

P R E A V I S No 48-2008

Crédit d'étude pour les travaux de rénovation de la place du Marché,
du square et des rues adjacentes

Renens, le 21 avril 2008/MHoks

AU CONSEIL COMMUNAL DE R E N E N S,

Monsieur le Président,

Mesdames, Messieurs,

1. Introduction

Le préavis précédent (No 30-2007) portant sur les projets au Centre de Renens commençait par ces mots :

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

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

Ces objectifs ont été consacrés par le vote positif du Conseil communal du 4 octobre 2007, puis par le peuple, lors du vote du 24 février dernier, dernière étape et aboutissement logique d'une démarche participative qui a accompagné le projet de "rénovation du centre" depuis ses débuts. Le débat qui a précédé la votation a mis en évidence l'importance des enjeux urbains et la responsabilité de la collectivité dans l'aboutissement d'un projet de qualité.

Ce préavis a aujourd'hui pour but l'obtention du crédit d'étude pour dessiner et chiffrer le projet définitif de la place et de ses abords, en vue de sa mise à l'enquête publique et du préavis à venir pour obtenir le crédit de construction.

Table des matières

1. Introduction	1
2. Contexte	3
2.1 Les projets du Centre	3
2.2 Participation	3
3. Projet de rénovation de la place du Marché	4
3.1 Concours participatif	4
3.2 Evolution du projet	5
4. Crédit d'étude	6
4.1 Cahier des charges	6
4.2 Devis	8
5. Eléments financiers	8
5.1 Dépenses engagées.....	8
5.2 Coût du capital	8
5.3 Plan des investissements	9
6. Perspectives	9
7. Annexes	10

Périmètre d'étude



2. Contexte

2.1 Les projets du Centre

La rénovation de la place du Marché et des espaces publics alentour, objet du présent préavis, se développe en cohérence avec les différents projets dans le Centre :

- la rénovation de l'avenue du 14-Avril, avec sa mise à double-sens,
- l'arrivée prévisible à moyen terme, dès 2014, d'un axe de transport lourd (tram), très probablement sur la rue de Lausanne, qui sera l'occasion de modérer la circulation dans les rues du Centre,
- la réalisation d'un bâtiment de logements et de commerces sur la place, telle que prévue par le plan de quartier "Place du Marché",
- le projet de plan de quartier de la Savonnerie, qui comprendra la future Maison des cultures, au stade des études préliminaires,
- le projet de rénovation de la Gare, de réalisation d'une nouvelle passerelle au-dessus des voies ferrées et de requalification des espaces publics au nord et au sud de la Gare, qui se poursuit par le travail du bureau lauréat du concours jugé à fin 2007.

Dans le cas du Centre, les pouvoirs publics comme les partenaires privés ont collaboré pour dessiner un projet multiple d'espaces publics et de construction privée. D'un côté, la place du Marché, mais aussi le square et les rues les reliant, démontrent la volonté de mise en valeur de ces espaces de la part de la collectivité. De l'autre, un bâtiment aux fonctions, aux usages et aux aspects sociaux mixtes, intègre dans sa forme les intentions privées comme les demandes communales, qui font désormais partie de ce projet.

2.2 Participation

L'enquête menée en 2003 auprès de la population sur les points forts et les points faibles de notre cité, avait clairement fait ressortir le Centre comme priorité. Suite à cela, la Municipalité avait décidé de lancer une démarche participative relative à l'avenir du centre-ville : "Cœur de ville", à l'automne 2005 en organisant cinq séances publiques ayant trait au centre-ville dans son ensemble. Les assemblées publiques qui ont suivi en septembre et novembre 2006, se sont, quant à elles, centrées sur le concours pour le réaménagement de la place du Marché (voir point 3).

En parallèle, lors de l'enquête publique du plan de quartier, celui-ci, de même que le projet architectural et son évolution, ont fait l'objet de débats lors d'une soirée publique en mars 2007, ainsi que sur la place du Marché.

