

RAPPORT DE COMMISSION

AU CONSEIL COMMUNAL

PRÉAVIS INTERCOMMUNAL N° 84 -2025

Préavis sollicitant un crédit total brut de CHF 836'500.-TTC pour les
aménagements du quartier de Malley-Gare.

Date de la séance : 14-05-2025 à 19h.00

Lieu : Fabrique de Malley

Membres de la commission :

	Présent·e	Excusé·e	Absent·e
Byron Allauca Président	X		
Martenilli Sandra	X		
Duperrex Gérard	X		
Tayfur Fatma	X		
Métraux Colin	X		
Mulopo Robert	X		
Kohler Marie-Claude	X		
Zufferey Basile	X		
Smakiqi Naim	X		

Invités : Rober Fontaine, chef de projet et Thibault Arm, Directeur de la fabrique de Malley

Introduction :

La commission chargée d'étudier ce préavis intercommunal s'est réunie le mardi 14 mai à 19h à la Fabrique de Malley.

Étant donné la nature intercommunale de ce préavis, la séance s'est déroulée en deux temps. Dans un premier temps, les commissions des deux communes concernées ont été réunies, en présence de représentants des deux Municipalités.

Pour la commune de Renens, la commission était composée de Mesdames Sandra Martenilli, Fatma Tayfur, Marie-Claude Kohler, ainsi que de Messieurs Gérard Duperrex, Colin Métraux, Robert Mulopo, Basile Zufferey, Naim Smakiqi et Byron Allauca, président-rapporteur.

La Municipalité de Renens était représentée par Madame Tinetta Maystre, accompagnée de Madame Chiare Barone, cheffe du service d'urbanisme.

La séance a débuté par une allocution de bienvenue prononcée par Monsieur Jean-François Clément, Syndic de Renens, et par un représentant de la Municipalité de Prilly. Tous deux ont réaffirmé l'engagement commun des deux communes et leur vision partagée pour des projets d'aménagement tels que celui présenté dans ce préavis.

Madame Tinetta Maystre a ensuite rappelé l'importance que la Municipalité accorde aux projets intercommunaux. Elle a également souligné que la Fabrique de Malley est une structure intercommunale portée conjointement par Prilly et Renens, dont la mission est d'accompagner le développement global du quartier de Malley.

Ensuite, Messieurs Fontaine et Arm ont présenté un exposé PowerPoint sur ce préavis, abordant plusieurs aspects spécifiques, notamment l'objet du préavis, la description du projet, les éléments financiers et les conclusions.

Il a été rappelé que le site Malley-Coulisses résulte d'un concours d'urbanisme de 2012. Ce projet commun, regroupant les secteurs Malley-Gare et Malley-Gazomètre, s'inscrit dans une réflexion urbanistique cohérente, bien que ces deux sites soient développés selon des temporalités différentes. Il s'agit de deux projets distincts mais intimement liés.

Concernant les conventions signées dans le cadre de ce projet. La plus importante est celle dite de Malley Coulissés, qui prévoit la réalisation de deux types d'équipements :

Les équipements généraux (principalement les espaces publics), financés à 50 % par les communes de Renens et de Prilly, et à 50 % par les propriétaires, principalement les CFF et la Ville de Lausanne. Les équipements de raccordement, quant à eux, sont entièrement financés par les propriétaires, à savoir les CFF et la Ville de Lausanne.

Il a également été précisé qu'une fois les travaux achevés, l'entretien de ces équipements publics sera assuré par les communes concernées.

Dès 2026, le quartier Malley-gare entrera en service, suivie plus tard par la mise en service du quartier Malley-Gazomètre. Cela signifie qu'il est essentiel d'anticiper et de faire en sorte que ce quartier soit vivant et attractif dès à présent. Il convient donc de l'aménager provisoirement avec des équipements temporaires, afin d'améliorer la qualité de vie des habitants et de renforcer la perméabilité de l'ensemble du secteur.

Concernant l'état d'avancement du projet Malley-Gare. Le chantier a bien progressé : deux bâtiments situés côté Renens sont presque terminés et devraient entrer en service respectivement en juin et en août de cette année. Les tours du côté de Prilly sont également en phase finale de construction.

Le chemin des Bouchers, objet principal de ce préavis, constitue un axe de mobilité douce d'environ 150 mètres de long et 4 mètres de large. Il s'agit d'un élément structurant du quartier et d'une mesure du PALM. Ce chemin existe déjà et sera requalifié dans le cadre du développement du secteur, avec davantage d'arborisation, l'aménagement d'une station de vélos, plus d'espaces perméables, et une mise en valeur de la sortie sud de la halte de Malley, en lien direct avec la future place de la gare.

