

P R E A V I S N° 80

Adoption du plan de quartier P15A "En Belle Vue"
Radiation des alignements
Procédure de levée des oppositions
Vente de la parcelle N° 262 "En Belle Vue"

Renens, le 8 mai 2006

AU CONSEIL COMMUNAL DE R E N E N S ,

Monsieur le Président,
Mesdames, Messieurs,

Il faut relever d'emblée la longueur et le caractère parfois rébarbatif des éléments techniques et juridiques contenus dans le document ci-dessous, mais l'importance et la complexité de l'objet et de ses enjeux exigent que le Législatif soit renseigné dans les moindres détails. Pour en faciliter la lecture, le préavis se décompose de la manière suivante :

Préambule	page 2
Site et contexte	page 2
Historique du dossier	page 3
Description du projet	page 4
Planification	page 6
Consultation	page 7
Remarques et oppositions	page 8
Radiation des alignements	page 29
Convention de droit privé	page 29
Droit de superficie ou vente - Principe et aspects juridiques	page 29
Aspect financier	page 30
Présentation de l'acquéreur	page 30
Vente en PPE	page 30
Définition des surfaces	page 31
Promesse de vente et d'achat conditionnelle	page 31
Prise en charge des coûts	page 31
Conclusions	page 31

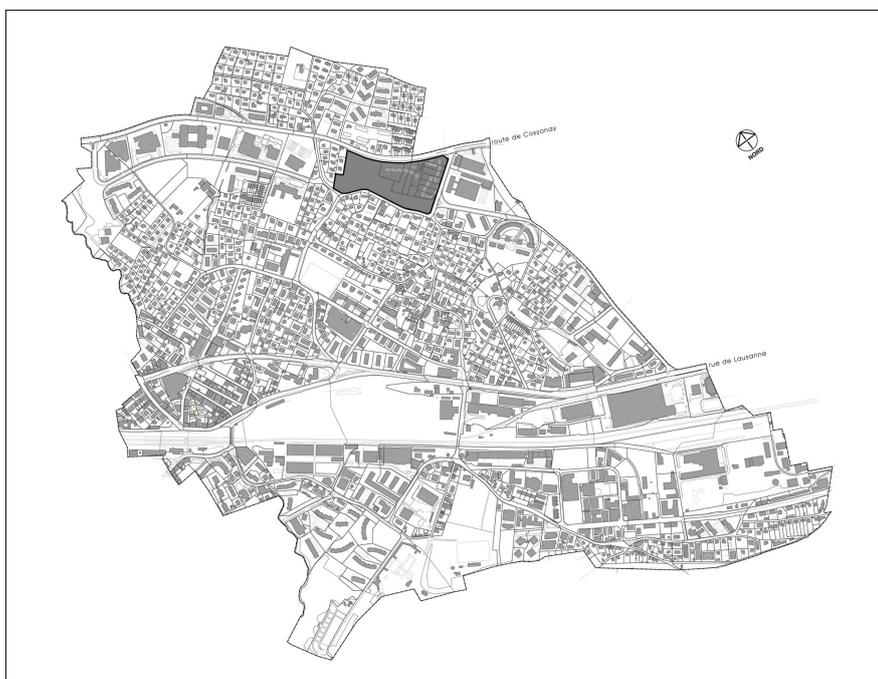
Préambule

Située entre la rue du Bugnon, la route de Cossonay et le chemin de Jouxkens, la parcelle communale En Belle Vue, d'une surface totale de 26'721 m², constitue l'une des dernières belles grandes parcelles constructibles de Renens. Le site est aujourd'hui non bâti et constitué à l'est d'un parc public, le parc des Paudex.

Le présent préavis a pour objet la mise en valeur de ce bien-fonds par l'adoption d'un plan de quartier, dont il convient de lever les oppositions. Le plan de quartier P15A "En Belle Vue" complète et modifie le P15 "Aux Paudex", plan de quartier délimité par les RC 181 et 251, approuvé par le Conseil d'Etat dans sa séance du 29 juillet 1970. Une fois dotée d'un instrument de planification adéquat et correspondant à la qualité du site, la parcelle pourra être vendue avec la garantie de voir s'implanter à cet endroit un habitat de qualité.

Site et contexte

Plan de situation et périmètre du plan de quartier



Le site concerné par le plan de quartier est délimité au nord par la route de Cossonay, à l'est par un ensemble d'habitations collectives et par un parc ; à l'ouest, il est bordé par une zone de faible densité dans laquelle quelques villas ont été implantées.

Le site n'est pas construit aujourd'hui ; sa pente est régulière en direction du sud. Il se situe à proximité de plusieurs équipements scolaires et sportifs ainsi que du "village" de Renens, qui offre quelques services et commerces, et à environ 1 km du centre de Renens.

La rue du Bugnon fait actuellement l'objet d'une demande au Canton pour être classée en route communale conformément aux objectifs du plan directeur communal. Il est prévu à terme d'étendre la zone 30 existante et d'intégrer la rue du Bugnon à cette zone à partir du carrefour avec le chemin de Jouxkens jusqu'au carrefour avec l'avenue des Paudex.

Le site est à proximité de plusieurs arrêts de bus qui offrent de très bonnes liaisons avec le reste de l'agglomération lausannoise. Le site est très bien relié aux réseaux piétonniers et 2-roues existants ou envisagés dans le cadre du plan directeur communal, notamment une liaison piétonne à travers le site (voir plan directeur communal).

Historique du dossier

Compte tenu des qualités exceptionnelles du site (site non bâti, proximité de l'autoroute et des transports publics, vue imprenable sur le lac et les Alpes, parc, ...), la Municipalité a toujours cherché à valoriser sa parcelle communale "En Belle Vue" par une intervention de haute qualité. Le plan directeur communal prévoyait "un programme particulier.

Depuis plus de dix ans, l'Exécutif a examiné, puis refusé des propositions en tous genres, car elles ne correspondaient pas aux attentes. Ce bel endroit aurait pu notamment accueillir le siège d'une banque, un restaurant appartenant à une chaîne française spécialisée dans la viande de bœuf grillée et des maisons de type nord africain, sans fenêtres extérieures. Avec des propositions de ce type, la parcelle communale était dénaturée. Ces options ne conduisant à aucune concrétisation, la Municipalité a opté pour une nouvelle stratégie de développement du site, soit une option résidentielle de moyen et haut standing, permettant une valorisation de la parcelle communale tant du point de vue urbanistique que financier.

Le projet présenté met en évidence les points forts du bien-fonds par un habitat de qualité dans un parc, en prolongement de celui des Paudex. Grâce à une densité moyenne, il apporte une réponse au manque de logements en ville, dans le respect de l'habitat avoisinant.

Dans ce but, la Municipalité a décidé de suivre une procédure de mandats d'étude parallèles conformément à la norme SIA 142 et d'attribuer, après appel d'offres et sélection sur dossier par un collège d'experts, 6 mandats à des bureaux d'architecture. Le collège d'experts était constitué d'architectes, d'un paysagiste, d'experts immobiliers, d'une représentante du SAT, de représentants de l'Autorité communale et de l'administration ainsi que des propriétaires (selon décisions municipales des 30 août et 11 octobre 2002, des 31 janvier, 14 février et 15 mai 2003).

Cette procédure a permis de retenir un projet qui a été recommandé à la Municipalité. Le rapport d'experts indique à ce propos : " Ce projet a convaincu la majorité du collège tant pour la qualité d'insertion dans le site que pour les typologies proposées. Toutefois, le collège rend attentif le Maître de l'ouvrage que cette proposition de qualité ne "supporterait" pas de trop importantes modifications, notamment en ce qui concerne l'implantation en "décalé" et la morphologie des maisons, ainsi que les typologies qui en font la force. Elle nécessite une grande sensibilité dans le développement du projet afin de ne pas en perdre les qualités. Elle implique en outre un engagement ferme à réaliser la végétalisation du parc comme condition à toute réalisation".

La Municipalité a confirmé le choix du collège d'experts (décision municipale du 3 octobre 2003). Sur la base du projet retenu, elle a entrepris la recherche d'un investisseur qui a été sélectionné sur appel d'offres (choix de l'investisseur confirmé par décision municipale du 30 juillet 2004).

Le projet de plan de quartier vise un double but : d'une part la recherche d'une qualité urbanistique et paysagère, d'autre part la prise en compte des contraintes économiques garantissant la faisabilité d'une telle opération. Il a été approuvé par la Municipalité les 11

février et 8 avril 2005. Il a ensuite été transmis aux services cantonaux pour l'examen préalable à fin avril 2005. Le rapport d'examen préalable établi par le SAT est parvenu à la commune à mi-juillet 2005. Le dossier a été amendé en fonction des remarques enregistrées, puis approuvé par la Municipalité le 19 août 2005, et ensuite transmis pour contrôle aux services cantonaux, avant sa mise à l'enquête publique.

Description du projet

Programme

Le projet prévoit la réalisation de deux immeubles de trois appartements par étage et de cinq immeubles de deux appartements par étage. Sur quatre niveaux sur rez, le nombre de logements prévus est donc de huitante, pour des surfaces brutes de plancher (SPB) totales de 12'000 m². Une infrastructure collective à usage privé de maximum 400 m² de surface bâtie complète le projet (espace polyvalent, cuisine/bar, piscine couverte, fitness et sauna).

Les surfaces constructibles prévues par le plan de quartier représentent un accroissement du potentiel de la parcelle : les projets cantonaux, plan directeur cantonal et projet d'agglomération demandaient une augmentation bien plus importante des surfaces de plancher pour atteindre une forte densité, selon une logique de proximité avec les transports publics. La Municipalité, quant à elle, souhaitait privilégier une démarche plus qualitative que quantitative, notamment par le biais d'un concours d'architecture.

La solution proposée aujourd'hui est donc le résultat des négociations que la Municipalité a su mener à bien avec les services cantonaux, en soutenant un projet préservant aussi bien les vues que les espaces verts existants.

Le plan de quartier prévoyait au départ la possibilité de réaliser un petit équipement scolaire dans le parc des Paudex. Suite à un préavis négatif de la Direction générale de l'enseignement obligatoire (DGEO), portant sur la localisation de cet équipement par rapport aux besoins sur la commune, la Municipalité a modifié le projet de base en une aire de constructions pour la réalisation d'un bâtiment public à usage socio-culturel (500 m²).

A la suite de l'opposition au plan de quartier formulée par les riverains, une séance de conciliation a eu lieu en présence des avocats de chaque partie. A cette occasion, les opposants ont clairement demandé la suppression de ce bâtiment. Pour faciliter les négociations et faire un pas dans leur sens, la Municipalité a décidé de renoncer à cette construction; c'est pourquoi, elle propose au Conseil communal de procéder aux modifications d'usage, décrites de manière formelle en page 9 du préavis.

Potentiel de développement pour l'habitat

SPB (m ²)	Nombre de logements ¹⁾	Nombre d'habitants ²⁾
12'000	80	240 / 200

¹⁾ soit 150 m² en moyenne par logement

²⁾ on compte soit 1 habitant pour 50 m² ou 2.5 habitants par logement

Accès, trafic et stationnement

Le plan de quartier fixe plusieurs mesures pour gérer les accès, le trafic et le stationnement à l'intérieur du nouveau quartier. Il définit un principe d'accès pour tout le quartier depuis la rue du Bugnon ; celle-ci sera déclassée en route communale de desserte, le chemin de Jouxkens devenant la nouvelle route cantonale RC 181 d.

La modification du statut de ces rues permettra d'éviter le trafic de transit sur la rue du Bugnon d'une part, et d'y étendre la zone 30 d'autre part. Cette démarche s'inscrit dans la continuité de développement de la zone 30 du Village, en la complétant en direction de l'Ouest dans le secteur Borjod-Jonquilles-Follieu-Bugnon.

