



Dossier adopté par le Conseil
communal le 4 octobre 2007

Plan de quartier P39
Place du Marché
compris entre l'avenue du 14-Avril
et les rues du Midi, Neuve
et de la Savonnerie
Modification du plan des zones
Parcelles n° 544 et 1357



Rapport 47 OAT

Pour traiter: Fernand Bernasconi et Magali Zuercher
urbaplan lausanne

0514A-Rapport 47OAT.doc-10.10.2007-MZ-nm

lausanne

av. de montchoisi 21
1006 lausanne
t 021 619 90 90 f 021 619 90 99
lausanne@urbaplan.ch

fribourg

rue pierre-aeby 17
cp 87 - 1702 fribourg
t 026 322 26 01 f 026 323 11 88
fribourg@urbaplan.ch

genève

rue abraham-gevray 6
cp 2265 - 1211 genève 1
t 022 716 33 66 f 022 716 33 60
geneve@urbaplan.ch

neuchâtel

rue du seyon 10
cp 3211 - 2001 neuchâtel
t 032 729 89 89 f 032 729 89 80
neuchatel@urbaplan.ch

SOMMAIRE

1. INTRODUCTION	4
2. RECEVABILITE DU PROJET	5
3. DONNEES DE BASE	7
3.1 Historique	7
3.2 Site et contexte	8
3.3 Etat de la planification	8
3.4 Présentation du plan de quartier	9
3.5 Modifications du plan des zones approuvé le 4 juillet 1947, parcelles 344 et 1357	14
3.6 Autres projets communaux en cours dans le Centre	14
4. JUSTIFICATION	16
4.1 Nécessité de légaliser en zone à bâtir (art.15 LAT)	16
4.2 Démonstration de l'équipement (art.19 LAT)	16
5. CONFORMITE	17
5.1 Loi fédérale sur l'aménagement du territoire	17
5.2 Plan directeur cantonal, lignes directrices	17
5.3 Planification régionale	18
5.4 Planification communale	21
6. ASPECTS FONCIERS	23
7. MODIFICATIONS ADOPTEES PAR LE CONSEIL COMMUNAL	24
Annexes	25

1. INTRODUCTION

Le présent rapport constitue le rapport justificatif selon l'article 47 OAT pour le plan de quartier P39 Place du Marché (ci-après le PQ) compris entre l'avenue du 14-Avril et les rues du Midi, Neuve et de la Savonnerie et la modification du plan des zones approuvé le 4 juillet 1947 pour les parcelles n° 544 et 1357.

Le dossier a été approuvé par la Municipalité dans ses séances du 23 juin 2006 (avant examen préalable), du 19 janvier 2007 (avant le contrôle des services cantonaux) et du 23 février (avant l'enquête publique).

Le dossier est constitué des documents suivants :

- > deux plans de situation à l'échelle 1/500 et des coupes à l'échelle 1/500,
- > un règlement,
- > la modification du plan des zones concernant les parcelles 544 et 1357,
- > le présent rapport justificatif comprenant des illustrations,
- > la notice d'impact sur l'environnement,
- > le plan figurant les modifications du parcellaire (états actuels et futurs) ainsi que le changement de statut du domaine public en domaine privé.

Le plan de quartier P39, Place du Marché permet le développement d'une portion du centre comprenant des logements, des équipements et des commerces ainsi que du stationnement en souterrain. En parallèle à l'élaboration de ce document, une réflexion sur le réaménagement de la place du Marché sous la forme d'un concours sur invitation a été menée par la Municipalité.

Ces deux démarches vont conduire à des réalisations tant sur domaine privé que sur l'espace public et visent à redonner une nouvelle vitalité au Centre de Renens par :

- > la création de logements amenant de nouveaux habitants et l'implantation de nouvelles activités (emplois, commerces et équipements) attirant des visiteurs,
- > une place offrant des infrastructures revalorisées et des possibilités d'utilisation augmentées,
- > la création d'une nouvelle liaison piétonne entre la place du Marché et l'avenue du 14-Avril, ainsi que d'un square public arborisé le long de cette rue, complémentaire à la place du Marché,
- > la mise en souterrain du stationnement en lieu et place du vaste parking en plein air existant,
- > et globalement une image du Centre valorisée.

2. RECEVABILITE DU PROJET

Conformément aux directives cantonales, la démonstration de la recevabilité du projet doit être faite. Elle porte sur 3 points auxquels le dossier répond :

- > le PQ et la modification du plan des zones approuvé le 4 juillet 1947 pour les parcelles n° 544 et 1357 ont été établis par le bureau URBAPLAN, dans le cadre d'un mandat attribué par la Municipalité,
- > la composition du dossier est conforme aux dispositions des articles 12 et 13 RLATC,
- > le PQ ne nécessite pas de rapport d'impact mais il est accompagné d'une notice d'impact.

Le projet a été suivi par un groupe composé de représentants des propriétaires, d'une délégation de la Municipalité en tant qu'autorité et propriétaire, de l'urbaniste communal et des représentants des bureaux mandatés (architectes en charge du projet de réalisation, urbanistes et ingénieur trafic). Il a en outre été présenté par l'urbaniste communal à la cellule de pilotage technique (CPT) du schéma directeur de l'Ouest lausannois (SDOL) le 31 mars 2006.

Le dossier a été présenté à la commission consultative d'urbanisme le 3 mai 2006.

Le Conseil communal a régulièrement été informé de l'état d'avancement du dossier.

Le dossier a été soumis à examen préalable du 28 juin au 27 septembre 2006. Il a fait l'objet d'un rapport d'examen. Faisant suite aux remarques formulées dans ce cadre, une séance de coordination eu lieu le 8 novembre 2006. Elle réunissait les mandataires, l'urbaniste communal et les représentants du service de la mobilité (SM) et du service de l'énergie et de l'environnement (SEVEN). Cette séance a fait l'objet d'un compte-rendu ainsi que d'une note répondant aux remarques des services concernés (voir annexes).

Les dossiers adaptés ont été transmis au SAT le 26 janvier 2007 pour examen complémentaire. Le 9 février 2007, le Canton a adressé à la Municipalité son examen complémentaire (voir annexe).

Le dossier a été soumis à l'enquête publique du 7 mars 2007 au 5 avril 2007. Il a fait l'objet de 9 oppositions collectives ou individuelles ainsi que d'une observation.

Une délégation de la Municipalité a rencontré les auteurs des oppositions et observations lors de séances de conciliation ayant eu lieu entre le 14 et 21 mai 2007.

Les séances de conciliation n'ont pas conduit à des modifications du dossier.

La Municipalité a déposé le 18 juin 2007 le préavis n°30-2007 à l'attention du Conseil communal portant sur l'adoption du plan de quartier P39 "Place du Marché", l'adoption de la modification du plan de zones pour les parcelles n°544 et 1357, la procédure de levée des oppositions, les échanges et vente d'emprise.

A cette occasion, la Municipalité a déposé des amendements formels qui ont été adoptés par la commission et présentés au Conseil.

La commission du Conseil a siégé à 4 reprises.

Le Conseil communal a adopté, à une quasi-majorité, le dossier amendé le 4 octobre 2007 et, à cette occasion, il a décidé, à l'unanimité, et compte tenu de l'importance stratégique de ce dossier sur la valorisation du centre de Renens, conformément aux dispositions de la loi sur les communes de le soumettre au référendum spontané. Celui-ci se déroulera après l'approbation préalable par le Chef du Département compétent.

3. DONNEES DE BASE

3.1 Historique

Le Centre de Renens s'est développé à partir de la fin du siècle dernier, avec l'arrivée du chemin de fer et l'implantation de la gare de triage (1876) entre le village de Renens et le hameau de Chavannes-près-Renens.

Dès le début du vingtième siècle, le quartier de "Renens-gare" s'est développé à un rythme soutenu. Vers 1920, la canalisation du ruisseau de la Mèbre a permis la création de la rue de la Mèbre qui relie la gare au village.

Ayant connu initialement une vocation industrielle, ce secteur s'est transformé au fil des ans en un centre de services et de commerces intégrant des activités mais aussi des quartiers d'habitations de moyenne et de forte densité.

A la fin des années 70, il a subi d'importantes modifications avec la mise en exploitation de la RC 151 déviée (avenue du 14-Avril), la construction d'un centre commercial (Migros) et la réalisation d'une aire piétonne comprenant la rue Neuve et la place du Marché.

Cette réalisation aurait dû être suivie par la réalisation d'autres commerces et d'un quartier d'habitations. Un plan partiel d'affectation (P12A), remplaçant le P12, concernant le secteur compris entre la rue Neuve, l'avenue du 14-Avril, la rue de la Mèbre et la rue de l'Avenir a été initié à cette époque dans le but de permettre de telles réalisations.

Ce projet a été abandonné au début des années 90, les propriétaires ayant opté pour une autre stratégie de développement. Les terrains sont restés non bâtis, utilisés comme espace vert ou pour le stationnement.

C'est sur une partie de ces terrains que le projet proposé par le présent PQ doit se développer.

3.2 Site et contexte

Le PQ est limité à l'Est et au Nord par l'avenue du 14-Avril, à l'Ouest par la place du Marché et au sud par les parcelles 544, 552, 565, 890, 1357 et les parties Sud des parcelles 558 et 912 (portions). Le projet se développe sur les îlots de la rue Neuve et de la Savonnerie et il empiète en souterrain sur domaine public qui devra être réaffecté en domaine privé. Cette option, certes peu fréquente, a été retenue par la Municipalité car elle offre des marges de manoeuvre pour la réalisation d'un magasin d'alimentation de proximité, de dépôts et d'un parking en souterrain.

Les terrains compris dans le périmètre du PQ sont aujourd'hui occupés par des bâtiments qui seront démolis conformément au PQ, par un parking en plein air et par un parc public.

Figure 1 : Périmètre du PQ et rues



3.3 Etat de la planification

Le périmètre du PQ est aujourd'hui colloqué, d'une part, en zone de l'ordre non contigu selon le plan de zones en vigueur approuvé le 4 juillet 1947 et d'autre part régi en majeure partie par le plan d'extension partiel, PEP "Savonnerie I" (P12), approuvé par le Conseil d'Etat du Canton de Vaud le 15 août 1969.

Dans le cadre de la révision du plan général d'affectation (PGA), un projet de plan directeur localisé (PDL) englobant le périmètre du PQ mais concernant un secteur plus large (délimité par les voies CFF, la Grande-Salle, l'avenue du 14-Avril, la rue de Crissier et la gare CFF) a été établi. Il a été soumis à examen préalable dans le même temps que le dossier du PGA. Le dossier du SDOL étant en cours d'élaboration, pour éviter des contradictions entre ces documents, le PGA a été momentanément suspendu. Le projet de PDL sera adapté conformément à l'avancement des réflexions régionales et au présent document.

3.4 Présentation du plan de quartier

Le PQ comprend le règlement et des plans à l'échelle 1/500 :

- > deux plans de situation, partie socle et partie étages,
- > deux coupes : place du Marché /avenue du 14-Avril et liaison piétonne / place Nord.