Ce chemin piétonnier accueillera également les nombreux usagers se rendant le soir à des événements organisés à la Vaudoise aréna.

✓ Équipement technique général du chemin des Bouchers



Actuellement, la sortie sud de la halte de Malley est fermée. Cependant, lors de la présentation du projet lauréat du concours, une ouverture au sud avait été proposée ce qui apporte un accès directement sur la place de la gare, ce qui valorise considérablement le site en lui offrant une belle perspective. C'est pour cette raison que cet aménagement a été intégré au projet du Chemin de Boucher.

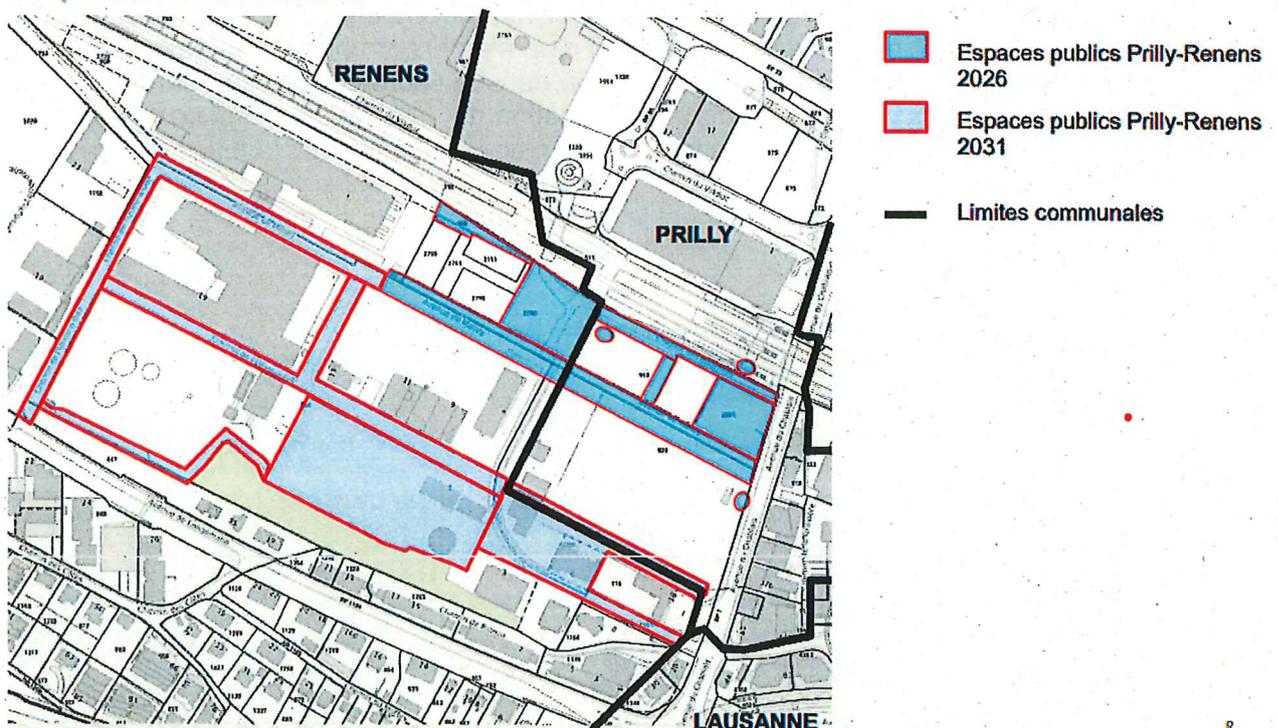
Concernant l'urbanisme transitoire, il convient d'abord de rappeler que les temporalités entre les deux quartiers Malley-Gare et Malley-Gazomètre sont assez distinctes. Le quartier de Malley-Gare accueillera, d'ici la fin de cette année, environ 200 logements, 24'000 m² de bureaux et 4'000 m² de surfaces commerciales. Au sud de ce quartier, cependant, subsiste une friche qui le restera encore quelque temps. D'où la nécessité de penser des aménagements transitoires permettant de rendre ce secteur plus accueillant et d'affirmer la dynamique de transition.

Plusieurs sites ont été identifiés comme pouvant accueillir des aménagements d'urbanisme transitoire, tels que l'avenue de Malley, le Front du TKM et aussi sur le futur parc.