Il est prévu un maximum de 120 places de stationnement souterrain et environ 16 places de parc visiteurs extérieurs. Le stationnement, tant pour les résidents que pour les visiteurs, est réalisé sur domaine privé. Le nombre de places de stationnement est calculé selon les règles définies par la norme VSS. Le tableau ci-dessous récapitule le nombre de places de stationnement maximales prévues par le plan de quartier ainsi que les mouvements générés, au stade des connaissances actuelles du projet.

Récapitulatif du nombre de places de stationnement défini par le plan de quartier

SPB (m ²)	Logements	Habitants	Places résidents ¹⁾	Places visiteurs	Mouvements ²⁾
12'000	80	240 / 200	120	15	600 / 500

¹⁾ 1.5 places par logement au maximum

²⁾ 2.5 mouvements par habitant

En terme de capacité, l'évaluation de la génération de trafic montre que le plan de quartier ne soulève pas de problème particulier dans ce secteur déjà largement urbanisé. En effet, les comptages effectués en 2000 indiquaient un trafic journalier moyen en semaine de 5'900 véhicules sur la rue du Bugnon. Un comptage partiel en décembre 2004 relevait près de 3'500 véhicules par jour, uniquement dans la direction du centre de Renens. L'accroissement du trafic lié au nouveau quartier sera donc de l'ordre de 7 à 10% au total.

Liaisons piétonnes

Le plan de quartier prévoit des liaisons piétonnes internes, qui feront l'objet de servitudes de passage public, mettant en relation les différentes parties du quartier entre elles (nouvelle partie et constructions existantes) et des liaisons externes, entre le site et les quartiers environnants.

Paysage et environnement

Afin de tenir compte des différents types d'espaces extérieurs, le plan de quartier définit deux aires de verdure. L'une forme l'extension du parc public existant, la seconde les dégagements extérieurs des constructions ; les dispositions du règlement visent à lui conférer un caractère de prolongement du parc public (dégagement privatif limité au strict minimum, unité du traitement paysager).

Le règlement fixe également deux articles sur les aménagements extérieurs et l'arborisation qui garantissent la préservation et la valorisation des qualités paysagères du site. De plus, le règlement fixe l'exigence de fournir avec la demande de permis de construire un plan des aménagements extérieurs. L'emplacement pour les conteneurs à déchets est prévu.

Concernant l'insertion dans le site, le règlement prévoit un article visant une conception architecturale homogène notamment pour les volumétries et l'expression architecturale ainsi qu'un traitement unitaire des espaces extérieurs. Le plan de quartier prévoit une seule étape de développement.

Affectation

Le plan de quartier définit trois aires de constructions proposant :

- les aires de constructions A et B (B1 et B2) destinées à la construction d'immeubles d'habitation,
- l'aire de constructions C pour une infrastructure collective à l'usage des habitants du quartier.

Les activités de type non gênant compatibles avec l'habitat sont autorisées.

Il définit deux aires de verdure, A et B, décrites ci-dessus.

Planification

Le projet d'agglomération Lausanne-Morges, le Schéma directeur de l'Ouest lausannois et le plan directeur communal préconisent le développement de ce secteur.

Dans le plan général d'affectation approuvé le 4 juillet 1947, les terrains de ce plan de quartier sont en zone villas. Par la suite, ils ont été inclus dans le plan de quartier P15 "Aux Paudex", approuvé par le Conseil d'Etat le 29 juillet 1970, où ils sont affectés en zone d'habitations individuelles avec l'obligation d'établir un additif au PPA P15.

Compte tenu du statut du sol actuel, une procédure de plan spécial (plan de quartier ou plan partiel d'affectation) est nécessaire.

Plan directeur cantonal, lignes directrices

La procédure de la révision du plan directeur cantonal de 1987 a été engagée en 2000. La validation du plan directeur cantonal est en cours.

Le principe de base qui sous-tend le nouveau plan directeur cantonal est le développement territorial durable. L'élaboration du plan de quartier a respecté ce principe par une démarche de partenariat entre les différents acteurs concernés (autorité communale, services cantonaux, urbaniste, spécialistes technique et immobilier, propriétaires voisins), la recherche de qualité dans l'aménagement, le respect de l'environnement et le renforcement des composantes territoriales (paysage, cadre urbanisé).

Schéma directeur de l'Ouest lausannois (SDOL) et chantier 3a

La Commune de Renens fait partie des communes partenaires qui ont participé à l'élaboration du SDOL. Elle a la présidence du comité de pilotage. En date du 23 mars 2004, elle a pris acte du contenu du schéma directeur et s'est déclarée favorable à poursuivre les démarches destinées à atteindre les objectifs généraux du SDOL.

De plus, le présent plan de quartier est concerné par le chantier 3a "Principes d'aménagement et d'accessibilité de la route de Cossonay - RC 251", développé en application du SDOL.

Planification communale / Plan directeur communal

Le plan directeur communal définit dans le plan sectoriel "Secteur du Bugnon – En Belle Vue" plusieurs objectifs généraux et principes d'aménagement.

Limites des constructions

La limite des constructions le long de la rue du Bugnon est abrogée par la présente procédure. La limite des constructions située le long de la route de Cossonay est maintenue.

Equipement du site

Le développement du site permettra l'étude et la réalisation par la commune de la mise en séparatif –eaux claires et eaux usées- du réseau sous la rue du Bugnon.

Consultation

Le choix d'une procédure de mandats d'étude parallèles a permis la constitution d'un collège d'experts issus des différents milieux concernés, afin de garantir une large concertation. Il était composé comme suit :

Président :	M. Kurt AELLEN	Architecte, Berne
Vice-présidente :	Mme Anne-Marie DEPOISIER	Syndique
Membres :	M. Raymond BOVIER	Municipal Urbanisme-Bâtiments
	M. Michel PERRETEN	Municipal Environnement-Maintenance
	Mme Nicole DUPONT	Conseillère communale, membre de commission consultative d'urbanisme
	M. Yves SAUTEREL	Architecte, représentant des habitants riverains, Renens
	M. Patrick DEVANTHERY	Architecte, Genève
	M. Christophe HUSLER	Architecte-paysagiste, Lausanne
	Mme Rebecca LYON STANTON	Etat de Vaud, SAT, Architecte, Lausanne
	M. Fernand BERNASCONI	Urbaniste-conseil, service Urbanisme-Bâtiments
Suppléants :	Mme Martine HEINIGER	Cheffe de service du Centre Technique Communal
	Mme Magali ZUERCHER	Architecte, Lausanne
Experts :	M. Jean-Claude BOURGEOIS	Adjoint technique service Urbanisme-Bâtiments
	M. Lorenzo PEDRAZZINI	Expert immobilier, Genève
	M. Philippe CARDIS	Expert immobilier, Lausanne

Le Conseil communal et la Commission consultative d'urbanisme ont été régulièrement informés de l'avancement du dossier. Les riverains ont également été informés à plusieurs reprises en novembre 2002, mai et octobre 2003, avril 2004 et février 2005. La population a été informée dans le cadre de l'enquête publique et a pu obtenir au CTC tous les compléments d'information souhaités, dispensés par l'urbaniste de la ville.

Remarques et oppositions

Le plan de quartier P15A a été approuvé par la Municipalité le 28 octobre 2005 et a été soumis à l'enquête publique du 4 novembre au 5 décembre 2005. Il a fait l'objet de deux oppositions et de huit observations et remarques.

Conformément aux articles 58 et 60 de la Loi cantonale sur l'aménagement du territoire (LATC), du 4 décembre 1985 (état au 1^{er} décembre 2004), dont les points principaux sont repris ci-dessous, la procédure se déroule comme suit :

Article 58 : Adoption par le Conseil général ou communal

- 1) Après la fin de l'enquête publique, les opposants, s'ils le demandent, sont entendus par la municipalité ou une délégation de celle-ci lors d'une séance de conciliation. La municipalité transmet au département pour information les procès-verbaux de la séance de conciliation et les déterminations des opposants au sujet de ceux-ci. La municipalité transmet au département pour information les oppositions, les retraits d'opposition, et le cas échéant, les décisions sur la conciliation.
- 2) La municipalité établit à l'intention du conseil de la commune un préavis contenant un résumé des oppositions et des observations ainsi que des propositions de réponse aux oppositions non retirées. Les conclusions du préavis indiquent s'il y a lieu les modifications proposées au projet soumis à l'enquête.
- 3) Le conseil de la commune statue sur les réponses motivées aux oppositions non retirées en même temps qu'il se prononce sur l'adoption du plan et du règlement dans un délai de huit mois dès la clôture de l'enquête publique.
- 6) L'envoi au Service de l'aménagement du territoire, à l'intention du département, du plan et du règlement définitivement adoptés par le conseil de la commune est accompagné de toutes les pièces utiles, notamment du préavis municipal, de l'extrait du procès-verbal des séances du conseil de la commune comportant les décisions prises, en particulier les décisions sur les oppositions.

Article 60 : Notification des décisions communales sur les oppositions

Le département notifie à chaque opposant, pour tous les actes de la procédure, par lettre signature, la décision communale sur son opposition contre laquelle un recours peut être déposé au Tribunal administratif qui jouit d'un libre pouvoir d'examen. Les articles 31 ss LJPA^A sont au surplus applicables. La notification des décisions communales sur les oppositions est faite simultanément à la notification de la décision d'approbation préalable du département.

Il ressort de ce qui précède qu'il appartient au Conseil communal de statuer sur les réponses municipales aux oppositions du plan de quartier dans un délai de huit mois dès la fin de l'enquête. Dans le cas présent, le délai légal échoit le 5 août 2006. Une fois adoptées, les

oppositions et les réponses y relatives sont transmises au Service cantonal de l'aménagement du territoire (SAT) qui transmettra l'argumentaire de la Municipalité aux opposants. La date de l'envoi par le SAT constitue, pour les opposants, le point de départ du délai de recours au Tribunal administratif, s'il y a lieu.

Procédure préalable à la levée des oppositions

Conformément à la LATC, la Municipalité a organisé une séance de conciliation, en vue d'obtenir des opposants qu'ils lèvent leur opposition. La démarche n'a pas abouti, chacune des parties étant demeurées sur ses positions.

Il faut relever tout d'abord que durant les discussions, la Municipalité a accepté d'entrer en matière sur la suppression d'un bâtiment public à construire au sud-est de la parcelle. Cette construction n'est pas définie en plan. Elle est cependant mentionnée aux articles 7 et 38 du règlement du plan de quartier qui ont la teneur suivante et qu'il conviendra de modifier :

Article 7 : Implantation et ordre des constructions

Les bâtiments s'implantent impérativement dans les aires de constructions, à l'intérieur des périmètres d'implantation définis dans le plan. Fait exception un éventuel bâtiment public à construire dans l'aire de verdure A, dont l'implantation est à définir.

Article 38 : Aire de verdure A (parc public)

L'aire de verdure A est destinée à l'aménagement du parc public des "Paudex".

Il est frappé par une interdiction de construire, à l'exception d'un éventuel bâtiment public à usage socio-culturel pouvant s'implanter dans la partie occidentale du secteur. La surface de plancher maximale autorisée est de 500 m² à construire sur deux niveaux maximum.

Initialement, cette construction devait abriter une petite unité scolaire de 3 classes, pour scolariser les enfants du quartier le plus près possible de leur domicile. Mais, lors de l'examen cantonal préalable, la Direction générale de l'enseignement obligatoire (DGEO) a émis un préavis défavorable, estimant qu'il fallait éviter la création de lieux d'enseignement de petites dimensions, difficiles à gérer.

Face à cette prise de position, la Municipalité a modifié le règlement en changeant le bâtiment scolaire en bâtiment public à usage socio-culturel. Elle a simplement souhaité se laisser une porte ouverte à une petite construction d'utilité publique sur l'emprise de la parcelle qui va demeurer propriété communale.

Considérant qu'il n'existe pas de projet précis et que cette construction constitue une gêne pour les habitants du quartier (point 7 de l'argumentaire de Me Bovay), il est proposé de renoncer à la possibilité de cette construction.

