

P R E A V I S No 15-2012

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

Renens, le 30 avril 2012/MHo-ks

AU CONSEIL COMMUNAL DE R E N E N S,

Madame la Présidente,
Mesdames, Messieurs,

Buts du présent préavis

Le présent préavis vise à assurer le développement urbain du site de La Croisée, ses buts étant les suivants :

- adoption du plan de quartier équivalant à un permis de construire P34 « La Croisée »,
- approbation des réponses aux observations et oppositions déposées lors de l'enquête publique,
- information sur les objectifs de la Municipalité en matière de logements subventionnés sur ce site,
- information sur les finances du préavis No 09-2006 sur la participation de la Ville aux frais de dépollution.

Le présent préavis s'organise de la manière suivante :

1. Préambule	2
2. Contexte	2
3. Description du projet	4
4. Procédure légale (LATC).....	6
5. Démarches subséquentes.....	8
6. Incidences financières.....	8
7. Conclusions.....	9

1. Préambule

Situé au cœur de l'agglomération lausannoise, inclus dans les stratégies du Plan directeur de l'agglomération Lausanne-Morges (PALM) et du Schéma directeur de l'Ouest (SDOL), ce site revêt une importance particulière au niveau communal, autant par sa taille que par son emplacement sur un carrefour marquant l'entrée dans le centre de Renens. Les critères prépondérants en matière d'urbanisme à mettre en œuvre ici se déclinent en termes de densité, de mixité, d'accessibilité par les transports publics, de qualité des espaces publics et verts proposés par le projet. Enfin, les qualités architecturales, environnementales et énergétiques des futurs bâtiments sont des paramètres que la Municipalité se doit de contrôler attentivement.

Les enjeux en termes de politique du logement et de politique économique y sont essentiels, imposant d'y implanter un projet de qualité.

La démarche d'approbation du projet est également particulière : en effet, elle permet de réunir en un dossier et en une enquête publique le plan et le règlement du plan de quartier et les plans architecturaux nécessaires à un permis de construire. Ceci permet au Conseil communal de se prononcer en toute connaissance de cause sur un projet détaillé.

Pour finaliser le projet et permettre un début des travaux, un second préavis suivra et portera sur le subventionnement de logements et le cautionnement de la société coopérative constructrice, Logacop.

2. Contexte

2.1. Historique

Dès 1966, l'entreprise Agencements Industriels SA avait développé ses activités de thermolaquage notamment, dans les bâtiments situés sur les parcelles N^{os} 954 et 1034.

Le 1^{er} mars 1994, une explosion au 1^{er} étage rend le bâtiment inutilisable.

Comme première démarche dans le courant de 1994, la Commune a veillé en collaboration avec le Service cantonal des eaux, sols et assainissement (SESA) à l'élimination des produits toxiques encore présents sur le site.

Le 28 février 1995, la société Agencements industriels SA est mise en faillite. Il s'en est suivi une série de procédures juridiques complexes devant les Cours pénale et civile afin de définir des responsabilités et des droits de propriété. Le processus légal s'est enfin terminé au printemps 2006, par la désignation de la Banque Cantonale de Genève en qualité de propriétaire du bien-fonds. Finalement, la Société vaudoise pour la création de logements à loyers modérés (SVLM), approchée par la Municipalité pour un travail en partenariat, a acquis les deux parcelles en question en décembre 2006. La démolition et l'analyse du sous-sol ont eu lieu durant l'été 2007. Parallèlement, Logacop a acquis la parcelle N^o 951, côté Croisée, en 2010.

Entre 1994 et 2006, soucieuse de l'état du site et pressée par le Conseil communal, la Municipalité a tenté de nombreuses démarches pour faire évoluer la situation, restant en contact avec les acteurs du dossier, Office des faillites, avocats, mais aussi avec la protection civile et l'armée dans l'hypothèse d'un exercice de démolition.

