

Conseil communal
Renens

Préavis n° 30 – 2007

Titre : Adoption du plan de quartier P39 « Place du Marché » – Adoption de la modification du plan de zones pour les parcelles Nos 544 et 1357 – Procédure de levée des oppositions – Echanges et vente d'emprises.

Rapport de minorité issu de la Commission d'urbanisme et d'aménagement du territoire.

Préambule

Les signataires de ce rapport de minorité ont participé activement aux 4 séances tenues par la commission de l'urbanisme. Ils ont également assisté aux différentes séances d'information tenues par la municipalité dans le cadre de l'action "Cœur de Ville". Ils ont rencontré les opposants et entendu leurs griefs. Ils s'associent aux 900 signataires de la pétition intitulée : " *Pour la sauvegarde d'un espace convivial au centre de Renens*". Ils ont enfin été soutenus par leurs conseils et par leurs recherches par les membres de l'association "Cœurs de Cités Conviviaux", basée à Renens.

Séances 1 à 4 de la commission de l'urbanisme

Les commissaires de ce rapport tiennent à relever quelques contraintes et ambiguïtés qui sont apparues lors de ces trois séances :

Argument de la Municipalité : **"En cas d'amendement important, tout tombe à l'eau et il faudra tout reprendre à zéro"**.

En substance, cette remarque est souvent revenue dans la discussion, si ce n'est comme une menace, du moins comme une manière d'obliger, avec, comme corollaire, **le nécessité de tout re-négocier avec le canton et la COOP** et l'obligation de reprendre un nouveau chemin de Damas. Or, à la lecture du Dossier d'enquête publique, on peut lire ceci à la page 3/10 des annexes : *"Lettre du Service Cantonal de l'aménagement du Territoire, daté du 9 février 2007 : votre dossier Plan de quartier P39 nous est parvenu le 26 janvier et nous y répondons de la manière suivante ..."* Un dossier réceptionné le vendredi 26 janvier et une réponse rédigée le 9 février, complétée par les préavis des différents services, laisse 11 jours ouvrables si l'on excepte 2 week-ends. Un traitement si rapide de la part de l'autorité cantonale ne devrait pas être un argument de contrainte pour les conseillers car la démonstration est faite que l'on pourrait rapidement revenir au canton en cas de modification du projet.

"Tout reprendre à zéro" est également un argument qui a été avancé et qui ne tient pas. On peut comprendre que ce dossier ait pris un certain temps à rédiger. Par contre, un amendement, même important, n'obligerait qu'à une modification partielle des documents. L'essentiel des mesures, cotes, croquis, dessins, textes et mêmes textes juridiques resterait inchangé.

"Tout renégocier avec la COOP" cet argument apparu également souvent nous permet de citer un passage des discussions n'apparaissant pas dans le rapport de majorité. Lors de la séance de la commission du 15 août, en présence des représentants de la COOP, d'Urbaplan et de l'atelier d'architectes GRIN, M. Léchaire, directeur de COOP Romandie a précisé que ce n'était pas du tout COOP qui avait imposé l'échange des terrains tels que proposé et que COOP n'était pas l'instigateur du projet de bâtiment. En ce sens, COOP fait confiance aux urbanistes. Le souci principal, a-t-il précisé, était d'obtenir un volume exploitable, donc rentable. Une reprise du projet ne devrait donc pas contraindre fortement la COOP.

La COOP a déjà mis 1 million dans le PQ (remarque la municipalité).

Bien que ces chiffres ne soient pas disponibles, nous doutons fort qu'un tel montant ait été atteint. Pour l'heure, seul le géomètre a arpenté le terrain. Pour le reste, nous avons à faire à des travaux de bureau et de maquettes. Cet argument représente une pression inutile à l'encontre des conseillers.

Enfin, à propos **"des nombreuses modifications déjà entreprises"**, elles datent de la fin 2006. Depuis lors, toute proposition de modification a été refusée aux prétextes énumérés ci-dessus. Seuls les urbanistes et la municipalité prennent la liberté des modifications, comme par exemple le déplacement de l'entrée des camions (et modification des terrains d'approche) survenu le 10 septembre dernier et annoncé par e-mail.

Le **SDOL**

Les recommandations du SDOL sont évoquées, notamment en ce qui concerne le fait que "les objectifs sont en accord avec le plan directeur cantonal :

- *densification des centres urbains, bien desservis en transports publics ;*
- *mixité des activités (logement, activités commerciales, bureaux) ;*
- *valorisation des espaces publics;*
- *arborisation;*
- *maîtrise du trafic et des nuisances.* "

Si nous partageons l'avis de la municipalité à propos des deux premiers points, il n'en va pas de même des 3 points suivants. On ne peut en effet argumenter de "la valorisation des espaces publics" et de "l'arborisation" lorsque l'on perd des surfaces publiques disponibles au profit d'un promoteur privé. Quant à "la maîtrise du trafic et des nuisances" c'est un paradoxe d'en parler ici pour le simple fait que les estimations prévoient au minimum une augmentation du trafic de 1300 véhicules/jour, après réalisation de ce projet.

DENSIFICATION

Si "le SDOL prévoit la densification le long des axes de transports publics" (phrase de la municipalité), voici ce que nous pouvons relever dans le "Résumé du rapport final de février 2007 du Projet d'Agglomération Lausanne-Morges (PALM), signé par tous les partenaires, y compris le SDOL : (extraits)

"Au point 4 :

- Favoriser une urbanisation alliant densité et qualité.
- La densité doit être déterminée en fonction de la qualité des espaces publics et des espaces verts auxquels elle est associée;
- Le rapport entre densité et qualité architecturale doit être considéré.