Ainsi, les articles 7 et 38 auront la teneur suivante après modification :

Article 7 : Implantation et ordre des constructions

Les bâtiments s'implantent impérativement dans les aires de constructions, à l'intérieur des périmètres d'implantation définis dans le plan.

Article 38 : Aire de verdure A (parc public)

L'aire de verdure A est destinée à l'aménagement du parc public des "Paudex". Il est frappé par une interdiction de construire.

Selon l'art. 58 LATC, une modification mineure ne nécessite pas de nouvelle mise à l'enquête publique.

Pour le surplus, la Municipalité répond comme suit aux autres arguments des opposants :

Pour lever l'opposition ci-dessous, émanant de Me Benoît Bovay, la Municipalité a mandaté Me Nicolas Mattenberger, avocat à Vevey et spécialiste en droit de l'aménagement du territoire. La Direction Urbanisme - Bâtiments a rédigé les réponses à la seconde opposition ainsi qu'aux observations et remarques.

Opposition de Maître Benoît BOVAY - Place Benjamin Constant 2 à Lausanne

"Agissant au nom de l'Association pour la préservation des espaces verts du parc des Paudex, à Renens et des PPE Bellevue H,I,J et K-L-M (Route du Bugnon 39, 41, 43, 45 et 49, administrées par la régie Ed. Braun SA), je forme opposition au complément et aux modifications du plan de quartier P15 délimité par les RC 181 et 251 au lieu-dit "Aux Paudex".

Les moyens à l'appui de cette intervention sont les suivants :

1. L'Association comprend une série de membres habitant dans les environs immédiats du périmètre du plan de quartier litigieux. Les différentes PPE se trouvent en amont de la partie Est du périmètre du plan précité. La qualité pour faire opposition n'étant pas définie par la Loi, il est évident que tant l'Association que les PPE ont qualité pour agir, elles présentent un intérêt digne de protection. La présente intervention est signée par le conseil des opposantes, avocat inscrit au registre cantonal. Elle est recevable en la forme.
2. Ainsi que l'expose le rapport de l'article 47 OAT, "compte tenu des qualités exceptionnelles du site (site non bâti, proximité de l'autoroute et des transports publics, vue imprenable sur le lac et les Alpes, parc, ...), la Municipalité a toujours cherché à valoriser sa parcelle communale "En Belle Vue" (objet du présent PQ) par une intervention de haute qualité. Le plan directeur communal prévoyait "un programme particulier (entreprise de prestige, complexe hôtelier, centre de congrès, etc.)". Cette option ne conduisant à aucune concrétisation et la Municipalité étant confrontée à une situation financière tendue, celle-ci a décidé d'opter pour une nouvelle stratégie de développement du site, soit une option résidentielle de moyen et haut standing, permettant une valorisation de la parcelle communale tant qualitative que financière". Un tel exposé préliminaire est d'ores et déjà contradictoire : d'un côté, on reconnaît la haute valeur du site, l'intérêt du parc et la situation exceptionnelle de ce site non bâti. D'un autre, la Municipalité annonce qu'elle s'éloigne des objectifs du plan directeur pour des raisons liées à sa situation financière tendue ! En matière d'aménagement du territoire, on sait que les contingences économiques d'un particulier ne sauraient justifier des dérogations aux principes et objectifs arrêtés par une commune. Ce n'est pas parce que la Municipalité est propriétaire qu'elle est en droit de tourner casaque par rapport aux objectifs qui étaient prévus dans son plan directeur. On sait au surplus qu'un complexe hôtelier, un centre de congrès ou une entreprise de prestige auraient été accompagnés de mesures compensatoires du point de vue des aménagements

extérieurs laissant autour d'une telle construction d'importants espaces verts, à disposition du public, qu'un promoteur ne saurait consacrer, ce d'autant plus lorsqu'il a dû payer un certain prix pour répondre à la "situation financière tendue" de la collectivité publique. Est-ce le rôle de l'autorité municipale de sacrifier un tel site, de grande qualité, pour y permettre des logements de "moyen et haut standing" afin de "valoriser" la parcelle communale pour des raisons financières !

A la base même, la démarche de la commune est viciée du point de vue des principes élémentaires du droit de l'aménagement du territoire et de l'intérêt général qu'elle est censée représenter.

3. La Municipalité souligne dans son rapport qu'elle a suivi une procédure de mandats d'études parallèles conformément à la norme SIA 142, ce qui lui a permis d'attribuer, après appel d'offres et sélection par le collège d'experts, six mandats, puis de retenir un projet qui a été recommandé à la Municipalité. Il est évident qu'une telle procédure de concours restreint peut être saluée en soi, pour autant qu'elle aboutisse à un résultat conforme au cahier des charges. Il n'en est rien puisque l'un des éléments du cahier des charges mis à disposition des mandataires était le respect des principes du plan directeur, sur lesquels on reviendra ci-dessous, en particulier l'extension du parc des Paudex exprimée de la façon suivante : "une partie du site sera réservée à l'extension de la surface du parc existant. Contrairement au plan directeur, le périmètre du parc pourra être revu, mais ne devra pas forcément être localisé le long de la rue du Bugnon. Seule la partie au droit des immeubles existants est à préserver."

Or, et c'est là son principal défaut, la modification du plan de quartier à l'enquête publique prévoit un des bâtiments de type B2 au droit des PPE opposantes en lieu et place d'une partie du parc existant. Si c'est là le résultat des mandats d'études parallèles, force est de constater qu'il ne respecte pas le cahier des charges sur lequel s'appuie la Municipalité pour justifier ce plan de quartier.

4. Le projet est contraire au plan directeur communal. Ainsi que le rappelle l'article 47 OAT (pages 13 et 14), la planification directrice communale pose certains principes d'aménagement de ce site. En plus de la mise en valeur de la parcelle pour un programme particulier, qui a déjà été évoquée ci-dessus, il est expressément prévu ce qui suit : "Préservation du parc des Paudex et extension à prévoir en réutilisant les anciens alignements routiers non utilisés et lors de la réalisation du nouveau quartier "En Belle Vue" par la création d'un environnement semi-public à mettre en relation avec le parc, prolongement extérieur des bâtiments à construire". Les anciens alignements routiers devenus inutiles dégagent un espace en prolongation du parc des Paudex. Pourtant, sur cet espace, deux bâtiments empiètent au sud-est du périmètre, en particulier celui dans le compartiment de terrain qui devait rester libre au droit des PPE Bellevue. Cette violation de la planification directrice communale n'est pas acceptable.
5. Le rapport de l'article 47 OAT évoque longuement le schéma directeur de l'ouest lausannois (SDOL) et le chantier 3a en cours d'élaboration. Pourtant, les possibilités de bâtir offertes par cette modification du plan de quartier sont très nettement supérieures à ce qui est prévu dans le schéma directeur. Celui-ci prévoit 10'000 m² de planchers consacrés à l'habitation alors que le projet dépasse ce chiffre en prévoyant une surface brute de plancher de 12'000 m² pour l'ensemble des aires A et B.
6. Autorisant toute une série de bâtiments relativement denses sur ce terrain, afin d'apporter de meilleures rentrées financières à l'autorité communale, le projet va à l'encontre des objectifs du plan directeur qui sont de garantir un développement

résidentiel de qualité harmonieux et d'assurer l'insertion du nouveau quartier vis-à-vis de son environnement construit dans le paysage naturel, en assurant notamment la pérennité du parc public des Paudex et ses prolongements vers l'ouest. En plaçant un périmètre supplémentaire, contrairement au cahier des charges, au droit des PPE Bellevue, l'autorité empêche cette prolongation du parc public qui, actuellement, est très fréquenté. Il est donc évident qu'il faut limiter les nouvelles constructions au compartiment de terrain donnant sur la route de Cossonay et libérer la partie située en prolongation du parc des Paudex pour assurer la plus grande emprise possible de celui-ci.

7. Dans l'aire de verdure A, soit ce qui resterait du parc public, il est prévu, en dérogation à l'interdiction de construire, un éventuel bâtiment public à usage socio-culturel dont la surface de plancher maximale autorisée serait de 500 m² sur deux niveaux maximum. Un tel flou est inacceptable alors même qu'on cherche absolument à garantir la pérennité du parc public des Paudex. Soit c'est un secteur constructible, que ce soit à des fins d'intérêt public ou privé, soit c'est un secteur protégé de toutes constructions y compris de celles prétendument d'intérêt public. Il n'est de plus pas admissible de donner en quelque sorte une carte blanche aux autorités dans la construction de ce type de bâtiment "dans la partie occidentale du secteur" pourvu qu'il ne dépasse pas 500 m² de plancher et deux niveaux ! Pour un privé, de telles règles seraient immédiatement rejetées. On ne voit pas pourquoi la collectivité publique, qui cherche à faire une opération financière sur une partie du terrain, se garde au surplus une petite réserve à exploiter à discrétion et selon son bon vouloir. De plus, à l'article 39 du règlement, les possibilités d'utilisation des aires de verdure pour des dégagements privatifs, des cheminements, des constructions souterraines, etc. sont nettement trop importantes et vont dénaturer ce "site exceptionnel" que le plan de quartier prétend mettre en valeur et préserver.
8. Dans la réglementation, un certain nombre de dispositions sont discutables : ces mouvements de terrain de plus ou moins un mètre risquent de créer des nivellements peu esthétiques ; une conception architecturale "homogène" avec des règles communes pour la volumétrie et l'expression architecturale des bâtiments, ne veut pas dire grand chose et risque de provoquer une banalité peu opportune à cet endroit. Le nombre de niveaux imposé et les typologies obligatoires d'appartements (trois ou deux par étage) empêchent les architectes de moduler l'habitat et de le rendre plus diversifié et attrayant.
9. Les copropriétés par étage opposantes sont très surprises du manque d'équité de l'opération en cours. Elles rappellent que, en 1976, une servitude de parc à l'usage du public avait dû être constituée sur leur propriété. Dans l'acte, il était rappelé que "dans le cadre de l'étude des aménagements extérieurs du plan de quartier "Aux Paudex", lieu-dit "En Belle Vue", la Commune de Renens a demandé à ce qu'une partie des immeubles soit aménagée en parc public et qu'une pièce d'eau soit également aménagée sur lesdits immeubles". Comment se fait-il que la Commune de Renens oublie de s'imposer à elle-même ce qu'elle a exigé des privés ?

A titre de mesures d'instruction, on ne comprend pas comment la Municipalité peut soumettre à l'enquête publique un tel projet sans poser en même temps des gabarits. Dans la lettre du 24 novembre 2005 adressée à M. Yves Sauterel, la Municipalité a répondu que la pose de gabarits devait se faire lors de la demande de permis de construire. C'est dire déjà que l'autorité reconnaît l'utilité d'un tel profillement. Il est cependant erroné de l'ordonner ultérieurement alors que c'est dans le plan de quartier que les volumes sont définis, volumes qui ne pourront plus être remis en cause lors des demandes ultérieures de permis de

construire. Mes mandantes demandent dès lors que des gabarits soient posés et que l'enquête publique soit prolongée de façon raisonnable pour permettre aux tiers de s'exprimer après avoir pris connaissance des profillements. Il n'y a rien à cacher et l'autorité publique qui vend cette propriété doit se montrer exemplaire à cet égard."

Réponse de la Municipalité

Ce texte répond à l'opposition formée par Me Benoît Bovay au nom de l'Association pour la préservation des espaces verts du parc des Paudex à Renens et des PPE Bellevue H, I, J et K, L, M (administrés par la régie Ed. Braun SA), suite à l'avis de droit de Me Nicolas Mattenberger.

Les différents plans directeurs

Les législations fédérale et cantonale prévoient que le canton de Vaud et les communes vaudaises sont tenues d'élaborer différents plans directeurs, leur force contraignante et leur portée étant très différentes. C'est la raison pour laquelle nous examinerons en premier lieu ces plans avant d'étudier si un plan de quartier peut déroger à un plan directeur communal, objet principal de l'opposition rédigée par Me Bovay.