Elle a déjà soumis au Conseil deux préavis portant sur ce site : le préavis N° 9-2006 relate les démarches entreprises par la Municipalité qui a joué un rôle actif dans l'acquisition du terrain par la SVLM, après avoir envisagé dans un premier temps un achat direct. Ce préavis définit également la participation financière de la Municipalité au projet, participation portant sur les frais de démolition et de dépollution.

Dans le second préavis, N° 55-2008, la Municipalité, répondant au postulat de M. l'ancien Conseiller communal Walter Siegrist, analyse en détail les possibilités de développement urbain du site de la Croisée et informe le Conseil de son intention de réviser le plan de quartier en vigueur.

De son côté, le Législatif a interrogé la Municipalité à de nombreuses reprises à ce sujet par le dépôt de diverses motions et pétitions, auxquelles la Municipalité a déjà répondu. Le 27 mars 2003, le Conseil communal refusait un préavis tendant à poser une toile décorative pour masquer les ruines.

- Motion de M. l'ancien Conseiller communal Jean-Jacques Aegerter, déposée en avril 1998 portant sur la situation du moment et l'avenir de Fly.
- Pétition intitulée « Pour la démolition de Fly » émanant du parti radical et portant plus de 800 signatures, transmise à la Municipalité le 2 novembre 2000.
- Motion de M. l'ancien Conseiller communal Christian Widmer, déposée le 8 septembre 2005 visant à la modification du classement de la parcelle N° 954. Cette motion propose de prendre appui sur le règlement sur la police des constructions (RPE) pour contraindre l'Office des faillites à agir, en classant les parcelles en zone à bâtir ou en zone de villas.
- Postulat de M. l'ancien Conseiller communal Walter Siegrist déposé à l'issue du débat sur le préavis N° 9 du 18 décembre 2006 "Ancienne usine FLY – SVLM, société acquéreur des parcelles N°s 954 et 1034 – Participation financière de la Commune", à son adoption et à son renvoi direct à la Municipalité lors de la séance du Conseil communal du 25 janvier 2007. Ce postulat a fait l'objet d'un rapport-préavis accepté par le Conseil dans sa séance du 9 octobre 2008.

2.2. Acteurs

SVLM

La SVLM a été constituée en 1981 sous la forme d'une société anonyme. La majorité (55%) des actions est détenue par l'Etat de Vaud, le solde (45%) initialement par les quatre banques vaudoises, puis transféré à la Banque cantonale vaudoise (BCV).

Les buts de la société sont définis à l'article 16 de la loi du 5 septembre 1975 sur le logement et par l'article 4 des statuts de la société; ils consistent à acquérir des terrains qui doivent servir à la création d'infrastructures et à l'édification de logements essentiellement à loyers modérés, à préparer ces terrains à leur destination finale (étude de plans de quartier, de plans d'affectation), puis à les céder à des communes ou sociétés sans buts lucratifs.

Logacop

Logacop est une société coopérative, reconnue d'utilité publique. Son but initial a été de mettre des locaux à disposition de ses membres, institutions occupant ou accueillant des handicapés. Elle ne distribue ni dividende ni intérêt. Ses buts se sont diversifiés ces dernières années, comprenant la mise sur le marché de logements à loyers modérés ou subventionnés.

Les liens entre ces acteurs et la Municipalité ont été définis dans plusieurs conventions; la participation financière de la Commune aux travaux de remise en état du site a fait l'objet d'une convention avec la SVLM signée en octobre 2006, puis approuvée par le Législatif dans sa séance de janvier 2007. Un accord préalable entre la SVLM, Logacop et la Municipalité, relatif aux modalités de révision du plan de quartier a été signé en août 2008. Enfin, une convention établie entre ces trois partenaires permet de préciser les tâches et les responsabilités de chacun pour la mise en œuvre du quartier.

