

Présidence : .....

**Groupe "Les Verts"**

.....

**Groupe Socialiste**

.....

.....

**Groupe PLR**

.....

.....

**Groupe "Fourmi Rouge"**

.....

.....

**Groupe UDC**

.....



MUNICIPALITÉ

PREAVIS N° 45-2013

AU CONSEIL COMMUNAL

Adoption du plan de quartier P41 "Les Entrepôts" –  
Adoption de la décision finale du rapport d'impact  
sur l'environnement du P41 - Adoption du règle-  
ment sur les équipements communautaires du P41

**Date proposée pour la séance de la Commission :**

**Mardi 19 novembre 2013, à 20 h.00**

**Au Centre Technique Communal**

4 novembre 2013

## P R E A V I S No 45-2013

Adoption du plan de quartier P41 "Les Entrepôts"  
Adoption de la décision finale du rapport d'impact sur l'environnement du P41  
Adoption du règlement sur les équipements communautaires du P41

---

Renens, le 4 novembre 2013/MHö

AU CONSEIL COMMUNAL DE R E N E N S,

Monsieur le Président,

Mesdames, Messieurs,

### **Objectifs du préavis**

Le présent préavis représente une étape essentielle vers la création d'un nouveau quartier au centre de Renens, comprenant le nouveau Centre d'enseignement post-obligatoire de l'Ouest lausannois. Celui-ci constitue un aspect fondamental et moteur pour le développement, non seulement de ce quartier, mais aussi de toute la Ville de Renens.

Le plan de quartier, soumis à l'approbation du Conseil communal, est accompagné d'une décision sur le rapport d'impact sur l'environnement et d'un règlement sur les équipements communautaires qui fixe les contributions des propriétaires sur lesquels le Conseil doit statuer.

Ses buts sont :

- l'adoption du plan de quartier P41 "Les Entrepôts",
- l'adoption de la décision sur le rapport d'impact sur l'environnement,
- l'adoption du règlement sur les équipements communautaires induits par le projet.

## Table des matières

<b>1. Plan de quartier (PQ)</b> .....	<b>2</b>
1.1 Contexte urbain .....	2
1.2 Partenaires .....	3
1.3 Historique du projet.....	3
1.4 Information et concertation.....	4
1.5 Description du plan de quartier.....	4
1.6 Caractéristiques chiffrées du projet.....	6
1.7 Développement du site et calendrier .....	7
1.8 Contributions aux équipements collectifs .....	8
1.9 Procédure LATC .....	8
<b>2. Décision finale sur le rapport d'impact sur l'environnement</b> .....	<b>9</b>
<b>3. Règlement sur les équipements communautaires</b> .....	<b>10</b>
3.1 Etat des lieux.....	10
3.2 Conditions de prélèvement.....	10
3.3 Type de réglementation communale .....	10
3.4 Règlement concernant la taxe relative au financement de l'équipement communautaire en lien avec les parcelles comprises dans le périmètre du PQ P41 "Les Entrepôts" .....	11
<b>4. Incidences financières</b> .....	<b>11</b>
4.1 Apport financier .....	11
4.2 Pertes liées à l'impôt sur les gains immobiliers .....	11
4.3 Affectation de la taxe.....	12
4.4 Utilisation de la taxe .....	12
<b>5. Conclusions</b> .....	<b>13</b>