- Le plan directeur cantonal

Fonction et contenu

La loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (ci-après LAT, RS 700) prévoit que les cantons ont l'obligation d'établir un plan directeur cantonal (art. 6 LAT). Dit plan doit au minimum définir "la façon de coordonner les activités qui ont des effets sur l'organisation du territoire, compte tenu du développement souhaité [ainsi que] l'ordre dans lequel il est envisagé d'exercer ces activités et les moyens à mettre en oeuvre" (art. 8 LAT). Il doit être approuvé par le Conseil fédéral, opération qui lui confère force obligatoire pour les autorités de la Confédération et des cantons voisins (art. 11 LAT).

Force contraignante du plan directeur cantonal

Les plans directeurs cantonaux ont force obligatoire pour les autorités (art. 9 LAT). Pierre Tschannen (Commentaire de la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire, Zurich, 1999, ad. art. 9, N° 14 à 17, cité ci-après Pierre Tschannen, Commentaire, ad art. 9) relève que la force obligatoire s'étend à toute autorité qui se charge d'activités qui ont une incidence spatiale, ce qui équivaut à l'expression "activités ayant des effets sur l'organisation du territoire" au sens de l'article 1^{er} de l'ordonnance du 28 juin 2000 sur l'aménagement du territoire (ci-après OAT, RS 700.1). Le plan directeur cantonal lie donc l'administration cantonale, le gouvernement cantonal sauf dans ses tâches législatives. Il ne lie par contre pas l'autorité législative dans ses tâches législatives et les autorités judiciaires (Pierre Moor, Droit administratif – Les actes administratifs et leur contrôle, volume II, 2^e éd., mise à jour et augmentée, Berne, 2002, N° 245, cité ci-après Pierre Moor, Droit administratif). De plus, il n'a aucune force obligatoire pour les administrés (Pierre Moor, Droit administratif, N° 246).

- Le plan directeur communal

Fonction et contenu

Bien que la LAT ne prévoient pas expressément cette possibilité, les cantons ont la faculté d'introduire ce type de plan dans leur législation, comme l'a notamment fait le canton de Vaud. Ainsi, la loi vaudoise du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (ci-après LATC, RSV 700.11) impose aux communes de plus de mille habitants d'établir un plan directeur communal (ci-après PDCoM, art. 38 al. 1 LATC).

L'élaboration du PDCoM revient à la Municipalité (art. 37 LATC), qui doit le présenter au Conseil communal ou général dans un délai de trois mois suivant la fin de la consultation publique. Il est soumis à l'approbation du Conseil d'Etat (art. 29a LATC). Le PDCoM doit être révisé tous les quinze ans au moins (art. 30 al. 1 LATC).

L'article 35 LATC attribue les fonctions suivantes au PDCoM :

"Le plan directeur communal détermine les objectifs d'aménagement de la commune. Il tient compte des options cantonales et régionales de développement."

La LATC définit par ailleurs son contenu de cette manière (art. 36 al. 1 LATC) :

"Le plan directeur communal comporte les principes directeurs d'aménagement du territoire portant notamment sur l'utilisation du sol dans les territoires situés hors et en zone à bâtir, les constructions d'intérêt public, les espaces publics, les réseaux et les voies de communication, les équipements techniques et les transports, les sites, paysages, monuments et ressources naturelles à préserver, les territoires exposés à des nuisances ou à des dangers et les installations de délasserment et de tourisme. "

Force contraignante du plan directeur communal

Le PDCoM, bien qu'il soit approuvé par le Conseil d'Etat, n'a aucune force obligatoire envers les autorités, au contraire du plan directeur cantonal (art. 31 al. 1 LATC en relation avec art. 9 al. 1 LAT) :

"Les autres plans directeurs approuvés par le Conseil d'Etat sont des plans d'intention servant de référence et d'instrument de travail pour les autorités cantonales et communales." (art. 31 al. 2 LATC).

Le PDCoM n'a par conséquent pas de force contraignante, ce qu'a confirmé la jurisprudence tant fédérale que cantonale (arrêt du Tribunal fédéral 1A.13/2005 du 24 juin 2005, c. 4.8 ; AC.2003.0053 du 3 octobre 2003, c. 3 d ; RDAF 1998 I 318, c. 1 c bb ; 1997 I 155).

Le Tribunal fédéral explique notamment que le PDCoM "n'est qu'une planification d'intention qui ne lie pas l'autorité (art. 31 al. 2 LATC)". Il a ainsi écarté l'argument de recourants selon lequel la mention d'"îlot forestier" figurant dans le PDCoM de la ville de Vevey avait un effet contraignant pour l'autorité chargée d'attribuer une autorisation de construire (arrêt du Tribunal fédéral 1A.13/2005 du 24 juin 2005, c. 4.8).

L'on peut encore relever que l'absence d'effet contraignant du PDCom a conduit le législateur vaudois à introduire dans la LATC le plan directeur communal localisé (BGC janvier 1998, p. 7183 s.) :

"Malheureusement cette réflexion [la planification] est souvent implicite. Elle porte sur "les grandes lignes" de l'évolution du territoire. L'interaction entre les objectifs est rarement réfléchi. La cohérence entre la réflexion directrice et les plans d'affectation et autres mesures d'aménagement du territoire opérationnelles est rarement assurée. La vérification de la faisabilité des options d'aménagement est renvoyée à plus tard. Pour toutes ces raisons, les réflexions globales menées en amont réservent parfois des surprises lorsque la réflexion directrice globale doit être concrétisée sous la forme de plans d'affectation ou de projets de construction. [...]. Pour limiter le risque d'être confronté à de telles difficultés, la modification de la LATC prévoit un nouveau type de plan directeur, appelé plan directeur localisé. [...]. "

Pour le Grand Conseil vaudois, le plan directeur localisé a un contenu plus concret (BGC janvier 1998, p. 7187). Dans la revue de droit administratif, Benoît Bovay estime ainsi que le plan directeur localisé doit être précis et pérenne (RDAF 1998 I 326, spéc. 333 s.). Il convient de relever que le PDCom de la commune de Renens ne peut être considéré comme un plan directeur localisé au sens des articles 38a et 38b de la LATC, au motif notamment qu'il ne fixe que les grandes orientations et qu'il date de mai 1997 alors que le principe du plan directeur localisé a été introduit dans la LATC le 7 avril 1998. Il n'a dès lors pas été établi en application des dispositions susmentionnées.

- Un plan de quartier peut-il déroger au plan directeur communal ?

Il convient encore d'examiner si le plan de quartier, défini par la LATC comme "un plan d'affectation communal ou intercommunal limité à une portion déterminée du territoire et fixant des conditions détaillées d'urbanisme, d'implantation et de construction dans ce périmètre" (art. 64 al. 1 LATC), peut déroger au PDCom.

A notre connaissance, la doctrine ne s'est jamais penchée sur le cas d'un plan d'affectation dérogeant au PDCom. Elle a cependant examiné la dérogation d'un plan d'affectation au plan directeur cantonal, qu'elle a nommé "effet de retour d'un plan d'affectation sur le plan directeur" (Pierre Moor, Commentaire de la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire, Zurich, 1999, ad. art. 14 N° 63, cité ci-après Pierre Moor, Commentaire, ad art. 14, N° 63) ou "Rückwirkungen des Nutzungsplans auf den Richtplan" (Pierre Tschannen, Commentaire, ad art. 9, N° 39).

Comme le relève à juste titre Pierre Tschannen, la pyramide "Plan directeur – Plan d'affectation – Autorisation de construire" est un système perméable, ouvert et tolérant (Pierre Tschannen, Commentaire de la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire, Zurich, 1999, ad. art. 2, N° 27). En d'autres termes, il ne peut se concevoir comme un système allant du haut en bas, mais bien comme un système dans lequel des rétroactions sont possibles et même nécessaires.

Pierre Moor (Commentaire, ad art. 14, N° 63) l'explique ainsi :

"D'abord, les circonstances de fait peuvent se modifier assez rapidement. En outre, sinon surtout, l'élaboration définitive du régime territorial et environnemental d'une quelconque activité à pertinence spatiale peut faire apparaître des aspects qui n'ont pas été perçus au niveau du plan directeur et qui exigent l'adaptation des solutions qu'il avait mises en place : il est donc normal qu'il puisse y avoir un effet de retour d'un plan

d'affectation sur le plan directeur, dans le cadre d'une planification récurrente. Enfin, il faut rappeler que le plan directeur n'est en principe pas susceptible d'un contrôle juridictionnel direct, du moins de la part des particuliers : il ne faut donc pas qu'il crée une situation de fait irréversible par la force d'inertie inhérente à tout processus."

Le Tribunal fédéral partage par ailleurs cet avis (ATF 119 Ia 362, arrêt Retschwil = JdT 1995 I 432, c. 4 a) :

"Une adaptation préalable du plan directeur, avant l'adoption d'un plan d'affectation qui s'en écarte, doit se faire avant tout en cas de modifications importantes, à savoir lorsqu'il s'agit de projets qui ne peuvent s'insérer dans la planification que s'ils passent par l'échelon du plan directeur."

C'est ainsi que la jurisprudence admet que l'on s'écarte du plan directeur cantonal lorsqu'il s'agit d'écarts d'importance secondaire, objectivement justifiés et que la modification préalable du plan directeur paraîtrait hors de proportion (ATF 119 Ia 362, arrêt Retschwil = JdT 1995 I 432, c. 4 a ; ATF 112 Ia 285 = JdT 1988 I 428, c. 6 ; ATF 108 Ia 299 = JdT 1984 I 509, c. 3 ; ATF 107 Ia 84 = JdT 1983 I 578, c. 2 b) ou si de nouvelles connaissances en la matière justifient cette dérogation (ZBI 1991, 278, c. 5 b). La doctrine partage cette opinion (Pierre Tschannen, Commentaire, ad art. 9, N° 38 ; Pierre Moor, Commentaire, ad art. 14, N° 64)

Rappelons ici que le plan directeur cantonal lie les autorités, au contraire du PDCom, ce dernier n'étant qu'un instrument de travail pour l'autorité communale au sens de la LATC. Nous avons également vu que le PDCom n'a aucune force contraignante, qu'il n'est "qu'une planification d'intention" (cf. supra 2.1.2). Au contraire, le plan directeur cantonal a force obligatoire (cf. supra 2.2.2). Il serait dès lors possible de raisonner par analogie dans le cas d'une dérogation du plan de quartier au PDCom.

Le Tribunal fédéral a même été plus loin dans une affaire jugée le 15 avril 1998 (RDAF 1998 I 318, arrêt Denges, Lonay et Préverenges).

Les trois communes de Denges, Lonay et Préverenges avaient établi dès 1994 un plan directeur communal au sens des articles 35 ss LATC sur le secteur dit du "Grand Pra" d'une surface totale de 4 hectares. La majorité de ce secteur se situait sur le territoire de Denges, qui l'avait classé en zone intermédiaire depuis 1984. Cette dernière cherchait par ailleurs à la classer en zone d'activités depuis 1988. Dans ce PDCom avalisé par les trois conseils communaux, il était prévu de créer, dans le secteur de "Grand Pra", une zone d'activités en vue de la réalisation "d'un front construit autoprotecteur contre le bruit produit par la route nationale et la gare de triage". Le Conseil d'Etat a approuvé le PDCom, à l'exception de l'objectif de classer en zone d'activités le secteur du "Grand Pra" et sa fiche d'action y relative. Par recours de droit public, Denges a porté l'affaire devant le Tribunal fédéral. Dans son jugement, ce dernier a souligné ce point :

"Ainsi, même s'il est indéniable que le plan directeur [communal] fixe les orientations générales du développement des communes de Denges, de Lonay et de Préverenges, il n'a pas pour autant l'effet que lui prêtent les recourantes pour ce qui concerne l'aménagement futur du secteur du "Grand Pra". Il est en effet loisible à la commune de Denges, comme elle l'a déjà fait par le passé, d'envisager la révision du plan d'affectation communal dans le sens qu'elle souhaite. Il incomberait alors au Conseil d'Etat d'examiner une telle proposition, dans le cadre de ses compétences définies à l'article 61 LATC. En pareil cas, le Conseil d'Etat devrait procéder à la pesée de tous les intérêts déterminants ; il ne pourrait refuser son approbation pour le seul motif que le

plan directeur communal ne prévoit pas la création d'une zone d'activités dans le secteur du "Grand Pra". "

Le Tribunal fédéral énonce donc clairement qu'une commune peut modifier le plan d'affectation des zones dans un sens contraire aux orientations définies par le plan directeur communal. En tel cas, le Département en charge de l'aménagement du territoire et de la police des constructions (anciennement le Conseil d'Etat), lequel doit approuver le plan d'affectation communal (art. 61 al. 1 et 2 en relation avec art. 10 LATC), ne peut refuser de le faire au seul motif que le plan directeur communal ne prévoit pas cette nouvelle affectation.