A fin mai 2007, toujours sur la place du Marché, quatre journées ont été consacrées à nouveau au projet, mais surtout à son contexte et à ses enjeux généraux. Les débats, la présentation de la maquette et des plans ont permis de développer encore la discussion entre les autorités, les spécialistes des domaines concernés et la population.

Toutes ces démarches autour du projet ont contribué à son évolution depuis ses premières esquisses. Le maintien de la rue de la Savonnerie, le travail sur l'ouverture du bâtiment vers l'extérieur, les options prises pour la place du Marché sont des résultats concrets et reconnus.

Enfin, suite à la décision du Conseil de soumettre le plan de quartier au peuple, la campagne a été soutenue par un débat télévisé le 5 février 2008, suivi la même semaine de discussions animées sur la place du Marché.

La Municipalité entend poursuivre le projet de la place du Marché dans la même perspective, en intégrant tous ses usagers dans ce travail.

3. Projet de rénovation de la place du Marché

La construction sur la parcelle appartenant à la Coop et jouxtant la place du Marché ayant des répercussions sur la place, la Municipalité a donc saisi l'occasion de rénover l'ensemble de la place du Marché, avec le pari d'y réaliser un projet de qualité, dans le respect des différentes fonctions de la place et de sa convivialité. Dans la recherche d'une solution à la mesure de cet enjeu, la Municipalité a choisi la voie d'un concours d'architecture pour dessiner le futur de la place du Marché en parallèle au projet de construction.

3.1 Concours participatif

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

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

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

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

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

3.2 Evolution du projet

Si le fait de choisir un projet pour la place aussi tôt dans le processus était un avantage marquant pour la Municipalité, devoir attendre la mise en vigueur du plan de quartier pour entamer sérieusement les études par un préavis constituait le revers de la médaille.

En collaboration étroite avec le bureau lauréat du concours, qui a accepté de jouer le jeu, la Municipalité a fait progresser le projet en parallèle avec le développement du projet Coop et y a intégré les remarques, les suggestions et les réactions issues du débat public.

Ainsi, elle a pris la décision de confirmer la création d'un square arborisé sur le terrain en friche le long de la Savonnerie, et de l'inscrire dans le plan de quartier. Ce parc élargit l'offre des espaces publics et de l'arborisation du centre-ville, répondant ainsi aux volontés municipales et aux attentes de la population en la matière. De même, le maintien du saule existant sur la place a été intégré dans le concept d'arborisation de la place.

En accentuant ses éléments essentiels, la générosité de l'espace et la simplicité du traitement, le projet du concours s'est déjà précisé, affiné, notamment par une prise en compte plus large des espaces publics du Centre, par un travail sur le futur sol de la place, le « labour » emblématique du concours trouvant une matérialisation réaliste, par un préchoix du type de mobilier urbain à mettre à disposition sur la place, et sur d'autres points encore.



4. Crédit d'étude

4.1 Cahier des charges

Calendrier

Le vote du crédit d'étude ce printemps encore permettra aux mandataires et aux services communaux de développer le projet et de le confronter aux attentes de la Commission des espaces publics durant l'année, afin de pouvoir soumettre un projet définitif à l'enquête publique début 2009. Celle-ci sera suivie par la demande pour le crédit de construction. Les travaux de la place pourront alors se dérouler parallèlement au chantier du bâtiment de Coop, dans le but de rendre la place du Marché aux habitants au printemps 2011.

Avant-projet, projet et appel d'offres

Les éléments étudiés concernent les aménagements de surface et les réseaux liés à ces aménagements (récolte des eaux, éclairage public, alimentation des fontaines, arrosage).

Des prestations ponctuelles de spécialistes sont nécessaires : ingénieur civil (dimensionnement des petits ouvrages, murs et dalles), ingénieur électrique (réseau et bornes d'alimentation, éclairage) et ingénieur sanitaire (toilettes publiques, alimentation en eau pour fontaines et arrosage).