3. Description du projet

3.1. Le plan de quartier en vigueur

Un plan de quartier avait déjà été établi pour ce site en 1993 : il prévoit une mixité d'affectations comprenant de l'habitation, des bureaux, du commerce et de l'artisanat sur une surface de plancher globale de 18'415 m² pour un terrain de 10'833 m², soit un coefficient d'utilisation du sol (CUS) de 1.69. Ces surfaces se traduisaient en volume par cinq niveaux sur rez-de-chaussée, un front continu face à la rue de Lausanne assurant une protection contre le bruit aussi bien du projet que des quartiers à l'amont.

Si ce plan de quartier possède de réelles qualités, comme son principe d'implantation le long de la rue de Lausanne ou la souplesse qu'il permet dans la répartition des affectations, il présente aussi des caractéristiques qui appellent à sa révision. Les limites de construction fixées induisent une architecture très découpée, donc des réalisations coûteuses. Enfin, il n'intègre pas les récents développements environnementaux en matière de construction.

La question de sa révision s'est posée suite à l'achat par la SVLM, avec les propositions des futurs acquéreurs, Logacop, et de l'architecte Pezzoli. La réponse au postulat de M. le Conseiller Siegrist, de janvier 2007, explicite le travail fait avec ces acteurs et la Municipalité pour définir la variante à retenir pour ce site.

3.2. Périmètre et parcellaire

Le périmètre reprend celui du P34 existant. Il est délimité par les rues de Lausanne et de Sécheron, par l'avenue du 24-Janvier et la rue de la Paix. D'une surface d'ensemble de 10'833 m², le plan inclut les parcelles suivantes :

- | | | | |
|---|------------------|----------------------|-------------------------------------|
| - | parcelle N° 951 | 4'633 m ² | Logacop, propriétaire |
| - | parcelle N° 954 | 3'943 m ² | SVLM, promettant-vendeur à Logacop |
| - | parcelle N° 1034 | 2'257 m ² | SVLM, promettant-vendeur à Logacop. |

3.3. Le nouveau projet

Surfaces et affectations

Le projet proposé aujourd'hui maintient les qualités urbanistiques mentionnées ; il augmente les surfaces de plancher constructibles, qui passent de 18'415 m² à 23'000 m². Celles-ci se répartissent entre le logement, très majoritaire avec 131 appartements, dont près de 50 subventionnés, des activités tertiaires et commerciales pour une surface de 4'400 m², et une unité scolaire de six salles de classe sur une surface de près de 1'000 m². Le coefficient d'utilisation du sol (CUS) passe ainsi de 1.69 à 2.0. La densité humaine qui en découle est évaluée à près de 400 habitants et emplois à l'hectare.

Espaces publics

Le projet prévoit aussi une offre généreuse en espace publics : des cheminements piétons traverseront le site permettant un accès direct à la future station de tram de la Croisée; un parc s'ouvrant sur le 24-Janvier sera mis à disposition du public.

Stationnement

Le stationnement pour voitures comme pour deux-roues est dimensionné sur la base d'une application restrictive des normes en vigueur, vu l'excellente desserte du site en transports publics actuelle et surtout future avec un arrêt de tram prévu devant le site. Le projet tient compte des logements pour étudiants, d'une complémentarité de l'usage des places et prévoit un parking de 150 places en sous-sol et 3 places de livraison en surface pour les voitures; pour les deux-roues, 180 places sont prévues dans des locaux au rez.

3.4. Logements subventionnés

Les discussions entre la Municipalité et la coopérative Logacop ont abouti à une part importante de logements subventionnés dans le quartier de la Croisée. Aujourd'hui 48 logements subventionnés sont prévus, dont 24 appartements de 2 pièces, 20 de 3 pièces et 4 de 4 pièces. Ce nombre permettra de revenir à un taux de logements subventionnés d'environ 1,3% du parc locatif de la Commune. Rappelons qu'à l'heure actuelle, nous ne disposons que de 86 logements subventionnés.