Le PQ a été établi sur la base d'un avant-projet définitif élaboré par le bureau d'architectes Grin Architectes SA. Il rend possible ce projet mais il reste souple de manière à offrir des marges de manoeuvre permettant des adaptations du projet voire la réalisation d'autres projets.

Le PQ définit une zone mixte comprenant une aire de constructions subdivisée en partie socle et partie étages ainsi que des aires aménageables ou aménagées (espaces extérieurs).

Aire de constructions, partie socle et partie étages

Le PQ prévoit dans cette aire l'implantation d'un programme pour des habitations, commerces et activités tertiaires. Elle est subdivisée en deux périmètres d'implantation de part et d'autre de la rue de la Savonnerie, le souterrain étant continu et reliant les deux parties.

Les activités commerciales et tertiaires s'implantent dans un socle accueillant également des dépôts fermés en lien avec les commerces, les dépôts à ciel ouvert étant strictement interdits.

L'avant-projet définitif prévoit un magasin d'alimentation de proximité d'une surface de 1700m² au niveau -1 des commerces s'ouvrant sur la rue et quelques locaux administratifs (3000m²) au niveau 0 du socle.

Le règlement fixe que le socle accueille un établissement public avec terrasse (café, restaurant, brasserie, ...) s'ouvrant sur la place du Marché.

Le PQ autorise dans la partie étages la réalisation d'habitations ou d'activités tertiaires (8000 m²) qui se développent :

- > au droit de la place du Marché, sur deux niveaux selon un front obligatoire et un attique obligatoirement en retrait,
- > le long des bâtiments sur la rue Neuve, sur trois niveaux,
- > le long de l'avenue du 14-Avril, sur quatre niveaux,
- > au droit de la place Nord, sur cinq niveaux selon un front obligatoire,
- > le long de la rue de la Savonnerie sur 3 niveaux côté place du Marché et 4 niveaux côté avenue du 14-Avril.

Les parties de la toiture du socle non construites sont aménagées en dégagements extérieurs pour les habitations en jardins privatifs ou cour collective. C'est le projet définitif qui définira les caractéristiques de ces dégagements ainsi que les césures entre le bâti.

La réalisation du projet nécessite la démolition de plusieurs bâtiments, faite au démarrage du chantier.

Aire des places publiques et de liaison piétonne

Cette aire correspond à l'actuelle place du Marché et place accueillant la fontaine (nommée place Nord dans le PQ), à une future liaison piétonne entre la place du Marché, la rue de la Savonnerie, le futur quartier qui pourra se développer dans le prolongement du présent projet à la rue de la Savonnerie, et l'avenue du 14-Avril, la parcelle communale le long de la rue de la Savonnerie aménagée en square public. Elle inclut également une arborisation (espace à dominante végétale).

Il est prévu l'aménagement complet de ces espaces, notamment compte tenu de son état actuel (datant de 1979) mais également de l'implantation d'un parking souterrain sous la place du Marché. Le règlement précise que les liaisons de plain-pied devront être assurées.

La Municipalité a organisé un concours sur invitation pour établir un projet d'aménagement de la place du Marché. Le projet retenu figure en annexes. La mise en œuvre de ce projet sera coordonnée avec la réalisation du parking souterrain dont l'emprise s'étend pour partie sous la place du Marché.

Cette aire garantit également de manière ponctuelle l'accès véhicules (voitures et camions) aux constructions comprises dans le périmètre du PQ depuis l'avenue du 14-Avril par la rue de la Savonnerie. Elle donne ainsi accès au parking souterrain ainsi qu'aux dépôts.

L'emprise et la géométrie des accès doivent être définies dans le détail avec le projet de constructions.

Le PQ prévoit des mesures de modération (type zone de rencontre) le long de la rue de la Savonnerie.

La notice d'impact précise le fonctionnement du système d'accès à l'échelle du PQ et du centre ainsi qu'elle décrit les incidences du futur réaménagement de l'avenue du 14-Avril et de sa mise à double-sens sur le PQ.

Aire de transition

Le PQ définit cette aire de manière à tenir compte des calendriers différents du développement du quartier au sud limité par l'avenue du 14-Avril et les rues de la Savonnerie et de l'Avenir.

La définition de cette aire doit permettre également de garantir un état provisoire de qualité.

Stationnement

Le stationnement découlant des besoins liés aux activités commerciales et tertiaires ainsi qu'aux habitations s'implante en souterrain sous l'aire de constructions et une portion de la place du Marché.

Le règlement fixe le nombre de places maximales à 229 places, pour les habitations, les commerces et les activités tertiaires ainsi que pour une partie publique. La gestion de ce parking est commune pour la partie publique et la partie découlant des besoins commerciaux.

Le règlement fait également référence à la norme VSS SN 640065 concernant le stationnement 2-roues non motorisées. Il impose 90 places dont la moitié est réalisée sous couvert. La localisation est déterminée d'entente avec la Municipalité lors du développement du projet de constructions.

La notice d'impact présente l'évaluation des besoins en stationnement.

Le PQ fixe les principes d'accès au parking souterrain suivants :

- > une rampe d'accès pour les voitures depuis la rue de la Savonnerie,
- > deux accès publics piétons (avec ascenseurs) à l'intérieur de l'aire de constructions, à l'angle place du Marché / place Nord ainsi qu'à proximité de la rue de la Savonnerie.

Un troisième accès public piétons (sans ascenseur) est prévu sur la place du Marché, le long de la rue du Midi. Cette sortie peut être aménagée sans ascenseur compte tenu de la différence de niveau entre la rue du Midi et la place du Marché, le parking souterrain devenant semi-enterré à cet endroit.

Protection contre le bruit

Le PQ fixe le degré de sensibilité au bruit : DS III autorisant des activités moyennement gênantes.

De plus, cet article fixe l'exigence d'une étude acoustique qui devra être menée avec l'élaboration des projets de constructions faisant l'objet des demandes de permis de construire.

Cette exigence découle de l'Ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit et dans le cas présent des non-conformités à :

- > l'article 31 pour ce qui concerne le dépassement des valeurs limites d'immissions (qui s'appliquent dans le cas présent s'agissant de parcelles déjà équipées) pour les logements dont les façades s'orientent sur l'avenue du 14-Avril,
- > l'annexe n° 6 pour ce qui concerne les installations techniques (chauffage, ventilation, climatisation, groupe de froid, ...), le quai de chargement et la rampe d'accès au parking. L'étude acoustique devra tenir compte des logements situés dans les bâtiments voisins ainsi que dans les étages supérieurs du bâtiment compris dans l'aire de constructions,
- > l'article 9 pour ce qui concerne l'accroissement des nuisances sonores dues au trafic généré par le projet et plus particulièrement pour un bâtiment situé à la rue de l'Avenir 14 pour lequel les mesures de protection devront être prises ainsi que sur les parcelles 550 ou 912 où les locaux à usage sensible au bruit devront être orientés en direction de la rue de la Savonnerie (direction opposée à la source du bruit).

L'étude devra traiter les 3 points évoqués ci-dessus.

Abrogations

L'élaboration du PQ conduit à l'abrogation du PEP "Savonnerie I" (P12) approuvé par le Conseil d'Etat le 15 août 1969 et non réalisé. Le périmètre du PQ ne correspondant pas à celui du P12, deux parcelles (544 et 1357) se retrouvent sans affectation. Cette situation n'étant pas conforme à la loi sur l'aménagement du territoire et des constructions, il a été décidé d'affecter ces parcelles en zone urbaine de l'ordre non contigu comme définie dans le règlement communal du plan d'extension. Ce document étant en cours de révision, le devenir de ces 2 parcelles sera examiné dans ce cadre-là. La Municipalité n'a pas souhaité les intégrer au PQ et faire référence au RPE car cette manière de faire rendrait partiellement caduque le P39 une fois le RPE révisé. Le dossier est donc complété par un plan de modifications du plan des zones.

L'élaboration du PQ conduit également à l'abrogation du plan d'aménagement "Rue Neuve-Place du Marché" approuvé par le Conseil d'Etat le 26 octobre 1977. Ce plan traite des espaces publics. Il a servi de base aux aménagements réalisés à la fin des années 70.

Autres

Le PQ fixe des dispositions générales concernant notamment la manière de calculer les surfaces constructibles et les hauteurs, les anticipations et l'intégration des superstructures en toiture, l'arborisation existante, la gestion des eaux de surface, la performance thermique des bâtiments, ...

3.5 Modifications du plan des zones approuvé le 4 juillet 1947, parcelles 344 et 1357

L'affectation des parcelles 344 et 1357 découlent du vide juridique créé par l'abrogation du PEP "Savonnerie I" (P12).

L'affectation en zone urbaine de l'ordre non contigu définie par le règlement du plan d'extension correspond à l'affectation des parcelles voisines. Elle permet :

- > des distances réglementaires en fonction des longueurs de façade (de 4 à 7 m),
- > une longueur des bâtiments limitée à 36 m,
- > une surface bâtie de 1/5 de la surface de la parcelle,
- > une hauteur des constructions en fonction de leur longueur (de 11 à 14 m) avec un maximum de 4 à 5 étages, combles comprises,
- > la possibilité de créer de l'ordre contigu si les bâtiments sont déjà implantés en limite de parcelle.

3.6 Autres projets communaux en cours dans le Centre

Place du Marché

Le réaménagement de la place du Marché fait l'objet d'une démarche menée en parallèle (voir plus haut).

L'objectif est de pouvoir combiner la réalisation des nouveaux bâtiments et du parking souterrain avec la mise en oeuvre du réaménagement.

Cœur de Ville

Concernant l'avenir du centre de Renens, la Municipalité de Renens a organisé un processus participatif "Cœur de ville" réunissant toute personne désireuse. Plus de 70 personnes de tous milieux sont venues travailler ensemble à l'avenir du centre-ville de Renens, du mois d'octobre au mois de décembre

2005. Du point de vue de l'organisation, du déroulement des travaux et de la qualité des résultats, ce processus a permis dans un climat enthousiaste et constructif de faire sortir plusieurs propositions. 19 propositions liées à la circulation, aux équipements et à l'amélioration esthétique du centre-ville ont été développées. Sur ces 19 propositions, 16 ont été soutenues par les participants, dont certaines massivement, ce qui laisse positivement augurer de leur faisabilité politique. Les principales propositions demandent de :

- > agrandir l'espace piétonnier du centre-ville
- > assurer en parallèle un stationnement au centre
- > améliorer les liaisons piétonnes Nord-Sud et Est-Ouest
- > ralentir le transit automobile

Depuis, la Municipalité a décidé d'évaluer chacune de ces propositions d'un point de vue technique, financier et juridique, considérant que ces travaux expriment des aspirations concrètes de la population.

Le réaménagement du centre, par un projet portant sur les espaces publics, comme le suivi du projet de bâtiment mixte projeté par la Coop, s'inscrit dans la logique initiée par l'opération "Cœur de ville".