Dans la continuité des objectifs du concours, le cahier des charges fixe les conditions pour :

- étudier et planifier jusqu'à un niveau de projet détaillé les espaces publics du périmètre d'étude,
- élaborer les documents de mise à l'enquête,
- établir un devis détaillé sur la base de soumissions rentrées en vue de la demande de crédit de construction au Conseil communal,
- proposer un planning détaillé de réalisation des différents espaces publics du périmètre,
- coordonner les études spécialisées complémentaires (ingénieurs).

Les domaines à traiter définis par le cahier des charges sont :

- le projet d'aménagement, les rapports entre les pleins et les vides, le bâti et la place,
- ses composants comme le traitement du sol, le mobilier, l'arborisation, l'éclairage, la signalétique, l'ombrage, les jeux, le kiosque,
- les usages et les occupations différentes de l'espace public,
- l'insertion de toilettes publiques,
- la modération de la circulation, par l'établissement d'une zone de rencontre pour le centre encore à définir,
- des aménagements provisoires pour le mail nord (nord de la place jusqu'à l'avenue du 14-Avril), dans l'attente d'un aménagement futur entre la place du Marché et l'avenue de la Poste,
- l'interface avec les propriétés en limite de la place, Coop, mais aussi le centre Métropole de la Migros et les arcades.

Périmètre d'étude

En plus de la place du Marché elle-même, le périmètre d'étude retenu comprend le square du Marché*, le mail nord (jusqu'à l'avenue du 14-Avril)*, la rue du Midi, le passage du Marché*, la rue de la Savonnerie et la rue Neuve. Il inclut également une réflexion sur la rue de la Mèbre afin de faire le lien avec le projet de la Gare.

* les noms sont provisoires

Coûts des travaux

La méthode retenue pour l'estimation des coûts est d'utiliser surface par surface un prix moyen au mètre carré basé sur des expériences équivalentes d'aménagements d'espaces publics et de rues.

Le montant des travaux d'aménagement sur l'ensemble du périmètre en l'état actuel du projet est estimé à Fr. 3'700'000.--.

La Coop s'est engagée par convention à participer aux travaux de la place du Marché pour un montant de Fr. 700'000.--.

Concertation, charte des espaces publics

Dans la continuité de la méthode de travail utilisée jusqu'au vote du plan de quartier, une large place sera donnée à la prise en compte des avis, à la concertation et à l'information des utilisateurs de la place. Ceci se fera par une mise en forme unitaire et illustrée d'une charte des aménagements des espaces publics.

Les objectifs de cette démarche sont :

- définir en concertation les règles d'aménagement du Centre de Renens,
- s'accorder sur les fonctions, les usages, le sens, la forme, la matérialisation des aménagements et leur priorité,
- établir des règles d'aménagement ouvertes aux suggestions constructives, à l'évolution des demandes et des usages,
- permettre l'appropriation des espaces publics du centre-ville par la population,
- identifier, hiérarchiser et caractériser les lieux (le passage, la rue, le square, la place ...),
- renforcer le réseau des espaces publics et des circulations piétonnes et cyclistes du Centre,
- réaliser un support d'information grand public,
- améliorer progressivement, dans une vision cohérente et partagée, le cœur de ville.

Une grande attention sera apportée aux documents de communication. Des outils d'aide à la décision interactifs seront élaborés et utilisés lors des séances de travail :

- une maquette évolutive au 1/200 de l'ensemble du quartier,
- des échantillons et des maquettes détaillées des éléments principaux (sol, mobilier...).

