ouest dont le projet est déjà extrêmement avancé.

La capacité constructive maximale se monte à 84'000 m² pour un indice d'utilisation au sol de 2.3.

Actuellement, à part le gymnase, l'ensemble du plan n'en est qu'au stade de projet.

Il est à noter qu'un tiers de l'espace du P41, soit environ 11'000 m² composés de rues et de places intérieures sera remis au domaine public communal après réalisation aux frais des propriétaires. Par contre, les aménagements reliant ce nouveau quartier à la ville, soit la passerelle en direction de la gare ainsi que le trottoir au nord de la Rue du Simplon seront à la charge de la commune.

Ce qui est nouveau avec ce préavis, c'est l'adjonction d'un règlement qui fixe avec les propriétaires la participation de ces derniers à l'impact du projet sur la ville. Cela comprend notamment les places de jeux, terrains de sport, salle de quartier, etc.. En résumé, tout ce qui ne fait pas partie des équipements techniques au sens de l'art. 50 LATC. Cette participation ne peut toutefois pas dépasser le 50 % du coût de ces équipements communautaires.

Il est donc nécessaire de connaître à l'avance quels seront ces équipements. Pour le cas du P41, il s'agit d'équipements scolaires, de places d'accueil pré et parascolaires, d'un terrain multisport et d'un arrêt de bus.

Le montant de cette taxe se calcule au m² par type de surface multiplié par la surface brute déterminante (env. 34'945 m², soit :

- | | |
|---|---------------------------|
| • Surface destinée aux logements | Fr. 123.00/m ² |
| • Surface destinée aux logements étudiants | Fr. 30.20/m ² |
| • Surface destinée aux activités professionnelles | Fr. 3.50/m ² |

En soustrayant le 5 % restitué à l'Etat en compensation des pertes en matière d'impôts sur les gains immobiliers, l'apport net devrait se monter à Fr. 3'524.832.-

Le calendrier des travaux prévoit les échéances suivantes :

- De 2014 à 2016 : Construction du Gymnase.
- De 2015 à 2020 : Construction de la première partie des bâtiments
- Jusqu'en 2050 max. Construction de la dernière partie.

Il faut savoir que la société Masson & Cie SA est actuellement au bénéfice d'un droit de superficie qui court jusqu'en 2050, la fin des travaux est donc dépendante de cette date ou de la décision de cette société de trouver une autre solution.

D'autre part, la construction des logements étudiants ne pourra se faire qu'à partir de 2015, tout dépendra des décisions de CFF Infrastructures.

Questions de la commission :

- Est-ce que des logements sociaux et/ou subventionnés sont prévus dans les futures constructions ?

Il est maintenant trop tôt pour pouvoir définir précisément quelle part des logements seront des logements sociaux ou subventionnés. Mais il est clairement de la volonté de la Municipalité d'en avoir.

- Si on ne peut pas loger des habitants le long des voies, comment se fait-il que des logements étudiants soient autorisés à l'emplacement du Silo ?

L'évaluation du risque n'est pas la même pour un appartement fixe de longue durée occupé toute la journée que pour un appartement temporaire utilisé plutôt de nuit. Dans ce cas, la norme permet cette construction.

- Ne pourrait-on pas augmenter la densification, par exemple en rehaussant de 1 ou 2 étages le centre du quartier ?

Avec un taux de 2.3, l'indice est déjà dans la norme d'une ville. D'autre part, il y aura déjà passablement de monde en comptant les nombreux employés CFF et les gymnasiens. Augmenter ce taux portera préjudice à la qualité de vie recherchée. Il faut aussi comprendre que les bâtiments d'habitations seront « protégés » du bruit par les bâtiments qui longent les voies et la route. En les rehaussant, on perdrait une partie de cet avantage.

- Pour les places de parc, est-on vraiment obligé de choisir entre le minimum et le maximum autorisé (norme VSS 640.281) ? Ne pourrait-on pas limiter ces places à 200 ?

Il est effectivement possible de faire moins (seule la valeur maximum ne peut être dépassée), mais le nombre choisi (532) ne représente déjà que le 20 % du maximum. Le propriétaire en avait lui demandé 800.

