

Réponse au postulat de M. le Conseiller communal Walter Siegrist
« Aménagement du territoire Entrée de Renens - Plan de quartier P34 »

Rapport-préavis No 55-2008

Renens, le 13 juin 2008/Mhoks

Monsieur le Président,
Mesdames, Messieurs,

Préambule

Le présent rapport répond au postulat de M. le Conseiller communal Walter Siegrist déposé à l'issue du débat sur le préavis N° 9 du 18 décembre 2006 "Ancienne usine FLY ...", à son adoption et à son renvoi direct à la Municipalité lors de la séance du Conseil communal du 25 janvier 2007.

Ce postulat demandait principalement à la Municipalité d'étudier immédiatement et d'émettre un nouveau plan de quartier, plus souple, tenant compte de la situation actuelle où le CUS serait augmenté à 2.5, tout en prévoyant une zone de dégagement. Afin de répondre aux nouvelles exigences urbaines, le postulant citait la création d'un dégagement à l'entrée de Renens, la création d'espaces polyvalents et la création parcimonieuse de places de parc.

Introduction

Dans le préavis N° 9 du 18 décembre 2006, la Municipalité définissait, en même temps que les modalités de son partenariat avec la Société vaudoise pour la création de logements à loyers modérés (SVLM), ses objectifs urbanistiques pour le site de la Croisée :

- mise en valeur des enjeux en terme de politique du logement et de politique économique;
- définition de critères qualitatifs élevés en matière d'urbanisme, de densité et de mixité;
- qualité des espaces publics;
- définition du stationnement en lien avec la desserte du site par les transports publics;
- accent mis sur les qualités architecturales, environnementales et énergétiques des futurs bâtiments.

La question de la révision ou non du plan de quartier en vigueur P34 « La Croisée » était posée dans ce préavis, question dont l'importance a été renforcée par le dépôt du postulat de M. le Conseiller communal Walter Siegrist demandant un CUS de 2.5 sur ce site.

Depuis janvier 2007, la démolition des bâtiments de l'ancienne usine Fly a été menée à bien. Des analyses du niveau de pollution du sol ont été effectuées et indiquent un coût de dépollution probablement inférieur à celui prévu lors de la rédaction du préavis.

Plan de quartier actuel P34 et révision éventuelle

Le plan de quartier en vigueur aujourd'hui a été adopté par le Conseil communal de Renens le 10 décembre 1992, puis approuvé par le Conseil d'Etat le 2 avril 1993. Il prévoit une mixité d'affectations comprenant de l'habitation, des bureaux, du commerce et de l'artisanat sur une surface de plancher globale de 18'415 m² pour un terrain de 10'833 m², soit un coefficient d'utilisation du sol (CUS) de 1.69.

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

La question de sa révision est devenue centrale avec la demande de l'architecte Pezzoli, propriétaire de la partie Est du site, de dessiner un avant-projet différant fortement du plan de quartier actuel.

La Municipalité avait pris la décision, le 30 mars 2007, d'entrer en matière pour une étude de faisabilité d'un avant-projet beaucoup plus dense, travaillant sur l'hypothèse d'une tour de trente étages environ donnant sur le carrefour. L'étude devait se faire aux frais de l'architecte, pour que la Municipalité puisse se déterminer sur le maintien ou la modification du plan de quartier. Les critères annoncés dans le préavis devaient être intégrés dans ce travail. La SVLM a soutenu cette manière de faire.

En juillet 2007, M. Pezzoli a présenté trois variantes, toutes avec un CUS bien plus important que le plan de quartier actuel, soit :

- 1) une "variante-tour", de 30 niveaux (90-100 m), se voulant un signe fort marquant l'entrée dans Renens;
- 2) une "variante-banlieue", avec des barres de logements perpendiculaires à la rue de Lausanne, reprenant les implantations des immeubles existants plus bas sur la rue;
- 3) une "variante-rue urbaine", composée d'un front bâti sur la rue de Lausanne avec des espaces publics sur l'avenue du 24-Janvier.

La troisième variante a été retenue pour développement et un projet a été présenté en août sur cette base, proposant un front sur la rue de Lausanne de 8 niveaux au total, (rez + 5 étages + 2 étages en attique) ainsi qu'une tour de 20 niveaux sur le carrefour de la Croisée. Le CUS se situait entre 2.2 et 2.4.

La Municipalité a pu, par ce travail préliminaire, se forger une opinion claire du devenir de ce site : si une densité correspondant à sa situation dans l'agglomération doit être recherchée, cela ne peut se faire que dans un projet de qualité à l'échelle du quartier, inclus dans son contexte urbain plus large, cela sans cible chiffrée préalable en terme de densité. Par conséquent, l'option de bâtiments d'une dizaine d'étages, voire d'une tour, peu pertinente dans cet environnement, est abandonnée.