4. JUSTIFICATION

4.1 Nécessité de légaliser en zone à bâtir (art.15 LAT)

Compte tenu de la localisation stratégique au cœur de la commune de Renens, du caractère obsolète de la réglementation en vigueur dans ce secteur et de la spécificité du projet, il a été décidé d'établir un plan de quartier permettant de répondre aux caractéristiques spécifiques des lieux.

4.2 Démonstration de l'équipement (art.19 LAT)

Le terrain étant déjà affecté, il a été précédemment équipé.

5. CONFORMITE

5.1 Loi fédérale sur l'aménagement du territoire

Le projet respecte les buts et les principes régissant l'aménagement fixés par la loi fédérale sur l'aménagement du territoire selon les 4 thèmes majeurs (articles 1 et 3 LAT) :

- > protection du milieu naturel,
- > création et maintien du milieu bâti harmonieusement aménagé,
- > développement de la vie sociale et décentralisation,
- > maintien des sources d'approvisionnement.

5.2 Plan directeur cantonal, lignes directrices

Le Conseil d'Etat a proposé au Grand Conseil d'engager la révision du plan directeur cantonal de 1987 et de doter le canton de Vaud d'un Plan directeur cantonal renouvelé à la fois dans ses méthodes, dans sa forme et dans son contenu.

Le Grand Conseil a adopté le décret du Conseil d'Etat qui marque la fin de première étape de la révision - Elaboration de Lignes directrices -. Les Lignes directrices du Plan directeur cantonal constituent le cadre de référence de la révision du plan directeur cantonal. Le développement territorial durable, principe de base du futur plan directeur cantonal y est décliné en cinq objectifs puis en dix-huit orientations. Il se concrétise par le projet d'organisation du territoire cantonal.

Le principe de base adopté par le Grand Conseil est le suivant : "Assurer un développement territorial durable qui réponde aux besoins des générations actuelles et futures par :

- > le partenariat
- > la vitalité du territoire
- > la qualité du cadre de vie
- > la solidarité entre les régions et les centres.

Le projet est conforme au principe de base et il répond à 2 des 5 objectifs adoptés par le Grand Conseil (les objectifs 1, 3 et 5 ne concernent pas ce projet) :

Objectif 2 : Améliorer le cadre de vie urbain et optimiser l'utilisation du sol

Objectif 4 : Mettre en valeur l'environnement en tant que cadre de vie et ressource indispensable aux activités humaines

Il est conforme aux orientations suivantes adoptées par le Grand Conseil (les autres orientations ne concernent pas le projet) :

Territoire urbanisé

Orientation 1 : Contenir l'étalement urbain et développer des logements de qualité

Orientation 2 : Améliorer la qualité des espaces publics

Orientation 3 : Promouvoir la mixité des affectations du sol et du bâti

Orientation 4 : Favoriser l'offre en équipements et en services dans les agglomérations et les villes

Mobilité et transports

Orientation 5 : Coordonner l'urbanisation et les infrastructures de transports

Economie et nouvelles technologies

Orientation 13 : Assurer les conditions d'accueil de nouvelles activités économiques et faciliter le maintien et le développement du tissu économique existant

Orientation 14 : Promouvoir la qualité du cadre de vie comme ressource économique

5.3 Planification régionale

Schéma directeur de l'Ouest lausannois

Le PQ est conforme aux lignes directrices du Schéma directeur de l'Ouest lausannois (SDOL), notamment aux objectifs généraux :

- > "améliorer le cadre de vie et l'image de l'Ouest lausannois
 - > développer la mixité des affectations (le logement en particulier) à proximité des infrastructures de transport,
 - > assurer la mise en œuvre des mesures de protection de l'environnement".
- Concernant l'urbanisation, le SDOL recommande notamment pour les secteurs stratégiques dont fait partie le Centre de Renens, de :
- > constituer, sur les terrains libres, mal exploités ou abandonnés, un ensemble de nouveaux quartiers à vocation urbaine,
 - > favoriser la mixité et le logement par un tissu construit dense, organisé autour d'un réseau d'espaces publics".

Le PQ répond à ces principes d'aménagement.

Concernant les déplacements, le SDOL définit l'objectif thématique "de satisfaire la mobilité grâce à la priorité des transports publics, à la maîtrise des transports individuels motorisés et à l'attractivité des transports non motorisés. Cet objectif est soutenu par une urbanisation coordonnée et respectueuse de l'environnement, et par des interfaces de qualité".

Le projet, par une limitation du nombre de places de stationnement et par des propositions de réaménagement de l'espace public, permet la mise en œuvre de cet objectif.

Concernant les espaces publics, le SDOL fixe l'objectif "de requalifier les voies de circulation principales de l'Ouest lausannois comme éléments structurants majeurs de l'urbanisation".

Le PQ tient compte du projet de réaménagement de l'avenue du 14-Avril, les échéances de ces deux projets n'étant pas comparables.

Concernant le paysage, le SDOL définit la nécessité de "reconnaître et mettre en valeur les grands éléments paysagers, leur donner une vocation et une identité propre". Il est proposé pour cela notamment de tisser des accès piétonniers et cyclables ainsi que des liens paysagers structurants avec les quartiers voisins, de manière à créer un réseau d'espaces publics (urbains et verts) attractifs pour les non-motorisés.

Le PQ répond à ce point de plusieurs manières, notamment en :

- > confirmant et proposant un réaménagement des places existantes,
- > planifiant une liaison piétonne nouvelle entre la place du Marché et la rue de la Savonnerie,
- > proposant un bâti s'intégrant dans le tissu existant.

Chantiers du SDOL

La mise en œuvre du SDOL se fait par le biais de 6 chantiers dont 3 concernent le périmètre du plan de quartier. Il s'agit des chantiers 2 "Secteur Bussigny à Sébeillon", 5 "Espaces et mobilité douce", 6 "Transports : transports publics et transports individuels" (en cours).

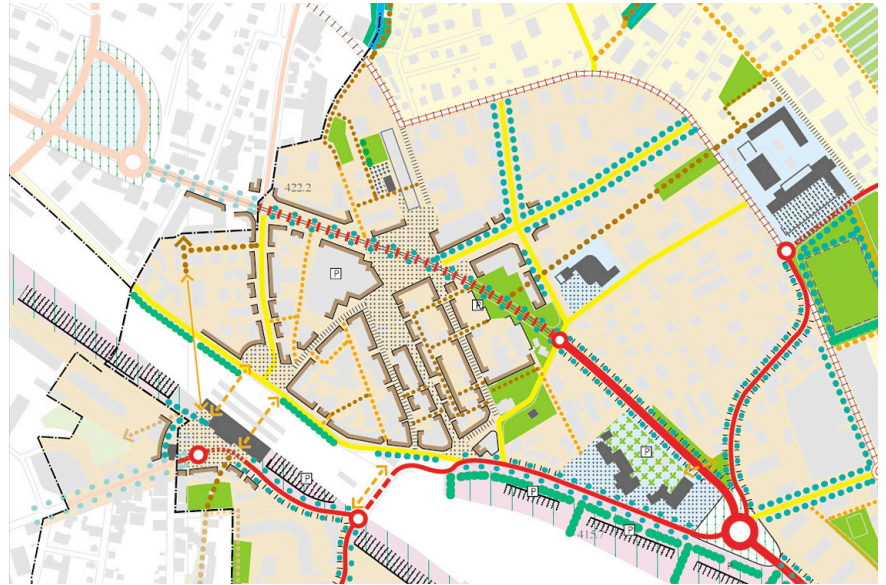
Le PQ respecte les objectifs d'aménagement des chantiers 2 et 5.

Le chantier 6 propose l'implantation d'un tramway entre Lausanne (ou Lutry) et Bussigny. Deux tracés sont envisagés pour la traversée de Renens : par l'avenue du 14-Avril ou par la rue de Lausanne. Le plan de quartier ne compromet pas l'implantation d'une voie de tramway si la première option est retenue. La vérification faite par l'ingénieur démontre que l'on peut prévoir un espace central de 6.50 m pour le tramway, une voie de 3.50 m de part et d'autre de cet espace et des trottoirs suffisamment larges (voir aussi notice d'impact).

5.4 Planification communale

Plan directeur communal

Figure 2 : Schéma directeur sectoriel : secteur du centre



Le plan directeur communal (approuvé par le Conseil d'Etat le 8 juillet 1998) traite du secteur du Centre sous la forme d'un schéma directeur sectoriel (4.1 secteur du Centre) et d'un chapitre concernant le réseau routier dans le Centre (3.2 Transports individuels, 3.2.2 centre ville)

Il définit les objectifs suivants, concernant plus particulièrement la vocation du territoire :

- > prévoir une restructuration substantielle du tissu existant,
- > maintenir la diversité des activités,
- > favoriser un développement mesuré de la surface de vente par une diversification de l'offre en biens et services.

Le PQ est conforme à ces objectifs. Les autres objectifs ne concernent pas le périmètre du PQ.

Le plan directeur définit également des objectifs concernant les espaces publics, et plus particulièrement l'avenue du 14-Avril, et les cheminements piétonniers. Les autres objectifs ne concernent pas le périmètre du PQ.

Concernant le réseau des espaces publics et les cheminements piétons, le PQ permet de mettre en œuvre les objectifs suivants :

- > prendre des mesures de modération du trafic sur le réseau de desserte,
- > préserver les alignements d'arbres existants sur le réseau de desserte,
- > requalifier les espaces-rues en leur donnant un caractère urbain offrant une plus grande mixité des usages,
- > étendre la zone piétonne et créer des zones semi-piétonnes,
- > requalifier les espaces-places en tenant compte des usages et spécificités de chacun: place des 4-avenues, place du marché, jardins de l'Hôtel de ville, place du 14-Avril (nom à trouver).

Concernant les autres objectifs liés à l'avenue du 14-Avril et notamment son réaménagement et la mise à double-sens, l'étude est actuellement en suspens et sera reprise ultérieurement. Le projet tient compte de ces objectifs, il est réalisable avec ou sans le double-sens.

6. ASPECTS FONCIERS

Le périmètre du plan de quartier englobe actuellement 13 parcelles, propriétés de la Commune de Renens et de la société Coop, ainsi que quatre portions du domaine public.

Faisant suite à des négociations entre la Municipalité de Renens et la Société Coop, le parcellaire est entièrement réorganisé selon accords entre eux. C'est ce nouvel état qui constitue l'état de référence.

L'actuel domaine public compris dans le périmètre du PQ devient domaine privé, propriété de la commune de Renens ou de la société Coop (tout comme l'est déjà une portion de la place du Marché).

Ces modifications sont illustrées dans un plan figurant l'état actuel et le nouvel état. Les modifications concernant le statut du domaine public sont mises à l'enquête publique en parallèle au plan de quartier et sont soumises à adoption par le Conseil communal (article 17 de la loi sur les routes). Elles concernent le DP1058 (place du Nord du futur bâtiment), le DP1062 (prolongement de la rue de la Savonnerie), le DP 1061 (prolongement de la rue Neuve) et le DP 1060 (frange sur la rue du Midi).