### **1. Plan de quartier (PQ)**

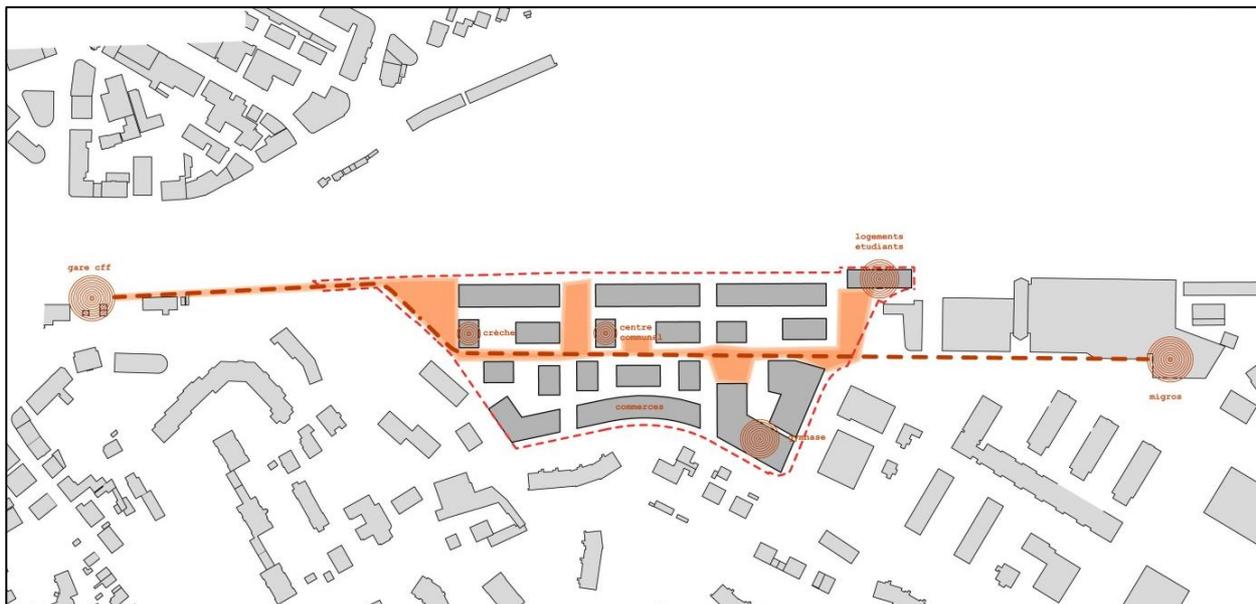
#### 1.1 Contexte urbain

Le quartier des Entrepôts se situe sur un terrain de plus de 3 hectares, à proximité immédiate de la gare de Renens, au cœur de l'Ouest lausannois. Il accueille actuellement des activités secondaires sur une petite partie de sa surface, le reste constituant une friche industrielle, autrefois irriguée par le rail, aujourd'hui disponible.

En 2008 déjà, un des propriétaires, soit CFF, en collaboration avec la Ville de Renens (Service de l'urbanisme) et le bureau du Schéma directeur de l'Ouest lausannois (SDOL), s'est entouré d'experts pour conduire un mandat d'études parallèles. L'objectif de cette démarche était la recherche d'un parti urbanistique fort, novateur et créatif, réintégrant ce site dans son tissu urbain. Celui-ci devait participer à la restructuration du quartier en intégrant les paramètres sociaux, économiques et environnementaux inhérents à une démarche durable. Le jury, dont la Municipalité, le Service de l'urbanisme et le SDOL faisaient partie, a désigné comme lauréat le bureau KCAP, pour élaborer un plan de quartier, dans le respect des planifications directrices du SDOL, du PALM et du plan directeur cantonal.

Le développement de ce quartier urbain restitue à la Ville de Renens un site aujourd'hui en marge et le connecte aux quartiers voisins. Il accueillera une nouvelle population composée d'habitants, d'étudiants du Centre d'enseignement de l'Ouest lausannois (CEOL) et d'actifs des entreprises, bureaux et commerces qui viendront s'y installer.

Dans une perspective plus globale, ce projet permet réellement de "construire la ville en ville", d'utiliser de manière plus rationnelle cette ressource rare que représente le sol et de préserver les paysages aux portes de l'agglomération.



situation

## 1.2 Partenaires

Outre la Ville de Renens, le partenaire public de ce projet est l'Etat de Vaud, propriétaire du terrain du gymnase, représenté par le Service Immeubles, Patrimoine et Logistique (SIPAL). Les partenaires privés sont CFF SA, propriétaire principal, et Fenaco SA, propriétaire du silo bleu.

## 1.3 Historique du projet

Le site des Entrepôts est mentionné dans le plan directeur communal de la Ville de Renens de 1996, au chapitre "Structure urbaine et vocations du territoire" au principe b.13 "convertir les secteurs dont le caractère industriel est obsolète en quartiers urbains à affectations mixtes, en particulier au sud des voies CFF".