Le SAT partage une position semblable. En effet, dans son rapport d'examen préalable du 14 juillet 2005, ce service relève que le PDCom de la Commune de Renens devra être révisé, notamment en raison des différentes études du Schéma directeur de l'Ouest lausannois (SDOL, cf. infra 2.4.2.1). Le SAT précise alors ceci :

"Dans le rapport 47 OAT, il sera mentionné que la mise en conformité du plan directeur communal par rapport aux points mentionnés ci-dessus sera effectuée à ce moment-là."

En d'autres termes, le SAT admet que le PDCom soit révisé postérieurement à l'approbation du plan de quartier P15A par le département cantonal compétent. Relevons que la Commune de Renens a par ailleurs intégré cette information dans son Rapport 47 OAT (5.4, p. 14) comme demandé.

Le PDCom n'est ainsi qu'un instrument de référence et de travail pour l'autorité communale, ainsi que le prévoit par ailleurs la LATC. L'on peut donc conclure de ce qui précède que l'on peut s'en écarter.

Néanmoins, il convient d'examiner ci-après les motifs sérieux et objectifs qui permettent à la Commune de Renens de s'écarter du PDCom.

- Le plan de quartier P15A peut-il déroger au plan directeur communal de Renens ?

Objet du litige

Dans le cas du schéma directeur sectoriel du Bugnon-En Belle Vue, le PDCom prévoit notamment ces deux objectifs :

"- Mise en valeur de la parcelle En Belle Vue, propriété communale par un programme particulier (entreprise de prestige, complexe hôtelier, centre de congrès, etc.)

Elle tiendra compte du caractère exceptionnel du lieu (très bonne accessibilité régionale, vues imprenables sur le bassin lémanique, parc offrant la possibilité d'intégrer un environnement non bâti semi-public.

- Préservation du parc des Paudex et extension à prévoir en réutilisant les anciens alignements routiers non utilisés et lors de la réalisation du nouveau quartier En Belle Vue par la création d'un environnement semi-public à mettre en relation avec le parc, prolongement des bâtiments à construire. "

Les opposants se fondent en particulier sur ces deux éléments pour contester le plan de quartier P15A "En Belle Vue". Il ne fait certes pas de doute que le plan de quartier P15A

déroge en partie aux objectifs du PDCom. Il convient dès lors d'examiner quels arguments justifient ces dérogations.

Motifs justificatifs

La densification

Il est nécessaire de souligner en premier lieu que l'article 66 al. 1 1^{ère} phrase LATC prévoit que "Le plan de quartier peut s'écarter des normes du plan d'affectation, à condition de respecter les objectifs d'aménagement de la ou des communes et les principes applicables à l'extension des zones à bâtir ". Le plan de quartier P15A ne déroge pas au plan d'affectation, lequel affecte la parcelle N° 262 en zone constructible depuis 1947.

Le plan d'affectation est le plan qui fixe les différentes zones d'un territoire. A ce titre, il peut être opposé aux propriétaires de parcelle. Sa force contraignante est dès lors forte. Nous avons vu que le plan directeur communal ne peut être opposé aux propriétaires de parcelles (cf. supra 2.2.2). Sa force contraignante est dès lors faible. Il n'est qu'un instrument de travail à l'intention des autorités communales. Nous estimons par conséquent que l'on peut effectuer un raisonnement par analogie sur la base de l'article 66 al. 1 1^{ère} phrase LATC en vertu de l'adage "qui peut le plus peut le moins ".

Dite analogie est par ailleurs admise par la jurisprudence pour une dérogation au plan directeur cantonal (ATF 119 Ia 362 = JdT 1995 I 432, c. 4 a) :

" Une obligation stricte de s'en tenir au plan directeur ne paraît pas s'imposer lorsqu'une meilleure solution d'ensemble peut être réalisée."

Le PDCom de la Commune de Renens date de mai 1997 et a été approuvé par le Conseil d'Etat le 8 juillet 1998. Son élaboration a débuté en mars 1991 (PDCom, p. 58). Depuis lors, d'importantes planifications ont été entreprises. L'on peut citer ainsi :

- la procédure de révision du plan directeur cantonal engagée en 2000, laquelle a amené le Conseil d'Etat et le Grand Conseil à adopter des Lignes directrices en 2002 ;
- le Schéma directeur de l'Ouest lausannois (SDOL), planification résultant de neuf communes de l'Ouest lausannois (Bussigny-près-Lausanne ; Chavannes-près-Renens ; Crissier ; Ecublens ; Lausanne ; Prilly ; Renens ; Saint-Sulpice ; Villars-Ste-Croix) ;
- le Projet d'agglomération Lausanne-Morges (PALM), dont l'une des préoccupations est de corriger le "dangereux processus d'étalement urbain : forte croissance des périphéries au détriment des centres, mitage des campagnes par les constructions, réseaux de transport embouteillés, pollutions" (<http://www.agglo-lausanne-morges.ch>).

Ces trois planifications, quelle que soit leur valeur juridique (cf. infra 4 pour celle du SDOL) vont toutes dans le sens d'une densification de l'Ouest lausannois.

Ainsi, l'objectif 2 des Lignes directrices est d'améliorer le cadre de vie urbain et d'optimiser l'utilisation du sol (Rapport 47 OAT, 5.2, p. 11).

Parmi les objectifs généraux du SDOL figure l'objectif D, qui prévoit ceci : "Développer la mixité des affectations (le logement en particulier) et densifier les quartiers urbains à proximité des interfaces de transports publics " (Schéma directeur de l'Ouest lausannois et études générales. B. Lignes directrices. 5.2 Objectifs généraux, téléchargeable sous

<http://www.ouest-lausannois.ch> > utile > documents). Il comprend à ce titre une annexe "Chantier 3a", laquelle dresse le tableau des potentiels de développements le long de la route de Cossonay RC 251, parmi lequel figure la parcelle N° 262. Rappelons que cette parcelle est bien desservie en transports publics (Rapport 47 OAT, 3.2, p. 5 s.).

Le PALM prévoit notamment deux scénarios possibles de développement, l'un étant la création d'une agglomération multipolaire, l'autre étant la création d'une agglomération compacte entre Lausanne et Morges (Projet d'agglomération Lausanne-Morges. Rapport de synthèse. Avant-projet, février 2005. Urbanisation, transports, économie, environnement. Lausanne, février 2005, p. 28).

L'on peut également rappeler que le plan directeur cantonal vaudois de 1987 a comme objectif de densifier certaines régions telles les communes au nord-ouest de Lausanne (argument utilisé dans AC.2001.0006 du 13 février 2003, c. 4 a ab, pour déterminer si un projet de construction au Mont-sur-Lausanne était compatible avec les exigences majeures de l'aménagement du territoire, notamment s'il était de nature à compromettre l'établissement d'une zone à bâtir conforme à l'art. 15 LAT).

On rappelle que le PDCom de la Commune de Renens prévoit aussi la densification d'une partie du territoire communal, notamment la zone faisant actuellement l'objet du P15A (PDCom, p. 19, légende : "secteur urbain mixte : habitat/activités compatibles (densification)").

Finalement, il convient de relever que le plan de quartier P15A aura un coefficient de constructibilité de 0.8. Or, tant dans sa lettre du 11 octobre 2004 que dans son rapport d'examen préalable (3.1.1 i.f. ; 3.1.2 i.f. ; 3.1.3 i.f.), le SAT indique que le plan de quartier P15A présente une densité moindre et une mixité faible en regard de sa situation géographique et de sa proximité aux transports publics. Il relève en conclusion de son examen préalable ceci :

"Le plan de quartier P15A "En Belle Vue" n'est pas en concordance avec les planifications supérieures en ce qui concerne la densité et la mixité des affectations. [...]. [Si le projet n'était pas approuvé], une utilisation du sol plus élevée serait requise."

Au vu de ce qui précède, force est de constater que la densification est actuellement l'un des objectifs majeurs de l'aménagement du territoire. En ce sens, le plan de quartier P15A y répond dans une mesure favorable, même s'il déroge pour ce faire aux objectifs du PDCom.

A ce propos, l'on peut souligner que le plan de quartier P15A ne s'écarte pas fondamentalement du PDCom sur ce point précis, ce dernier prévoyant de toute manière la construction d'un ou plusieurs bâtiments, comme une entreprise de prestige, un complexe hôtelier ou un centre de congrès.

La Commune de Renens a bien cherché à valoriser ce terrain dans ce sens, malheureusement sans succès. L'on doit rappeler que les surfaces commerciales inusitées sur le territoire communal s'élevaient au total à 11'925 m² fin 2004. La Commune a donc décidé de modifier son plan initial et de valoriser ce terrain par la construction de logements de moyen à haut standing de manière à répondre aux exigences actuelles de l'aménagement du territoire. C'est ainsi que la surface minimale de chaque appartement a été fixée à 150 m². Ce changement est totalement justifié en regard des besoins actuels en logements et de la politique de densification menée par les autorités tant cantonale que communale.

Quant à l'argument des opposants selon lequel la Commune ne modifierait son projet initial que pour des contingences économiques, il doit être rejeté sans autre. En effet, le PDCom prévoit ceci :

"Outre la mise en valeur du site, une opération de ce type [mise en valeur de la parcelle] permettrait une valorisation d'une autre image de Renens et des apports pécuniaires non négligeables."

Le PDCom prévoit ainsi la mise en valeur de la parcelle comme un moyen d'apporter à la Commune des rentrées financières. En outre, cette dernière ne tourne pas casaque, pour reprendre l'expression des opposants, puisqu'elle ne poursuit finalement que l'objectif principal du PDCom, soit la mise en valeur de cette parcelle constructible.

L'extension du parc des Paudex

Le second argument des opposants concerne la préservation du parc et son extension. Le PDCom prévoit en effet ceci :

"Préservation du parc des Paudex et extension à prévoir en réutilisant les anciens alignements routiers non utilisés et lors de la réalisation du nouveau quartier En Bellevue par la création d'un environnement semi-public à mettre en relation avec le parc, prolongement des bâtiments à construire."

Or, le plan de quartier P15A prévoit la construction de deux bâtiments sur les anciens alignements routiers. En d'autres termes, ce plan dérogerait au PDCom sur ce point.

Avant de répondre à cet argument, il est nécessaire dans un premier temps de définir les limites du parc des Paudex.

Une première esquisse de réponse est fournie par le schéma directeur sectoriel du Bugnon-En Belle Vue, lequel contient un plan apparaissant en page 49 du PDCom. Selon la légende relative aux espaces verts, les limites des espaces verts et des extensions à prévoir devront être définies selon des plans de quartier.

Le législateur communal, auteur du PDCom, avait ainsi prévu dès mai 1997 que les limites précises du parc des Paudex seraient fixées dans un plan de quartier. En d'autres termes, le plan du secteur du Bugnon-En Belle Vue apparaissant en page 49 du PDCom n'est que schématique et approximatif. Il sert en réalité à donner les grandes orientations des aménagements futurs de cette zone.