7. MODIFICATIONS ADOPTÉES PAR LE CONSEIL COMMUNAL

Il est apparu avant l'examen du dossier par la commission du Conseil communal plusieurs erreurs formelles du règlement que la Municipalité a proposé de corriger sous la forme d'amendements qui ont été votés par le Conseil communal.

Il s'agit de:

> article 18, alinéa 2

L'obligation fixée par l'alinéa 2 (façades ajourées) devient caduque. En effet, le magasin d'alimentation de proximité prendra place au niveau -1 et il n'y aura ainsi plus de risque de trouver des locaux borgnes au niveau de la Place du Marché.

> article 18, alinéa 3 et 4

Il a été proposé de ne pas faire un retrait sur une seule portion de la façade mais sur toute la longueur.

L'amendement rend plus contraignant le règlement mais garantit la mise en oeuvre du projet architectural tel que développé à ce jour.

L'alinéa 4 qui fixait la dimension minimale du retrait devient superflu.

> article 23, alinéa 2

L'adjonction à l'alinéa 3 vise à clarifier le texte; le retrait en attique est obligatoire pour le corps de bâtiment côté place du Marché.

> article 23, alinéa 3

Cet alinéa (qui fixait un traitement particulier pour l'angle, dérogation possible) est superflu compte tenu de l'article 32 sur les dérogations.

> article 26, alinéa 1

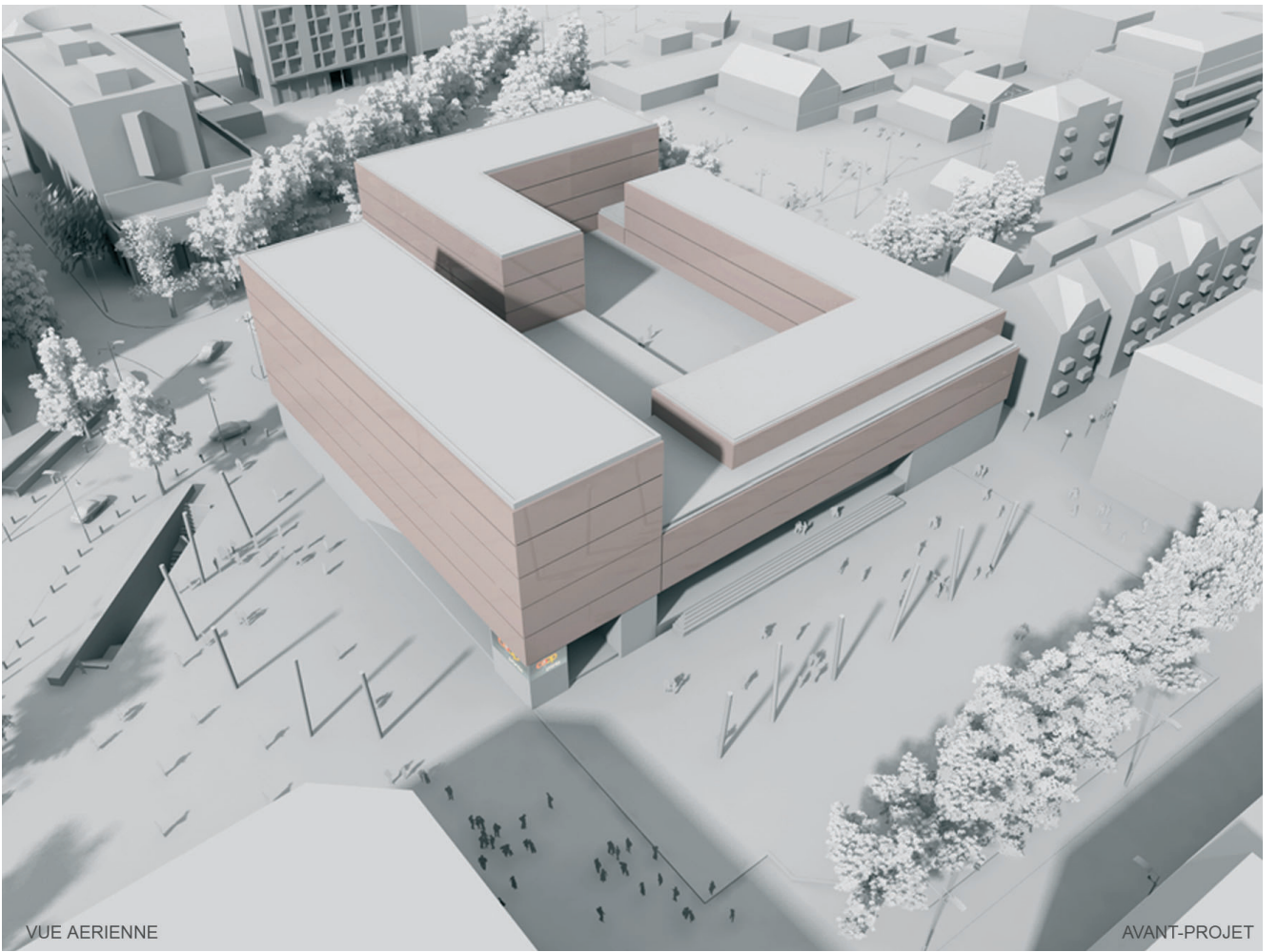
L'amendement corrige la description du tracé de la liaison piétonne de manière à être conforme au plan (jusqu'à l'avenue du 14-Avril, et pas seulement jusqu'à la rue de la Savonnerie).

> article 29, alinéa 1 et article 30, alinéa 2

Ces amendements visent à tenir compte des adaptations liées à l'évolution du projet depuis l'enquête publique (déplacement de l'accès aux dépôts sur la rue de Savonnerie et non le long de l'avenue 14-Avril). Suite à l'examen préalable des services cantonaux, l'architecte en charge du projet a en effet cherché à valoriser l'espace compris entre le bâtiment situé le long de la rue de la Savonnerie et l'avenue du 14-Avril. Cette modification permet de traiter le dégagement sur l'avenue du 14-Avril en aire de places publiques et liaison piétonne.

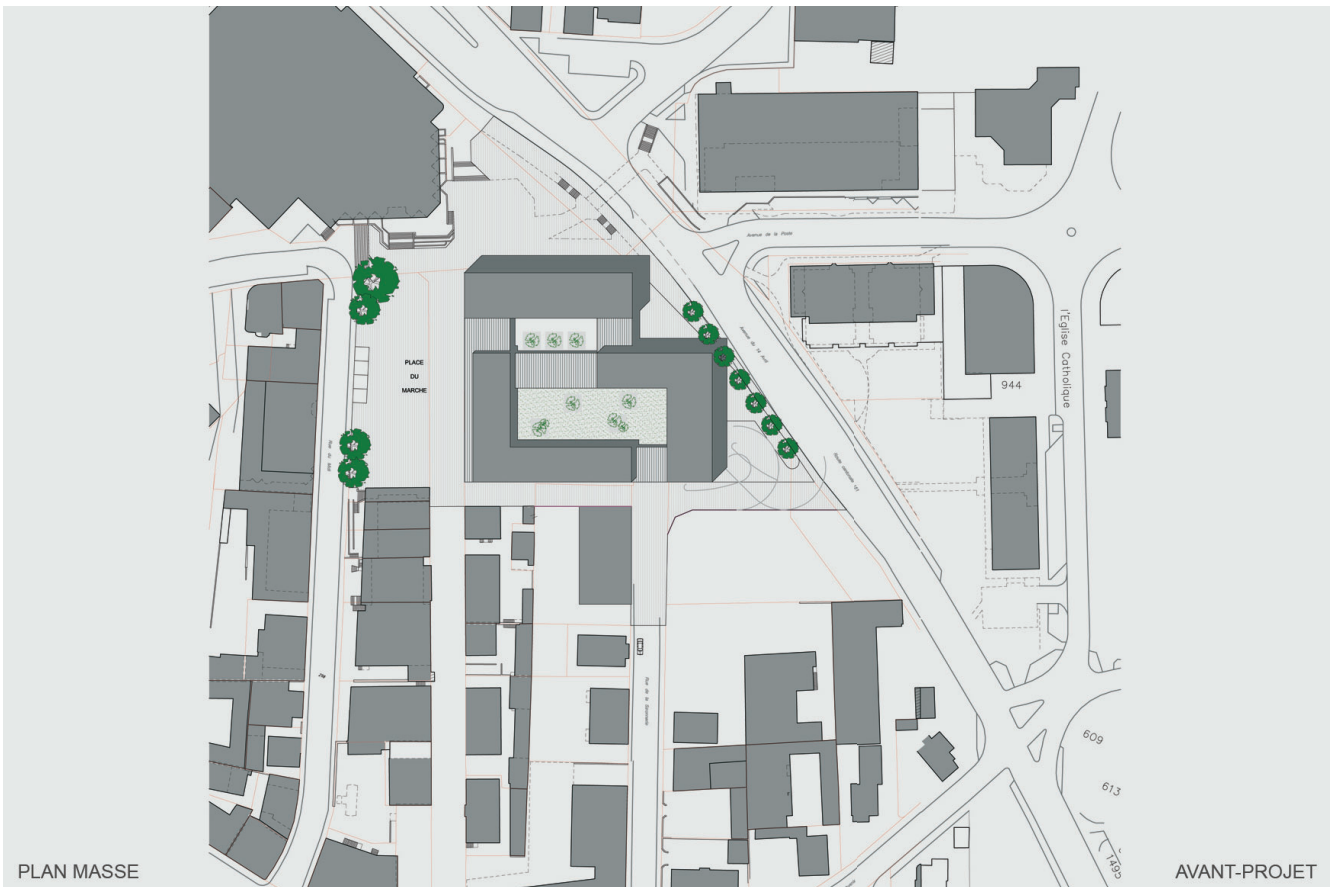
En conséquence, la Municipalité a proposé également de modifier le plan.