En 2005, le chantier 2 du SDOL "Secteur Bussigny à Sébeillon" a défini le secteur comme un projet à moyen terme (10-15 ans) en imaginant une traversée perpendiculaire aux voies ferrées se prolongeant au centre du PQ. En 2008, comme mentionné plus haut, un mandat d'études parallèles a été attribué au bureau KCAP pour élaborer le PQ soumis aujourd'hui au vote du Conseil communal.

En parallèle, le SIPAL a procédé à une étude de faisabilité pour déterminer le site le plus adapté à l'implantation du CEOL. A l'issue de cette étude, en 2010, le site des Entrepôts, au cœur du bassin de population à desservir, a été retenu. Il a fallu alors adapter le projet en y intégrant cette nouvelle donne.

FENACO, propriétaire du silo bleu, a été sollicité par la Ville de Renens pour se joindre au projet Renens-Entrepôts. Le programme a rapidement porté sur des logements pour étudiants. Décidée d'un commun accord avec la Municipalité et les autres partenaires du projet, cette fonction participe à l'attractivité générale du quartier Renens-Entrepôts.

#### 1.4 Information et concertation

Le projet des Entrepôts est déjà connu du Conseil communal par le préavis "Etudes urbaines" voté en septembre 2012 d'une part, par des présentations du projet à la Commission d'urbanisme et d'aménagement du territoire du Conseil (CUAT) d'autre part. La population de Renens a été informée du projet par l'intermédiaire du site internet "Renens en mouvement" et du journal communal "Carrefour info Renens". Un débat public a eu lieu le 26 août 2013, au premier jour de l'enquête publique. Cette soirée s'est déroulée sur place, ce qui a permis aux participants de mieux connaître, voire de découvrir, le site.

Plus spécifiquement, le concours d'architecture pour le CEOL a fait l'objet d'une exposition publique au Forum d'Architectures à Lausanne du 9 au 25 novembre 2012.

#### 1.5 Description du plan de quartier

##### ***Développement durable***

Le plan de quartier P41 répond à de nombreux objectifs d'un développement urbain durable.

Par son emplacement et par la mixité d'usages qu'il propose, il contribue fortement au renforcement du centre-ville. A proximité d'une interface de transports multimodale, il encourage la mobilité douce et l'usage des transports publics. En créant de nouveaux espaces publics et en les accompagnants d'activités créatrices d'animation, il permet à une vie sociale riche de se développer dans le secteur. Enfin, en prévoyant des constructions denses, compactes, à toits plats végétalisés et répondant aux exigences contemporaines de sécurité, d'énergie, de protection contre le bruit, le plan affirme sa volonté de créer un lieu de vie réellement durable.

##### ***Périmètre d'aménagement et disponibilité du site***

Le périmètre du projet est constitué par un ancien plateau ferroviaire séparé fonctionnellement et topographiquement de son environnement immédiat. Il est bordé de part et d'autre par des plans de quartier en vigueur. Le périmètre défini est donc pertinent.

##### Propriétaires des parcelles :

Le périmètre du plan de quartier comprend cinq parcelles appartenant à trois propriétaires pour une surface totale de 34'945 m<sup>2</sup> :

- |   |                                     |
|---|-------------------------------------|
| - CFF SA : parcelles n <sup>os</sup> 668, 684 et 1382 | 25'015, 1'831, 6'518 m <sup>2</sup> |
| - FENACO SA : parcelle n <sup>o</sup> 72              | 1'560 m <sup>2</sup>                |
| - MIGROL AG : parcelle n <sup>o</sup> 2701            | 21 m <sup>2</sup>                   |

La parcelle n<sup>o</sup> 1382 comporte un droit de superficie constitué en DDP :

- |  |                         |
|--|-------------------------|
| - Parcelle CFF 1382, DDP 1383 Entreprise Masson, échéance 2055 | (6'479 m <sup>2</sup> ) |
|--|-------------------------|

##### ***Données architecturales***

Le concept se traduit par une structure urbaine qui découle de la morphologie existante.