Conclusions :

- Ce projet, marque la fin d'une étape d'aménagement et les prémices de la suivante
- Le développement de la mobilité active et finalisation du pôle multimodal
- La végétalisation et perméabilisation d'un espace minéral et étanche
- L'accueil des nouvelles populations
- Projection vers l'avenir
- La préfiguration des futurs espaces publics

Temporalité et localisation



Calendrier :

Pour le chemin des Bouchers, la réalisation commencera en juin 2025 et se terminera en fin 2025. Pour la sortie sud de la halte de Malley-Prilly, les travaux démarreront en juillet 2025 et se termineront fin 2025

Coûts :

Les couts sont stipulés dans le préavis aux pages, 18, 19, 20, 21, 22, 23 et 24. Ils sont bien détaillés pour chaque élément de ce préavis.

Questions des commissions :**Q : Où en est-on concernant la pollution de cet endroit ?**

R : Le secteur où nous intervenons actuellement n'est pas concerné. C'est plutôt le secteur de Malley Gazomètre qui l'est. C'est d'ailleurs l'une des raisons pour lesquelles la temporalité de construction de ces deux quartiers est différente. En effet, il a fallu réaliser des études sur cette pollution. Celles-ci sont désormais terminées, ont été présentées à la population, et les résultats sont rassurants. Ce n'est malheureusement pas 100 % propre, mais il n'est pas nécessaire de procéder à un assainissement.

Q : Concernant les éléments transitoires, que vont-ils devenir lorsque les travaux reprendront en 2030 ?

R : Certains de ces éléments pourraient être réutilisés de manière permanente dans les communes, à condition de pouvoir identifier des espaces capables de les accueillir. Il faut également savoir que les matériaux utilisés pour ces structures sont déjà issus du réemploi ; il ne s'agit donc pas de constructions réalisées avec des matériaux neufs.

Q : Comment allez-vous anticiper le flux cycliste à travers le Trait-d'union ? L'une de mes préoccupations concerne le possible conflit entre cyclistes et piétons.

R : Nous estimons qu'une partie du flux cycliste passera par le chemin des Bouchers, et une autre par la place de Malley. Avec l'évolution du quartier, des aménagements seront probablement nécessaires pour réguler la vitesse des cyclistes et mieux délimiter les espaces entre les piétons et les vélos. Aujourd'hui, en phase de projet, il est difficile de quantifier précisément ce flux et de savoir s'il sera exponentiel par rapport à l'usage piéton. Nous suivrons de près cette évolution afin d'apporter les adaptations nécessaires à l'avenir. Il pourrait être envisageable de créer un cheminement privilégié pour les cyclistes. Toutefois, à ce stade, le projet prévoit un espace partagé entre piétons et cyclistes.

Q : Pourquoi souhaite-t-on absolument mixer les cyclistes et les piétons, alors qu'on constate, dans d'autres lieux similaires, que certains cyclistes ne respectent pas les consignes et peuvent mettre en danger la sécurité des piétons ?

R : Il est vrai que l'on ne pourra jamais empêcher totalement certains cyclistes de rouler trop vite ou de ne pas respecter les règles de sécurité. Cela dit, le Trait-d'union est un espace relativement large et pas très long, ce qui devrait permettre à chacun de trouver sa place.

Encore une fois, des ajustements pourront être envisagés dans le futur, comme des marquages au sol, la délimitation de pistes cyclables ou des aménagements visant à ralentir la vitesse des cyclistes. Pour l'instant, il est difficile de se projeter précisément sans connaître l'usage réel de ce chemin.

Cependant, nous restons confiants, car des mesures comme la limitation de vitesse à 30 km/h sur l'avenue de Malley contribueront à apaiser la circulation et à encourager une cohabitation plus sereine entre les différents usagers.

Q : À la gare, existe-t-il une étude visant à créer une liaison depuis le quai 1, côté ouest, vers les autres quais ?

R : Oui, ce projet existe et sera intégré à une phase ultérieure du développement

Q : Quel est l'impact de ce projet sur l'avenue de Chablais, celle-ci étant déjà très engorgée ? Des mesures ont-elles été prises ?

R : La création de l'avenue de Malley, qui est une infrastructure indispensable, aura effectivement un impact sur l'avenue de Chablais. Nous devons composer avec cette réalité. Cela dit, un projet de requalification de l'avenue de Chablais est prévu, afin de la pacifier et de la rendre plus agréable pour tous les usagers.

Q : Comment se fera l'accès pour le service du feu dans ce quartier ?

