

P R E A V I S No 30-2007

Adoption du plan de quartier P39 "Place du Marché"
Adoption de la modification du plan de zones pour les parcelles Nos 544 et 1357

Procédure de levée des oppositions
Echanges et vente d'emprises

Renens, le 18 juin 2007/MHoks

AU CONSEIL COMMUNAL DE R E N E N S ,

Monsieur le Président,
Mesdames, Messieurs,

Afin d'en faciliter la lecture, le présent préavis est organisé de la manière suivante :

Table des matières

1. Introduction	2
2. Contextes	3
2.1 Contexte historique.....	3
2.2 Contexte urbain	4
2.3 Contexte politique.....	5
2.4 Information et participation	7
3. Présentation du dossier	8
3.1 Projets publics et projet privé	8
3.2 Projet de rénovation de la place du Marché	8
3.3 Projet de construction	10
3.4 Plan de quartier.....	11
4. Echanges et vente de terrain	14
4.1 Politique municipale en matière d'achats et ventes d'immeubles	14
4.2 Définition des surfaces	14
5. Procédure légale (LATC)	16
5.1 Planification en vigueur	16
5.2 Approbations de la Municipalité et examens cantonaux	16
5.3 Trois objets d'enquête.....	16
5.4 Suite de la procédure et délais référendaires	17
5.5 Oppositions et observations.....	18
6. Perspectives et conclusions	27
7. Annexes	30

1. Introduction

Entre l'avenue du 14-Avril qui le limite au nord, le fleuve ferroviaire qui le borde au sud, entre la salle de spectacles et la rue de Crissier, le centre de Renens gravite autour de la place du Marché. Le devenir de cette place, le rôle des rues qui y mènent, les projets pour les terrains en friche qui la longent, tels sont les enjeux de ce préavis.

En vous le soumettant, la Municipalité veut s'engager à faire vivre la ville, à dynamiser son centre, à mettre en valeur ses espaces publics et à soutenir une réalisation de qualité. Construire sur une friche, amener habitants, emplois et commerces au centre-ville lui permet de respecter ses engagements pris dans le cadre du Schéma directeur de l'Ouest lausannois.

Ce préavis comporte trois volets, tous nécessaires à une démarche de cette envergure :

- l'urbanisme, avec un nouveau plan de quartier pour le Centre et une modification du plan de zones,
- la procédure selon la Loi sur l'aménagement du territoire (LATC), avec les réponses proposées par la Municipalité aux opposants à ce plan de quartier,
- le foncier, avec un projet de vente et d'échanges de terrains communaux.

Avant de traiter ces trois points, le préavis situe d'abord le plan de quartier dans son contexte, historique comme géographique. Puis, il décrit ce que vise le plan de quartier par une présentation succincte du projet de construction et du projet de réaménagement de la place.



2. Contextes

2.1 Contexte historique

Acheté par la Municipalité en 1933 pour y créer un marché, le terrain qui deviendra la place du Marché a finalement été longtemps délaissé et utilisé seulement par les enfants, après l'échec dans les années 30 du transfert du marché sur la place. Dans les années 50, des mères se sont d'ailleurs mobilisées contre un projet de parking sur cette place pour que les enfants puissent continuer à y jouer.

C'est en 1977 que la place du Marché va se transformer radicalement avec la construction du centre Métropole et la création d'une rue piétonne sur la rue Neuve, projet modèle pour l'époque. Le centre de Renens était alors envisagé comme le futur deuxième centre de la région lausannoise. Les années 80 ont vu le développement d'un projet de grande ampleur qui prévoyait un centre commercial comprenant des magasins Coop et Placette, sur des terrains appartenant à ces deux entreprises. Ce projet, basé sur le plan d'extension partiel (PEP) encore en vigueur, était bien plus important que ce qui est projeté aujourd'hui. Il a été abandonné par ses promoteurs pour des raisons diverses, principalement à cause de la réalisation de centres commerciaux en périphérie, qui attiraient le commerce hors des centres des villes.

Peu de choses ont changé pendant les vingt années suivantes au centre de Renens. Néanmoins, la place du Marché, qui va fêter les 30 ans de son aménagement, est devenue un lieu de rencontre incontournable pour la vie sociale et politique de Renens. Tous les samedis matin se déroule le désormais traditionnel marché, avec ses animations musicales en été qui ont contribué à sa convivialité. Ce marché coloré offre une diversité de produits et il est fréquenté tant par les Renonais que par des habitants de toute la région. La rue Neuve, avec le cachet de ses maisons qui a été conservé, représente une page d'histoire importante de la ville de Renens.

Néanmoins, l'attractivité commerciale du centre-ville et en particulier de la rue Neuve a stagné, à l'exception des commerces situés dans la proximité immédiate du centre Métropole. Et si la place du Marché joue pleinement son rôle de centre-ville le samedi matin ou lors de fêtes, elle reste, ainsi que la rue Neuve, relativement sous-utilisée les soirs et les week-ends, trop soumise aux heures d'ouverture du centre Métropole.

En 1998, la Placette, propriété de Maus Frères, a définitivement renoncé à développer un nouveau projet à Renens. Soucieuse de l'avenir du Centre, la Municipalité s'est alors approchée de cette société et a acquis les terrains concernés, situés des deux côtés de la rue de la Savonnerie. L'opération a porté sur l'achat de 3'343 m² pour un montant total de Fr. 2'000'000.--. Par cette acquisition, la volonté de la Municipalité était clairement de « prendre pied » au Centre, pour pouvoir négocier, le moment venu, des accords dans le cadre d'un futur plan de quartier et de réaliser un investissement qui permettrait par la suite de financer des projets communaux par la revente des terrains. Relevons qu'à l'époque, la Commune était déjà, et est toujours, propriétaire de parcelles dans l'îlot de la Savonnerie.

La Coop a été présente à Renens, par plusieurs magasins de quartier qui ont ensuite disparu. Il ne reste, à l'heure actuelle, que la Coop de Florissant et le Schop Coop Pronto de la gare. C'est aussi à Renens, au chemin du Chêne, que la Coop a exploité durant plusieurs années un centre de distribution qui est devenu aujourd'hui le centre administratif de la Suisse romande.

Contrairement à la Placette, la Coop est restée propriétaire de sa parcelle située en bordure de la place du Marché, et a maintenu sa volonté d'y construire un magasin de proximité, complémentaire à son projet de Léman-Centre, d'une autre ampleur et destiné à une clientèle essentiellement motorisée.

De son côté, la Municipalité a manifesté sa volonté d'améliorer d'une manière générale l'attractivité du Centre et, lors de ses contacts réguliers avec l'entreprise Coop, s'est régulièrement enquis de l'avenir que celle-ci entendait réserver à sa parcelle du centre-ville. L'intérêt des deux parties à voir démarrer un projet sur la parcelle de la Coop au centre de la Ville a amené à redémarrer, dès 2004, un partenariat pour définir un nouveau plan de quartier satisfaisant les deux parties.

Fin 2003, début 2004, une étude avait été menée sur l'image de notre ville, avec une enquête auprès de la population. Cette étude visait à définir les points forts et les points faibles de notre cité. Suite à celle-ci, en automne 2004, la Municipalité avait acquis que les préoccupations liées au centre-ville représentait un enjeu qui traversait l'ensemble des faiblesses relevées par l'évaluation de l'image de Renens. Dès lors, il est ressorti d'une manière manifeste qu'il fallait prioritairement se préoccuper du Centre. C'est alors que l'« opération Cœur de Ville » a été décidée. Le travail en commun avec la Coop sur ce projet a alors débuté en parallèle.

2.2 Contexte urbain

Développement urbain durable

Le développement de ce quartier, déjà au cœur des préoccupations lors de l'établissement du plan directeur communal adopté en 1998, correspond à une vision large qui va bien au-delà du centre de Renens. A plus vaste échelle, le projet répond aux objectifs du Schéma directeur de l'Ouest lausannois (SDOL) et du projet d'agglomération Lausanne-Morges (PALM) de construire la ville en ville et d'implanter logements et emplois à proximité des axes de transports publics, diminuant à terme le trafic pendulaire.

Ce projet s'inscrit dans une ville en devenir, qui a besoin d'un centre attractif, vivant, lieu de repère et d'identité. Urbaniser la ville aujourd'hui c'est tenir compte du développement durable et des besoins futurs de ses habitants.

Dans ce sens, les objectifs fixés pour la dynamisation du Centre sont importants : mixité des activités (commerciales, mais aussi culturelles) et mixité sociale au niveau de l'habitat, valorisation des espaces publics et de leur arborisation, densification du bâti, maîtrise des nuisances. Ces critères sont déterminants pour freiner l'étalement urbain, limiter la consommation du sol, assurer la maîtrise du trafic automobile et de ses conséquences sur l'air et le bruit, tout en maintenant les possibilités de déplacement, et améliorer la qualité de vie en ville. Ces objectifs-là sont tous au cœur de ce projet.

Les projets de construction et d'espaces publics autour du Centre

Les projets urbains dessinant la ville de demain s'imbriquent les uns dans les autres et s'influencent mutuellement. Le projet de plan de quartier de la place du Marché dont il est question ici s'inscrit en toute cohérence avec les différents projets dans le Centre, qui sont les suivants :

- l'îlot de la Source, projet privé de logements en cours de construction,
- le projet de plan de quartier de la Savonnerie, qui comprendra la future Maison des cultures, au stade des intentions,
- le projet de rénovation de la gare, qui débutera en juillet 2007 par un concours pour la gare et les bâtiments qui l'accompagnent, mais aussi pour un nouveau franchissement des voies ferrées et pour une requalification des espaces publics au nord et au sud de la gare,
- en limite du Centre, le développement du plan de quartier de la Croisée, bloqué depuis plus de 10 ans.

Une ville est aussi composée d'espaces de vie et de verdure. Les projets en matière d'espaces publics sont les suivants :

- le réaménagement de la place du Marché et le square de la Savonnerie, qui sont compris dans le périmètre du plan de quartier,
- la redéfinition des rues amenant à ces espaces centraux, en particulier la rue du Midi,
- la rénovation de l'avenue du 14-Avril, avec un schéma de circulation à revoir pour sa mise à double-sens et l'arrivée éventuelle d'un axe de transport lourd (tram) qui permettra de modérer la circulation dans les rues du Centre,
- le parc qui accompagnera le nouveau bâtiment de l'îlot de la Source.