## Dessertes de circulation

Un axe généreux, allant de l'avenue du Silo à la Gare de Renens, sous forme d'une allée vivante et conviviale, est implanté au centre du terrain. Cet axe constitue une liaison transversale, réservée à l'usage des piétons et vélos. Les connexions nord-sud existantes sont converties en rues résidentielles et se connectent avec une rue secondaire à l'arrière, le long des voies ferrées. Cette structure de base du quartier dessine les contours de périmètres qui peuvent être aménagés avec une certaine souplesse typologique.

La partie ouest du site permet la connexion du quartier à la gare de Renens par la création d'une passerelle publique de mobilité douce. Ce lien permettra l'émergence d'un quartier uni et renforcé où les modes doux seront efficaces et sécurisés.

## Zones

Hormis le gymnase, le site est divisé en trois zones typologiques :

- Au nord, le long des voies ferrées : des immeubles commerciaux et le silo bleu
- Au centre, le cœur d'îlot : des villas urbaines
- Au sud, le long de la rue du Simplon : des immeubles mixtes habitations/activités.

Les volumes nord et sud créent un monde intérieur qui s'articule autour de la liaison piétonne et vélo. Les volumétries composent une combinaison d'espaces semi-publics et d'espaces privés.

Le long des voies ferrées, des constructions de 6 à 9 étages s'alignent en constituant un front, permettant de faire office de barrière contre le bruit et contre les risques liés aux voies de chemin de fer (risques OPAM). Elles sont destinées à des activités artisanales au rez, artisanales et commerciales et à des bureaux aux étages. Le silo bleu à l'extrémité est du site des Entrepôts, converti en logements pour étudiants, complète le front nord.

Les "villas urbaines", avec un maximum de 4 niveaux plus attique, accueillent des logements familiaux. Elles sont placées le long de la liaison piétonne et cycliste, où l'on trouve également de nouveaux espaces publics, comme un terrain multisport, qui offrent un programme diversifié destiné aux habitants du quartier. Des fonctions socio-éducatives, en particulier une crèche-garderie, participant à la vie sociale du site, y sont aussi localisées.

Sur la courbe de la rue du Simplon s'organise un ruban d'immeubles, avec le gymnase comme point d'orgue à l'est. Cette disposition assure la protection phonique du cœur d'îlot et permet d'absorber la différence de niveau entre rue et îlot. Les bâtiments favorisent l'implantation d'activités, services, commerces, bureaux au niveau de la rue, avec des façades largement ouvertes; les étages supérieurs sont destinés à des logements. Une partie, encore à déterminer, de ces bâtiments contiendra des logements dits "d'utilité publique" (à prix coûtants, protégés ou subventionnés). Relevons que les 9'000 m<sup>2</sup>, prévus pour le logement étudiant sur la parcelle Fenaco, offrent déjà un quart de la surface totale de logement du plan de quartier à ce type de logements d'utilité publique.

## Capacité constructive

La capacité constructive maximale à l'intérieur des périmètres d'implantation est de 84'000 m<sup>2</sup> de surface de plancher déterminante. L'indice d'utilisation du sol qui en découle est de 2.3. L'affectation est mixte et prévoit de l'enseignement supérieur, du logement, y compris du logement pour étudiants, des activités, des commerces et des bureaux. Le programme est conditionné par les contraintes liées aux risques ferroviaires (OPAM).

## Avancement du projet

Actuellement, à l'exception du gymnase, le P41 n'est pas encore au stade des projets architecturaux. Il consiste en un programme volumétrique défini par des implantations et des hauteurs maximales. Cette démarche offre une certaine latitude aux constructeurs, qui sera précisée dans le cadre d'un concours d'architecture, demandé par la Ville et garanti par le propriétaire principal, pour assurer une réalisation de qualité, à la hauteur des enjeux du site. Les projets issus de ce concours feront l'objet d'une exposition publique après les délibérations du jury.