Il n'est pour le moment pas possible de donner des chiffres pour les montants des subventions, ceux-ci ne pouvant s'articuler qu'à partir du moment où le chantier sera suffisamment avancé pour les connaître. La Commune ne mettant pas de terrain en droit de superficie à disposition du maître d'ouvrage, elle soutiendra la construction par un cautionnement sur l'emprunt nécessaire à la réalisation de ces logements. Un préavis concernant ce subventionnement et le cautionnement sera déposé au Conseil communal dès que les estimations des coûts pourront être faites, en principe cet automne déjà. Le Canton a d'ores et déjà donné son accord de principe pour sa participation au subventionnement et au cautionnement.

4. Procédure légale (LATC)

4.1. Plan de quartier et permis de construire

La Loi vaudoise sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC) définit la procédure à suivre pour l'établissement d'un plan de quartier à ses articles 56 et suivants. Pour ce plan, la Municipalité, d'entente avec les propriétaires, a choisi la variante d'une révision du plan de quartier existant, complétée de manière à être équivalent à un permis de construire, selon l'art. 69a LATC. Ceci demande que le dossier du plan de quartier soit accompagné d'un dossier complet pour un permis de construire. Cette démarche inhabituelle présente deux avantages :

- les plans mis à l'enquête et soumis à l'approbation du Législatif sont beaucoup plus précis et détaillés que ceux d'un plan de quartier, ils permettent de se faire une idée claire du projet ;
- la Municipalité pourra octroyer le permis de construire dès la mise en vigueur du plan de quartier par le département cantonal compétent.

4.2. Planification en vigueur

Le plan de quartier P34 "La Croisée" en vigueur aujourd'hui a été adopté par le Conseil communal de Renens le 10 décembre 1992, puis approuvé par le Conseil d'Etat le 2 avril 1993.

4.3. Approbations de la Municipalité et examens cantonaux

Le dossier a été approuvé par la Municipalité dans ses séances du 6 novembre 2009 et du 9 avril 2010 pour l'examen préalable du Canton, puis du 17 décembre 2010 pour l'examen complémentaire. Les services cantonaux ont examiné une première fois le dossier et remis leur rapport d'examen le 22 juin 2010 ; le rapport d'examen complémentaire est daté du 14 mars 2011 (en annexe). Suite à ces validations cantonales et municipales, le dossier a pu être soumis à l'enquête publique du 26 novembre au 26 décembre 2011, enquête qui a été précédée d'une soirée publique à fin septembre 2011. Le plan de quartier étant accompagné d'un dossier de permis de construire, ce dernier a fait l'objet d'une synthèse distincte de la part des services cantonaux, en particulier de la DGEO qui doit approuver les plans de l'unité scolaire ; cette synthèse positive est parvenue à la Municipalité en date du 24 avril 2012.

4.4. Traitement des observations et oppositions

Selon l'art. 58 al.2 LATC, la Municipalité inclut dans le préavis du plan de quartier un résumé des oppositions et des observations ainsi que des propositions de réponse aux oppositions non retirées. Dans le délai de l'enquête publique, 2 observations et 4 oppositions ont été déposées :

1. Observation des Retraites Populaires, pour l'immeuble de l'avenue du 24-Janvier 4, sur des demandes éventuelles de leurs locataires en lien avec des nuisances de chantier, à laquelle le constructeur a répondu favorablement;
2. Observation de M. Charles André RoCHAT, sur la pose de gabarits, à laquelle la Municipalité a répondu par la création d'une maquette à l'échelle du quartier;

3. Opposition de M. Roland Delapierre, contre la hauteur des futurs bâtiments, pour des toits à deux pans au lieu de toits plats;
4. Opposition de M. et Mme Yves et Francine Sutter, contre la densité du projet, sa hauteur et sur le risque d'ombre portée des futurs bâtiments, sur la pose de gabarits;
5. Opposition de la société Sicos SA, pour les immeubles sis à l'avenue du 24-Janvier 3 et 5, sur des demandes éventuelles de leurs locataires en lien avec des nuisances de chantier, contre la position de l'entrée du parking, sur l'étude d'impact du trafic;
6. Opposition de l'Association vaudoise pour la construction adaptée aux handicapés (AVACAH), sur des éléments constructifs non conformes.