Et au point 5 :

Aménager un réseau vert à l'échelon de l'agglomération, sans que cela constitue de nouvelles contraintes juridiques."

Avec un projet de bâtiment peu audacieux, la perte de grandes surfaces disponibles, un projet de square réduit à la taille d'un terrain de tennis, nous n'en prenons pas le chemin. La dernière phrase revêt également toute son importance. Elle signifie simplement que la création dans le futur de nouvelles surfaces vertes est difficilement envisageable.

En ce qui concerne la densification, les signataires de ce rapport pensent que Renens fait et fera largement sa part avec notamment les projets de **En Belle Vue**, du secteur des **anciennes usines Fly** et du secteur de **Malley**. Le centre ville doit donc absolument être réservé à la qualité de la vie.

LA QUALITE DE LA VIE - L'ECOLOGIE

Ces termes ont malheureusement été peu utilisés durant les 4 séances de commission. Au contraire, ils revêtent pour nous une très grande importance. Avec ce projet, nous craignons de tomber dans le "syndrome Prilly", ville qui, comme vous le savez, a perdu beaucoup de son âme en bradant son centre au profit d'un grand projet immobilier. Relevons en passant que le bâtiment ne sera même pas labellisé minergie mais visera des cibles au delà des normales (page 01/02 des annexes du Rapport 47 OAT)

Arguments

Les signataires de ce rapport de minorité se disent déçus du projet de Plan de quartier comme proposé.

- La Place du Marché perdra de son attrait en plus de son arborisation;
- Le volume du bâtiment projeté est trop imposant et trop élevé;
- Le square est trop petit et n'a pas de sens, là où il est projeté;
- La rue de la Savonnerie subira un grand trafic et deviendra zone "sans vie" en dehors des heures commerciales;
- L'échange des parcelles du parc de la Savonnerie représente une perte irrémédiable;
- Le projet ne représente aucun aspect convivial pour les habitants.

Pour toutes ces raisons et celles énumérées plus haut, les signataires de ce rapport de minorité présentent des amendements sur les points des conclusions du préavis. Ils demandent à ce que chaque point soit débattu et voté séparément, en raison des différentes solutions qui seront proposées. Ces amendements concerneront :

le chiffre 1 des conclusions où **il sera proposé de soutenir les oppositions 1,2,3,4,6,7.**

Le chiffre 2 avec un amendement invitant à **l'abrogation du parking sous la Place du Marché** et un amendement demandant de **limiter la hauteur des bâtiments à la cote d'altitude 435.2** (Art. 8 du règlement).

Le chiffre 3, avec un amendement proposant **d'échanger avec le promoteur la parcelle No 551** et non pas les parcelles Nos 558, 912 et 575.

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

1. **Accepte** les réponses aux oppositions formulées à l'encontre du plan de quartier P39 "Place du Marché". **(Amendé par le rapport de minorité)** : à l'exception des réponses aux oppositions 1,2,3,4,6,7.
2. **Adopte** le plan de quartier P39 "Place du Marché" **amendé** qui abroge le plan d'extension partiel (PEP) P12 "Savonnerie I", approuvé par le Conseil d'Etat le 15 août 1969. **(Amendé par le rapport de minorité)** : Le parking sous la Place du Marché est abrogé. (Amendé par le rapport de minorité) : La hauteur maximale des bâtiments ne dépasse pas la cote d'altitude 435.2 (Art. 8 du règlement).
3. **Adopte** la modification du plan de zones au sujet des parcelles Nos 544 et 1357, approuvé par le Conseil d'Etat le 4 juillet 1947.
4. **Autorise (Amendé par le rapport de minorité)** la Municipalité à vendre, au prix de Fr. 1'300.-- le m², ~~1'737 m²~~ les parcelles suivantes sous forme d'emprises à détacher du domaine privé communal et provenant du patrimoine financier : (~~parcelles communales Nos 558, 912, 575~~ **parcelle No 551** et domaine public 1061 et 1062 à cadastrer) et à acquérir dans le patrimoine financier 200 m², (parcelles Nos 539, 542, 543, 1162, 1168 et 1169), au prix de Fr. 1'300.-- le m², ~~selon le projet d'acte du 5 juin 2007 de Maître Alban Baillif, notaire à Renens.~~ Les montants des valeurs comptables des parcelles vendues, ~~soit Fr. 2'258'100.--~~ et achetées, soit Fr. 260'000.- - seront comptabilisés respectivement au crédit et au débit du compte 9123.01 "Terrains et bâtiments du patrimoine financier", compte tenu des frais résultant de l'achat des parcelles qui seront répartis au prorata de leur valeur. Le gain comptable,

~~par Fr. 1'998'100.--~~, sera porté au crédit du compte No 2039.4242 "Gains comptables sur immeubles du patrimoine financier".

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

La municipalité modifie le règlement, les actes et tous les documents concernés en conséquence. Elle informe, dès le prochain conseil, sur les nouveaux chiffres actuellement barrés au point 4.

Les rapporteurs de minorité :

Les commissaires :

Raquel Vega

Laurent Desarzens

Ali Hemma-Devries.....