2.3 Contexte politique

Entre 2001 et 2007, l'avenir du centre-ville a suscité plusieurs interventions au Conseil communal. Ce préavis répond à celles reprises ci-dessous, qui sont en lien direct avec le plan de quartier traité ici :

La motion de Monsieur le Conseiller communal Paul Mettraux relative au parcage des véhicules au centre-ville, du 6 septembre 2001, demande « que la Municipalité étudie la création d'un parking sous la place du Marché, en prenant pour partenaires les propriétaires riverains ».

Elle trouve sa réponse dans le projet présenté, un parking public de plus de 130 places étant prévu en sous-sol des parcelles communales et privées du Centre.

Le postulat de Monsieur le Conseiller communal Alexandre Goedecke intitulé « Goulet » à la future place du Marché, du 14 décembre 2006, stipule que « La Municipalité de Renens prendra toutes mesures utiles d'entente avec la Coop et la Migros, afin que la zone entre les deux constructions en cause soit la plus conviviale possible tant sur les plans de la motricité des usagers, de l'aspect visuel, des résonances et d'une utilisation la plus rationnelle possible des surfaces à disposition (privée et public), entres autres en tenant compte des remarques formulées par mes soins aux communications municipales ».

Un certain nombre de solutions architecturales détaillées accompagnant le postulat, le plan de quartier ne peut y répondre à la lettre. Par contre, la Municipalité partage les préoccupations de préservation de la convivialité et de qualité de l'espace public présentes dans le postulat. Elle estime que le soin apporté au développement du projet, par la mise en place d'un concours pour le réaménagement de la place, par le suivi du dossier et les négociations entre la Coop et les services communaux depuis ses débuts, a permis d'aboutir à un projet répondant à ce postulat.

Le postulat de Monsieur le Conseiller communal Laurent Desarzens concernant la possibilité de créer un grand parc public dans l'îlot de la Savonnerie du 25 janvier 2007 propose que :

- «- La Municipalité étudie la possibilité de créer un espace vert du futur îlot de la Savonnerie dont la plus grande partie des parcelles est déjà en possession de la Commune,
- Elle propose, dès que faire se peut, un aménagement adéquat de la surface composée des espaces verts déjà disponibles».

Ce postulat touche partiellement le plan de quartier P39. En effet, seule la pointe nord de l'îlot de la Savonnerie, d'une surface d'environ 1'700 m², fait partie du plan de quartier, ceci dans le but de permettre le développement du projet prévu. Le futur de l'ensemble de cet îlot est donc encore à imaginer. Par contre, le plan de quartier prévoit la création d'un square de l'autre côté de la rue de la Savonnerie. Celui-ci découle d'une réflexion sur les différents espaces publics du Centre en complétant la place du Marché et les cheminements piétons du Centre. Par sa situation au cœur d'un îlot en devenir, il fait le lien avec les développements futurs de la Savonnerie.

La question de Madame la Conseillère communale Verena Berseth concernant la pose de gabarits pour l'immeuble Coop projeté au centre de la Ville, du 7 mai 2007, qui relaie la demande de citoyens regroupés sous l'appellation ACCC (Association Cœurs de Cités Conviviaux), était la suivante :

« Pourquoi la Municipalité ne demande-t-elle pas à la Coop de poser des gabarits ? »

La Municipalité y a répondu par la pose de gabarits le 22 mai 2007 pour une durée de six semaines.

La pétition « Pour la sauvegarde d'un espace convivial – le centre-ville de Renens et en particulier sa place du Marché doivent rester des lieux accessibles à chacune et à chacun » a été déposée au Conseil communal du 9 novembre 2006. Son texte est le suivant :

« Les citoyens et citoyennes de Renens et d'ailleurs dénoncent par diverses actions le projet de la construction d'un supermarché en plein centre de Renens. Les pétitionnaires demandent que la Municipalité s'engage fermement à sauvegarder des espaces conviviaux accessibles à tous».

Dans sa séance du 25 janvier 2007, la Commission ad hoc a examiné la pétition et entendu Mmes Marianne Huguenin, Syndique, et Tinetta Maystre, Conseillère municipale, ainsi qu'une représentante des pétitionnaires. Tous les commissaires présents ont accepté de transmettre la pétition à la Municipalité pour étude et rapport.

La Municipalité considère que l'ensemble de ce préavis répond aux éléments de la pétition, démontrant sa volonté de réaliser un projet de construction mixte comportant du commerce de taille moyenne et majoritairement du logement. Par la création de nouveaux espaces publics et le réaménagement de la place du Marché, elle dynamise le Centre et garantit son usage le plus large possible pour toutes et tous.

Par ailleurs, plusieurs interventions au Conseil communal portent sur le schéma de circulation de l'avenue du 14-Avril. Le plan de quartier présenté ici ne traite pas directement de cette problématique. Il tient compte cependant du projet de rénovation de l'avenue du 14-Avril et de sa mise à double sens, et son fonctionnement a été vérifié dans la situation actuelle

comme future. Ces motions, questions et interpellations, en marge du sujet du plan de quartier, sont rappelées ici pour mémoire :

- Motion de Monsieur le Conseiller communal Alexandre Goedecke et consort intitulée « Asphyxie au centre de Renens », 29 mars 2001.
- Intervention de Monsieur le Conseil communal Paul Mettraux concernant la circulation en double sens à l'avenue du 14-Avril, 29 mars 2001.
- Question de Monsieur le Conseiller communal Alexandre Goedecke concernant la circulation à double sens sur l'avenue du 14-Avril, 31 mai 2001.
- Interpellation de Madame la Conseillère communale Suzanne Sisto-Zoller et consort au sujet des modifications du plan de circulation au centre de Renens, 6 septembre 2001.
- Question de Monsieur le Conseiller communal Jean-Marc Reymond concernant les réponses fournies à l'interpellation de Madame Sisto-Zoller, 25 avril 2002.

2.4 Information et participation

Suite à l'enquête déjà mentionnée dans le chapitre retraçant le contexte historique, la Municipalité avait décidé de lancer une démarche participative relative à l'avenir du centre-ville. C'est ainsi qu'a été lancée la démarche intitulée "Cœur de ville", de septembre à novembre 2005. Les séances publiques de l'opération Cœur de ville n'ont pas traité directement du projet de plan de quartier, mais du centre-ville dans son ensemble. Depuis, les assemblées publiques liées au concours pour le réaménagement de la place du Marché, en septembre et novembre 2006, se sont centrées sur cette part essentielle du projet.

Peu après le début de l'enquête publique sur le plan de quartier, celui-ci, ainsi que le projet architectural et son évolution, ont été les sujets d'une soirée publique le 14 mars 2007, dressant un tableau complet de la situation. Ensuite, la Municipalité a présenté le projet sur la place du Marché le samedi matin suivant. De plus, durant la période de mise à l'enquête, trois permanences supplémentaires, avec présence de membres de la Municipalité, ont été organisées au Centre technique communal les samedis matin.

Finalement, à fin mai, toujours sur la place du Marché, quatre journées ont été consacrées à nouveau au projet, à son contexte, à ses enjeux généraux. Les débats tenus en soirée et le samedi matin, la présentation de la maquette et des plans aux passants ont permis de développer encore la discussion entre les autorités, les spécialistes des domaines concernés et la population.

Toutes ces démarches autour du projet - renforcées depuis que la nouvelle Municipalité a désiré amplifier les informations - , les débats au Conseil communal, la pétition munie de 827 signatures, les différentes motions et discussions sur le centre de Renens, ont contribué à une évolution importante du projet depuis ses premières esquisses. Le maintien de la rue de la Savonnerie, le travail sur l'ouverture du bâtiment vers l'extérieur, les options prises pour la place du Marché sont des résultats concrets qui montrent l'évolution du projet en lien avec une démarche participative que de nombreux professionnels de l'urbanisme ont salué.

3. Présentation du dossier

3.1 Projets publics et projet privé

Les relations et la collaboration entre Renens et Coop n'ont pas commencé avec ce projet, mais déjà lorsque cette entreprise avait mis à disposition de la Commune l'espace culturel sur la place et le parking de la Savonnerie.

Ce partenariat public-privé s'est intensifié et concrétisé dans un projet multiple d'espaces publics et de construction privée. D'un côté, la place du Marché, mais aussi le square et les rues les reliant, démontrent la volonté de mise en valeur de ces espaces de la part des pouvoirs publics qui en ont légitimement la charge. De l'autre, un bâtiment aux fonctions, aux usages et aux aspects sociaux mixtes, intègre dans sa forme les intentions privées comme les demandes communales, qui font désormais partie de ce projet. Elles ont été exprimées, soutenues et négociées depuis deux ans au sein d'un groupe de suivi, composé de membres de la Municipalité, de l'administration communale et de représentants de la Coop.

3.2 Projet de rénovation de la place du Marché

Si les initiatives privées ont un rôle évident à jouer dans cette dynamique, l'espace public est ici le domaine d'action par excellence du pouvoir public. La construction sur la parcelle appartenant à la Coop et jouxtant la place du Marché aurait eu des répercussions sur la place, indépendamment même de l'option choisie d'utiliser le sous-sol de cette parcelle pour y réaliser la partie publique et commerciale du parking. La Municipalité a donc saisi l'occasion de rénover l'ensemble de la place du Marché, avec le pari d'y réaliser un projet de qualité, alliant convivialité et respect des différentes fonctions de la place. La Coop a alors accepté de participer à la rénovation de la place à hauteur de frs. 700'000. --, décision figurant dans la convention signée en juin 2006 (voir annexe). Dans la recherche d'une solution à la mesure de cet enjeu, la Municipalité a choisi la voie d'un concours d'architecture pour dessiner le futur de la place du Marché en parallèle au projet de construction.