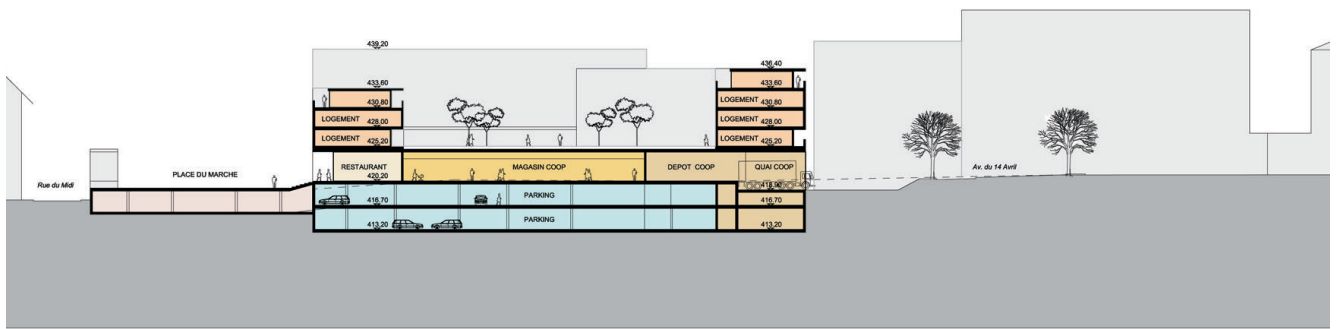
Illustrations, plans et coupes



VUE AERIE

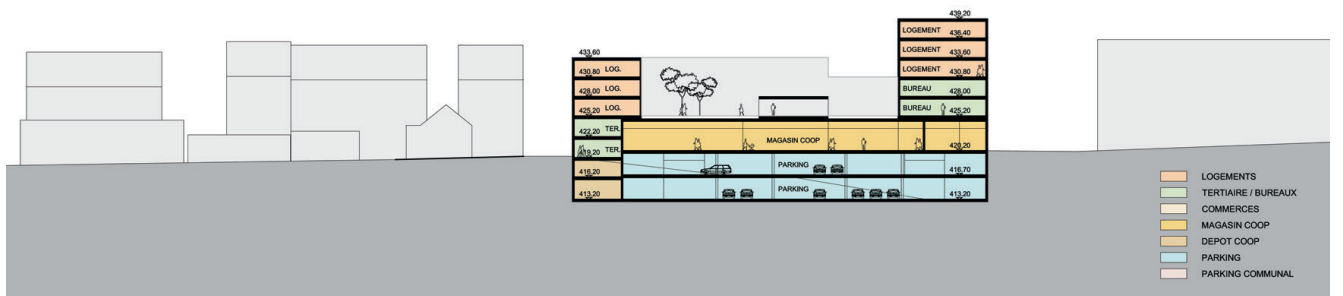
AVANT-PROJET





COUPE A-A

AVANT-PROJET



COUPE B-B

AVANT-PROJET

PEP Savonnerie I

COMMUNE DE RENENS

Feuille 19

PLAN D'EXTENSION PARTIEL " SAVONNERIE I "

DELIMITE PAR LA RUE NEUVE, LES RUES DE LA
MEBRE ET DE LA SAVONNERIE.

Approuvé par la Municipalité
dans sa séance du 27 NOV. 1968

Le Syndic Le Secrétaire:



Plan déposé au greffe municipal
pour être soumis à l'enquête
publique du 4 DEC. 1968 au 6 JAN. 1969

Le Syndic Le Secrétaire:



Adopté par le Conseil Communal
dans sa séance du 20 MARS 1969

Le Président Le Secrétaire:



Approuvé par le Conseil d'Etat
du Canton de Vaud
dans sa séance du 15 AOUT 1969

Le Président: Le Chancelier:



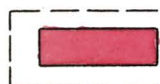
J.-P. FERRINI, Géomètre officiel, Lausanne
Office Communal d'Urbanisme Renens

Lausanne

15 octobre 1968

Ferrini

LEGENDE



ESPACES RESERVES AUX CONSTRUCTIONS ET PERIMETRE D'EVOLUTION POUR LES VOLUMES DE 3 ET 5 NIVEAUX.



CONSTRUCTIONS BASSES AVEC TOITURES ENGAZONNEES



CIRCULATION AUTOMOBILE (ACCES BATIMENTS + LIVRAISONS)



CIRCULATION DES PIETONS



PLACE DE JEUX



BATIMENTS A DEMOLIR EN CAS DE REALISATION DU PLAN

AFFECTATION ET NOMBRE DES NIVEAUX, DANS LEUR ORDRE

C O H O

C = NIVEAUX COMMERCIAUX

H = NIVEAUX D'HABITATION

000

SURFACE BATIE MAXIMUM PAR ETAGE (m²)



PERIMETRE DU PLAN D'EXTENSION PARTIEL



LIMITES VOTEES DES CONSTRUCTIONS

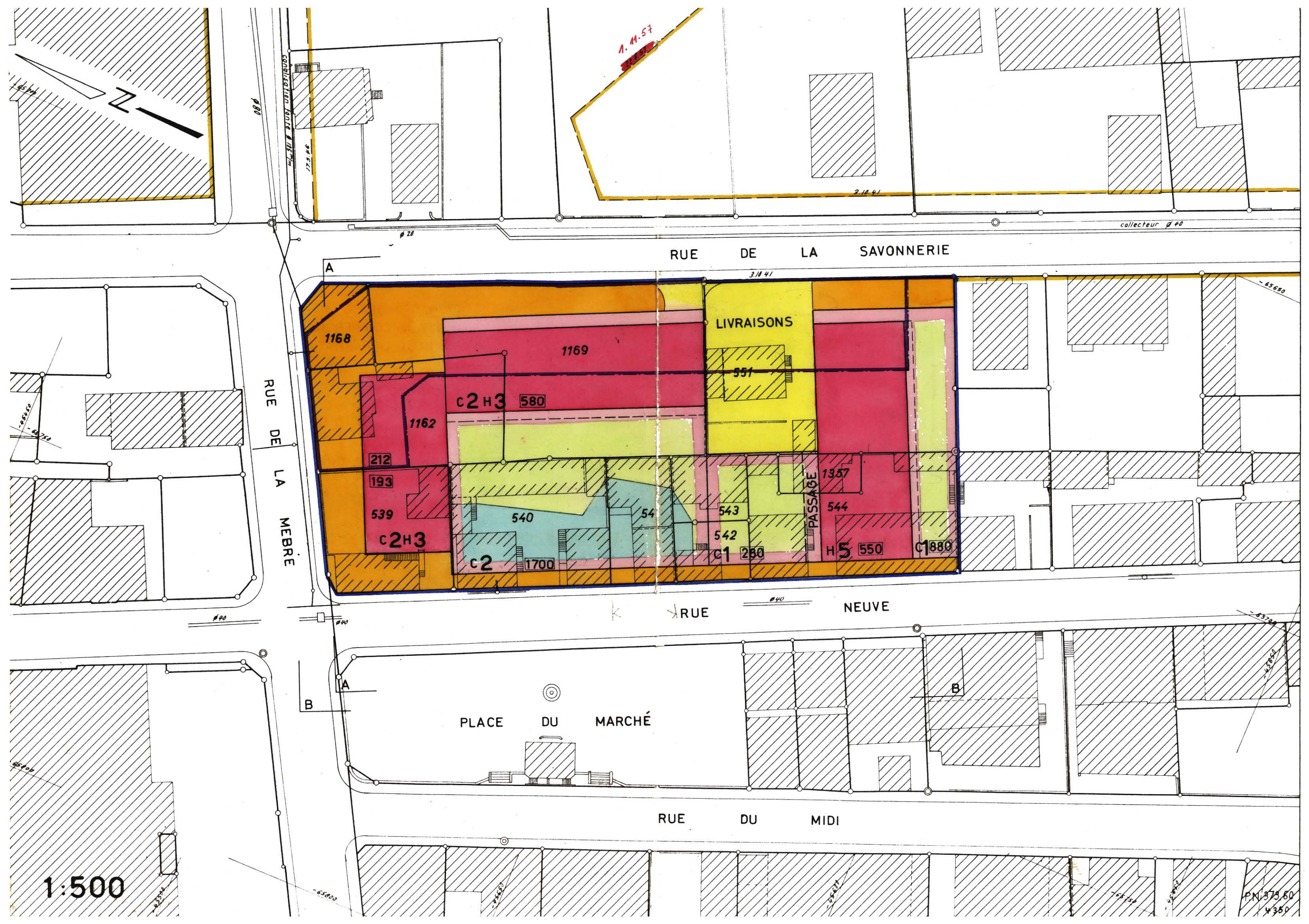


LIMITES DES CONSTRUCTIONS RADIEES

ETAT DES PROPRIETAIRES

539	MINOTTI Pierre - Antoine	407 m ²
540	SAVONNERIE DE RENENS S.A.	515
541	SCHMID Alfred	216
542	COMMUNE DE RENENS	114
543	SAVONNERIE DE RENENS S.A.	131
551	S.I. ANDREANA	1116
1168	ZEISER Othilde	138
1169	SAVONNERIE DE RENENS S.A.	1167
1357	CHALLET Marcel + GLARDON Antoine	84
544	LA MEBRE S.A. Renens	574
1162	SAVONNERIE DE RENENS S.A	52

4986 m²



A. 11.57

CONDUCTION FORTE 115.00m

17.5.46

3.11.41

collecteur Ø 40

RUE DE LA SAVONNERIE

A

3.11.41

1168

1169

LIVRAISONS

551

C2 H3 580

1162

212

193

539

C2 H3

540

54

543

PASSAGE

544

H 5 550

C1880

C2

1700

542

C1 280

1357

RUE DE LA MEBRE

RUE NEUVE

B

A

B

PLACE DU MARCHÉ

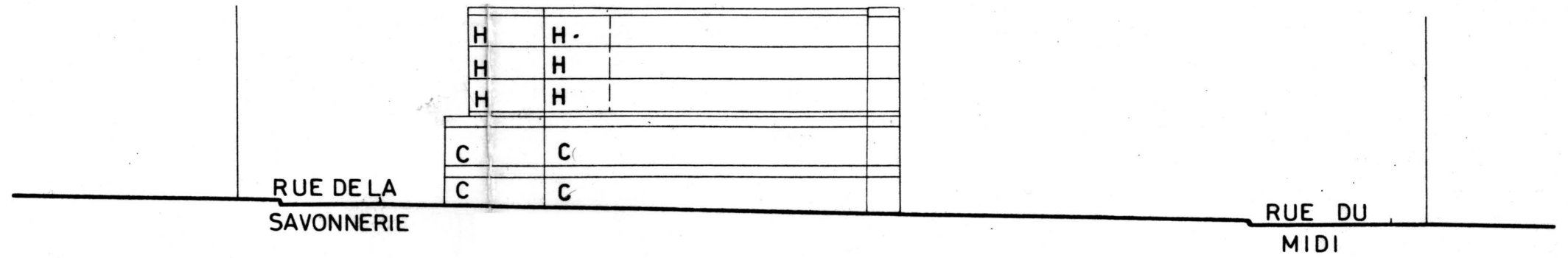
RUE DU MIDI

1:500

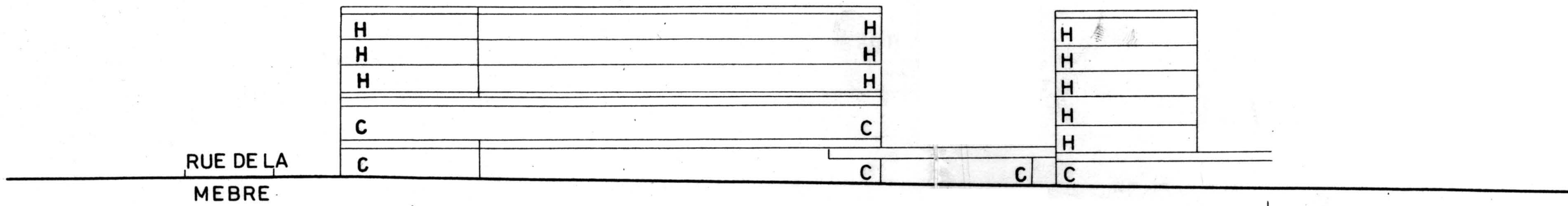
PM 375.50
4350

ELEVATION NORD-OUEST A - A

*II^e étage 1. Savonnerie > 10 m à l'axe
commun. 1. Neuf*



ELEVATION SUD-OUEST B - B



" SAVONNERIE I "

R E G L E M E N T

Les prescriptions suivantes sont applicables dans le périmètre du plan d'extension partiel en modification et en complément des dispositions du RPE de la Commune de Renens.