Cette première affirmation est corroborée par le plan "Structure paysagère, environnement naturel, repères urbains" apparaissant en page 35 du PDCom, lequel prévoit également à propos des espaces verts, jardins et parcs que les limites sont à définir selon les plans de quartier.

Il faut encore mentionner que le PDCom prévoit ceci dans la partie "diagnostic" à propos du parc des Paudex :

"Le parc des Paudex fait la transition entre l'ensemble résidentiel de forte densité et les quartiers de faible densité (conformes au plan d'extension) s'étendant sur les coteaux en aval. En outre, il offre une agréable liaison piétonne d'est en ouest. Il est voisin d'une

vaste parcelle, propriété communale aujourd'hui non bâtie qui devra faire l'objet d'un plan spécial."

En d'autres termes, le parc des Paudex jouxte la parcelle N° 262, objet du plan de quartier P15A. Ce dernier n'empiète dès lors pas sur la surface actuelle du parc des Paudex.

En conclusion, il ressort du PDCom que le parc des Paudex ne s'étend pas à une partie de la parcelle N° 262 et que ses limites précises sont à définir au moyen d'un plan de quartier, dans le cas présent le P15A. Les opposants n'ont par ailleurs pas soulevé cet argument, estimant uniquement que le P15A viole le PDCom en ne reprenant pas les anciens alignements routiers pour l'extension du parc.

Nous avons vu que la densification était l'un des enjeux majeurs de l'aménagement du territoire, qui justifiait de pouvoir déroger au PDCom de la Commune de Renens (cf. supra 2.4.2.1). Pour cette première raison, le P15A doit être admis.

Il convient cependant de souligner que le principe de l'extension du parc n'est pas remis en question, seules les modalités de celle-ci l'étant. Ainsi, cette extension est prévue par le P15A non sous la forme d'une longue bande boisée en bordure d'un chemin, longeant l'ancien alignement routier, mais à l'intérieur même des constructions. C'est ainsi que tous les chemins internes de la parcelle seront piétonniers et que des multiples bosquets d'arbres seront plantés parmi les constructions. Le parc des Paudex verra par conséquent sa surface augmenter grâce aux nombreux espaces verts et bosquets d'arbres situés entre les nouvelles constructions.

Relevons que, si les anciens alignements routiers avaient été utilisés, une surface importante du parc des Paudex aurait disparu. La suppression des alignements a donc pour conséquence la pérennisation de l'espace vert.

L'examen préalable du SAT

Le Service de l'aménagement du territoire a rendu son rapport préalable en date du 14 juillet 2005. Sa conclusion est significative :

"Moyennant la prise en compte des demandes développées au chapitre 3, les Services de l'Etat préavisent favorablement le projet de plan de quartier P15A "En Belle Vue"."

Or, toutes les demandes du SAT et celle de la Direction générale de l'enseignement obligatoire (DGEO) ont été prises en compte et intégrées soit dans le rapport 47 OAT, soit dans le Règlement du plan de quartier, documents établis en octobre 2005. Seules deux demandes n'ont pas été suivies, pour des motifs qui ont été directement communiqués au SAT, lequel n'a alors pas cherché à les imposer de force. La Commune de Renens a également renoncé à construire un pavillon scolaire, suivant en cela la recommandation de la DGEO, pour laquelle les besoins scolaires supplémentaires en locaux devaient être intégrés dans le programme du projet actuellement en cours de nouvelles constructions sur le site de Verdeaux-Pépinières.

Rappelons aussi que le SAT indique que le plan de quartier P15A présente une densité moindre et une mixité faible en regard de sa situation géographique et de sa proximité aux transports publics et qu'il requerra une utilisation du sol plus élevée si le projet actuel devait ne pas venir à chef.

L'argument du nombre de m² de planchers du SDOL

Les opposants se réfèrent à l'annexe "Chantier 3a" du SDOL pour juger le plan de quartier P15A illégal. Ce tableau prévoit en effet que 10'000 m² de planchers sont consacrés à l'habitation alors que le plan de quartier P15A en prévoit 12'000 m².

Le Tribunal administratif s'est penché sur la qualification juridique du SDOL pour finalement retenir ceci (AC.2002.0046, c. 2 b i. f.) :

"Celui-ci n'a ni valeur de règlement, de plan d'affectation, ou même de plan directeur selon la législation sur l'aménagement du territoire et les constructions. Il prévoit d'ailleurs que les critères transitoires pour l'appréciation de nouveaux projets "seront basés sur le cadre légal en vigueur" (ch. 8.3.1, p. 74). Il ne s'agit donc pas d'établir de nouvelles normes à titre transitoire, mais tout au plus d'émettre des directives quant à l'application des règles en vigueur."

En d'autres termes, le SDOL n'a pas de valeur normative et il ne peut servir à opposer de nouvelles règles aux particuliers, en marge des procédures législatives et de la planification habituelles. Il n'en demeure pas moins un instrument de planification informel dont le but est d'assurer le meilleur développement possible de l'Ouest lausannois. En tant que tel, le SDOL comprend une annexe "Chantier 3a", laquelle dresse le tableau des potentiels de développement le long de la route de Cossonay RC 251. Il ne s'agit par conséquent que d'un document de travail qui n'a aucune valeur normative. Relevons en sus que ce tableau prévoit également 2'000 m² à titre de planchers pour l'équipement et qu'il prévoit 11'445 m² de planchers consacrés à l'habitation depuis sa mise à jour de juillet 2005. Cet argument ne peut dès lors entrer en ligne de compte.

L'argument des gabarits

En ce qui concerne la demande de pose de gabarits de la part des opposants (p. 7 de l'opposition), force est de constater qu'ils méconnaissent les règles de la LATC.

L'élaboration d'un plan de quartier n'est pas soumise à la pose de gabarits au sens des articles 64 et suivants LATC. L'article 69 al. 3 LATC prévoit ceci :

"La Municipalité peut exiger une maquette ou un montage photographique ou la pose de gabarits en vue de l'enquête publique."

Cet alinéa donne une faculté discrétionnaire à la Municipalité, non une obligation. En outre, une maquette du projet actuel a été créée.

L'on relève également que l'article 69a LATC ne s'applique pas dans le cas d'espèce, le plan de quartier P15A n'étant pas complété par les éléments d'une demande de permis de construire. Quand bien même le plan de quartier P15A équivaldrait à un permis de construire, les renvois de l'article 69a al. 2 LATC ne comprennent pas l'article 108 al. 3 LATC.

De plus, la pose de gabarits est une opération coûteuse qui est légalement obligatoire lors de la demande de permis de construire et à la charge du constructeur. C'est pourquoi, la Municipalité a estimé suffisante la maquette réalisée par les architectes, car elle reflète bien la situation en trois dimensions et est visible en tout temps au Centre Technique Communal, alors que les gabarits sont de durée limitée.

La maquette sera exposée dans le hall d'entrée de la salle de spectacles lors des séances du Conseil communal des 18 mai et 15 juin 2006.

La pose d'échafaudages ou de ballons doit se faire à des moments précis de la procédure, soit pendant les périodes d'enquêtes, afin de permettre au voisinage de se rendre compte de l'impact du projet sur l'environnement. A ce stade, cette démarche pourrait engendrer une confusion dans les esprits.

Conclusions

Au vu de ce qui précède, la Municipalité demande au Conseil communal de lever cette opposition.

Opposition de M. Bernard ROCHAT-DURGNAT - Rue du Bugnon 49

"Je fais partie de la communauté des copropriétaires des immeubles de la rue du Bugnon 45 et 49 et propriétaire du lot 1635 de la parcelle 387 constituant ladite PPE.

A ce titre, je vous donne ci-dessous mes remarques personnelles relatives à la mise à l'enquête publique du plan de quartier cité en marge.

Le plan de quartier présenté prévoit la construction de 6 immeubles en PPE sur les différentes parcelles communales formant un carré à l'ouest de notre copropriété. Ces constructions ne soulèvent pas de remarque de ma part. Par contre, l'empiètement d'un 7^{ème} immeuble sur la partie est au devant de notre copropriété constitue une aberration urbanistique par rapport aux constructions existantes au nord et à l'est.

En effet, la partie est de la parcelle communale est le prolongement naturel du parc public "des Paudex" et une construction, même sur une partie de cette parcelle, équivaut à imputer ce parc de sa partie aérée.

Cette parcelle doit rester vierge de toute construction pour permettre aux habitants de l'endroit et par la suite aux habitants du nouveau quartier à construire un environnement agréable à vivre.

Cette parcelle est largement utilisée par le corps enseignant ainsi que par les habitants de l'endroit pour des activités récréatives nécessitant un espace aéré et exempt de végétation.

D'ailleurs, je relève que sur le document de base du concours de projets d'étude intitulé "clauses relatives à la procédure des mandats d'étude parallèles" sous chiffre 33, "extension du parc" la phrase "seule la partie au droit des immeubles existants est à préserver". Ce document va donc bien dans le sens de mon point de vue énoncé par mes arguments développés ci-dessus.

En conclusion, et pour les différentes raisons invoquées ci-dessus, je vous prie de prendre note de mon opposition au plan de quartier projeté."

Réponse de la Municipalité

Le projet de réalisation de sept immeubles sur ce site ne constitue pas une "aberration urbanistique", mais le résultat d'une démarche qualitative de la part de la Municipalité, qui avait décidé de suivre une procédure de mandats d'étude parallèles, conformément à la norme SIA 142, afin de pouvoir retenir un projet architectural correspondant aux qualités du

site en question. Le rapport d'experts d'octobre 2003 précise à propos du projet retenu que "ce projet a convaincu la majorité du collège tant pour la qualité d'insertion dans le site que pour les typologies proposées." (rapport du collège d'experts, octobre 2003, p.16)

Dans le programme inclus dans le cahier des charges des mandats d'étude parallèles de mai 2003, le point 35, p.14, indique : "extension du parc : une partie du site sera réservée à l'extension de la surface du parc existant. Contrairement au plan directeur, le périmètre du parc pourra être revu, il ne devra pas forcément être localisé le long de la rue du Bugnon. Seule la partie au droit des immeubles existants est à préserver." Dès le cahier des charges de l'étude, la Municipalité prévoit donc un agrandissement du parc et non pas sa diminution, l'importance d'un espace vert pour la qualité de vie des habitants étant bien une préoccupation prise en compte depuis le début de la démarche.

Le projet retenu proposait un huitième bâtiment bien plus proche des immeubles existants et, suite aux recommandations du collège d'experts, celui-ci a été supprimé afin de résoudre les "problèmes de voisinage (vue et ensoleillement)" qu'il posait (rapport, p.16). Le projet tel que proposé aujourd'hui délimite le parc sur la rue du Bugnon, permet son extension en amont, et se tient à distance respectueuse du bâti existant. Ainsi, le bâtiment contesté par l'opposant se trouve à une distance de près de soixante mètres (57m précisément) de l'immeuble existant le plus proche.

Au vu de ce qui précède, la Municipalité demande au Conseil communal de lever cette opposition.

Remarques de Monsieur Michel CHRISTINAT, chemin de Jouxens 10 :

"Quelques remarques mineures :

- Art. 15 PQ : Le nombre de places de stationnement doit impérativement rester au nombre et aux emplacements fixés sur le plan. Les quatre places prévues sur le chemin d'accès "Ouest" ne doivent, en aucun cas, être déplacées en mitoyenneté des parcelles N° 351 / 261.
- Art. 16 PQ : Le chemin "Ouest" sera largement utilisé par d'autres personnes que les habitants du PQ. Merci de prévoir des corbeilles à déchets le long de ce chemin, au minimum au Nord et au Sud.
- Art. 17 PQ : Nous admettons que les accords passés verbalement le 6 octobre avec le promoteur, l'architecte et les représentants de la Commune passeront dans les faits. Soit en résumé : pas de murs/obstacles entre les chemins d'accès, rassemblement des conteneurs à ordures et vieux papiers, formalités de droit d'accès etc. Merci encore de l'ouverture rencontrée ce 6 octobre."