Concours participatif

Ce concours, lancé en septembre 2006, a plusieurs aspects inhabituels :

- Le projet a été lancé très tôt dans la démarche du plan de quartier, en amont de l'ensemble du processus, de manière à avoir une idée claire dès le départ pour cet espace public majeur et à intégrer les données du projet lauréat et le travail des architectes dans un ensemble cohérent.
- Le concours a débuté par un débat public sur le programme pour définir un projet qui réponde pleinement aux attentes des usagers. Il s'est terminé par une séance de jugement en présence du public, contrairement à la pratique des délibérations du jury à huis-clos.

Le 20 novembre 2006, le jury a tranché en faveur du projet du bureau Paysagegestion SA. Les éléments qui l'ont convaincu sont essentiellement :

- A l'échelle du Centre, de la gare jusqu'à la poste, le projet s'insère dans le réseau des cheminements existants et à créer en le mettant en valeur.

- A l'échelle de la place, le projet dégage au maximum l'espace, pour un usage le plus généreux possible, l'élargissant à la fois en direction de la rue du Midi et sous le bâtiment. Il propose une articulation entre la rue du Midi et la place du Marché par un jeu de rampes et de couvert, ce qui permet de cadrer l'espace et de mettre en valeur cette césure.
- Le projet prolonge le processus participatif en laissant place aux usages multiples actuels. Les éléments meublant la place évoqués par le projet seront précisés dans le cadre d'une charte et d'un groupe de travail incluant les partenaires concernés. Cette façon de faire permet aussi de coordonner le projet de la place le plus sûrement possible avec le futur bâtiment.

Cette démarche, avec ses deux séances publiques, a permis aux usagers d'exprimer les différentes attentes quant à la place, parfois contradictoires mais toujours pertinentes. Elle a sans aucun doute permis au projet d'évoluer, de s'améliorer et a influencé tant les bureaux choisis pour le concours que les architectes mandatés par la Coop et la Municipalité elle-même.

Notamment, celle-ci a pris la décision de confirmer l'hypothèse de création d'un square arborisé sur le terrain en friche le long de la Savonnerie, et de l'inscrire dans le plan de quartier. Ce nouveau square joue sur le contraste entre une partie à dominante végétale et une partie à dominante minérale. Il élargit l'offre des espaces publics et de l'arborisation du centre-ville, répondant ainsi aux volontés municipales en la matière.

Place intermédiaire

La Municipalité s'est attelée à trouver des solutions pour que le marché et les commerces du Centre pâtissent le moins possible de la longue phase de transition qui attend le Centre, le chantier étant prévu pour deux ans. L'ensemble des services communaux ont travaillé de concert pour trouver des solutions intermédiaires, que ce soit pour des aspects quotidiens comme la place de jeux, pour le marché du samedi ou pour des événements annuels. Des rencontres à ce sujet ont eu lieu avec les commerçants du Centre et les étalagistes du marché.

Pour le marché, une solution s'est dégagée des discussions avec les étalagistes : il se tiendra le long de la rue du Midi, rendue aux piétons et aux chalands pour l'occasion. L'animation a été prévue sur la place du Corso, afin d'intégrer la rue Neuve, avec une réflexion encore à concrétiser pour favoriser un accès direct entre la rue du Midi et cette place (estrade, escalier au niveau du parking du SIE).

La Municipalité a aussi l'intention de renforcer de différentes manières les animations pendant le chantier, en décorant par exemple la palissade du chantier avec la fresque réalisée à l'occasion de la manifestation "Renens Capitale Culturelle", ou en améliorant l'éclairage de fête. Les animations musicales du marché seront renforcées et une réflexion est en cours sur la politique du stationnement au Centre ainsi que sur la signalétique. Il est essentiel que le Centre traverse au mieux cette période transitoire.

3.3 Projet de construction

Concepts généraux

Le plan de quartier soumis ici à l'approbation du Conseil communal est basé sur un projet architectural déjà fort avancé. Depuis plus de deux ans, le bureau d'architectes Grin, mandaté par la société Coop, étudie l'implantation d'un magasin de proximité au centre de Renens, au sein d'un îlot mixte. Les logements occupent la majorité de la surface du projet, soit environ 60%.

Le projet a considérablement évolué depuis le début des études, par le travail du groupe de suivi autant que par les remarques entendues lors des soirées publiques. Les architectes ont compris que le bâtiment présenté en septembre 2006 supprimait une partie de la rue de la Savonnerie de manière trop forte et qu'il ne respectait pas l'îlot originel. Les étapes importantes de cette évolution ont été débattues en Municipalité, et les différentes variantes lui ont été soumises pour validation.

Le magasin Coop a été finalement placé au rez inférieur, ce qui libère complètement les surfaces du rez-de-chaussée, pour de petits commerces et un restaurant. Un retrait de la façade sur la place agrandit celle-ci par la création d'un couvert. De plus, la sortie piétons du parking destinée aux commerces a été placée en limite du bâtiment, directement sur la place. Ainsi, le but souhaité par la Municipalité d'obtenir un bâtiment avec quatre faces vivantes et transparentes, avec son entrée principale et une terrasse de restaurant donnant sur la place du Marché qui marque la relation entre celle-ci et le rez-de-chaussée, a été pleinement atteint.

Le maintien de la rue de la Savonnerie amène à séparer la construction en deux volumes distincts à partir du rez-de-chaussée. Fonctionnellement, il s'agit pourtant d'un seul bâtiment, dont l'accès principal, public, se fait depuis la place du Marché, et dont les accès de service (livraison et parking) se situent dans le volume situé à l'est de la rue de la Savonnerie.

Le futur bâtiment participe à la définition des espaces publics majeurs qui l'entourent : la place du Marché, la place au nord du projet où se trouve la fontaine, le square sur la Savonnerie et le nouveau passage entre la place du Marché et la Savonnerie.

Description du projet

Le rez-de-chaussée est occupé sur 3'000 m² par des commerces, un établissement public, l'accès au magasin Coop au niveau inférieur, des surfaces de bureaux, tous largement ouverts sur la rue. L'organisation de ce rez-de-chaussée intègre deux exigences posées par la Municipalité dès le début du projet, à savoir le fait que le restaurant sera organisé de façon indépendante des heures d'ouverture de la Coop (soirs et week-ends) et que la sortie piétonne du parking sera située en interface avec la place et non à l'intérieur du bâtiment, en vase clos.

Aux sous-sols, le magasin Coop d'une taille moyenne représentant un commerce de proximité, d'une surface de 1'500 m², son hall d'accès et ses dépôts. Le parking est réparti sur deux niveaux, l'un public, l'autre à destination des logements et des bureaux.

Aux étages, on trouve des logements, desservis par une cour intérieure. Cette typologie contribue à protéger les appartements du bruit de l'avenue du 14-Avril et leur permet de jouir d'un jardin intérieur en plus des espaces publics sur lesquels ils sont orientés. Le

volume à l'est de la Savonnerie accueille au-dessus du rez dévolu aux services (livraisons, administration, accès au parking, local de voirie) deux étages de bureaux puis deux étages de logements. L'ensemble comporte soixante logements, dont une partie est destinée à devenir des appartements protégés pour personnes âgées, projet voulu par la Municipalité et auquel a adhéré la Coop. Des discussions sont en cours avec la Coop et des partenaires locaux pour réaliser un projet présentant une mixité des offres de logement.

Le nombre d'étages des différents corps de bâtiment correspond aux hauteurs des constructions environnantes :

- sur la place, la limite de deux étages sur rez reprend les hauteurs des maisons de la rue Neuve, soit 10.60 mètres,
- face au 14-Avril, le niveau des cinq étages sur rez correspond à celui des bâtiments de l'avenue de la Poste, soit 19 mètres ; il s'inscrit ainsi dans la continuité de la rue de la Mèbre et de la rue de la Poste, telle qu'elle existait avant le 14-Avril, préfigurant ainsi les futures circulations piétonnes sur cet axe,
- entre ces deux niveaux, le projet module les hauteurs, ajoutant un étage en retrait sur la place et le nouveau passage, et proposant quatre étages sur rez pour le bâtiment donnant sur la rue de la Savonnerie.

3.4 Plan de quartier

Basé sur le projet architectural décrit brièvement ci-dessus, le plan de quartier P39 "Place du Marché" définit les règles et fixe les limites maximales en plan (alignement des constructions) comme en coupe (hauteurs maximales) s'appliquant aux nouvelles constructions. Les documents composant le plan de quartier sont les deux plans des parties « socle » et « étages », ainsi que le règlement qui les précise (annexes 1 et 2). Le dossier est accompagné par un rapport explicatif (47 OAT) et par une notice d'impact sur l'environnement.

Périmètre et subdivisions

Le plan de quartier est limité au nord et à l'est par l'avenue du 14-Avril, à l'ouest par la rue du Midi. Au sud, un nouveau passage allant de la place du Marché jusqu'au 14-Avril en traversant la Savonnerie et un futur square délimitent son périmètre. Sa surface globale est de 9'952 m², qui sera composée de 5'203 m² pour la Commune et de 4'749 m² pour la Coop après les échanges prévus.

Il prévoit d'une part une zone de construction, la « zone mixte » pour des activités, du commerce et du logement et, d'autre part, une « aire des places publiques et de liaisons piétonnes », inconstructible, qui regroupe tous les espaces publics du Centre.