L'AVACAH a retiré son opposition en janvier suite à une adaptation des plans selon ses demandes. Une délégation municipale a rencontré les auteurs des 3 oppositions restantes en date du 20 février 2012 lors d'une séance de conciliation. Suite à cela, l'opposition de M. et Mme Sutter a été retirée par ses auteurs. Une seconde séance le 19 avril a permis de clarifier les attentes de la gérance Sicos. Sa position est encore en suspens.

Par conséquent, deux oppositions sont maintenues. Après consultation de ses partenaires, la Municipalité soumet alors à l'approbation du Conseil les propositions de réponses suivantes :

Opposition no 3, M. Delapierre

"Avec une hauteur moyenne de 6 niveaux, rez + quatre étages + attique et l'absence de toit à deux pans, les volumes projetés s'intègrent au quartier et se comparent aux volumes existants. Deux exceptions sont présentes : d'une part le volume sur le carrefour de la Croisée, de 7 niveaux, marque le carrefour et l'entrée dans le centre de Renens; d'autre part la pente naturelle de la rue de Lausanne amène à un niveau supplémentaire à l'extrémité du site côté rue de Sécheron.

L'architecture du projet est contemporaine, et se pose en dialogue, et non en opposition, avec le quartier, en particulier avec le bâtiment historique de la ferme des Tilleuls. L'absence de toiture à deux pans se justifie par cette volonté d'une architecture contemporaine; au demeurant, l'adjonction d'une petite toiture comme sur les bâtiments environnants augmenterait la hauteur totale".

Opposition no 5, société Sicos

"Le plan de quartier en vigueur prévoit l'entrée du parking dans une zone beaucoup plus étendue que celle du nouveau plan de quartier et se rapproche plus des bâtiments du 24-Janvier 3 et 5. Nous avons essayé de réduire au strict minimum les nuisances pour ces immeubles en rapprochant le plus possible l'entrée du parking de la route de Lausanne. Le plan de quartier actuellement en vigueur avait une 2^{ème} accessibilité au parking sur la rue du 24 Janvier, ce qui comportait bien entendu la possibilité ou la nécessité d'une circulation des véhicules autour de l'ensemble du périmètre et donc accentuait les nuisances sur la rue du 24-Janvier. Cet accès a été supprimé dans le nouveau plan de quartier présenté pour les mêmes raisons que celles évoquées ci-dessus. Le nouveau plan de quartier prévoit également une diminution importante de surfaces commerciales et administratives par rapport au plan de quartier en vigueur et contribue ainsi à une réduction substantielle du trafic. Le plan de quartier en vigueur permet la création de 294 places de parc. Le nouveau

projet mis à l'enquête comportant 150 places, soit le 50%, constitue une réduction très importante des nuisances dues au trafic.

Le rapport d'aménagement selon l'art. 47 OAT est une pièce nécessaire pour la mise à l'enquête d'un plan de quartier. Le cas de "La Croisée" ne fait pas exception à cette règle. Les éléments significatifs du rapport concernant le parking sont remis en annexe. Le dossier complet peut être consulté au Centre technique communal, rue du Lac 14 à Renens.

Le propriétaire Logacop s'engage sans réserve à fournir à Sicos SA tous les renseignements qui lui seront nécessaires en cas de prétentions en réduction de loyer de certains de leurs locataires. Dans l'hypothèse où une décision de justice devait imposer une telle réduction et pour autant qu'il soit établi à satisfaction de droit que celle-ci a pour cause unique le chantier qui aurait généré des nuisances extraordinaires, il va sans dire que Logacop pourrait admettre le principe de sa responsabilité".

