
MUNICIPALITE

COMMUNICATION AU CONSEIL COMMUNAL
relative au projet "En Belle Vue", préavis N° 80
Compléments d'information

Renens, le 25 août 2006

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers communaux,

Le préavis N° 80 a été déposé au Conseil communal à la fin de la précédente législature. Lors de la dernière séance du Conseil communal, le 18 juin, la Municipalité avait proposé le report de la décision. Ceci a permis aux nouveaux membres de la Municipalité de prendre connaissance de ce dossier d'une manière complète, d'obtenir des renseignements complémentaires et de déterminer sa position au vu de l'ensemble de ce dossier et des éléments obtenus.

La présente communication a pour but de vous informer de ces démarches, des éléments qui ont été discutés avec les promoteurs du projet et de la position de la Municipalité, compléments nécessaires à une prise de décision, ceci en toute connaissance de cause.

Durant cet été, la Municipalité dans sa totalité a pris connaissance de ce dossier, s'est rendue sur place, et la Syndique et la Municipale du service Urbanisme et Bâtiments ont rencontré une délégation de "l'Association pour la préservation des espaces verts du parc des Paudex", s'opposant au projet, ainsi que des représentants de la société "SuissePromotion".

De l'étude du dossier, il ressort que le projet est conforme à un certain nombre d'attentes. Il est conforme aux lignes directrices développées dans le schéma directeur de l'Ouest lausannois (SDOL) et a été accepté après négociations avec le service cantonal de l'aménagement du territoire (SAT). Il entre dans la politique voulue par la Municipalité en matière de diversification de la population. Il sécurise définitivement le parc des Paudex en radiant l'alignement qui aurait autorisé la construction d'une route. Il n'a qu'une emprise partielle sur la prairie jouxtant le parc, qu'il va par ailleurs prolonger par les aménagements prévus dans le futur parc entourant les bâtiments. Sa concrétisation permettra de dégager des moyens financiers et humains pour d'autres projets en cours, notamment ceux du centre-ville (dont le développement fait partie des priorités de la Municipalité) et de la Croisée (Fly).

Nous vous proposons maintenant de reprendre d'une manière plus précise certains points.

Le projet en général :

Ce projet a fait l'objet d'un concours, selon les recommandations des milieux professionnels. Il a été choisi par un jury. Le promoteur finalement retenu suite à l'appel d'offres, "SuissePromotion", s'est engagé à respecter le projet primé. L'ensemble de ces démarches représente environ 4 ans de travail de nos services, sans compter les frais du concours. La Municipalité a été convaincue que la qualité du projet était réelle et justifiait de le mener à chef, sous peine d'un gaspillage, avec le risque également de décourager à l'avenir des investisseurs intéressés par notre ville.

Il n'a en outre pas été aisé d'obtenir du service cantonal de l'aménagement du territoire (SAT) que la densité des constructions prévues soit réduite à un coefficient de 0,8. En effet, tant les objectifs cantonaux en matière de création de logements que les propositions du chantier N° 3 du SDOL prévoient une densification le long des voies de communication jouissant d'une bonne desserte en transports publics. L'accord cantonal est clairement limité au projet présenté et en cas de nouvelle étude, il serait difficile, voire impossible d'éviter une densification plus importante, ce qui mettrait par ailleurs la Municipalité dans une position contraire à celle qu'elle défend dans le SDOL.

Les promoteurs :

Lors de la dernière rencontre avec des représentants de "SuissePromotion", la Municipalité a fait part de son désir de privilégier des aspects de développement durable dans ce projet, demande qui a rencontré un accueil très positif.

Il faut relever que "SuissePromotion" a le souci de garder un équilibre entre les constructions et les espaces verts. Il a déjà réalisé en Suisse de nombreux projets où les bâtiments s'inscrivent dans un contexte de verdure et a pu ainsi également faire part de son expérience de la coexistence possible entre les propriétaires et le libre passage public sur les chemins traversant le parc. Il a aussi une bonne expérience en matière d'énergie renouvelable, existant dans plusieurs des projets qu'il a réalisés (www.suissepromotion.ch).

Lors de l'entrevue citée ci-dessus, le promoteur s'est engagé sur les points suivants :

- chauffage des sept bâtiments et du bâtiment collectif par géothermie
- apport d'énergie par des panneaux solaires d'environ 150 m² pour les sept bâtiments et d'environ 30 m² pour le bâtiment de la piscine couverte
- installation d'une borne pour le chargement des véhicules électriques
- création d'un emplacement pour un véhicule "Mobility car sharing", avec extension ultérieure possible si besoin est
- caractère public de tous les cheminements piétons offrant un accès permanent aux piétons et aux cyclistes
- riche végétalisation de l'ensemble du quartier par des arbustes d'essences et de tailles diverses – y compris de taille déjà importante au début du projet - et du mur de soutènement (côté rue du Bugnon) par des plantes grimpantes
- ensemencement entre les bâtiments par une végétation de type "prairie fleurie", agrémentée de coquelicots
- création de places de stationnement pour vélos à l'extérieur
- confirmation du prix du m² de plancher à l'achat qui se situera entre Fr. 4'000.-- et Fr. 4'200.-- maximum.