Réponse de la Municipalité

Point 1 : Le règlement est effectivement contraignant pour ces points.

Point 2 : Les emplacements et les équipements nécessaires à la collecte des déchets seront définis d'entente avec la Municipalité, comme l'indique l'article 16 du règlement.

Point 3 : Une convention entre propriétaires et Municipalité sera établie avant l'adoption du plan de quartier ; elle précisera les modalités de mise en œuvre de ces différents points.

Remarque de Monsieur Philippe MIEVILLE, rue du Bugnon 18 :

"Entrée du parking mal située sur une route inadaptée au volume de circulation actuel et futur. Passage de la rue du Bugnon à 30 km/h avant travaux. Suppression de l'alignement ? et construction bâtiment hauteur un étage de trop."

Réponse de la Municipalité

Le site est accessible pour les transports individuels depuis la rue du Bugnon. En effet, l'accès depuis la route de Cossonay pose des problèmes compte tenu de la topographie, des charges de trafic sur la route de Cossonay et du statut de cette route (route cantonale). Cet accès n'a pas été retenu. De plus, l'accès au quartier ne peut pas se faire depuis la contre-allée parallèle à la route de Cossonay, distribuant les constructions existantes (prolongement de la contre-allée).

La rue du Bugnon fait actuellement l'objet d'une demande au Canton pour être classée en route communale conformément aux objectifs du plan directeur communal. Une fois ce classement effectif, il est prévu d'étendre rapidement la zone 30 existante et d'intégrer la rue du Bugnon à cette zone à partir du carrefour avec le chemin de Jouxens jusqu'au carrefour avec l'avenue des Paudex. Ceci peut donc se faire avant l'achèvement du quartier.

L'alignement routier existant sur le bas du site, correspondant à un ancien projet routier, est abrogé par le plan de quartier en faveur d'une pérennisation du parc des Paudex.

La hauteur des bâtiments est le fruit d'une démarche qualitative de la part de la Municipalité, qui avait décidé de suivre une procédure de mandats d'étude parallèles, conformément à la norme SIA 142, afin de pouvoir retenir un projet architectural correspondant aux qualités du site en question. Le rapport d'experts d'octobre 2003 précise à propos du projet retenu que "ce projet a convaincu la majorité du collège tant pour la qualité d'insertion dans le site que pour les typologies proposées." (rapport du collège d'experts, octobre 2003, p.16).

Remarques de Monsieur Emanuel PORTA, rue du Bugon 49 :

"Les bâtiments prévus ne sont pas en harmonie avec les autres. Ils sont trop élevés. Le bâtiment qui est prévu devant le numéro Bugnon N° 49 est de trop. En lieu et place, il faudrait y mettre un bâtiment à caractère social appartenant à la Commune de Renens et ceci le plus près de l'actuel champ. En construisant le bâtiment devant le N° 49, l'espace du parc diminue ce qui donnera une concentration d'enfants, d'adolescents et d'adultes dans l'espace restant, qui se verra occupé par plus de personnes. Une fois les immeubles construits, cela donnera ce que l'on appelle "la zone", occupation du parc par un très grand nombre de personnes dans un endroit qui se verra diminué.

Le parc actuel, y compris devant le N° 49 devrait être agrandi pour accueillir les nouveaux habitants. Devant le N° 49, un grand nombre de personnes l'occupent. Où iront les chiens pour s'ébattre ? Où iront les personnes avec leur cerf-volant ? Où iront les enfants des écoles, durant les heures scolaires, pour apprendre la nature et tant d'autres choses enseignées par les professeurs des collèges avoisinants ? Combien restera-t-il de pourcentage de verdure à Renens ?

Je ne suis pas contre de nouveaux contribuables, mais je suis pour une qualité de vie agréable, tant pour les nouveaux venus que les anciens. Le plan de quartier ne devrait pas s'appeler "En Belle Vue", les bâtiments se trouvant derrière ou à côté de ceux prévus s'appellent Bellevue. Merci de m'avoir lu et de tenir compte de mes appréciations."

Réponse de la Municipalité

Le projet présenté est le résultat d'une démarche qualitative de la part de la Municipalité, qui avait décidé de suivre une procédure de mandats d'étude parallèles, conformément à la norme SIA 142, afin de pouvoir retenir un projet architectural correspondant aux qualités du site en question. Le rapport d'experts d'octobre 2003 précise à propos du projet retenu que "ce projet a convaincu la majorité du collège tant pour la qualité d'insertion dans le site que pour les typologies proposées." (rapport du collège d'experts, octobre 2003, p.16). La recherche d'un parti harmonieux, dans une volumétrie correcte, est donc à la base de ce projet.

Dès le cahier des charges de l'étude, la Municipalité prévoit un agrandissement du parc et non pas sa diminution, l'importance d'un espace vert pour la qualité de vie des habitants étant bien une préoccupation prise en compte depuis le début de la démarche.

Remarques de Monsieur et Madame André et Jannie JAN, chemin de Jouxkens 6 :

"Places de parc (nombre 4) sur chemin d'accès devraient être rediscutées en face des N^{os} 6-8. Le chemin actuel d'accès aux villas mitoyennes Jouxkens N^{os} 6-8-10-12 devrait être redéfini ainsi que leur sortie (la sortie des quatre propriétaires N^{os} 6-8-10-12) un droit de servitude pour la villa sise en dessus des quatre villas N^{os} 6-8-10-12 n'a plus, avec le plan de quartier, sa raison d'être.

Une séparation (mur, haie) devrait être discutée avec le promoteur/l'architecte et cela notamment à cause des quatre places de parc disposées devant l'entrée des villas Jouxkens N^{os} 6-8. A ce jour, je ne me souviens plus d'un accord mentionnant qu'il n'y aurait pas de murs et de haies...??. La piste de pétanque, non présentée lors des rencontres, nous semble peu adéquate, apportant du bruit supplémentaire dans ce quartier déjà déclaré bruyant selon l'enquête et le descriptif P15A. D'autre part, à qui serait destiné cette place de pétanque ? Ouverture au public ? "

Réponse de la Municipalité

Une convention entre propriétaires et Municipalité sera établie avant l'adoption du plan de quartier par le Canton; elle précisera les modalités de mise en œuvre de ces différents points, en collaboration avec tous les propriétaires concernés.

Remarque de Monsieur Martin SCHLATTER, chemin de Jouxkens 8 :

"La place de pétanque est inadéquate et superflue, car il existe une grande place de jeux / parc au côté Est du plan de quartier. Elle créera encore du bruit dans ce quartier de villas. Laissez la verdure, s'il vous plaît. Une séparation (mur, haie) entre les villas Jouxkens N^{os} 6-8 et la route de desserte devrait être discutée, car nous avons un petit enfant de 2 ½ ans = danger."

Réponse de la Municipalité

Une convention entre propriétaires et Municipalité sera établie avant l'adoption du plan de quartier par le Canton; elle précisera les modalités de mise en œuvre de ces différents points, en collaboration avec tous les propriétaires concernés.

Remarques de Madame Tinetta MAYSTRE, avenue du Château 9b :

"Quatre observations :

1. Le dossier présente l'intention de ménager des cheminements piétons publics à travers le quartier. Le plan de situation laisse planer un certain doute à ce sujet dans la légende des symboles utilisés. Si seul, les oooo jaunes sont publics, cela signifie que le transit est impossible. Ce qui est regrettable et contraire aux promesses faites.
2. Qu'en est-il des vélos ?
3. Le dossier laisse entendre que la zone de verdure A (Parc Paudex) pourrait accueillir à terme un bâtiment à usage socio-culturel public. Le parc étant déjà réduit par ce plan de quartier (en perdant ses prolongements verts non construits) y toucher encore serait grave. Ne vaut-il pas mieux réserver l'espace (planifié comme piscine, fitness et Cie dont le besoin doit encore être prouvé) à cet effet ?
4. Il n'est pas fait mention d'un concept énergétique. Vu la qualité de Renens, en tant que cité de l'énergie d'une part, vu la planification de toits plats d'autre part, n'y aurait-il pas lieu d'envisager et d'imposer un concept d'utilisation d'énergie solaire ?"

Réponse de la Municipalité

1. Les cheminements piétons figurés, avec un tracé à titre indicatif, sur le plan de quartier sont tous à l'usage du public ; les symboles de la légende font la distinction entre cheminements piétons exclusivement (cercles) et cheminements piétons avec accès de service, livraison, déménagement, etc. (carrés).
2. Le projet ne prévoit pas de pistes cyclables distinctes.
3. Dès le cahier des charges de l'étude, la Municipalité prévoit un agrandissement du parc et non pas sa diminution, par contre le projet d'un bâtiment à vocation publique dans le parc est abandonné par la Municipalité. L'aire de construction C, destinée selon le règlement à "un bâtiment collectif à usage des habitants du nouveau quartier" a une vocation privée, complémentaire aux logements.
4. La Municipalité sera attentive à l'application des articles 41 à 67 RATC relatifs à l'utilisation rationnelle des énergies dans les constructions.

Remarques de Mme Barbara Baumann et de M. Jean Roelof van der Meer

"On vous écrit à propos de l'enquête publique traitant le plan de quartier "En Belle Vue". Etant donné que nous sommes une famille sans voiture privée et surtout dépendante des transports publics, nous aimerions suggérer (au cas où vous n'y avez pas encore pensé) la construction d'un chemin pédestre qui, en passant par le nouveau quartier ou à côté du "Parc du Bugnon", puisse relier les arrêts de bus "Sur la Croix" (Ligne 18) et "Follieu" (Ligne 30).

En effet, pour les piétons, il n'existe pas un passage facilement accessible entre le quartier "Sur la Croix" et Renens Village. Une nouvelle transverse sur le champ du "parc du Bugnon" pourrait donc assurer ce lien.

Nous vous souhaitons un grand succès avec le nouveau quartier et nous espérons que les nécessités de piétons ne seront pas oubliées."

Réponse de la Municipalité

La Municipalité est attentive au développement des modes de mobilité douce. Le plan de quartier prévoit des liaisons piétonnes internes mettant en relation les différentes parties du quartier entre elles (nouvelle partie et constructions existantes) et des liaisons externes, entre le site et les quartiers environnants. Ces cheminements piétons sont obligatoires dans leur principe et figurés avec un tracé à titre indicatif sur le plan de quartier.

Remarque de M. Jacques Cherbuin - Chemin de Mont-Robert 52

"J'ai pris connaissance avec surprise du nouveau plan de quartier P15A que vous avez mis à l'enquête. Ce plan vient en effet remplacer le PQ 15 "Aux Paudex" qui semblait pourtant très bien équilibré. Alors que le premier comprenait des immeubles de 4 niveaux (rez y compris), le second prévoit des immeubles plus imposants de 5 niveaux. N'est-ce-pas de trop gros volumes pour des immeubles qui se veulent être de haut standing en privilégiant la qualité de vie des habitants du quartier ?

En outre, et c'est un point important, j'aimerais savoir si une étude a été faite sur l'impact qu'aurait le bruit répercuté par ces hautes façades sur le quartier de villas situé au nord de la RC 251.

J'attends de vos nouvelles avec intérêt."

Réponse de la Municipalité

Le projet présenté est le résultat d'une démarche qualitative de la part de la Municipalité, qui avait décidé de suivre une procédure de mandats d'étude parallèles, conformément à la norme SIA 142, afin de pouvoir retenir un projet architectural correspondant aux qualités du site en question. Le rapport d'experts d'octobre 2003 précise à propos du projet retenu que "ce projet a convaincu la majorité du collège tant pour la qualité d'insertion dans le site que pour les typologies proposées." (rapport du collège d'experts, octobre 2003, p.16). Les volumes prévus ne sont donc pas en contradiction avec le standing attendu ni la qualité de vie des habitants du quartier.