Aire de construction

En termes de surfaces brutes de plancher, le plan de quartier permet de réaliser :

au rez inférieur	locaux commerciaux	1700 m ²	13%
au rez	locaux commerciaux et tertiaires	3'000 m ²	24%
aux étages	logements et activités tertiaires	8'000 m ²	63%
Total		12'700 m ²	100%

Le règlement fixe des hauteurs contraignantes. Celles-ci laissent une marge de manœuvre pour les études de détails constructifs du projet d'architecture qui aujourd'hui est inférieur de plus d'un mètre à ces limites :

niveau de la place, côté centre Métropole		altitude de 420.00
sur la place	deux niveaux sur rez	altitude de 432.20
sur la place, en retrait	attique sur deux niveaux sur rez	altitude de 435.20
sur le passage au sud	trois niveaux sur rez	altitude de 435.20
sur la Savonnerie	quatre niveaux sur rez	altitude de 438.20
sur le 14-Avril	cinq niveaux sur rez	altitude de 441.20

Aire des places publiques et liaisons piétonnes

Cette aire comprend la place du Marché, le nouveau passage, le futur square et la rue de la Savonnerie. Les constructions y sont interdites, sauf pour des couverts et pavillons. L'accès véhicules est fortement limité, le règlement précisant que des mesures doivent être prises pour la modération du trafic. Le plan règle aussi les accès au parking et l'accès des camions aux dépôts Coop. La solution envisagée au moment de la mise sous toit du plan prévoit cet accès directement depuis l'avenue du 14-Avril. L'évolution du projet a démontré que situer cet accès sur la rue de la Savonnerie, à côté de l'accès au parking, présente des avantages tant au niveau de la circulation qu'au niveau de la qualité des aménagements extérieurs. Le plan de quartier devra être adapté en conséquence avant son envoi au Canton pour approbation.

Le plan est complété par une « aire de transition » qui permet de garantir un état provisoire de qualité dans l'attente d'un futur projet qui sera développé plus au sud de la Savonnerie ultérieurement.

Stationnement

Le parking s'étend sous une grande partie du périmètre, depuis le 14- Avril jusqu'à la rue du Midi. Sa limite sur celle-ci n'est pas contraignante, afin de laisser toute liberté au projet d'aménagement de la place et de son arborisation. En effet, la Municipalité a décidé de privilégier le projet d'aménagement par rapport au projet de parking souterrain. Une portion de la place le long de la rue du Midi est d'ailleurs réservée pour des plantations en pleine terre.

L'accès véhicules se fait par la rue de la Savonnerie, un accès piéton indépendant est prévu depuis la rue du Midi, quelques marches amenant au niveau du parking.

Le règlement autorise au maximum 229 places de stationnement en sous-sol, réparties de la manière suivante :

- 139 places publiques pour compenser les places actuelles en surface qui vont disparaître, et pour les besoins des commerces.
- 90 places privées pour les logements et les bureaux.

Le stationnement pour les deux-roues a été aussi prévu, en sous-sol pour les deux-roues motorisés, et en surface pour les vélos.

Notice d'impact sur l'environnement

Bien que le plan de quartier ne présente pas les conditions exigeant de le soumettre à une étude d'impact, comme le dimensionnement du parking ou la taille des surfaces commerciales, la Municipalité a décidé, par souci de transparence, de faire réaliser une notice d'impact sur l'environnement. Celle-ci, réalisée par les bureaux Transitec et Biolconseil SA, porte sur la définition du nombre de places de stationnement possible, sur les charges de trafic induites par le projet, et sur leurs conséquences en matière de nuisances sonores et de pollution de l'air.

Stationnement

La définition du nombre de places autorisées dépend des activités et des surfaces qui leur sont affectées d'une part, et d'un facteur de réduction en fonction de la desserte en transports publics d'autre part. Celle-ci est clairement optimale, puisque le projet se trouve à proximité de la gare CFF (14 trains/heure, dans les deux sens) et des lignes tl n^{os} 7, 30, 32 et 35, totalisant quelques 20 courses aux heures de pointe et environ 15 courses en heures creuses. Par conséquent, selon les normes en vigueur, une place sur cinq prévue en fonction de la surface a été autorisée. Cette réduction ne touche pas les places dévolues aux logements, ni les places publiques supprimées en surface.

Ainsi, en résumé, le projet offre sur deux niveaux de parking souterrain un étage pour le logement et le tertiaire de 90 places, sur 91 planifiées, et un étage de parking public incluant les places commerciales d'une capacité de 139 places au maximum. Ce chiffre se base sur un calcul attribuant 66 places aux commerces et 79 en remplacement des places publiques supprimées en surface (62 sur le parking de la Savonnerie, 5 sur la rue de la Savonnerie et 12 sur la rue du Midi). Le total retenu de 229 places est légèrement inférieur aux besoins en stationnement calculés et admis en fonction des normes, soit 236 places.

Le stationnement pour les deux-roues a été aussi évalué, pour un total de 90 places pour deux-roues non motorisés (vélos) et environ la moitié, soit 45 places pour deux-roues motorisés (scooters, motos).

Circulation

L'évaluation du trafic produit par le projet tient compte du trafic lié au stationnement existant qui est reporté dans le projet. Pour le reste, elle aboutit à une moyenne de 1'350 trajets/jour, ou autrement dit, 675 véhicules entrant puis sortant du parking par jour ouvrable.

Le projet part de l'hypothèse, prévue par le plan directeur communal, d'une mise à double sens de l'avenue du 14-Avril, mais avant cette réalisation, la situation actuelle assure également son fonctionnement. Par une mise à double sens des rues de la Savonnerie et de l'Avenir, qui va intervenir en même temps que le projet, les charges de trafic se répartissent sur l'ensemble du réseau du Centre, pour un accroissement de l'ordre de 5% sur le 14-Avril et de 3% sur la rue de Lausanne.

Air et bruit

Lors de l'examen préalable, le Service cantonal de l'environnement et de l'énergie (SEVEN) a jugé le projet conforme au plan des mesures OPair, au projet d'agglomération Lausanne-Morges, aux objectifs du SDOL ainsi qu'à la Loi sur la protection de l'environnement (LPE) et à l'Ordonnance sur la protection contre le bruit (OPB).

En ce qui concerne la qualité de l'air, l'augmentation de production de dioxyde d'azote dans le secteur est de 3%, chiffre qualifié de faible et ne modifiant pas sensiblement les conditions du quartier. Pour le bruit, certaines mesures constructives devront être prises et validées lors de la demande de permis de construire afin de respecter l'OPB dans tous les locaux.

4. Echanges et vente de terrain

4.1 Politique municipale en matière d'achats et ventes d'immeubles

Le plan de quartier tel que présenté englobe à la fois des biens-fonds privés et des parcelles communales. Le bâti trouve sa place sur ces différentes propriétés qui doivent faire l'objet de divers échanges, indispensables à la mise en œuvre du projet de construction.

L'accord écrit de tous les partenaires fonciers à un projet de plan de quartier faisant partie des documents requis par les services cantonaux lors de l'examen préalable, Coop et la Commune ont signé le 19 juin 2006 une convention (annexe 8) qui entérine la volonté commune de procéder aux échanges et aux rectifications de limites nécessitées par le plan de quartier. Les engagements sont repris dans le projet d'acte de promesse d'échanges annexé qui demande l'approbation du Conseil communal (annexe 9).

Avant de décrire de façon détaillée les aspects fonciers, la Municipalité juge utile de rappeler les grandes lignes de ses intentions en matière d'achats et ventes d'immeubles.

Il faut en effet discerner les objets appartenant au patrimoine administratif, c'est-à-dire ceux qui servent à remplir des tâches administratives fixées dans la législation, comme l'Administration communale, les écoles, le Centre technique communal, le cimetière, etc., de ceux appartenant au patrimoine financier, dont la collectivité peut disposer selon les principes commerciaux. Ceux-ci peuvent être des terrains grevés de droit de superficie en faveur de tiers (piscine, logements à loyers modérés, tennis, CACIB, etc.) ou des immeubles acquis en vue de favoriser le développement de la localité.

Il faut encore mentionner les terrains de réserve, bâtis ou non, qui constituent la marge de manœuvre nécessaire à une collectivité publique. Ils servent à faciliter le développement et la promotion de l'habitation, de l'industrie, etc. Ces terrains peuvent faire l'objet de ventes, cessions, échanges, au gré des nécessités et des possibilités.

Les diverses emprises cédées correspondent aux critères des deux dernières catégories précitées. En effet, la Municipalité a acquis et conserve des propriétés du centre-ville afin d'être partenaire de tout projet appelé à faire évoluer ce quartier.

On peut encore préciser que les terrains et immeubles appartenant au patrimoine administratif ne sont pas négociables. Les objets faisant partie du patrimoine financier peuvent soit apporter un gain (redevances des droits de superficie), soit ils peuvent être vendus ou échangés.

4.2 Définition des surfaces

Dans ce projet, les aspects fonciers ont été abordés de manière très ouverte entre les partenaires, afin de laisser des marges de manœuvre pour le projet. Ceci amène à des échanges de terrains et des inscriptions de servitudes.

Pour rendre plus aisé les différents transferts immobiliers, la Municipalité procédera tout d'abord à la cadastration de diverses emprises du domaine public afin que l'ensemble du périmètre du plan de quartier appartienne au domaine privé communal. Cette cadastration a fait l'objet d'un volet de l'enquête publique et n'a pas soulevé d'opposition.

Détermination du prix

Consciente de l'importance stratégique des parcelles communales dans le projet de construction, la Municipalité a négocié le prix de vente des biens-fonds cédés en tenant compte du prix du marché. Dès lors, les parties ont arrêté la transaction à Fr. 1'300.-- le m². Ainsi, la recette se monte à Fr. 1'998'100.-- qui correspond à :

1'737 m ²	cédés par la Commune	Fr. 2'258'100.--	
./.	200 m ²	cédés par Coop	Fr. 260'000.--

A partir de là, la Commune cède à Coop 1'737 m² et Coop cède à la Commune 200 m² sous forme d'emprises, selon le tableau suivant :

TABLEAU SYNTHETIQUE DE L'ECHANGE DES PARCELLES

Libellés	M ²	Valeur comptable		Valeur vénale		Gain Fr.
		Fr/M ²	Fr.	Fr/M ²	Fr.	
<u>Vente</u>						
Parcelle N° 575 (entière)	131	0.00	0	1'300	170'300	170'300
Parcelle N° 558 (emprise)	802	598.56	480'000	1'300	1'042'600	562'600
Parcelle N° 912 (emprise)	35	99.40	3'500	1'300	45'500	42'000
Rue Neuve (DP 1061)	4	0.00	0	1'300	5'200	5'200
Rue de la Savonnerie (DP 1062)	765	0.00	0	1'300	994'500	994'500
Total I	1'737	278.35	483'500	1'300	2'258'100	1'774'600
<u>Achat (emprises)</u>						
Parcelle N° 539	9	1'300.00	11'700	1'300	11'700	0.00
Parcelle N° 542	60	1'300.00	78'000	1'300	78'000	0.00
Parcelle N° 543	69	1'300.00	89'700	1'300	89'700	0.00
Parcelle N° 1162	27	1'300.00	35'100	1'300	35'100	0.00
Parcelle N° 1168	29	1'300.00	37'700	1'300	37'700	0.00
Parcelle N° 1169	6	1'300.00	7'800	1'300	7'800	0.00
Total II	200	1'300.00	260'000	1'300	260'000	0
Total III	1'537	145.41	223'500		1'998'100	1'774'600

Les frais incombant de l'achat des parcelles seront répartis sur les parcelles achetées au prorata de leur valeur.