Commission des espaces publics

La Commission est d'abord garante de la prise en compte des attentes des citoyens. Elle se réunit régulièrement pour étudier, amender ou valider les propositions du mandataire qui a la charge d'animer les séances et de formaliser les projets. Présidée par la représentante de la Municipalité, Mme Tinetta Maystre, municipale de l'Urbanisme, et pilotée par MM. Olivier

Lasserre et Laurent Salin du bureau mandaté Paysagegestion SA, elle est composée de MM. Michel Perreten, municipal en charge d'Environnement et Maintenance, Martin Hofstetter, urbaniste de la ville, Alain Peneveyre, chef du Secteur Environnement et Maintenance, Florian Dutoit, animateur, complétée d'un représentant du bureau d'architecture du bâtiment Coop et de membres ponctuels en fonction des sujets abordés (représentant Coop ou Migros, associations, police ...).

Dans la logique participative, un groupe de concertation, dit « des usagers », sera mis sur pied. Réuni aux moments clefs avant la validation définitive du projet, ce groupe accompagnant le projet sera composé au minimum de représentants des partis politiques et des associations, des maraîchers et des commerçants, de la Migros et de la Coop, des jeunes. Ponctuellement, l'évolution du projet sera également présentée à la Municipalité.

4.2 Devis

Le crédit d'étude demandé comprend les honoraires des architectes-paysagistes correspondant aux prestations de la norme SIA 105 architecture-paysagiste, des ingénieurs et des autres mandataires pour l'avancement du projet jusqu'aux plans provisoires d'exécution et aux soumissions rentrées. Il comprend également les montants déjà engagés. Ces montants sont calculés sur la base des normes professionnelles usuelles (SIA), et établi selon l'offre du bureau Paysagegestion SA du 31 mars 2008.

596.1	architectes-paysagistes / projet	Fr. 306'000.--
596.2	architectes-paysagistes / concertation	Fr. 54'000.--
592	ingénieur civil	Fr. 30'000.--
594	ingénieurs techniques	Fr. 40'000.--
594	autres spécialistes	Fr. 10'000.--
596	géomètre	Fr. 5'000.--
511	frais de mise à l'enquête	Fr. 8'000.--
524	frais de reproduction	Fr. 12'000.--
570	divers et imprévu	Fr. 25'000.--
<u>Sous-total</u>		<u>Fr. 490'000.--</u>
Communication		Fr. 20'000.--
Dépenses préavis No 1 (concours, préétude)		Fr. 100'000.--
<u>Montant du crédit d'étude</u>		<u>Fr. 610'000.--</u>

5. Eléments financiers

5.1 Dépenses engagées

Par le biais du préavis No 1, la Municipalité a déjà engagé des dépenses pour un montant de Fr. 98'733.80 qui correspondent à l'organisation du concours et à la préétude effectuée par Paysagegestion SA. Cette somme est incluse dans le crédit demandé.

5.2 Coût du capital

Vu qu'il sera intégré au préavis de réalisation qui suivra, le crédit d'étude de Fr. 610'000.-- doit être amorti sur 30 ans.

Ainsi, les coûts du capital se montent au total à Fr. 40'000.-- et se composent des amortissements pour Fr. 20'300.-- (Fr. 610'000.-- divisés par 30 ans) et des intérêts pour Fr. 12'200.-- (Fr. 610'000.-- divisés par 2 multipliés par un taux moyen de 4%).

5.3 Plan des investissements

Dans le cadre des préavis à venir, il faut rappeler les montants relatifs à l'aménagement du Centre qui figurait au plan des investissements, soit :

- Place du Marché et parking : Fr. 4'200'000.-- entre 2007 et 2009 (cpte 3721.5010.179);
- Réaménagement des rues adjacentes : Fr. 1'750'000.-- entre 2008 et 2010 (cpte 3711.5010.175).