La route de Cossonay provoque des nuisances sonores importantes qui dépassent les valeurs limites d'exposition au bruit. Cette route devra donc être assainie, notamment par l'abaissement des vitesses sur cet axe. L'assainissement doit être entrepris par le propriétaire de l'infrastructure routière, le délai est fixé à 2018.

Le bruit indirect, répercuté par les façades du projet, est inférieur par définition au bruit direct de la route.

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

Radiation des alignements

La limite des constructions le long de la rue du Bugnon découle d'un vaste projet routier du début des années 60 qui projetait une artère importante reliant Florissant aux Baumettes, avec un embranchement sur le chemin de Jouxens. Ce projet, adopté par le Canton le 27 janvier 1961, était confirmé par le plan de quartier P15 en 1970, son emprise se voyant même augmentée sur le terrain de Belle Vue. Aujourd'hui, des projets routiers de cette envergure ne sont plus d'actualité. Le plan de quartier prévoit logiquement la radiation de cette limite des constructions, garantissant ainsi la pérennité de la zone de verdure.

Convention de droit privé

Le règlement du plan de quartier détermine la conformité de la construction au droit public. Toutes les relations privées doivent faire l'objet d'une convention séparée. Ce document, en cours d'élaboration, détermine les relations entre privés et fixe notamment les servitudes d'accès aux villas contiguës et son entretien, la pose de bordures ou de haies en limite de parcelles. Ce document a également pour but l'octroi par le futur propriétaire de la parcelle N° 262 de servitudes de passage à pied pour le public, l'éclairage des chemins et son entretien, la végétalisation du site et toute autre relation entre voisins et entre la Commune et l'acquéreur.

Droit de superficie ou vente - Principe et aspects juridiques

Droit de superficie

La Commune a mis de nombreux terrains en droit de superficie. Cette mise à disposition du sol par la collectivité publique a toujours eu pour but de faciliter soit la création de logements à loyers modérés par des sociétés dont c'est la spécialité (SCHR, Renens Pierrettes SA), soit la création d'emplois (Cacib) ou l'implantation d'infrastructures publiques (piscine, tennis, refuge).

Dans le cas présent, ce soutien n'a pas lieu d'être. De plus, la solution n'est pas concluante par rapport à la propriété par étages (PPE).

Vente

Afin de rester maître de l'avenir de son bien-fonds, la Municipalité a tenu à mettre sur pied elle-même les tenants et aboutissants du plan de quartier. Une fois cette démarche terminée, avec la garantie de voir s'ériger un habitat de qualité, les éléments qui permettent une vente sont réunis.

Considérant qu'il n'appartient pas à la collectivité publique de jouer le rôle de promoteur immobilier, la Municipalité, à l'issue de la procédure de mandats d'étude parallèles, a lancé un appel d'offres public, sous chiffres. Trente-six investisseurs intéressés par la réalisation du projet lauréat ont demandé la plaquette d'information et seuls douze d'entre eux ont fait parvenir une offre plus détaillée dont le montant se situe entre Fr. 5'400'000.-- et Fr. 8'760'000.--.

Dans un premier temps, le choix municipal se porte sur le plus offrant, mais dès le début des négociations, les intérêts communaux et privés s'avèrent divergents. Le souci de qualité de la venderesse ne corrobore pas avec les objectifs financiers de l'acheteur.

La Municipalité s'approche alors du second offrant, la société SuissePromotion Immobilier SA à Mies, représentée par M. Manfred Loer, qui propose Fr. 8'000'000.-- pour l'acquisition du terrain. Dès les premières négociations acheteur et vendeur sont sur la même longueur d'onde et poursuivent des objectifs communs en vue de la réalisation d'appartements, vendus en propriété par étage (PPE), de standing moyen à élevé, en collaboration avec les architectes lauréats. L'acheteur n'a pas pour habitude d'acquérir en droit de superficie les terrains sur lesquels il bâtit.

Aspect financier

Droit de superficie

Un droit de superficie est en général octroyé pour une période assez longue, par exemple 70 ans. Pour cette période, cela coûterait aux acquéreurs, pour un taux de 3,5%, environ Fr. 20'000'000.-- (70 x Fr. 280'000.--), soit 2.5 fois plus que le prix de vente. De plus, la possibilité de vendre un appartement serait rendue plus difficile plus on s'approche de l'échéance du droit de superficie, sans parler de la fixation du prix de celui-ci.

Au bilan communal, l'endettement net serait plus important, car pour obtenir les Fr. 8'000'000.-- réalisés par la vente, il faudrait environ 28 années de redevances de Fr. 280'000.--.

Vente

D'une manière générale, au vu des investissements importants aux alentours de 2008, il est très important de pouvoir financer ces derniers par du "cash" et non par l'emprunt. De plus, l'endettement net est une notion importante pour les prêteurs.

Au vu des arguments ci-dessus, la Municipalité a décidé de vendre la parcelle "En Belle Vue", estimant que le droit de superficie défavorisait les acquéreurs de parts de PPE et qu'il n'y avait pas de raison de limiter l'investissement du promoteur qui est prêt à payer le prix.

Présentation de l'acquéreur

Bien que M. Manfred Loer acquière en son nom propre, il dirige SuissePromotion SA, société immobilière dont une succursale se trouve à Mies. Cette entreprise a déjà réalisé avec succès plusieurs projets de vente d'appartements en PPE de standing moyen à élevé en Suisse.

L'entreprise est composée non seulement d'agents immobiliers, mais aussi d'architectes qui sont des interlocuteurs appréciables pour les lauréats avec lesquels ils travaillent main dans la main.

Vente en PPE

Tout au long de son mandat, la Municipalité a eu pour objectif de diversifier l'offre en matière de logements sur le territoire communal. Elle a soutenu la création de logements subventionnés à la rue du Simplon, collaboré à la création d'appartements de gamme moyenne à la rue du Silo et elle propose maintenant de compléter le panel par la réalisation de logements à vendre, destinés à attirer ou à conserver à Renens des contribuables intéressants.

Définition des surfaces

Contrairement à la pratique courante en matière immobilière, la vente d'une emprise à détacher de la parcelle communale N° 262 a pour base une possibilité de construire de 12'000 m² de surface de plancher brut, répartie sur 7 immeubles de 5 étages et non pas des m² de terrain. Ce mode de faire se justifie par l'importance donnée au respect des surfaces de plancher définies dans le programme de la procédure des mandats d'étude parallèles.

Aujourd'hui, le plan de quartier permet de définir qu'une surface de 16'100 m² (bornage réservé) sera nécessaire à sa mise en œuvre. La détermination des m² vendus n'aura pas d'influence sur le prix de vente ; seule la diminution des possibilités de construire pourrait engendrer une baisse du prix.

Promesse de vente et d'achat conditionnelle

Une promesse de vente et d'achat conditionnelle portant sur l'acquisition de 12'000 m² de surface de plancher brut pour le prix de Fr. 8'000'000.-- a été signée devant notaire le 6 décembre 2004. La vente définitive est subordonnée à trois conditions cumulatives :

- l'autorisation du Conseil communal de vendre l'emprise nécessaire au projet, à détacher de la parcelle communale N° 262 ;
- l'approbation du plan de quartier P15 A par le Conseil communal et le Canton ;
- l'obtention d'un permis de construire définitif et exécutoire.

Si le 31 janvier 2007, le permis de construire n'est pas délivré, la promesse est caduque. Cependant si sa délivrance est empêchée par des oppositions formées par des tiers et/ou des recours auprès des instances administratives ou judiciaires, la Commune s'est d'ores et déjà engagée à prolonger l'engagement pour un an au moins.

Prise en charge des coûts

Les frais liés à la mise sur pied de la procédure de mandats d'étude parallèles incombent naturellement à la Commune, en tant qu'ils sont antérieurs au choix de l'investisseur. Elle prend également en charge l'élaboration du plan de quartier, dans la suite logique du projet retenu par le collège d'experts. A l'heure actuelle, les dépenses se montent à Fr. 180'912.75. Elles viendront en diminution du produit de la vente.

Le promoteur, quant à lui, assume les honoraires des architectes lauréats avec lesquels il a établi une relation contractuelle, à laquelle la Commune n'est pas partie.

Conclusions

Il est important de préciser que les conclusions du présent préavis sont interdépendantes. En effet, sans un accord du Législatif sur la vente, le plan de quartier est sans fondement. De même, l'acceptation du plan de quartier sans l'aval pour la vente, n'a pas lieu d'être. Ce document constitue un tout dont les éléments sont liés, d'où sa complexité.

Depuis plusieurs années, la Municipalité est à la recherche d'une réalisation qui respecte et mette en valeur la parcelle "En Belle Vue". Le projet proposé est un parti de qualité, qui

s'inscrit harmonieusement parmi les constructions existantes, dans la ligne du parc des Paudex, en prolongeant son arborisation et son caractère exclusivement réservé aux piétons.

Grâce à des négociations constructives, l'Exécutif a obtenu du Canton une densité bien inférieure à celle souhaitée. Ainsi, la hauteur des immeubles est raisonnable pour une zone urbaine et les larges espaces entre les bâtiments permettront aux gosses de s'ébattre en toute sécurité.

Dans un souci de conciliation et d'écoute à l'égard des riverains qui se sont opposés au projet, la Municipalité a fait un pas dans leur sens en décidant purement et simplement de renoncer au bâtiment socio-culturel prévu par le plan de quartier.

Le projet arrive au bon moment et correspond au souhait des Autorités de diversifier l'offre de logements sur le territoire communal en créant des appartements de standing moyen à élevé. Il est donc important de mettre tout en œuvre pour qu'il se réalise.

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

C O N C L U S I O N S

LE CONSEIL COMMUNAL DE R E N E N S ,

Vu le préavis N° 80 de la Municipalité du 8 mai 2006,

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 de modifier les articles 7 et 38 du règlement du plan de quartier P15A d'octobre 2005, afin de renoncer à la possibilité de construire un bâtiment public à but socio-culturel ;
2. Accepte de radier l'alignement communal inscrit le 29 juillet 1970 ;
3. Accepte les réponses aux oppositions, observations et remarques formulées à l'encontre du plan de quartier P15A ;
4. Adopte le plan de quartier P15A "En Belle Vue" modifiant le plan de quartier P15 "Aux Paudex" délimité par les RC 181 et 251 ;
5. Donne à la Municipalité les pouvoirs pour répondre aux actions qui pourraient lui être intentées en relation avec cet objet, l'autorisant à plaider devant toute instance, à recourir, à exproprier, à transiger et, le cas échéant, à traiter à l'amiable.
L'approbation de l'Autorité cantonale est réservée.
6. Autorise la Municipalité à vendre à M. Manfred Loer à Zoug, une emprise de 16'100 m² environ (bornage réservé), permettant la réalisation de 12'000 m² de surface de plancher brut, à détacher de la parcelle communale N° 262, pour le prix de Fr. 8'000'000.--, conformément à la promesse de vente conditionnelle, signée le 6 décembre 2004, par devant Me Christophe Fischer, notaire à Lausanne.

Après déduction des frais (état au 30.04.2006), le produit de la vente sera comptabilisé comme suit : Fr. 180'912.75 au crédit du compte 9123.15 "Terrains et bâtiments du patrimoine financier - En Belle Vue - Mise en valeur de la parcelle N° 262" et le solde de Fr. 7'819'087.25 au crédit du compte N° 2039.4242 "Gains comptables sur immeubles du patrimoine financier".

Approuvé par la Municipalité dans sa séance du 5 mai 2006.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

La Syndique :

Le Secrétaire :

A.-M. DEPOISIER (LS)

J.-D. LEYVRAZ

Annexes :

- un règlement du plan de quartier d'octobre 2005
- un dossier de plans

Membres de la Municipalité concernés : M. Raymond Bovier
M. Jean-Jacques Ambresin