Par cette bonne opération, la Municipalité a agi conformément à sa stratégie rappelée ci-dessus. En effet, en son temps, elle avait acquis ces terrains dans le but de participer à un partenariat pour valoriser le centre-ville par un projet de qualité. Cet objectif est pleinement atteint, en particulier par le projet de square prévu sur le terrain communal acheté à la Placette à la fin des années nonante. Non seulement le projet donnera un nouvel élan à la Ville, mais le produit de la vente, auquel viendra s'ajouter la participation de Coop de Fr. 700'000.--, permettra de diminuer le coût du réaménagement de la place du Marché.

Servitudes

Mis à part le report des servitudes sur les nouvelles emprises, Coop accordera à la Commune une servitude de passage à pied et pour tous véhicules à la rue de la Savonnerie dont elle sera propriétaire, le magasin étant situé en sous-sol.

5. Procédure légale (LATC)

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. Les principales étapes en sont reprises ci-dessous :

5.1 Planification en vigueur

Le périmètre du plan de quartier est aujourd'hui régi en majeure partie par le plan d'extension partiel (PEP) P12 "Savonnerie I", approuvé par le Conseil d'Etat du Canton de Vaud le 15 août 1969. Il est affecté pour le surplus en zone de l'ordre non contigu selon le plan de zones en vigueur approuvé le 4 juillet 1947.

5.2 Approbations de la Municipalité et examens cantonaux

Le dossier a été approuvé par la Municipalité dans ses séances du 23 juin 2006 pour l'examen préalable du Canton, du 19 janvier 2007 pour l'examen complémentaire du Canton, et du 23 février 2007 pour l'enquête publique.

Les services cantonaux ont examiné une première fois le dossier du 28 juin au 27 septembre 2006. Pour répondre aux demandes des différents services cantonaux, exprimées dans le rapport d'examen daté du 27 septembre 2006 (annexe 5), le dossier a été adapté et transmis au Canton pour examen complémentaire le 26 janvier 2007, dont le rapport est daté du 9 février 2007 (annexe 6). Suite à ces validations cantonales et municipales, le dossier a pu être soumis à l'enquête publique du 7 mars au 5 avril 2007.

5.3 Trois objets d'enquête

Le plan de quartier est accompagné de deux volets subséquents, d'où la nécessité de trois enquêtes distinctes :

1. Le nouveau plan de quartier P39 "Place du Marché" (annexe 1). Celui-ci conduit à l'abrogation du plan d'extension partiel (PEP) P12 "Savonnerie I", approuvé par le Conseil d'Etat le 15 août 1969, et jamais réalisé. Le plan d'aménagement "Rue Neuve-place du Marché" approuvé par le Conseil d'Etat le 26 octobre 1977, qui a servi de base aux aménagements encore en place aujourd'hui, sera lui aussi abrogé.
2. La modification du plan de zones approuvé le 4 juillet 1947 pour les deux parcelles voisines N^{os} 544 et 1357 (annexe 3). Le changement d'affectation de ces deux parcelles est nécessaire pour combler le vide juridique créé par l'abrogation du PEP P12 "Savonnerie I" puisque ces deux bien-fonds faisaient partie de l'ancien plan mais ne sont pas repris dans le nouveau. Pour maintenir la cohérence de cet ensemble construit, ces deux parcelles auront le même statut que le reste de la rue Neuve et seront affectées en zone urbaine de l'ordre non contigu, définie par le règlement du plan d'extension.

Cette opération conduit à protéger deux immeubles de la rue Neuve englobés dans le projet précédent et à préserver la rue Neuve et son originalité.

3. La cadastration du domaine public à l'intérieur du périmètre du plan de quartier (annexe 4). Il s'agit de transférer l'ensemble des surfaces du plan de quartier au domaine privé communal pour permettre des échanges, des ventes, des rectifications de limites et des inscriptions de servitudes. Il s'agit des parcelles suivantes : la pointe de la Savonnerie, la place Nord avec le passage devant la Migros, la rue Neuve et une petite emprise le long de la rue du Midi qui servira à élargir quelque peu la place du Marché. Cette dernière fait déjà partie du domaine privé communal. Une fois le plan de quartier réalisé, les parcelles communales privées reviendront au domaine public.

5.4 Suite de la procédure et délais référendaires

Le présent projet comporte plusieurs volets. D'une part, un nouveau plan de quartier P39 "Place du Marché" doit être adopté. D'autre part, certaines parcelles du domaine public communal seront vendues à un promoteur privé. L'adoption d'un plan de quartier requiert l'approbation préalable du Département en charge de l'aménagement du territoire et de la police des constructions (art. 61 al. 1 LATC). L'aliénation de parcelles du domaine public communal ne requiert en revanche pas l'approbation cantonale (art. 107 LEDP).

La question du départ des délais de référendum respectifs se pose dès lors. Le délai de référendum concernant l'aliénation des biens-fonds court depuis l'affichage sur le pilier public, lequel doit être effectué dans les trois jours qui suivent son adoption par le Conseil communal (art. 109 LEDP). Le délai de référendum concernant l'adoption du plan de quartier P39 "Place du Marché" court quant à lui dès l'obtention de l'approbation cantonale préalable de la part du Département compétent.

Cette question constitue une lacune proprement dite de la loi qui sera examinée prochainement par le Grand Conseil. Dans ces conditions, et après consultation orale de la Section des droits politiques de la Chancellerie d'Etat, la Municipalité a décidé d'intégrer les deux objets dans ce préavis, dès lors qu'ils sont en étroite dépendance.

Il a été proposé à la Commune de publier ensemble les deux décisions communales après l'approbation préalable du Département relative aux plans.

La Municipalité a également décidé d'afficher, dans les trois jours qui suivront la séance du Conseil communal, sa décision au pilier public. Elle placera en exergue un avertissement formel selon lequel le délai référendaire contre la décision d'adoption du présent préavis ne débutera que dès l'approbation cantonale préalable. Cette information sera également communiquée à la population par l'insertion d'un avis dans la FAO et sur le site internet de la Commune.

La Municipalité a encore décidé d'ouvrir le délai référendaire trois jours après la réception de l'approbation cantonale préalable, qui sera publiée dans la FAO. Pendant ces trois jours, un avis relatif à l'ouverture du délai référendaire sera publié au pilier public, de telle sorte que les citoyens puissent avoir connaissance de l'ouverture de ce délai. Cette information sera également transmise à la population par l'insertion d'un avis dans un journal et sur le site internet de la Commune.

Cette manière de procéder permettra de sauvegarder les droits des citoyens de la Commune tout en simplifiant la procédure.

5.5 Oppositions et observations

Dans le délai de l'enquête publique, soit entre le 7 mars et le 5 avril 2007, les neuf oppositions, collectives ou individuelles, et l'observation énumérées ci-dessous et reproduites in extenso en annexe (annexe 7) ont été adressées à la Municipalité. La numérotation reprend l'ordre d'arrivée de ces courriers.

1. Association Cœurs de Cités Conviviaux, ACCC, Renens.
2. Collectif d'opposants au P39 - Mme Anna Devries-Hemma, Renens
3. Mme Armande Reymond, M. Laurent Desarzens et M. Thierry Brandt, Renens
4. Tea-Room "Le Chou-Chou" - Mme Anabela et M. Pierre-Alain Demont, Renens
5. Association Transports et Environnement, ATE section Vaud, Lausanne
6. Mme Esther Spozio, Renens
7. Mme Marie-Louise Wenker, Renens
8. MM. Nicolas Noël et Laurent Robert, Mme Régina Leiggener, Renens
9. Mme Erica et M. Michel Racloz, Renens
10. Mme Nadine Monnard, Renens
11. Premier complément à l'opposition de l'Association Cœurs de Cités Conviviaux (ACCC) - MM. Ali Hemma Devries et Laurent Desarzens
12. Second complément à l'opposition de l'Association Cœurs de Cités Conviviaux (ACCC) - MM. Ali Hemma Devries et Laurent Desarzens

Les points principaux soulevés par les opposants portent sur l'impact trop important du projet sur le centre de Renens, que ce soit en termes de volumes et de hauteurs, en termes d'accroissement de la pollution et des nuisances, ou encore en termes de pléthore de l'offre commerciale et de risques économiques pour les commerçants déjà sur place. Un autre point touche à la vente de terrains communaux à un privé. Ces éléments se répétant dans plusieurs oppositions, les réponses de la Municipalité présentent aussi un aspect répétitif. Les autres éléments d'opposition sont détaillés dans les réponses élaborées par la Municipalité.

Une délégation de la Municipalité a rencontré tous les auteurs de ces oppositions et observations entre le 14 et le 21 mai 2007. Par ailleurs, la Municipalité a accordé un délai supplémentaire de dix jours à la demande de certains opposants et a accédé à leur demande de pouvoir obtenir photocopie des documents. Ces rencontres n'ont pas modifié la position des opposants et par conséquent, la Municipalité propose au Conseil communal de lever les oppositions en question selon la procédure en vigueur lors d'un plan de quartier et soumet à l'approbation du Conseil communal les réponses suivantes :

Opposition n° 1 Association Cœurs de Cités Conviviaux (ACCC)

Avant de reprendre les nombreux points de cette opposition, la Municipalité rappelle qu'elle a décidé d'aller dans le sens de la demande de l'association concernant la pose de gabarits et qu'elle en a informé l'ACCC par son courrier du 10 mai 2007. Ces gabarits figurant les volumes du futur bâtiment, et non les hauteurs maximales autorisées par le plan de quartier, sont posés sur place du 23 mai au 5 juillet 2007.