## Stationnement

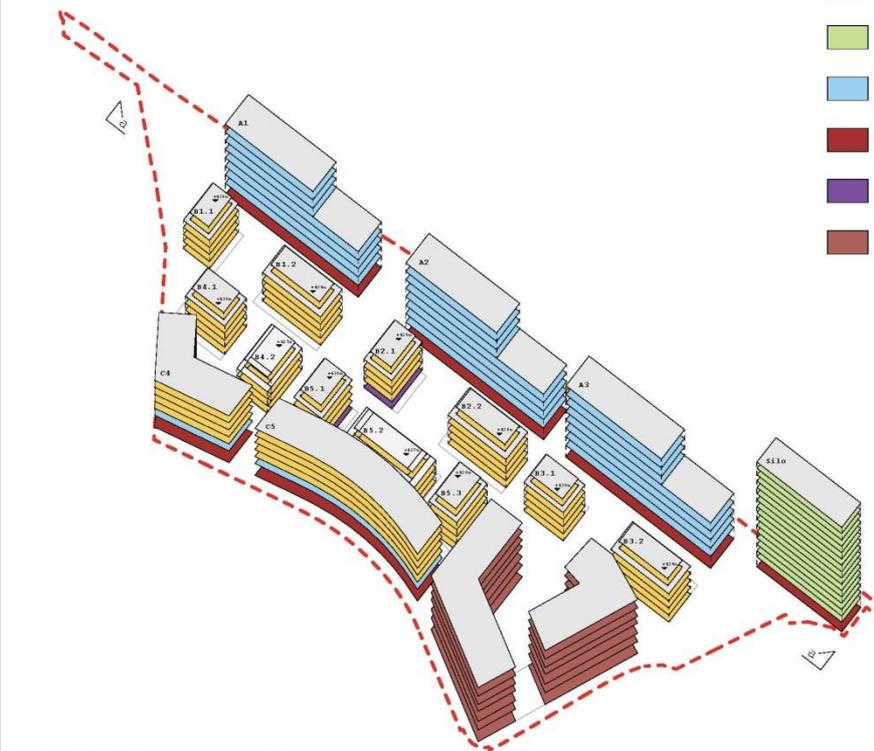
Le stationnement est regroupé dans cinq sous-sols compacts. Le nombre maximum des places est fixé à 532, soit 20% des besoins identifiés (cf. norme VSS 640.281 et mesure AT-5 Plan des mesures OPair 2005). Du fait de l'excellente offre en transports publics du site, les besoins ont été réduits et le bas de la fourchette a été appliqué. Ce résultat est en totale conformité avec les objectifs communaux, régionaux et cantonaux en matière d'aménagement du territoire et de mobilité.

### 1.6 Caractéristiques chiffrées du projet

Surface du terrain:	34'945 m <sup>2</sup>
Nouveaux espaces publics (env.):	11'000 m <sup>2</sup>
Capacité constructive:	84'000 m <sup>2</sup>
Places de parc, maximum:	532
Indice d'utilisation du sol (IUS):	2.35
Logements:	27'600 m <sup>2</sup>
Logements étudiants:	9'000 m <sup>2</sup>
Bureaux: (prévus pour CFF SA):	23'500m <sup>2</sup>
Commerces/artisanat:	6'300 m <sup>2</sup>
Equipements publics:	600 m <sup>2</sup>
CEOL:	17'000 m <sup>2</sup>
Nouveaux habitants (50m <sup>2</sup> /personne):	552
Nouveaux habitants, étudiants (30m <sup>2</sup> /étudiant):	300
Nouveaux emplois CFF SA:	1'300
Nouveaux emplois divers (50m <sup>2</sup> /personne) :	140
Nouveaux emplois CEOL	300
Nouveaux étudiants CEOL	1'300

Sur la base de ces chiffres, la mixité du site, en dehors du périmètre du CEOL, correspond à un ratio de 55% de surfaces destinées au logement pour 45% destinées aux activités; la densité humaine est d'environ 670 habitants-emplois/ha, hors enseignants, collaborateurs et étudiants du CEOL.

Fonction	Surface m2	PQ m2
Logement	26800	27'600
Logements étudiants	9000	9'000
Bureaux	23598	23'500
Commerces /artisanat	6455	6'300
Fonctions publiques	629	600
Gymnase	17000	17000



\* volumétrie du gymnase non à jour

schéma programmatique

## 1.7 Développement du site et calendrier

Le périmètre du site des Entrepôts est divisé en aires de construction pouvant être aménagées de manière autonome. Grâce aux possibilités offertes par le P41, le site garde une possibilité d'évolution dans ses configurations et usages actuels, tout en prévoyant son développement à long terme.