4.5. Suite de la procédure

Après l'adoption du plan de quartier par le Conseil, la Municipalité transmet le dossier au Département compétent pour approbation préalable ; c'est lui qui transmet aussi les réponses aux observations et oppositions, ouvrant ainsi les voies de recours. Simultanément, il notifie la décision d'approbation préalable, ce qui ouvre le délai référendaire. Une fois les voies de recours épuisées, le Département pourra mettre le plan de quartier en vigueur définitivement. Suite à cela, probablement cet automne, la Municipalité pourra, comme expliqué plus haut, octroyer directement le permis de construire.

5. Démarches subséquentes

Suite à la mise en vigueur du plan de quartier, et une fois les coûts de construction établis, la Municipalité soumettra au Conseil un préavis sur le subventionnement des logements et le cautionnement de la construction.

La Municipalité procédera aussi au bouclage du préavis 09-2006 qui prévoyait un crédit à hauteur de CHF 800'000.-- TTC pour couvrir la moitié des frais de démolition et de dépollution du site. Au final, le montant payé par la Commune se monte à CHF 200'000.--. Selon l'engagement pris par la SVLM, ce montant sera remboursé au moment de la signature de l'acte de vente entre Logacop et la SVLM, qui devrait intervenir dans le courant de l'été 2012.

Les travaux des aménagements extérieurs du quartier devront être coordonnés avec les travaux routiers du tram sur sa partie sud-ouest, soit la rue de Lausanne. Il n'y a par contre pas de travaux routiers importants prévus sur l'espace public au nord du site, sur l'avenue du 24-Janvier ou la rue de la Paix.

6. Incidences financières

Ce préavis n'a pas d'incidences financières.

7. Conclusions

Le dernier plan de quartier adopté par le Conseil communal était le P39 "Place du Marché" ; l'adoption de ce préavis constituera le pas suivant dans le développement urbain de Renens. Il concrétise les démarches de la Municipalité entreprises en 2006, qui ont permis de privilégier un partenaire à but non lucratif et d'éviter une promotion immobilière spéculative sur ce site.

La création de plus de 130 logements, libres à prix abordables et subventionnés, la création de commerces et d'activités, la réalisation d'une petite unité scolaire et d'un parc public contribuent à l'apparition d'un nouveau quartier de près de 400 habitants sur une friche dont l'aspect trop visible a fait couler beaucoup d'encre et d'interventions au Conseil communal ces dernières années.

Ce quartier répond ainsi à la demande de logements toujours plus forte dans la région ; il répond également sur les plans urbanistiques et architecturaux aux principes d'un développement urbain durable, coordonné avec les politiques d'agglomération soutenues aux échelons de la Confédération, du Canton, du projet d'agglomération (PALM) et de l'Ouest lausannois.

Par l'adoption de ce plan de quartier, le Conseil communal permet au partenariat engagé par la Municipalité avec les acteurs publics ou semi-publics que sont la SVLM et Logacop à de nouveaux habitants et un nouveau quartier de bientôt sortir de terre.

Fondée sur l'exposé ci-dessus, la Municipalité prie le Conseil communal de bien vouloir voter les conclusions suivantes :

CONCLUSIONS

LE CONSEIL COMMUNAL DE R E N E N S,

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,

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

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

Approuvé par la Municipalité dans sa séance du 27 avril 2012.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

La Syndique :

Le Secrétaire :

Marianne HUGUENIN (L.S.)

Jean-Daniel LEYVRAZ

Annexes :

- plan et règlement P34 "la Croisée II"
- plans d'architecture du dossier de mise à l'enquête
- examen préalable du canton
- oppositions non retirées
- plans (agrafés séparément)

Membres de la Municipalité concernés : Mme Tinetta Maystre
M. Jean-Pierre Rouyet