Concernant la volumétrie, excessive selon le texte de l'opposition, il faut rappeler que le plan de quartier définit des hauteurs qui découlent de l'analyse des différents bâtiments voisins du projet. Ces hauteurs correspondent aux bâtiments de la rue Neuve sur la place du Marché et aux constructions de l'avenue de la Poste sur la place Nord et le long de l'avenue du 14-Avril. La Municipalité estime ne pas avoir outrepassé son pouvoir d'appréciation en choisissant un projet qui s'intègre de façon harmonieuse dans le tissu bâti environnant.

Outre la volumétrie, le même point de l'opposition prête des nuisances sonores, esthétiques, économiques et sociales au projet. Tout en rappelant que le seul point quantifiable de cette énumération, à savoir le bruit, a été vérifié par le service cantonal compétent et jugé conforme à l'ordonnance fédérale de 1986 sur la protection contre le bruit (OPB), la Municipalité considère au contraire que le plan de quartier proposé contribuera de manière significative au développement du Centre sur l'ensemble de ces points.

L'ACCC s'oppose aux échanges et à la vente de terrains communaux, de peur de limiter « toutes possibilités de développer des projets pour le bien-être de toute la collectivité ». La vente envisagée ici concerne des parcelles qui avaient été achetées dans le but précis de développer le Centre. Leur vente aujourd'hui, au prix du marché, si elle permet effectivement la réalisation du projet privé, contribue surtout à la réalisation de projets publics importants : la mise en souterrain des places occupant la surface du Centre ainsi que le réaménagement de la place du Marché. Enfin, il faut rappeler que cette vente ne peut être faite par la Municipalité, mais que, conformément à l'article 4 ch.6 de la Loi sur les communes (LC), seul le Législatif communal a cette compétence.

Contrairement à l'affirmation des opposants sur les risques que feraient courir la construction d'un commerce supplémentaire au Centre, la Municipalité estime que cette nouvelle réalisation est parfaitement conforme à la vocation d'une "place du Marché", renforçant son rôle de lieu d'échange et de commerce, mais aussi l'attractivité de cette place précisément.

La conformité du projet de plan de quartier aux lois en vigueur ainsi qu'aux objectifs du plan directeur communal et du Schéma directeur de l'Ouest lausannois (SDOL) a été soigneusement vérifiée par les services cantonaux concernés lors de l'examen préalable. Par conséquent, la Municipalité estime que cela répond aux objections portant sur le réseau routier du Centre, sur le stationnement et sur la validité de la notice d'impact.

Enfin, concernant les craintes liées aux nuisances du chantier de construction, la Municipalité les partage et s'engage à surveiller ces opérations de très près. A ce stade, les points suivants sont déjà acquis :

- Le chantier sera limité dans son périmètre et ne débordera pas sur l'avenue du 14-Avril.
- L'accès temporaire à la rue de la Savonnerie depuis l'avenue du 14-Avril sera recréé en amont du chantier.

Opposition n° 2

Collectif d'opposants au P39, c/o Mme Anna Devries - Hemma

Au sujet de la défense de l'intérêt public qui aurait été négligé selon les opposants face à l'intérêt privé, la Municipalité estime avoir pleinement rempli son rôle. Les espaces publics, la place du Marché, mais aussi le square et les rues les reliant, démontrent la volonté de leur mise en valeur de la part des pouvoirs publics qui en ont légitimement la charge.

Parallèlement, le bâtiment aux fonctions, aux usages et aux aspects sociaux mixtes intègre dans sa forme les intentions privées comme les demandes communales. Celles-ci ont été exprimées, soutenues et négociées dès le début de ce projet, et se sont par ailleurs renforcées dans l'interaction avec le propriétaire privé.

Il est reproché à la Municipalité de ne « respecter aucune vision de développement durable », alors que, précisément, l'ensemble de ce projet vise à répondre aux trois principaux critères du développement durable, ce qui signifie qu'il doit satisfaire à des conditions contraignantes sur les plans sociaux, économiques et environnementaux. Ainsi, autant dans sa forme, sa taille, que dans ses usages, ce projet veut contribuer à une ville conviviale, à l'échelle de ses habitants. « Construire la ville en ville » fait partie des objectifs du PALM et du SDOL et est notoirement une option liée au développement durable, en ce sens qu'elle limite le trafic pendulaire et l'étalement urbain en périphérie en construisant logement et emplois le long des axes de transport public.

Plusieurs points de l'opposition visent les nuisances qu'engendrerait le projet, en termes de pollution de l'air, de bruit, de plan de mobilité et de construction d'un parking. Ces éléments font clairement partie des préoccupations de la Municipalité, qui a travaillé à limiter l'impact du projet, particulièrement par une offre en stationnement restreinte. D'autre part, lors de l'examen préalable, le service cantonal de l'environnement et de l'énergie (SEVEN) a jugé le projet conforme au plan des mesures OPair, au PALM, aux objectifs du SDOL ainsi qu'à la Loi sur la protection de l'environnement (LPE) et à l'Ordonnance sur la protection contre le bruit (OPB).

Concernant la volumétrie, totalement disproportionnée selon le texte de l'opposition, il faut rappeler que le plan de quartier définit des hauteurs qui découlent de l'analyse des différents bâtiments voisins du projet. Ces hauteurs correspondent aux bâtiments de la rue Neuve sur la place du Marché et aux constructions de l'avenue de la Poste sur la place Nord et le long de l'avenue du 14-Avril. La Municipalité estime ne pas avoir outrepassé son pouvoir d'appréciation en choisissant un projet qui s'intègre de façon harmonieuse dans le tissu bâti environnant.

Ce soin apporté à la définition des hauteurs répond également à l'inquiétude exprimée face à l'ensoleillement de la place : les simulations faites démontrent que l'ensoleillement de cette place, orientée au sud - sud-ouest, ne souffrira pas de la construction projetée.

Opposition n° 3

Mme Armande Reymond, M. Laurent Desarzens et M. Thierry Brandt

Face à la critique, dans un premier temps, de la création de ce qui est qualifié d'annexe à l'est du volume principal, il faut préciser que, lors de l'élaboration du plan de quartier, plusieurs variantes ont été étudiées dont l'une prévoyait un bâtiment accueillant le magasin Coop au rez-de-chaussée. Cette variante impliquait l'emprise du projet sur la rue de la Savonnerie, qui se trouvait ainsi définitivement condamnée. Ce parti urbanistique découlant

en grande partie d'exigences fonctionnelles ayant été largement critiqué, la Municipalité, d'entente avec la Coop, a décidé de revoir l'implantation des bâtiments de manière à limiter le volume constructible et à garantir le tracé de la rue de la Savonnerie. Cette option conduit ainsi à prévoir l'implantation du commerce au rez-inférieur, celui-ci étant commun aux deux bâtiments créés de part et d'autre de la rue de la Savonnerie.

Dès lors, le bâtiment compris entre la rue de la Savonnerie et l'avenue du 14-Avril n'est pas une "annexe" au bâtiment sis entre la place du Marché et la rue de la Savonnerie, mais les deux volumes font partie d'un même ensemble.

Les signataires s'opposent à l'abandon de terrains communaux. La vente envisagée ici concerne des parcelles qui avaient été achetées dans le but précis de développer le Centre. Leur vente aujourd'hui, au prix du marché, si elle permet effectivement la réalisation du projet privé, contribue surtout à la réalisation de projets publics importants : la mise en souterrain des places occupant la surface du Centre ainsi que le réaménagement de la place du Marché. Enfin, il faut rappeler que cette vente ne peut être faite par la Municipalité, mais que, conformément à l'article 4 ch.6 de la Loi sur les communes (LC), seul le Législatif communal a cette compétence.

Enfin, un point concerne le faible impact supposé du nouveau square sur la rue de la Savonnerie. Ce square, qui selon l'opposition, « a été proposé là sans faire l'objet d'une réflexion approfondie » propose au contraire une réflexion poussée sur les différents espaces publics du Centre. Il prolonge et complète la place du Marché. Il prolonge et complète la succession des cheminements piétons du Centre. Il prolonge le projet de construction et l'articule dans le temps et l'espace avec les développements futurs de la Savonnerie (Maison des cultures, etc.). Enfin, il se situe au cœur d'un îlot en devenir - en retrait du 14-Avril - et non sur sa frange.

Opposition n° 4

Tea-Room "Le Chou-Chou" - Mme Anabela et M. Pierre-Alain Demont

Concernant les mensurations totalement excessives selon le texte de l'opposition, il faut rappeler que le plan de quartier définit des hauteurs qui découlent de l'analyse des différents bâtiments voisins du projet. Ces hauteurs correspondent aux bâtiments de la rue Neuve sur la place du Marché et aux constructions de l'avenue de la Poste sur la place Nord et le long de l'avenue du 14-Avril. La Municipalité estime ne pas avoir outrepassé son pouvoir d'appréciation en choisissant un projet qui s'intègre de façon harmonieuse dans le tissu bâti environnant.

Pour l'opposition à la création de ce qui est qualifié d'annexe à l'est du volume principal, il faut préciser que, lors de l'élaboration du plan de quartier, plusieurs variantes ont été étudiées dont l'une prévoyait un bâtiment accueillant le magasin Coop au rez-de-chaussée. Cette variante impliquait l'emprise du projet sur la rue de la Savonnerie, qui se trouvait ainsi définitivement condamnée. Ce parti urbanistique découlant en grande partie d'exigences fonctionnelles ayant été largement critiqué, la Municipalité, d'entente avec la Coop, a décidé de revoir l'implantation des bâtiments de manière à limiter le volume constructible et à garantir le tracé de la rue de la Savonnerie. Cette option conduit ainsi à prévoir l'implantation du commerce au sous-sol, celui-ci étant commun aux deux bâtiments créés de part et d'autre de la rue de la Savonnerie. Dès lors, le bâtiment compris entre la rue de la Savonnerie et l'avenue du 14-Avril n'est pas une "annexe" au bâtiment sis entre la place du Marché et la rue de la Savonnerie, mais les deux volumes font partie d'un même ensemble.