Lors de l'élaboration du plan de quartier, la question de la présence des entreprises sur le site s'est bien entendu posée. Il était clair que l'évolution de la ville et le changement des affectations permettant une valorisation du site rendaient impossible à terme le maintien d'entrepôts de stockage. Le terrain du parking et du dépôt de l'entreprise MZ a été vendu aux CFF. La situation était différente pour l'entreprise Masson. Celle-ci est présente aux Entrepôts depuis 1947; lieu de vente pour entreprises et privés dans le domaine des aménagements extérieurs, des matériaux de construction et du carrelage, elle occupe sur le site 35 emplois. Elle bénéficie d'un DDP à l'échéance de 2055.

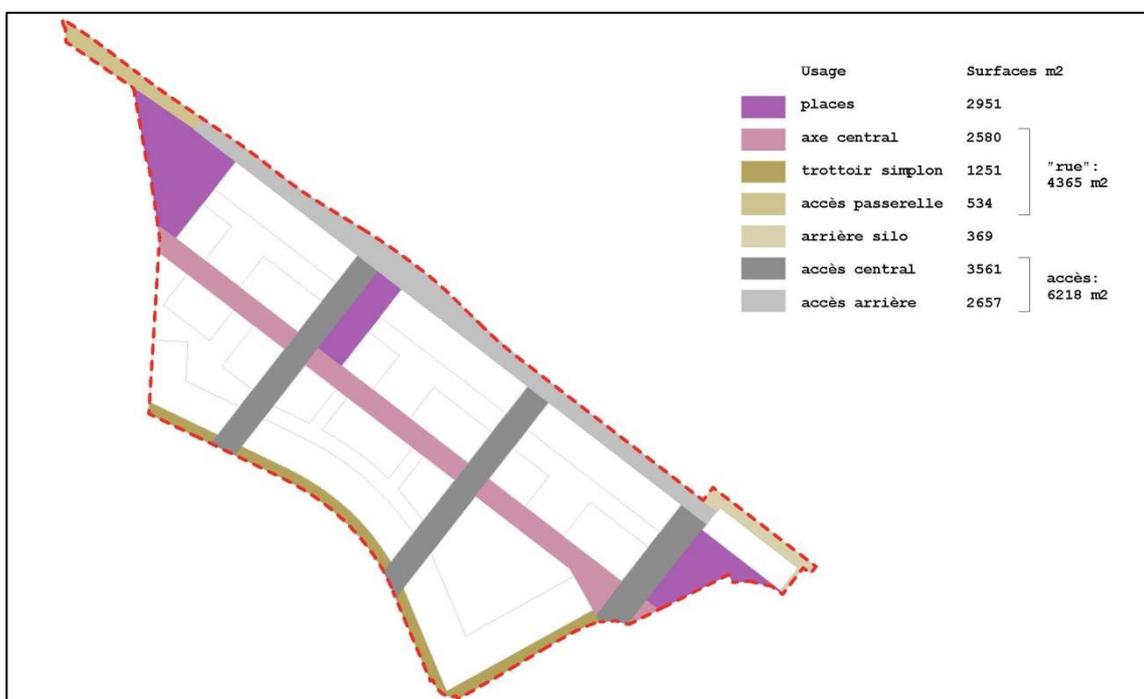
Lors de l'élaboration de ce plan de quartier, la Municipalité s'est souciée de l'avenir de cette entreprise et a aussi affirmé son souhait de garder en ville des entreprises et une mixité économique. Dans ce sens, des surfaces destinées à l'artisanat ont été maintenues dans le plan de quartier. Une convention a été signée avec l'entreprise Masson pour régler la situation des dépôts loués sur site (qui eux seront inclus dans la première partie du PQ) et garantir un accès correct et la visibilité de l'entreprise durant toutes les phases de travaux.

L'image du PQ est une représentation à terme de l'ensemble des étapes du projet.