Le nombre de 532 places est calculé selon la répartition suivante :

Genre d'affectation	Val. Indic.	% s/val. Indic.	Parking
Bureau	655	20 %	131
Jardin d'enf.	2	20 %	0
Artisanat	42	20 %	8
Commerces	165	20 %	33
Café étudiant	4	20 %	1
Logements	304	100 %	304
Logements étudiants	99	25 %	25
Gymnase	30	100 %	30

Certains commissaires soulignent néanmoins que le développement de Renens, surtout dans des secteurs si bien desservis par les transports en commun, devrait pouvoir se faire avec moins de places de parc.

- La commission sur le préavis 37-2013 (ligne TL 25) avait émis le vœu que la rue du Simplon soit redimensionnée et puisse prévoir une piste cyclable. Ce vœu a-t-il été entendu ?

Tout à fait. Un nouveau trottoir de 4 mètres incluant une piste cyclable est effectivement prévu le long de la rue du Simplon.

- En plus de la passerelle pour joindre la gare directement et du trottoir à la rue du Simplon, a-t-on prévu la liaison avec le quartier en contrebas (Simplon 5 et 7 avec la garderie des Globe-Trotteurs) ? Par exemple un sentier et des escaliers ?

Il faut réaliser qu'on se trouve sur du terrain privé. Mais une telle liaison pourrait être intéressante ; même s'il y a une crèche à chacun des deux niveaux, on pourrait leur donner des fonctions complémentaires.

- Quand le rapport d'impact chiffre les effets induits à l'état d'exploitation 2020, est-ce qu'il le fait en partant de l'hypothèse que le plan sera entièrement réalisé à cette date ?

Oui, c'est la règle du jeu dans ces rapports, mais comme expliqué plus haut, cette échéance ne pourra être tenue.

Concernant la demande d'amendement de la commission des finances demandant d'inclure dans les conclusions du préavis le montant de la taxe relative au financement de l'équipement communautaire, il est finalement décidé après discussion avec le service des finances et le service juridique de ne pas y donner suite.

Il n'est en effet pas judicieux de préciser au franc près ce montant, d'autant plus qu'il suffirait d'un seul mètre carré de modification au plan pour remettre en cause ces conclusions.

D'autre part, l'art. 4 du Règlement de cette taxe définit de manière très précise le calcul du montant de cette dernière, la redondance dans les conclusions est inutile.

Enfin il n'est pas d'usage de préciser les entrées financières dans les conclusions.

En fin de séance, c'est à l'unanimité que la commission accepte les conclusions de ce préavis.

CONCLUSIONS

LE CONSEIL COMMUNAL DE R E N E N S,

Vu le préavis No 45-2013 de la Municipalité du 4 novembre 2013,

Où 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 P41 "Les Entrepôts".
2. **Adopte** le projet de décision finale du rapport d'impact sur l'environnement statuant sur le plan de quartier P41 "Les Entrepôts".
3. **Adopte** le Règlement concernant la taxe relative au financement de l'équipement communautaire en lien avec les parcelles comprises dans le périmètre du plan de quartier P41 "Les Entrepôts".

Approuvé par la Municipalité dans sa séance du 1er novembre 2013.

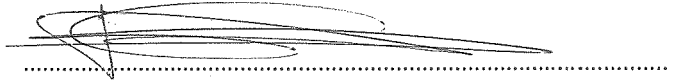
AU NOM DE LA MUNICIPALITE

La Syndique : Le Secrétaire :

Marianne HUGUENIN (L.S.) Jean-Daniel LEYVRAZ

Commission :

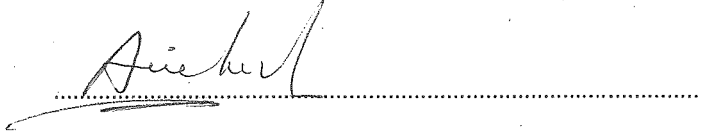
Pascal Golay (président rapporteur) :



Suzanne Sisto-Zoller :



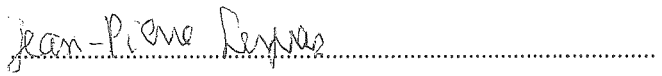
Ali Korkmaz :



Antonio Lepore :



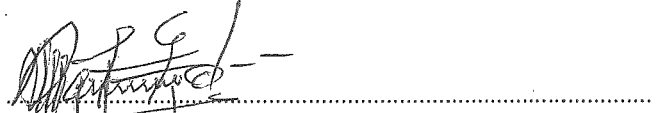
Jean-Pierre Leyvraz :



Alberto Mocchi :



Robert Mulopo :



Vito Vita :