Contrairement à l'affirmation des opposants sur les risques que feraient courir la construction d'un commerce supplémentaire au Centre, la Municipalité estime que cette nouvelle réalisation est parfaitement conforme à la vocation d'une "place du Marché", renforçant son rôle de lieu d'échange et de commerce, mais aussi l'attractivité de cette place précisément. Les buts de la Municipalité sont bien de développer des commerces au Centre plutôt qu'en périphérie, créer des logements pour de nouveaux habitants et ainsi permettre à ces commerces de se maintenir et d'être bien achalandés.

Enfin, concernant les craintes liées aux nuisances du chantier de construction, la Municipalité les partage et s'engage à surveiller ces opérations de très près. A ce stade, les points suivants sont déjà acquis :

- Le chantier sera limité dans son périmètre et ne débordera pas sur l'avenue du 14-Avril.
- L'accès à la rue de la Savonnerie sera recréé plus bas sur l'avenue du 14-Avril.

Observations de l'ATE - Association Transports et Environnement - Lausanne

La Municipalité considère les observations de l'ATE comme une contribution, à la recherche de solutions permettant de concilier l'urbanisation d'un secteur stratégique de l'agglomération lausannoise et le respect du plan cantonal des mesures OPair. Les points soulevés appellent les remarques suivantes :

Au sujet du dossier « minimal » et « peu clair », il faut rappeler que malgré un avant-projet architectural déjà avancé, le dossier en est au stade du plan de quartier, et non d'une demande de permis de construire. Le dimensionnement du parking a été défini, en fonction des normes en vigueur et en accord avec les services cantonaux concernés. Par contre, son organisation et son fonctionnement précis ne sont pas décrits clairement dans le dossier. A ce sujet, la Municipalité précise que les places prévues pour les commerces et les places publiques, remplaçant les places de surface, seront regroupées spatialement et feront l'objet d'une gestion commune.

Le stationnement deux-roues distingue deux catégories, vélos d'une part, motos et scooters d'autre part. L'article 10 du règlement précise que des places deux-roues motorisés sont aménagées dans le parking souterrain. En surface, sur des emplacements encore à définir à l'intérieur du périmètre, un minimum de 90 places vélos est exigé.

Poser la question de la complémentarité de ce projet avec le parking existant du centre commercial Métropole revient à poser la question du périmètre d'étude d'une part, des liens entre commerces concurrents d'autre part. Si ces deux équipements sont effectivement proches et font partie spatialement tous deux du centre de Renens, la jurisprudence a conduit la Municipalité à estimer qu'il n'était pas possible de les considérer comme un tout. Un premier pas dans la direction d'une gestion plus globale et plus rationnelle du stationnement dans le Centre est cependant fait avec le parking commun privé-public prévu dans le plan de quartier.

La Municipalité prend acte de la proposition de réaffecter les surfaces du parking du centre Métropole disposant d'une façade sur rue. L'idée de valoriser ces surfaces par des activités plus représentatives d'une centralité est intéressante, mais dépend avant tout des volontés du propriétaire privé.

Opposition n° 6
Mme Esther Spozio

Concernant la construction d'un immeuble beaucoup trop haut et trop imposant, selon le texte de l'opposition, il faut rappeler que le plan de quartier définit des hauteurs qui découlent de l'analyse des différents bâtiments voisins du projet. Ces hauteurs correspondent aux bâtiments de la rue Neuve sur la place du Marché et aux constructions de l'avenue de la Poste sur la place Nord et le long de l'avenue du 14-Avril. La Municipalité estime ne pas avoir outrepassé son pouvoir d'appréciation en choisissant un projet qui s'intègre de façon harmonieuse dans le tissu bâti environnant.

Par rapport aux regrets exprimés d'une ville à taille humaine, l'ensemble de ce projet, selon la Municipalité, vise à répondre aux trois principaux critères du développement durable, ce qui signifie qu'il doit satisfaire à des conditions contraignantes sur les plans sociaux, économiques et environnementaux. Ainsi, autant dans sa forme, sa taille, que dans ses usages, ce projet veut contribuer à une ville conviviale, à l'échelle de ses habitants.

Opposition n° 7
Mme Marie-Louise Wenker

Concernant la construction de bâtiments beaucoup trop hauts, selon le texte de l'opposition, il faut rappeler que le plan de quartier définit des hauteurs qui découlent de l'analyse des différents bâtiments voisins du projet. Ces hauteurs correspondent aux bâtiments de la rue Neuve sur la place du Marché et aux constructions de l'avenue de la Poste sur la place Nord et le long de l'avenue du 14-Avril. La Municipalité estime ne pas avoir outrepassé son pouvoir d'appréciation en choisissant un projet qui s'intègre de façon harmonieuse dans le tissu bâti environnant.

Ce soin apporté à la définition des hauteurs répond également à l'inquiétude exprimée face à l'ensoleillement de la place : les simulations faites démontrent que l'ensoleillement de cette place, orientée au sud - sud-ouest, ne souffrira pas de la construction projetée.

L'opposition vise aussi la pollution qu'engendrerait « l'afflux de voitures et camions ». Précisons ici que le fonctionnement de la Coop nécessitera deux à trois camions par jour. Ces éléments font clairement partie des préoccupations de la Municipalité, qui a travaillé à limiter l'impact du projet. D'autre part, lors de l'examen préalable, le service cantonal de l'environnement et de l'énergie (SEVEN) a jugé le projet conforme au plan des mesures OPair, au projet d'agglomération Lausanne-Morges, aux objectifs du Schéma directeur de l'Ouest lausannois (SDOL) ainsi qu'à la Loi sur la protection de l'environnement (LPE) et à l'Ordonnance sur la protection contre le bruit (OPB).

Opposition n° 8

MM. Nicolas Noël et Laurent Robert, Mme Régina Leiggener

Le thème de la pollution fait partie des préoccupations de la Municipalité, qui a travaillé à limiter l'impact du projet. D'autre part, lors de l'examen préalable, le service cantonal de l'environnement et de l'énergie (SEVEN) a jugé le projet conforme au plan des mesures OPair, au projet d'agglomération Lausanne-Morges, aux objectifs du Schéma directeur de l'Ouest lausannois (SDOL) ainsi qu'à la Loi sur la protection de l'environnement (LPE) et à l'Ordonnance sur la protection contre le bruit (OPB). Plus précisément, ce service a également analysé la notice d'impact dans son volet trafic et stationnement, points critiqués par les opposants.

Par rapport au trafic induit par le projet, notamment le report de celui-ci sur d'autres rues à proximité du centre, la Municipalité relève en premier lieu que ce projet encourage la modération du trafic sur l'avenue du 14-Avril, prévue par le plan directeur communal, qui comprend la réorganisation du trafic au centre-ville et le réaménagement de l'avenue du 14-Avril. Le plan de quartier a été conçu de manière à être réalisable avec ou sans cette réorganisation, dont le calendrier n'est pas encore défini. En second lieu, le risque de report sur d'autres rues, comme l'axe Saugiaz-1^{er} Mai, a été identifié. La modération du trafic sur ces deux rues fait l'objet d'un préavis distinct, déposé au Conseil communal du 7 juin 2007.

Il est reproché à la Municipalité que ce projet « ne va pas du tout dans le sens du développement durable », alors que, précisément, l'ensemble de ce projet vise à répondre aux trois principaux critères du développement durable, ce qui signifie qu'il doit satisfaire à des conditions contraignantes sur les plans sociaux, économiques et environnementaux. « Construire la ville en ville » fait partie des objectifs du PALM et du SDOL et est notoirement une option liée au développement durable, en ce sens qu'elle limite le trafic pendulaire et l'étalement urbain en périphérie en construisant logement et emplois le long des axes de transport public. Ainsi, autant dans sa forme, sa taille, que dans ses usages, ce projet veut contribuer à une ville conviviale, à l'échelle de ses habitants.

Contrairement à l'affirmation sur les risques que feraient courir la construction d'un commerce supplémentaire au Centre, la Municipalité estime que cette nouvelle réalisation est parfaitement conforme à la vocation d'une "place du Marché", renforçant son rôle de lieu d'échange et de commerce, mais aussi l'attractivité de cette place.

Opposition n° 9

Mme Erica et M. Michel Racloz

Concernant la taille des bâtiments emprisonnant la place, selon le texte de l'opposition, il faut rappeler que le plan de quartier définit des hauteurs qui découlent de l'analyse des différents bâtiments voisins du projet. Ces hauteurs correspondent aux bâtiments de la rue Neuve sur la place du Marché et aux constructions de l'avenue de la Poste sur la place Nord et le long de l'avenue du 14-Avril. La Municipalité estime ne pas avoir outrepassé son pouvoir d'appréciation en choisissant un projet qui s'intègre de façon harmonieuse dans le tissu bâti environnant.

Des constructions nouvelles sur les friches utilisées aujourd'hui pour divers événements ne signifient pas la disparition de ces événements eux-mêmes. Au contraire, le projet prévoit d'une part la rénovation de la place du Marché, qui sera dégagée et agrandie sur la rue du Midi. Celle-ci pourrait aussi avoir d'autres fonctions que strictement de circulation et de stationnement, et devenir par exemple une zone de rencontre. D'autre part, la création d'un

square au sud du projet offrira un espace supplémentaire qui pourra être investi pour des festivités au Centre.

Contrairement à l'affirmation sur les risques que feraient courir la construction d'un commerce supplémentaire au Centre, la Municipalité estime que cette nouvelle réalisation est parfaitement conforme à la vocation d'une "place du Marché", renforçant son rôle de lieu d'échange et de commerce, mais aussi l'attractivité de cette place.

Le thème de la pollution fait partie des préoccupations de la Municipalité, qui a travaillé à limiter l'impact du projet. D'autre part, lors de l'examen préalable, le Service cantonal de l'environnement et de l'énergie (SEVEN) a jugé le projet conforme au plan des mesures OPair, au projet d'agglomération Lausanne-Morges, aux objectifs du Schéma directeur de l'Ouest lausannois (SDOL) ainsi qu'à la Loi sur la protection de l'environnement (LPE) et à l'Ordonnance sur la protection contre le bruit (OPB).