Chapitre I - Implantations, surfaces constructibles, anticipations

- 1) Les implantations, surfaces constructibles et volumes des bâtiments définis par le plan et les élévations sont obligatoires.

Toutefois, l'implantation des bâtiments entourés d'un périmètre d'évolution peut être déplacée dans les limites de ce dernier.

- 2) Pour le surplus, la forme et les dimensions en plan des bâtiments ne sont figurés qu'à titre indicatif.
- 3) Les balcons faisant saillie sur les façades et les loggias contiguës sur toute la longueur des façades sont interdites.

Les terrasses, loggias et balcons ne sont pas pris en considération dans le calcul des surfaces construites; ils ne peuvent dépasser les éventuels périmètres d'évolution des bâtiments.

Les coursives sont comptées comme surface construite.

- 4) Les porches d'entrée, avant-toits et marquises ne sont pas comptés dans le calcul des surfaces construites.

La Municipalité peut autoriser la construction d'auvents au-dessus des entrées des bâtiments ou sur la totalité de certaines façades dans le but de créer des passages couverts pour piétons.

- 5) Les murs mitoyens des bâtiments construits en plusieurs étapes doivent être traités selon les indications de la Municipalité.

Chapitre II - Elévations, hauteurs et superstructures

- 6) Le nombre des niveaux fixés par le plan et les élévations est obligatoire. Aucun local habitable ne peut être prévu au-dessous du premier niveau, ni au-dessus du dernier niveau habitables.

Les planchers n'occupant pas toute la surface de l'étage (habitations du système duplex, galeries dans locaux commerciaux) comptent pour un niveau complet.

- 7) Les planchers des premiers niveaux de chaque bâtiment se trouveront, en principe, à la hauteur moyenne du sol aménagé. Toutefois, une tolérance de $\pm 0,50$ m. peut être admise. Cette tolérance peut être de l'ordre de + 1,20 m. pour des parties de bâtiments nécessitant des dispositions spéciales (quais de chargement).
- 8) Pour les bâtiments de plus de deux niveaux, seules les toitures plates ou à très faible pente, non brillantes, sont autorisées. Ces toitures ne seront, en principe, pas accessibles. Toutes superstructures (cages d'escaliers, d'ascenseurs, bouches de ventilation, etc.) doivent être groupées en retrait des façades, et réduites au strict minimum techniquement nécessaire.
- 9) La hauteur du vide de tous les étages d'habitation est fixée à 2,40 m. au minimum.
- 10) Les dalles-toitures des bâtiments à un ou à deux niveaux seront recouvertes de terre végétale et engazonnées selon les règles de l'art.
- 11) La hauteur du vide des magasins et établissements publics est fixée à 3,00 m. au minimum.

Chapitre III - Destination des bâtiments

- 12) Les niveaux des bâtiments désignés "H" dans le plan et les élévations sont destinés à l'habitation. La Municipalité peut y autoriser les bureaux, sous condition que ceux-ci ne gênent pas l'habitation voisine.

- 13) Les niveaux des bâtiments désignés "C" dans le plan et les élévations sont destinés au commerce, aux établissements publics et aux exploitations artisanales ne présentant aucun inconvénient pour leur voisinage (bruit, odeur, fumée, vibrations).

La Municipalité est compétente pour décider les exploitations dont le caractère est compatible avec leur localisation dans le centre d'une ville.

- 14) Les logements de deux pièces et plus doivent comporter au moins une pièce d'habitation dont les fenêtres seront orientées à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.

Chapitre IV - Architecture et esthétique

- 15) Tous les bâtiments prévus par le plan font partie d'un ensemble architectural. Leur aspect extérieur devra être harmonisé en conséquence.

- 16) Le raccordement des installations de télévision sur une antenne collective par corps de bâtiment est obligatoire; les antennes individuelles sont interdites.

Dans le cas de la création d'une antenne urbaine ou de quartier, celle-ci remplacera obligatoirement les antennes collectives autorisées par l'article 16, 1er alinéa.

- 17) La Municipalité est en droit de refuser tout projet dont l'architecture n'est pas dans l'esprit du plan.

Chapitre V - Routes, chemins, garages et places de parc

- 18) Les constructeurs seront tenus de respecter les niveaux qui seront fixés par la Municipalité pour les trottoirs futurs qui constitueront le "sol aménagé" dans le sens de l'article 7.

- 19) Les accès aux bâtiments pour véhicules et surfaces pouvant être utilisées, d'une façon limitée, pour les circulations de véhicules (chargement - déchargement) sont figurés à titre indicatif sur le plan. Moyennant entente avec la Municipalité, ils pourront être déplacés, mais leurs emplacements devront concorder avec les aménagements routiers futurs, afin de ne pas provoquer une gêne pour la circulation.

- 20) Les constructeurs prendront soin d'assurer à tous les commerces établis dans les niveaux qui leur sont destinés, des possibilités d'accès pour livraisons depuis la rue de la Savonnerie, la rue Neuve étant destinée à être transformée en rue à piétons.
- 21) Les propriétaires sont tenus d'aménager, simultanément avec la construction de leurs bâtiments, une place de stationnement pour un véhicule :
- a) par tranche ou fraction de 80 m² de surface habitable brute
 - b) par tranche ou fraction de 50 m² de surface utile de magasins
 - c) par tranche ou fraction de 80 m² de surface utile artisanale
 - d) par 5 places dans un établissement public.

La totalité de ces emplacements sera enterrée à l'intérieur du gabarit des bâtiments, d'éventuels dépassements de ce gabarit pouvant être autorisés par la Municipalité en fonction des aménagements routiers définitifs.

- 22) A défaut de possibilités de créer les places fixées par l'article 21, à l'intérieur du périmètre du plan, les constructeurs sont tenus de proposer à la Municipalité des solutions de rechange équitables.

Chapitre VI - Zone de verdure

- 23) La zone de verdure sera aménagée et entretenue sur les toitures désignées par l'article 10.
- 24) Des constructions à l'usage de sorties de cages d'escaliers et un établissement public (café, restaurant, tea-room, etc.) peuvent y être admis, pourvu que leur architecture s'intègre dans celle de l'ensemble. La surface totale de ces constructions sera de 100 m² au maximum, leur hauteur ne dépassera pas le strict minimum techniquement nécessaire.
- 25) Une surface de 100 m² au maximum dans la zone verte peut être aménagée en terrasse ouverte servant à l'établissement public. Cette terrasse sera éloignée d'au moins 15 m. de chaque point des façades des bâtiments de plus de deux niveaux et isolée de celles-ci par des plantations.

- 26) Les barrières et clôtures de quelque nature que ce soit sont interdites dans l'intérieur du périmètre du plan.
- 27) Les locaux situés en dessous des toitures-terrasses selon l'article 10 pourront être éclairés par des coupes translucides pratiquées dans ces toitures, le coefficient ouvertures/dalles étant limité à 1/10 au maximum. Par contre, aucune sortie de ventilation au-dessus de ces toitures ne sera autorisée.
- 28) Les constructeurs aménageront une ou plusieurs places de jeux pour enfants, dans la zone de verdure, à raison de 5 m² par tranche ou fraction de 100 m² de surface d'habitation brute.
- 29) Tous aménagements de la zone de verdure située sur les toitures selon l'article 10 feront l'objet d'un plan général qui sera produit simultanément avec le premier dossier d'enquête et agréé par tous les propriétaires, et de plans détaillés concernant chaque corps de bâtiment lors de sa mise à l'enquête.
- 30) Les propriétaires doivent mettre à disposition gratuitement les surfaces nécessaires aux constructions d'intérêt public, telles que sous-stations électriques, cabines PTT, édicules, etc. Dans la mesure du possible, ces constructions seront incorporées dans les bâtiments.

Chapitre VII - Droits réels et autres droits

- 31) La réalisation du plan d'extension partiel rendra nécessaire l'aménagement des droits réels et autres droits sur les propriétés comprises dans le périmètre. A défaut d'entente entre les propriétaires pour un remaniement parcellaire amiable, la Municipalité procédera au remaniement prévu par l'article 50 LCAT et qui aura non seulement pour objet les échanges de terrains là où ils seront possibles, mais encore la constitution de droits réels restreints réciproques, l'expropriation étant au surplus réservée.

Chapitre VIII - Prescriptions complémentaires

- 32) Les plans des services publics pour le passage des diverses canalisations font partie intégrante du plan d'extension partiel.

- 33) Les dispositions du RPE de la Commune de Renens restent au surplus applicables, dans la mesure où il n'y est pas dérogé par les prescriptions spéciales ci-dessus, de même que les dispositions de la LCAT ainsi que son règlement d'application.
-

Compte-rendu de la séance du 8 novembre
avec le SEVEN, le SM et mails en réponse

Note de la Municipalité,
réponses à l'examen préalable

Examen complémentaire des services
cantonaux

Objet : PQ Place du Marché séance du 8 novembre 2006

Date : Mercredi, 8 novembre 2006 16:48

De : M. Zuercher <m.zuercher@urbaplan.ch>

À : "pasquale.novellino@vd.ch" <pasquale.novellino@vd.ch>, "sylvain.rodriguez@vd.ch" <sylvain.rodriguez@vd.ch>, Daniel Lenoir <daniel.lenoir@transitec.net>, Pascal Favre <pf.grin@bluewin.ch>, martin hofstetter <martin.hofstetter@renens.ch>, <marie-christine.aubry@vd.ch>, <biolconseils@biolconseils.ch>

Cc : "ariane.widmer@ouest-lausannois.ch" <ariane.widmer@ouest-lausannois.ch>, Fernand Bernasconi <f.bernasconi@urbaplan.ch>, "Federico.Molina@vd.ch" <Federico.Molina@vd.ch>

Conversation : PQ Place du Marché séance du 8 novembre 2006

Mesdames, Messieurs

Faisant suite à la séance de ce matin concernant l'objet susmentionné, nous nous permettons de vous transmettre ci-joint la notice complémentaire établie par le bureau Transitec.

Il n'a pas été convenu de rédiger un compte-rendu mais il nous semblait important de synthétiser les décisions prises lors de cette rencontre.