Plusieurs séances de travail ont réuni les trois partenaires de ce projet, soit la SVLM (propriétaire des parcelles N^{os} 954 et 1034), Logacop (nouvel acteur et promettant acquéreur de la parcelle N^o 951) et des représentants de la Municipalité. En octobre 2007, une séance a permis de dégager un certain nombre de points d'accord et certaines propositions :

- accord sur le site : stratégique, exemplaire et illustratif de la stratégie et des objectifs du PALM comme du SDOL (friche en milieu urbain, sur un axe de desserte en transports publics excellent,
- accord sur l'importance de la mixité des affectations et de la mixité sociale par une variété de typologies de logements (logements allant du subventionné à la PPE en passant par du logement d'étudiant, libre),
- accord sur une mise à jour légère du plan existant en fonction des critères d'appréciation qualitatifs et quantitatifs, le plan de quartier existant ayant été trop vite abandonné,
- accord sur la densité, élevée conformément à la situation du quartier, mais pas maximale,
- accord sur les risques liés à un projet trop éloigné du plan de quartier existant, d'où la définition d'un cadre de travail et d'un calendrier tenant compte des contraintes politiques, légales comme financières,
- accord sur la nécessité d'un projet urbain aboutissant à un projet architectural de qualité sur les plans esthétiques, spatiaux, environnementaux, énergétiques et économiques,
- accord sur la participation du SDOL au groupe de travail au vu des enjeux.

Actuellement, le projet se développe avec les partenaires mentionnés et dans le cadre qu'ils ont défini ensemble. Des éléments nouveaux, tels la possibilité de constructions scolaires sur le site, sont en discussion. Si les critères qualitatifs ont été fortement mis en avant, les éléments quantitatifs ne sont pas de reste, puisqu'elles sont vérifiées à chaque étape : à ce stade, la densité moyenne du projet varie entre 1.9 et 2.1, ce qui correspond à une augmentation de 10 à 15 % par rapport aux possibilités du plan actuel. Cette augmentation des possibilités de construire va aussi dans le sens des objectifs de la SVLM et de Logacop qui sont de construire des logements à loyers modérés. Construire beaucoup plus à cet endroit a bien été étudié, mais la démonstration a été faite que cela ne correspond pas à un développement cohérent de ce site.

Conclusions

Le postulat de M. le Conseiller communal Walter Siegrist précise « qu'il s'agit de valoriser les parcelles N^{os} 951, 954 et 1034 afin de répondre aux nouvelles exigences urbaines, telles que :

- créer un dégagement de l'entrée de Renens
- créer des espaces polyvalents sur ces parcelles
- être un peu plus parcimonieux avec les places de parcs. »

Les demandes formulées à la Municipalité sont « d'étudier immédiatement et d'émettre un nouveau plan de quartier, plus souple tenant compte de la situation actuelle où le CUS serait augmenté à 2.5 tout en prévoyant une zone de dégagement. »

La Municipalité a analysé ces demandes. Elle a vérifié les possibilités du plan de quartier en vigueur aujourd'hui et a étudié les conséquences d'un site dont la densité serait celle donnée par le postulat. Elle a finalement pris la décision de modifier le plan existant tout en gardant ses qualités principales afin d'aboutir rapidement à sa validation et à la réalisation des nouveaux bâtiments. Elle préconise une augmentation des possibilités de construire en accord avec les buts de ses partenaires, mais elle ne vise pas la cible définie par le postulat, cible jugée trop élevée.

Les objectifs du postulat sont retrouvés parmi les objectifs secondaires fixés pour la modification du plan de quartier, soit :

- la création d'un espace public sur le site de la Croisée
- une souplesse dans la répartition des affectations
- une limitation du stationnement en fonction de la desserte du site en transports publics.

La Municipalité entend continuer l'étude de révision du plan de quartier P34 « La Croisée » avec notamment une augmentation du coefficient d'utilisation du sol (CUS) de 10 à 15 % par rapport aux possibilités du plan actuel, soit une densité variant de 1.9 à 2.1. Ceci se concrétisera par une adaptation du plan de quartier en vigueur et fera l'objet d'un préavis qui sera déposé au début de l'année 2009.

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 rapport-préavis N° 55-2008 de la Municipalité du 13 juin 2008,

Où le rapport de la Commission désignée pour étudier cette affaire,

Considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

Accepte le présent rapport-préavis de la Municipalité en tant que réponse au postulat de M. le Conseiller communal Walter Siegrist du 25 janvier 2007 intitulé « Aménagement du territoire Entrée de Renens - Plan de quartier P34 ».

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

La Syndique :

Le Secrétaire :

Marianne HUGUENIN (L.S.)

Jean-Daniel LEYVRAZ

Membre de la Municipalité concerné : Mme Tinetta Maystre