R : Le service du feu disposera de plusieurs accès, à la fois depuis Renens et depuis Prilly. Ils pourront intervenir par le chemin des Bouchers, l'avenue de Malley, la place de la gare, ainsi que par des accès prévus entre les bâtiments.

Q : Concernant les lieux de convivialité, vous avez prévu d'installer des bancs, peut-être aussi des tables, des points d'eau, etc. Pourquoi les bancs sont-ils en béton ?

R : Ces aménagements ne se limitent pas uniquement au chemin des Bouchers. Dans le quartier, des "lieux" de convivialité ont été aménagés, avec notamment des bancs circulaires. Un système de mobilier libre est également prévu, dont font partie les bancs en béton, qui sont recouverts d'assises en bois. Ce concept a été développé par les architectes paysagistes du projet Malley-Gare.

Q : Est-ce un choix esthétique ? A-t-on réfléchi à l'impact environnemental ?

R : Non, pas à notre connaissance. Nous avons été consultés principalement sur l'aspect fonctionnel. Nous avons formulé des remarques pour que les bancs soient équipés d'assises en bois, de dossiers et d'accoudoirs également en bois. En ce qui concerne le béton utilisé, il s'agirait normalement de béton recyclé, mais cela reste à confirmer.

Q : Dans vos cahiers des charges, n'avez-vous pas la possibilité de challenger le choix des matériaux en fonction de leur impact environnemental ?

R : Pas en ce qui concerne les bancs, car ils représentent une part infime du projet global. En revanche, d'autres aspects ont bien été revus, notamment la végétalisation, qui a été renforcée par rapport au projet initial.

Q : Est-ce que la qualité du revêtement de sol, notamment sur la partie prévue pour recevoir l'enrobé, convient aux fauteuils roulants et aux poussettes ?

R : Le chemin des Bouchers est tout à fait adapté aux personnes à mobilité réduite. Toute la partie principale du cheminement, en enrobé, présente un dévers quasi nul et respecte les normes en matière d'accessibilité.

Q : La rampe ainsi que les escaliers sont-ils équipés de mains courantes ? Une main courante centrale est-elle prévue pour les escaliers ? Serait-il possible d'adapter les mains courantes à la hauteur des enfants et des adultes ?

R : Oui, l'installation de mains courantes est bien prévue, aussi bien sur les côtés qu'au centre des escaliers. Les rampes seront également équipées de mains courantes adaptées aux adultes.

La gestion de la gare relève des CFF Infrastructures, ils ont un cahier des charges strict et des normes rigoureuses concernant l'aménagement des accès aux gares. Ces normes imposent la présence de garde-corps et de mains courantes sur les rampes.

En revanche, l'installation de mains courantes spécifiques pour les enfants ne fait pas partie de ces exigences normatives. Les CFF ne sont donc pas tenus de prévoir ce type d'aménagement, car il n'est obligatoire que dans des structures comme les crèches ou les écoles de la petite enfance.

Cela dit, la question sera transmise aux CFF pour évaluation.

Q : Concernant les casiers de recharge pour les vélos, s'agit-il d'un libre-service pris en charge par les collectivités ou les usagers doivent-ils payer quelque chose ?

R : Les casiers sont attribués individuellement à chaque utilisateur. Chaque utilisateur dispose de sa propre prise et devra payer sa consommation électrique.

Ensuite, les commissions se sont séparées pour siéger chacune de leur côté.

Madame Tinetta Maystre a souligné que la présentation était complète. Le sujet est assez complexe : il s'agit de comprendre comment le projet est financé, comment les responsabilités sont réparties, et comment les éléments sont partagés avec les propriétaires. Prilly et Renens se répartissent les charges sans distinction, à parts égales. En effet, la constructibilité a été équitablement répartie entre les deux communes, ce qui témoigne d'une excellente collaboration entre elles.

Elle rappelle également que La Fabrique de Malley a reçu de nombreuses compétences décisionnelles de la part des deux municipalités pour porter le projet conjointement. Elle précise aussi que ce sont les CFF qui assurent la maîtrise d'ouvrage.

L'ensemble du quartier est innovant, que ce soit dans la manière de collaborer entre les communes et les propriétaires, ou dans les solutions techniques. Par exemple, un prototype de façade de 4 mètres de haut a été réalisé : c'est sur cette base que sont testés les matériaux, que la couleur est validée, et que les municipalités donnent ensuite leur accord pour la suite du projet. Une fois le prototype évalué, il est généralement jeté, mais pour ce projet, une demande a été faite pour réutiliser ou valoriser ce type d'installation dans la mesure du possible.