1. dimensionnement du parking souterrain

Les propositions contenues dans la note ci-jointe sont acceptées. De plus, M. Favre confirme que des mesures constructives seront prises pour améliorer le bilan énergétique du bâtiment. Il ne sera pas labellisé Minergie mais visera des cibles au-delà des normes. Le dossier de permis de construire et le suivi du chantier permettront de vérifier la mise en oeuvre de cette mesure.

2. stationnement 2-roues motorisés et non

Le calcul indiqué dans la norme est accepté. Mme Zuercher précise que le règlement indiquera la nécessité de prévoir le stationnement 2-roues ainsi que le nombre de places mais qu'il est prématuré de fixer la localisation.

3. tramway

M. Lenoir démontre à l'aide d'une esquisse (qui sera reprise dans la notice d'impact) que le projet ne préterite pas l'éventuel futur passage d'un tramway à cet endroit.

4. suite de la procédure

Au vu des propositions faites ce jour, le SEVEN et le SM sont d'accord que Urbaplan leur transmettent directement pour contrôle un dossier adapté selon leurs demandes et selon décision de ce jour. Ils transmettront leur feu vert (et éventuelles remarques) au mandataire et au SAT pour la synthèse.

Mme Zuercher voit M. Lenoir le 9 novembre et elle lui fera part cette manière de faire.

Un dossier sera transmis aux SAT, SAF, SEVEN et SM.

Si ce bref compte-rendu suscite des remarques ou compléments, nous vous remercions de nous en faire part. Nous considérerons que sans nouvelles de votre part d'ici le 15 novembre, celui-ci est accepté.

Avec mes meilleures salutations
Magali ZUERCHER

Magali Zuercher
URBAPLAN
Av. Montchoisi 21
1006 Lausanne
T: 021/619.90.90
F: 021/619.90.99
m.zuercher@urbaplan.ch

Objet : RE PQ Place du Marché séance du 8 novembre 2006

Date : Vendredi, 10 novembre 2006 8:56

De : Federico.Molina@vd.ch

À : <m.zuercher@urbaplan.ch>, <daniel.lenoir@transitec.net>

Cc : <pasquale.novellino@vd.ch>, <ariane.widmer@ouest-lausannois.ch>, <canomeras.e@t-l.ch>

Conversation : RE PQ Place du Marché séance du 8 novembre 2006

Bonjour,

En référence au point 3 du compte rendu ci dessous, il me semble indispensable de coordonner cette vérification avec les travaux en cours dans le cadre du chantier 2 SDOL Gare de Renens. Je prie donc M. Lenoir de se mettre en contact avec Mme Canomeras des tl (021 621 04 37) qui sera en mesure de lui fournir toute indication utile.

Avec mes meilleures salutations,

Federico MOLINA

Département des infrastructures

Service de la mobilité

Planification

Av. de l'Université 5

CH-1014 Lausanne

Tél.: + 41 21 316 70 47

Fax: + 41 21 316 73 76

federico.molina@vd.ch

"M. Zuercher" <m.zuercher@urbaplan.ch> 08.11.2006 16:48

A

"pasquale.novellino@vd.ch" <pasquale.novellino@vd.ch>, "sylvain.rodriguez@vd.ch" <sylvain.rodriguez@vd.ch>, Daniel Lenoir <daniel.lenoir@transitec.net>, Pascal Favre <pf.grin@bluewin.ch>, martin hofstetter <martin.hofstetter@renens.ch>, <marie-christine.aubry@vd.ch>, <biolconseils@biolconseils.ch>

cc

"ariane.widmer@ouest-lausannois.ch" <ariane.widmer@ouest-lausannois.ch>, Fernand Bernasconi <f.bernasconi@urbaplan.ch>, "Federico.Molina@vd.ch"

<Federico.Molina@vd.ch>

Objet

PQ Place du Marché séance du 8 novembre 2006

La présente note répond aux demandes ou remarques formulées dans le cadre de l'examen préalable des services cantonaux dans le rapport d'examen et le préavis des services du 27 septembre 2006. Seules les demandes ou remarques suscitant des commentaires figurent. Les autres points ont été adaptés conformément aux demandes.

Elle complète la note PLAN DE QUARTIER "P39" PLACE DU MARCHE, ELEMENTS DE REPOSE AUX PREAVIS DES SERVICES, notice technique, octobre 2006 établie par le bureau Transitec traitant des aspects dimensionnement du stationnement.

3.1.2 Conformité au schéma directeur de l'Ouest lausannois

Liaison 2-roues

Il est demandé d'indiquer sur le plan la liaison piétonne nord-sud remplaçant celle prévue par le chantier 5 et assurer sa continuité vers le Nord.

Ce point devient sans objet car compte tenu des critiques formulées tant au niveau cantonal que communal sur l'emprise des constructions sur la rue de la Savonnerie, le projet a été modifié de manière à pouvoir préserver la rue de la Savonnerie et ainsi le passage.

Pour ce faire, il a été nécessaire de modifier le projet en plaçant le magasin d'alimentation de proximité en souterrain et en prévoyant des commerces au niveau 0.

Accès au parking souterrain

Compte tenu de l'évolution du projet et du maintien de la rue de la Savonnerie, la rampe d'accès au parking souterrain a été déplacée et la remarque devient sans objet.

3.2 Création et maintien du milieu bâti

Stationnement 2-roues

Il est demandé de donner des indications sur la localisation des places de parc 2-roues.

En réponse à cette demande, le règlement fixe le nombre de places de stationnement 2-roues. Toutefois, chacun (y compris les auteurs de la demande) ont considéré qu'il était prématuré de fixer une localisation, surtout si l'on souhaitait qu'elle soit cohérente avec les pratiques des usagers.

Hauteur du socle

Il est demandé de modifier la hauteur du socle.

Ce point a fait l'objet d'une vérification par les architectes qui élaborent le projet de constructions. Il a été confirmé que cette hauteur est suffisante.

Affectation des parcelles 544 et 1357

Après examen de plusieurs variantes, il a été décidé de maintenir ces parcelles en dehors du plan de quartier et de procéder par une modification du plan des zones en vigueur.

En effet, la Municipalité souhaite, comme il est suggéré dans l'examen préalable (p.6, point 2), appliquer les règles du plan des zones en vigueur dans l'attente du nouveau PGA, en cours d'élaboration. Toutefois, contrairement à ce qui est suggéré dans l'examen préalable, elle ne souhaite pas l'intégrer au PQ sachant que cette disposition devrait à court terme être caduque. Elle ne souhaite pas devoir abroger ultérieurement une partie du PQ Place du Marché.

Affectation de la zone d'intérêt général

Compte tenu du caractère inconstructible du square public tel que défini dans le PQ modifié, la remarque est sans objet.

3.3 Forme des documents

Périmètre d'implantation de la zone d'intérêt général.

Il est demandé d'insérer dans la coupe BB le périmètre d'implantation de la zone d'intérêt général.

La mention du gabarit n'est plus nécessaire car la Municipalité a renoncé à la constructibilité de cette parcelle au profit du square public.

Plan d'arborisation

Le CCFN demande d'inscrire l'exigence de présenter un plan d'arborisation à avec les projets de constructions faisant l'objet de demandes de permis de construire.

La Municipalité ayant établi un projet de réaménagement de la place du Marché, celui-ci intègre un concept d'arborisation qui accompagnera les dossiers de demandes de permis de construire des projets de constructions. Dans tous les cas, le projet de réaménagement de la place du Marché sera soumis à l'enquête publique.

urbaplan	date 17207
	n° enreg 69700
dest. JFE	affaire 06RE

Municipalité de la
Commune de Renens
Rue de Lausanne 33
1020 Renens

Personne à contacter : M-C Aubry
Amt / D-2.35

Tél. 021 / 316 79 32

E-Mail : marie-christine.aubry@vd.ch

Lausanne, le 9 février 2007

**Plan de quartier P39 "Place du Marché" - examen complémentaire
Modification du plan des zones - Parcelles n° 544 et n° 1357**

Madame la Syndique, Madame et Messieurs,

Le dossier cité en titre, établi par le bureau Urbaplan à Lausanne, nous est parvenu le 26 janvier 2007 pour examen préalable complémentaire. Il est composé des pièces suivantes :

- Plans et coupes 1:500,
- Règlement,
- Rapport 47 OAT,
- Notice d'impact sur l'environnement.

Les nouveaux documents ont été soumis aux services cantonaux concernés.

Ces derniers, à l'exception du Service des forêts de la faune et de la nature, n'ont que des remarques de forme que vous trouverez dans les préavis détaillés rassemblés en annexe.

Suite de la procédure

Les documents seront adaptés selon les demandes formulées par les différents Services de l'Etat. Une fois les modifications apportées au dossier, ce dernier pourra poursuivre la procédure prévue aux art. 57 et ss LATC et 14 et ss RLATC.

Nous vous rappelons que le plan indiquant le passage du domaine public au domaine privé de la commune sera mis à l'enquête publique en même temps que le PQ "Place du Marché".

En vertu des art. 3 LATC et 4 RLATC, une consultation publique doit être organisée avant ou pendant l'enquête publique.

Suite à la modification de la LATC le 4 mars 2003, une nouvelle procédure d'approbation des plans d'affectation est entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2004.

Après l'adoption du plan par le conseil de la commune, l'envoi au SAT pour approbation par le département sera accompagné de toutes les pièces utiles ainsi que des décisions communales sur les oppositions (dernier alinéa de l'art. 58 LATC). La notification de ces décisions communales sera faite par le département simultanément à la notification de la décision d'approbation préalable du plan par le département. Ces décisions sont susceptibles de recours au Tribunal administratif.

Une copie des servitudes de passage public au niveau des aires des places publiques et de liaison piétonne sera fournie avec les documents qui nous seront envoyés pour approbation.

Délai référendaire

Conformément à l'article 107, alinéa 3, de la loi du 16 mai 1989 sur l'exercice des droits politiques, il appartiendra à la commune, lorsque le plan aura été approuvé préalablement par le Département compétent, de rendre public par affichage :

1. que le plan adopté par le Conseil communal le a été approuvé préalablement par le Département compétent, le
2. que la décision d'adoption du Conseil communal du est susceptible d'un référendum dans les 20 jours, soit du au

Tout droit du département pour l'approbation demeure expressément réservé.

Le Service de l'aménagement du territoire se tient à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Nous vous prions d'agréer, Madame la Syndique, Madame et Messieurs, nos salutations distinguées.



Daniel Berner
chef du Service de l'aménagement
du territoire a.i.