6. Perspectives

Ce préavis est le premier qui découle de la mise en vigueur du plan de quartier « place du Marché », mais, comme cela a été dit, il ne représente qu'une étape dans le processus de la rénovation du centre-ville. Il sera suivi par un préavis sur le mode de partenariat avec Coop pour la réalisation du parking public du Marché et par un préavis pour le crédit de construction - qui fera suite au crédit d'étude, ainsi que par un préavis portant sur la place temporaire et sur l'animation du Centre durant la période du chantier. La Municipalité a en effet recherché des solutions pour que le marché et les commerces du Centre franchissent au mieux la longue phase de transition qui attend le Centre, que ce soit dans les aspects quotidiens comme la place de jeux, pour le marché du samedi ou pour des événements annuels.

Par ces décisions qui attendent le Conseil, les réalisations liées aux espaces publics et aux équipements collectifs, comme la place du Marché, le square, le nouveau passage, mais aussi le futur parking sous la place, pourront franchir les étapes des études et de l'exécution.

D'autres projets pourront ensuite être mis en chantier, comme le développement de l'îlot de la Savonnerie et du projet de Maison des cultures et de la médiathèque, mais aussi la rénovation de l'avenue du 14-Avril, sa mise à double sens et son réaménagement urbain.

—

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 No 48-2008 de la Municipalité du 21 avril 2008,

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

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

1. **Alloue** à la Municipalité un crédit de Fr. 610'000.-- pour l'étude des travaux de rénovation de la place du Marché, du square et des rues adjacentes.

Cette dépense sera financée par la trésorerie ordinaire.

Elle figurera dans un compte d'investissement du patrimoine administratif, section 3721 Centre Technique Communal. Elle sera comptabilisée dans le compte par nature 5010 - Architecture et Urbanisme, plus précisément dans le compte 3721.5010.179 - Renens Centre - Place du Marché et parking P39.

Cette dépense sera amortie en 30 ans, selon l'article 17b du règlement du 14 décembre 1979 (mis à jour au 1^{er} janvier 1990) sur la comptabilité des communes.

Approuvé par la Municipalité dans sa séance du 18 avril 2008.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

La Syndique :

Le Secrétaire :

Marianne HUGUENIN (L.S.)

Jean-Daniel LEYVRAZ

Municipaux concernés : Mme Tinetta Maystre
M. Jean-François Clément

7. Annexes

1. projet d'aménagement, février 2008

Cœur de Renens - projet - arborisation publique

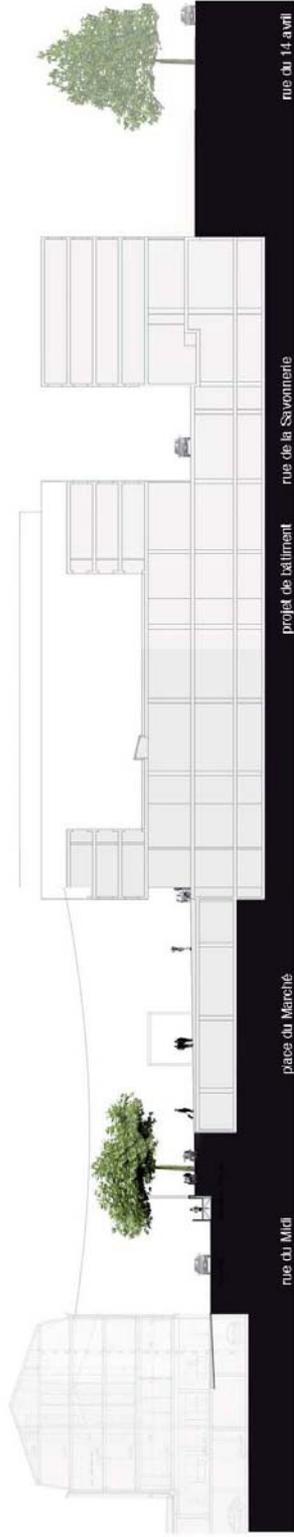


Cœur de Renens - projet - aménagement de la place du Marché et du square



Cœur de Renens - projet - aménagement de la place du Marché

situation des coupes



coupe transversale, 1/1000e

coupe longitudinale, 1/500e