La mise en vigueur du P41 sera immédiatement suivie par le chantier de construction du gymnase, dont l'ouverture est prévue pour la rentrée scolaire d'août 2016. Pour les autres bâtiments, une première étape, au centre du PQ, est prévue dès 2015, sur trois ans. Le silo suivra. Le réaménagement de la rue du Simplon, en particulier les travaux souterrains et la création d'un trottoir généreux au nord, devra se faire avant l'ouverture du gymnase, pour accueillir ses nombreux étudiants. La réalisation de la passerelle en direction de la gare se plie au calendrier général du chantier de la gare et ne pourra être créée avant 2019.

### 1.8 Contributions aux équipements collectifs

Les rues et places à l'intérieur du périmètre du P41 représentent environ 11'000 m<sup>2</sup>, soit un tiers de la surface du site. Il est prévu que ces espaces publics soient remis au domaine public communal après leur réalisation aux frais des propriétaires. Les aménagements reliant le nouveau quartier à la ville, soit la passerelle de mobilité douce en direction de la gare et le trottoir nord de la rue du Simplon, seront à charge de la Commune.



espaces publics

### 1.9 Procédure LATC

Le dossier du P41 est composé du plan et de son règlement. Il est accompagné d'un rapport d'aménagement (47 OAT) et d'un rapport d'impact sur l'environnement (RIE). La loi vaudoise sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC) définit la procédure à suivre pour l'établissement d'un plan de quartier. Les principales étapes sont résumées ci-dessous :

#### a) Approbation de la Municipalité et examens cantonaux

Le dossier a été présenté à la Commission interdépartementale pour la protection de l'environnement (CIPE) en février 2012 et à la Commission Mobilité-Urbanisme-Travaux (COMUT) interne à la Municipalité en septembre 2012, en présence du Canton et des CFF. En janvier 2013, la Municipalité a validé l'envoi du dossier au Canton pour examen préalable. Le rapport d'examen préalable a été rendu en avril 2013, à la suite de quoi un examen complémentaire a été effectué. En août, la Municipalité a formellement approuvé le PQ et a ouvert l'enquête publique du 26 août au 24 septembre 2013.

b) Traitement des observations et oppositions

Dans le délai d'enquête publique, une opposition émanant d'un des propriétaires, Fenaco, portant sur un aspect purement formel, a été adressée à la Municipalité. Après précisions apportées par le Service de l'urbanisme, cette opposition a été retirée. Une observation portant sur la future passerelle reliant le quartier à la gare a été faite par Pro Velo. Cette association souligne la nécessité de cet ouvrage, tout en reconnaissant qu'il se situe hors du périmètre strict du plan de quartier. Cette observation ne concerne dès lors pas la présente procédure.

c) Suite de la procédure

Après adoption du plan de quartier par le Conseil communal, la Municipalité transmet le dossier au Département compétent pour approbation préalable. La publication de celle-ci dans la Feuille des Avis Officiels (FAO) ouvre à la fois les voies de recours et le délai référendaire de 20 jours. Une fois celui-ci échu, le Département approuve définitivement le PQ et le met en vigueur.

## **2. Décision finale sur le rapport d'impact sur l'environnement**

La législation sur l'environnement (Ordonnance fédérale relative à l'étude de l'impact sur l'environnement-OEIE et Règlement cantonal d'application de l'Ordonnance fédérale relative à l'étude de l'impact sur l'environnement-RVOEIE) impose qu'une étude d'impact soit réalisée dès qu'un plan de quartier prévoit 500 places de stationnement, ce qui est le cas du projet des Entrepôts (532 places). L'étude d'impact fait l'objet d'un rapport (RIE), qui est mis à l'enquête publique en même temps que le projet de plan de quartier. Une *décision finale* sur ce rapport, annexée au préavis, doit être adoptée par le Conseil communal qui est l'autorité compétente en la matière.