Elle conclut en précisant que le crédit demandé via ce préavis est relativement modeste comparé à l'ampleur globale du projet.

Ensuite, la Municipalité de Renens a répondu aux questions suivantes :

Q : Combien de logements sont prévus côté Renens, Y aura-t-il des logements à prix modéré ?

R : Cette information est disponible sur le site de la Fabrique de Malley. Oui, des logements à loyer abordable sont prévus. Le projet comprend 170 logements du côté de Renens, dont environ 40 logements d'utilité publique (LUP) et une trentaine en propriété par étage (PPE). Du côté de Prilly, 420 logements sont prévus.

Il est à noter que tous les logements en PPE se trouvent côté Renens, car la commune avait spécifiquement exprimé le souhait d'en proposer,

Délibération de la commission

Ensuite, les membres de la Municipalité et de l'administration sont sortis afin de permettre à la commission de délibérer. Suite à une discussion supplémentaire un vœu a été proposé par les membres de la commission, et ensuite, nous avons donc rendu notre décision.

Vœu :

La commission émet le vœu suivant :

Dans le cadre de ce projet, nous souhaitons qu'une attention particulière soit portée à la cohabitation entre les cyclistes (y compris les usagers de trottinettes) et les piétons. Il est important de suivre de près l'évolution des usages afin de pouvoir adapter les aménagements si nécessaire, dans un souci de sécurité et de confort pour toutes et tous.

Détermination de la commission

C'est à l'unanimité que la commission a **accepté** les conclusions du préavis.

CONCLUSIONS

Le Conseil communal de Renens

Vu le préavis intercommunal N° 84-2025 sollicitant un crédit total brut de CHF 836'500.- TTC pour les aménagements du quartier de Malley-Gare,

Où le rapport de la Commission désignée pour étudier cet objet, considérant que ledit objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour,

Décide

1.- **d'allouer** à la Municipalité un crédit brut de CHF 565'500.- TTC avant déduction des subventions estimées de CHF 141'500.-, soit un montant net à charge de la Ville de Renens de CHF 424'000.- TTC destiné à la construction du chemin des Bouchers, de la sortie sud de la Halte Prilly-Malley et de l'aménagement de la Vélostation de Malley-Gare. Cette dépense sera financée par voie d'emprunt, conformément aux autorisations d'emprunter données par le Conseil communal.

Elle figurera dans les comptes du patrimoine administratif suivants :

- N° 3820.1096.5010 – Construction chemin des Bouchers pour CHF 293'900.- brut TTC avant déduction des subventions estimées de CHF 44'600.-, soit CHF 249'300.- net TTC.
- N° 3820.3085.5060 – Aménagement Vélostation pour CHF 150'000.- TTC, avant déduction des subventions estimées de CHF 96'900.-, soit CHF 53'100.- net TTC.
- N° 3820.3086.5060 – Construction sortie sud de la halte Prilly-Malley pour CHF 121'600.- brut TTC.

2.- **d'allouer** à la Municipalité un crédit brut de CHF 271'000.- TTC avant déduction de la participation de la Ville de Prilly de CHF 135'500.- soit un montant net à charge de la Ville de Renens de CHF 135'500.- destiné aux aménagements d'urbanisme transitoires dans le périmètre du futur quartier de Malley-Gazomètre.

Cette dépense sera financée par voie d'emprunt, conformément aux autorisations d'emprunter données par le Conseil communal.

Elle figurera dans le compte d'investissement N° 3820.3087.5060 – Aménagements d'urbanisme transitoire.

3. **de prendre acte** que soient portés aux budgets 2026 à 2031 les charges supplémentaires de fonctionnement inhérentes au présent préavis telles que décrites au chapitre 7.1.4 des incidences financières.

Approuvé par la Municipalité dans sa séance du 28 avril 2025

Allauca Byron (President rapporteur)

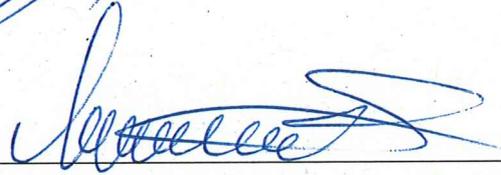


Martinelli Sandra

Duperrex Gérard



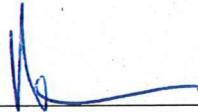
Tayfur Fatma



Métraux Colin



Kohler Marie-Claude



Zufferey Basile

Smakiqi Naim



Muiopo Robert