Michel Martinet
responsable Section aménagement
des régions et des communes



**Service
de l'aménagement
du territoire**

Av. de l'Université 3
1014 Lausanne

Personne à contacter : M-C Aubry
Amt / D-2.35

Tél. 021 / 316 79 32
E-Mail : marie-christine.aubry@sat.vd.ch

COMMUNE DE RENENS
Plan de quartier P39 "Place du Marché".- examen complémentaire
Modification du plan des zones - Parcelles n° 544 et n° 1357

PREAVIS DES SERVICES

Service de l'aménagement du territoire

Service des forêts, de la faune et de la nature

Service de la mobilité

Service de l'environnement et de l'énergie

Service des améliorations foncières

SERVICE DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE (SAT)

FORME DES DOCUMENTS

Demandes :

Règlement

- Titre chapitre 2 : remplacer "à toutes les zones et aires" par "à la zone mixte".
- Art. 4 : remplacer le titre "Objet" par "Affectation". Le contenu de l'article sera rédigé différemment. La définition de la zone s'applique à l'ensemble du PQ. Ainsi, l'affectation du PQ est de la zone mixte. Ensuite, le PQ peut être subdivisé en différents secteurs ou aires. Dans le cas présent, seront définies l'aire des constructions du socle, l'aire des constructions des étages, l'aire des places publiques et de liaison piétonne, l'aire de transition.
- Adapter les différents articles du règlement en fonction de la demande ci-dessus.
- Art. 7 : supprimer la référence à la norme ORL, car l'institut fédéral pour l'aménagement du territoire de l'EPFZ n'existe plus.
- Art. 18 : supprimer le 2^{ème} paragraphe concernant les façades ajourées qui n'est plus justifié avec le changement du projet, à savoir le maintien du débouché de la rue de la Savonnerie sur l'avenue du 14 Avril.

- Art. 19 : les circulations et les dégagements doivent être compris dans la surface brute de plancher utile définie.
- Art. 23 : le dernier paragraphe laisse une part d'arbitraire, car les règles ne sont pas définies. Il faut, soit le supprimer et dans ce cas c'est l'art. 85 LATC qui sera applicable, soit définir le cadre pour le traitement de l'angle, telles que la surface concernée, la cote d'altitude maximale, la saillie maximale.
- Art. 38 : supprimer la référence à l'art. 102 RPE, car, d'une part, il reprend le contenu de l'ancien art. 85 LATC abrogé et, d'autre part, lorsque le nouveau PGA, dont la révision a été entreprise, sera en vigueur, cette référence deviendra obsolète.
- Pour la version finale du règlement les articles seront numérotés de manière suivie (actuellement il y a des "sauts" dans la numérotation, dus à la suppression d'articles).

Plan du PQ

- Adapter les légendes en fonction de la demande formulée sous "Règlement", Art. 4.
- Dans le plan figurant les étages, mettre la même couleur dans le périmètre constructible situé le long de l'avenue du 14 Avril.
- Selon l'option choisie (voir ci-dessus art. 23 du règlement), soit supprimer la légende "traitement d'angle", soit supprimer seulement "dérogation possible".
- Supprimer la notion de "façades ajourées" qui n'est plus justifiée avec le changement du projet, à savoir le maintien du débouché de la rue de la Savonnerie sur l'avenue du 14 Avril.
- Supprimer les niveaux à l'intérieur des coupes et ne laisser que les cotes maximales afin de bénéficier d'une marge de manœuvre à l'intérieur des volumes définis, ceci en application de la sécurité du droit.
- Dans le tableau des propriétaires (nouvel état), supprimer les DP 1058, 1060, 1061 et 1062 puisque, dans le périmètre du PQ, ceux-ci passent au domaine privé de la commune et font partie de la parcelle n° 2720.
- Le fond cadastral du nouvel état du parcellaire n'est pas très lisible, plus spécialement les bornes limites.
- Indiquer la valeur des coordonnées nationales en bordure du plan pour faciliter la saisie informatique de celui-ci.

Plan de la modification du PGA

- Ajouter dans le titre "approuvé le 4 juillet 1947".
- Préciser la dernière légende comme suit : "passe du PEP "Savonnerie I" (P12) au plan des zones approuvé le 4 juillet 1947 qui affecte ces deux parcelles en zone de l'ordre non contigu".

Rapport 47 OAT

- Adapter le rapport en fonction de la demande formulée sous "Règlement", Art. 4.

SERVICE DES FORETS, DE LA FAUNE ET DE LA NATURE (SFFN)

Centre de conservation de la faune et de la nature (CCFN)

Concernant l'article 12 du règlement, la formulation n'est pas satisfaisante. Le concept de nouvelle arborisation devrait figurer déjà dans le plan de quartier (par exemple sous forme de schéma illustratif, à titre indicatif). Le plan de quartier doit déjà, à ce stade, établir ses intentions en matière d'aménagement extérieur. Le dossier de demande de permis de construire quant à lui, devra aller plus loin, avec un plan d'arborisation détaillé, c'est à dire un plan d'exécution.

SERVICE DE LA MOBILITE (SM)

Le contenu du dossier est conforme aux discussions tenues lors de la séance du 8 novembre 2006 entre le SM, le SEVEN, la Commune de Renens et les bureaux mandataires. Le SM n'a aucune remarque à formuler sur la question du stationnement.

La position du SEVEN sur les conclusions de la notice d'impact demeure bien évidemment réservée.

Toutefois, s'agissant de l'accès des camions aux surfaces de dépôt, la solution proposée impose aux éventuels piétons une cohabitation qui peut s'avérer problématique. Il s'agira en l'occurrence de concrétiser l'aménagement sous une forme qui préservera un niveau de sécurité suffisant. Mais, peut-être, les horaires de passage des camions réduiront-ils le risque à "presque rien".

SERVICE DE L'ENVIRONNEMENT ET DE L'ENERGIE (SEVEN)

Les modifications apportées sont tout à fait conformes aux discussions que nous avons eues concernant le dimensionnement de l'offre en stationnement.

Toutes les demandes du SEVEN quant à la protection de l'air et la lutte contre le bruit ont ainsi été prises en compte.

Une remarque de détail concernant l'art. 16 du règlement, cependant. Les performances thermiques des bâtiments sont indépendantes de l'agent énergétique utilisé. Le "Pour cela" en début du deuxième paragraphe est ainsi de trop.

SERVICE DES AMELIORATIONS FONCIERES (SAF)

Le SAF préavise favorablement le projet de PQ vu la convention entre les deux propriétaires concernés.

Remarques de détail au chapitre 6 du rapport 47 OAT :

- le périmètre englobe 13 parcelles et non 14;
- l'actuel domaine public compris dans le périmètre du PQ devient domaine privé, propriété de la commune de Renens et de la société COOP: En effet, une partie de la rue de la Savonnerie est intégrée au nouveau bien-fonds de la COOP; il convient donc de modifier ce paragraphe.
- dernière ligne du chapitre à modifier : Elle concerne "le DP 1058 (place du Nord et futur bâtiment), le DP 1062 (prolongement de la rue de la Savonnerie), le DP 1061 (prolongement de la rue Neuve) et le DP 1060 (frange sur la rue du Midi)".

Remarque de détail concernant la convention (annexe 4) :

Il est rappelé aux propriétaires de ne pas oublier de faire inscrire les servitudes de passage public au niveau des aires des places publiques et de liaison piétonne lors de l'élaboration des actes notariés.

Copie à :

- Bureau Urbaplan
- Services consultés
- SAT/ARC

Lausanne, le 9 février 2007
MCA/Amt D-2.35

Projet de convention

CONVENTION

relative à la mise en oeuvre du plan de quartier P39 "Coop-Renens centre"

entre

La Commune de Renens, représentée par sa Syndique, Anne-Marie Depoisier, et son secrétaire, Jean-Daniel Leyvraz, tous deux domiciliés à Renens,

d'une part,

et

Coop représentée par la Direction immobilier, MM. Jean-Marc Chapuis et Stefano Donzelli.

d'autre part.

Il est préliminairement exposé ce qui suit :

Le projet de construction de Coop au centre de Renens nécessite qu'il soit procédé à des échanges de terrains avec la Commune (domaines public et privé) dont les modalités doivent être fixées.

Le projet implique un réaménagement des espaces publics. S'agissant du cœur de sa ville, la Commune veut que le résultat soit de qualité et convienne à tous. C'est pourquoi, les projets seront menés en collaboration avec les habitants et les usagers par le biais d'une démarche de type concours, sous l'égide de la Commune.

Coop et la Commune construisent ensemble un parking souterrain. Les conditions de prise en charge des coûts, la conduite du chantier et la gestion ultérieure du sous-sol restent à définir.

Les parcelles Coop étant entièrement occupées par les nouvelles constructions, des solutions devront être trouvées pour abriter les installations de chantier.

Dans les bâtiments construits, la Commune a à la fois des besoins et des souhaits qu'il convient de mentionner.

Au vu de ce qui précède, les parties conviennent de ce qui suit :

1. Echanges

Le projet nécessite la mise à disposition de Coop de 1700 m² de terrain communal et de 245 m² de surface appartenant à Coop pour permettre l'aménagement des espaces publics. Cet échange se fait à un prix moyen de Fr. [REDACTED] le m². Ce prix est fonction du marché et pondéré par la différence de constructibilité entre les bien-fonds échangés.

2. Aménagements divers

Le chantier Coop induit des modifications et aménagements des espaces publics (place du Marché, placette Nord, nouvelle rue, etc.) pour un montant de Fr. 2,2 millions. Coop participe à ces aménagements à hauteur de Fr. [REDACTED]

3. Plan de quartier

Coop prend en charge la totalité des frais relatifs à l'établissement du plan de quartier P39 "Coop-Renens centre". Dès lors, la présente convention entraîne la caducité de la convention signée le 19 décembre 2005.

4. Appartements protégés

Vu la situation centralisée et proche des commodités du projet Coop, la Commune souhaite que quelques appartements protégés pour des personnes âgées soient intégrés au projet. Elle s'engage à mettre en contact Coop et les partenaires intéressés dont elle a eu connaissance.

5. Local de voirie

Pour les besoins liés à l'entretien de la place du Marché et au stockage du matériel du marché, la Commune doit pouvoir disposer d'un local de 100 m² environ de plain-pied avec accès facile sur la place. Une surface située au niveau des dépôts Coop à l'arrière du magasin pourrait parfaitement convenir. Les conditions de location seront définies ultérieurement.

6. Emprises nécessaires au chantier

Afin que Coop puisse entreposer matériaux et machines de chantier, la Commune lui met à disposition la parcelle communale N° 551 à titre gracieux pour la durée des travaux.

Les autres emprises, telles que les clôtures de chantier seront louées au tarif usuel.

7. Réserves légales

Les prises de position ci-dessus sont subordonnées à l'obtention des autorisations légales du Conseil communal et du Conseil d'Etat (plan de quartier).

8. Décompte final

A la fin du chantier, un décompte final portant sur les engagements financiers ci-dessus (à l'exclusion des échanges de terrains qui doivent faire l'objet d'actes notariés) sera établi d'un commun accord.

9. Fin de la convention

Dès l'obtention de l'autorisation du Conseil communal sur le plan de quartier, les parties ne peuvent plus se départir des engagements pris dans la présente convention. Cette dernière prend fin par l'acceptation par Coop et la Commune du décompte final prévu sous chiffre 8.

10. For

En cas de litige portant sur le contenu de la présente convention, les parties font éléction for à Lausanne.

Ainsi fait à Renens, en deux exemplaires originaux, le 19 juin 2006.

Projet retenu pour le réaménagement de la place du Marché