Opposition n° 10
Mme Nadine Monnard

Contrairement à l'affirmation sur les risques que feraient courir la construction d'un commerce supplémentaire au Centre, la Municipalité estime que cette nouvelle réalisation est parfaitement conforme à la vocation d'une "place du Marché", renforçant son rôle de lieu d'échange et de commerce, mais aussi l'attractivité de cette place.

Le thème de la pollution, de « l'air irrespirable » fait partie des préoccupations de la Municipalité, qui a travaillé à limiter l'impact du projet. D'autre part, lors de l'examen préalable, le service cantonal de l'environnement et de l'énergie (SEVEN) a jugé le projet conforme au plan des mesures OPair, au projet d'agglomération Lausanne-Morges, aux objectifs du Schéma directeur de l'Ouest lausannois (SDOL) ainsi qu'à la Loi sur la protection de l'environnement (LPE) et à l'Ordonnance sur la protection contre le bruit (OPB).

Premier complément à l'opposition de l'Association Cœurs de Cités Conviviaux -
MM. Ali Hemma Devries et Laurent Desarzens

En complément aux oppositions déjà formulées, il est demandé ici de fournir une copie des documents mis à l'enquête d'une part, et de prolonger le délai d'enquête d'autre part.

Bien qu'il n'y ait pas eu de demande de la part des opposants eux-mêmes pendant la durée de l'enquête pour obtenir une copie du dossier, la Municipalité a décidé dans un souci de transparence de répondre à cette requête et de transmettre le dossier, qui a été envoyé le 27 avril 2007. A la fin du délai de réponse de dix jours à partir de la date de réception demandé par les signataires, aucun complément n'a été transmis à la Municipalité.

Second complément à l'opposition de l'Association Cœurs de Cités Conviviaux - MM. Ali Hemma Devries et Laurent Desarzens

La demande d'effectuer une étude d'impact sur tout le périmètre du centre-ville reprend et développe ce qui avait été demandé par les opposants dans leur premier courrier. Si le centre de Renens présente bien une homogénéité spatiale, les différents projets ou réalisations déjà existantes aujourd'hui n'ont pas nécessairement de liens fonctionnels selon la jurisprudence en vigueur. Dans ce cas précis, bien que le projet se situe en dessous des seuils exigeant une étude d'impact, la Municipalité a décidé de faire réaliser une notice d'impact, dans le souci du respect des prescriptions sur la protection de l'environnement.

Concernant l'arborisation de la place, il est important de préciser que le centre cantonal de conservation de la faune et de la nature a admis la version soumise à enquête publique de l'article touchant aux espaces publics et à leur arborisation. Le détail précis de ces aménagements ne peut être traité dans le cadre d'un plan de quartier. Par contre, il fera l'objet d'un projet élaboré dans la logique participative de l'opération "Cœur de ville" et sera ensuite soumis à enquête publique pour le projet de réalisation.

La volumétrie des bâtiments projetés a déjà fait l'objet d'une réponse. Quant à l'article 23, al 3 du règlement du plan, il doit permettre un traitement architectural particulier de l'angle place du Marché / place Nord.

Le réseau de pistes cyclables, à Renens comme dans l'Ouest, est un sujet très important. L'étude du Schéma directeur de l'Ouest lausannois (SDOL) sur la mobilité douce (Chantier 5) propose d'ailleurs des itinéraires, à développer. Par contre, l'échelle du plan de quartier est restreinte par rapport à cette problématique, et celui-ci ne peut agir qu'à l'intérieur de son périmètre.

Enfin, la vente des parcelles communales concernées par le plan de quartier a déjà fait l'objet de réponses aux deux oppositions regroupées ici.

—

Au vu de ce qui précède, la Municipalité demande au Conseil communal d'approuver les réponses aux oppositions et observations ci-dessus.

6. Perspectives et conclusions

Ce préavis est très important pour Renens. Il ne représente néanmoins qu'une étape dans le processus de réaménagement et de dynamisation du centre-ville, lancé depuis plus de deux ans. Si les trois objets liés au plan de quartier sont adoptés par le Conseil communal, puis validés par le Canton une fois tous les délais de recours et de référendums échus, les projets de construction et de réaménagement de la place feront chacun l'objet de demandes de permis de construire, soumises à enquête publique.

En conclusion de ces démarches, les réalisations liées aux espaces publics et aux équipements collectifs, comme la place du Marché, le square, le nouveau passage, mais aussi le futur parking sous la place, feront prochainement l'objet d'un nouveau préavis, pour études et exécution de ces travaux.

Une fois cette pièce maîtresse de la charpente du Centre mise en place, d'autres éléments pourront s'y appuyer, comme le développement de l'îlot de la Savonnerie et du projet de Maison des cultures et de la médiathèque, mais aussi la rénovation de l'avenue du 14-Avril, sa mise à double sens et son réaménagement urbain.

Il y a 30 ans était créée l'actuelle place du Marché, dans une vision ambitieuse qui a marqué le centre de Renens. Les autres projets prévus n'ont pas abouti et l'attractivité commerciale et culturelle du centre de Renens a par la suite stagné, concurrencée par l'implantation de grandes surfaces en périphérie basées sur l'accès automobile. Ce projet s'inscrit clairement vers un renforcement de l'attractivité du centre-ville, alliant pour ce faire le développement du commerce, du logement, de la qualité des espaces publics, et dans le futur, un projet culturel.

Ce projet pour notre centre est également à la taille des enjeux et des transformations qui attendent notre ville. L'arrivée de l'ECAL et de ses 500 étudiants, les projets de Bellevue, de la Croisée, l'implantation d'Orange au sud des voies vont amener de nouveaux habitants et de nouvelles places de travail. Les projets en cours pour la gare de Renens qui en feront à terme la troisième gare de Suisse romande vont également dans ce sens, comme les projets futurs de transports publics, que ce soit le développement d'un axe lourd de transport Lutry-Bussigny et la planification 2009-2014 des tl qui prévoit de doubler l'offre de transports publics dans l'Ouest et de la centrer en étoile sur la gare de Renens, qui verra aussi ses franchissements améliorés.

C'est pourquoi la Municipalité demande au Conseil communal d'adopter le plan de quartier P39 "Place du Marché" avec ses corollaires, la modification du plan de zones et les échanges et ventes de terrain nécessaires.

Motion, postulats, question et pétition

Par le présent préavis, la Municipalité considère avoir répondu :

- À la motion de Monsieur le Conseiller communal Paul Mettraux relative au parage des véhicules au centre-ville, du 6 septembre 2001.
- Au postulat de Monsieur le Conseiller communal Alexandre Goedecke intitulé « Goulet » à la future place du Marché, du 14 décembre 2006.

- Au postulat de Monsieur le Conseiller communal Laurent Desarzens concernant la possibilité de créer un grand parc public dans l'îlot de la Savonnerie, du 25 janvier 2007.
- A la question de Mme la Conseillère communale Verena Berseth concernant la pose de gabarits pour l'immeuble Coop projeté au centre de la Ville, du 7 mai 2007.
- A la pétition « Pour la sauvegarde d'un espace convivial – le centre-ville de Renens et en particulier sa place du Marché doivent rester des lieux accessibles à chacune et chacun », du 9 novembre 2006. La Municipalité écrira prochainement aux pétitionnaires.

—

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 30-2007 de la Municipalité du 18 juin 2007,
Où le rapport de la Commission désignée pour étudier cette affaire,
Considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

1. **Accepte** les réponses aux oppositions formulées à l'encontre du plan de quartier P39 "Place du Marché".
2. **Adopte** le plan de quartier P39 "Place du Marché" qui abroge le plan d'extension partiel (PEP) P12 "Savonnerie I", approuvé par le Conseil d'Etat le 15 août 1969.
3. **Adopte** la modification du plan de zones au sujet des parcelles Nos 544 et 1357, approuvé par le Conseil d'Etat le 4 juillet 1947.
4. **Autorise** la Municipalité à vendre, au prix de Fr. 1'300.-- le m², 1'737 m² sous forme d'emprises à détacher du domaine privé communal et provenant du patrimoine financier (parcelles communales Nos 558, 912, 575 et domaine public 1061 et 1062 à cadastrer) et à acquérir dans le patrimoine financier 200 m², (parcelles Nos 539, 542, 543, 1162, 1168 et 1169), au prix de Fr. 1'300.-- le m², selon le projet d'acte du 5 juin 2007 de Maître Alban Baillif, notaire à Renens.

Les montants des valeurs comptables des parcelles vendues, soit Fr. 2'258'100.-- et achetées, soit Fr. 260'000.-- seront comptabilisés respectivement au crédit et au débit du compte 9123.01 "Terrains et bâtiments du patrimoine financier", compte tenu des frais résultant de l'achat des parcelles qui seront répartis au prorata de leur valeur. Le gain comptable, par Fr. 1'998'100.--, sera porté au crédit du compte No 2039.4242 "Gains comptables sur immeubles du patrimoine financier".

5. **Donne** à la Municipalité l'autorisation de plaider dans le cadre des procédures en relation avec ces objets devant toute instance, à recourir, à exproprier, à transiger et, le cas échéant, à conclure des accords transactionnels.

Approuvé par la Municipalité dans sa séance du 15 juin 2007.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

La Syndique :

Le Secrétaire :

Marianne Huguenin (LS)

Jean-Daniel Leyvraz

Municipaux concernés :

Mmes Marianne Huguenin et Tinetta Maystre
M. Jean-François Clément

7. Annexes

1. Plan de quartier P39 "Place du Marché"
2. Règlement du P39
3. Modification du plan de zones
4. Cadastration du domaine public
5. Rapport d'examen préalable du SAT
6. Rapport d'examen complémentaire du SAT
7. Oppositions et observations
8. Convention du 19 juin 2006 entre la Municipalité et la Coop
9. Projet d'acte de promesse d'échanges entre la Municipalité et la Coop