Population concernée :

Dans un souci d'équilibrer tant l'ensemble de la ville que ses finances, la nouvelle Municipalité peut reprendre à son compte le souhait de diversifier la population et d'offrir aussi aux couches moyennes à supérieures habitant déjà notre ville la possibilité d'acheter son logement dans des conditions favorables. Le prix confirmé permet d'offrir des logements de 100 m² pour une somme moyenne de Fr. 400'000.-- à Fr. 420'000.-- maximum (150 m² pour Fr. 600'000.-- à Fr. 630'000.--), ce qui, mis en relation avec des fonds propres entre Fr. 80'000.-- et Fr. 126'000.-- et des taux d'intérêt entre 3,5 et 5%, donne des loyers mensuels se situant entre Fr. 933.-- et Fr. 2'100.--.

Malgré que le projet ne soit pas encore confirmé officiellement et qu'aucune publicité n'ait encore été faite, de nombreux acquéreurs potentiels se sont déjà annoncés.

Environnement :

Le maintien, voire la création de nouveaux espaces verts est une des priorités de la Municipalité, consciente de la nécessité du modèle de densification dans les villes comme modèle de développement durable, mais consciente aussi de la nécessité d'une volonté politique forte pour préserver et développer des espaces verts de qualité en milieu urbain, en raison des coûts du terrain.

La Municipalité développera ce sujet dans le cadre de son programme de législature qui sera rendu public d'ici la fin de l'année au plus tard. Mais, elle s'engage d'ores et déjà à maintenir les jardins familiaux de Sous-Biondes et à réaliser le projet de réaménagement du bois de Pachoudaz qui permettra l'accès au public à ce site boisé.

Ces deux projets vont également dans le sens du SDOL par le fait qu'ils renforcent et prolongent les cordons boisés qui marquaient la place des rivières. Elle veillera à ce que le projet "En Belle Vue" se réalise tel que prévu. Concernant le centre-ville et les projets actuellement à l'étude, la Municipalité veillera à maintenir un équilibre entre constructions, espaces verts et publics.

Rencontre avec une délégation de l'Association pour la préservation des espaces verts du parc des Paudex :

La Syndique et la Direction du service Urbanisme et Bâtiments ont rencontré une délégation de l'association en juillet. S'il y a compréhension de l'attachement des riverains au parc de Paudex, il a été répété que celui-ci en tant que tel n'est pas touché par le projet, à la suite de l'abandon d'un des immeubles ainsi que du petit bâtiment qui aurait pu comprendre un programme communal, corrections apportées au projet suite aux oppositions des riverains.

La demande principale de l'association serait de renoncer encore au 7^{ème} immeuble, B2, qui empiète sur le pré. La Municipalité ne peut accéder à cette demande, d'une part pour des raisons financières, mais principalement parce que cet abandon modifierait le projet d'une manière telle que cela nécessiterait le retrait du préavis, un nouveau plan de quartier en opposition comme mentionné plus haut aux options prises par le SDOL et contraire aux autorisations du SAT.

L'emprise sur le pré n'est par ailleurs pas celle décrite par les opposants dans leur lettre au Conseil communal de juin : ils font état d'une diminution de 25% de l'espace dévolu aux usagers du parc et d'une emprise de 3600 m² sur la surface verte actuellement à disposition. En réalité, la surface vendue, prise sur ce rectangle de 3'600 m², est de 1'100 m², ce qui représente bien moins de 10% de l'ensemble du parc.

Il a été relevé lors de cette rencontre qu'il n'était pas pertinent de s'appuyer sur le SDOL pour revoir le projet "En Belle Vue" à la baisse, puisque le SDOL se prononce au contraire en faveur d'une densification des axes proches des transports publics et n'avait fait que répertorier les projets en cours selon les indications fournies par la commune.

Sensible par ailleurs à la nécessité d'espaces de jeu pour jeunes et moins jeunes, la Municipalité a évoqué la possibilité d'utiliser une partie des espaces verts sur les terrains du tennis aux Baumettes pour y créer un espace de jeux pour adolescents, projet qui devra être étudié en partenariat avec les jeunes, dans ce quartier comme dans d'autres où ils pourraient être réalisés.

La Municipalité a par ailleurs répondu à la lettre du 15 juin adressée au Conseil communal par l'association et leur a fait remarquer que leur action avait permis un équilibre du projet avec le parc et également de préciser l'importance que la Municipalité donnera aux espaces verts à Renens lors de cette législature.

Conclusion :

En fonction des études menées, des éléments composants le préavis N° 80, en tenant compte des garanties données par les promoteurs et en considérant les éléments mentionnés dans la présente communication, la Municipalité est convaincue qu'il faut réaliser ce projet.

Lors de toute réalisation, il est difficile de contenter les exigences ou désirs de tous les partenaires intéressés ou concernés. Tout projet comporte des avantages et des inconvénients. Le projet "En Belle Vue" respecte des objectifs importants, répond à une demande certaine de logements pour une catégorie de la population; il est équilibré, il tient compte d'aspects environnementaux, même s'il n'a pas été élaboré strictement selon une planification de développement durable. La vente de la parcelle "En Belle Vue" permettra à la Municipalité d'avoir les moyens financiers et humains pour être active dans d'autres secteurs de la ville (Centre, Croisée, Gare), pour orienter les projets à venir.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

La Syndique :

Le Secrétaire :

Marianne Huguenin (L.S.)

Jean-Daniel Leyvraz