Les conclusions du RIE du P41 sont les suivantes : *"le plan du quartier "Commune de Renens, Plan de quartier P41-Les Entrepôts" est compatible avec la législation environnementale. Les nuisances résiduelles résultent essentiellement des émissions de bruit et de polluants atmosphériques, occasionnées par l'augmentation du trafic routier le long du réseau routier environnant. De plus, le risque concernant le transport de marchandises dangereuses sur la ligne CFF Lausanne-Genève augmente. Les autres domaines de l'environnement ne devraient pas subir de nuisances qui ne soient maîtrisables relativement facilement au niveau du projet de construction"*.

Il faut cependant préciser que le RIE ne se base pas sur le nombre de 532 places de stationnement, mais sur un nombre initialement fixé à 803 unités (fourchette haute de la classe B). Or, ce nombre a été diminué à 532 unités (fourchette basse de la classe A), suite à l'examen préalable du Canton. Cette modification n'a pas nécessité d'adaptation formelle du RIE. En effet, les services cantonaux ont considéré que les conclusions positives du RIE, basées pourtant sur un scénario surdimensionné et revu à la baisse, ne pouvaient être qu'acceptées (en particulier, les points 5.3, trafic généré, état d'exploitation 2020 et 6.3 intensité du trafic avec le projet sont surestimés dans l'EIE).

En application de l'OEIE et du RVOEIE, la Municipalité préavise favorablement au projet de plan de quartier P41 "Les Entrepôts", dès lors qu'il est conforme à la législation sur l'aménagement du territoire et sur la protection de l'environnement, ainsi qu'au Plan directeur cantonal (PDCn) et aux autres instruments d'aménagement du territoire.

Elle recommande par conséquent au Conseil communal d'adopter le projet de décision finale statuant sur le plan de quartier.

### **3. Règlement sur les équipements communautaires**

#### **3.1 Etat des lieux**

Lors de l'élaboration de plans de quartier, l'article 50 LATC permet aux communes de faire participer les propriétaires aux frais d'équipements techniques (aménagement routiers, conduites, collecteurs, etc.). Pour ce faire, les communes élaborent des conventions avec les propriétaires.

Dans de nombreuses communes vaudoises, par le passé, ces conventions s'étendaient à d'autres équipements publics ne rentrant pas dans la définition des équipements techniques au sens de l'article 50 LATC (places de jeux, terrains de sport, salles de quartier, etc.). Suite à une sentence arbitrale de 2007, de tels équipements, appelés "équipements communautaires", ne peuvent plus être financés de façon contractuelle mais doivent impérativement reposer sur une base légale.

Pour répondre à cette exigence, la loi cantonale sur les impôts communaux (LCom) a été complétée en 2011 par les articles 4b à 4e. En outre, pour pouvoir prélever cette contribution, un règlement communal doit être adopté, qui fixe le montant de la taxe et définit les modalités du prélèvement. Il fait partie des objets du présent préavis.

#### **3.2 Conditions de prélèvement**

Les articles 4b à 4e LCom posent plusieurs conditions au prélèvement par la Commune de la participation des propriétaires aux équipements communautaires :

- Le nouveau plan de quartier augmente sensiblement la valeur du bien-fonds (augmentation des droits à bâtir),
- De nouveaux équipements communautaires sont nécessaires et sont directement liés au nouveau PQ (nouvelles classes, prolongement de lignes de bus, salle de rencontre, etc.),
- Le 50% au maximum du coût des équipements communautaires peut être prélevé auprès des propriétaires.

Dès lors, si la Commune veut mettre en œuvre ce dispositif, il est nécessaire que, déjà au moment de l'adoption du PQ, les besoins en équipements communautaires soient évalués et que leur coût soit estimé le plus précisément possible.

#### **3.3 Type de réglementation communale**

Les équipements communautaires nécessités par l'adoption d'un nouveau PQ dépendent de la situation préexistante du secteur, de l'importance de l'augmentation des droits à bâtir et des affectations choisies (habitations/activités). Par conséquent, pour s'adapter au mieux à la situation réelle, la Municipalité de Renens, comme celle de Morges ou Lausanne, a opté pour l'établissement d'un règlement particulier à chaque nouveau PQ, mais toujours sur le même modèle.

Le premier règlement de ce type, présenté au Conseil communal pour adoption, est lié au PQ P41 "Les Entrepôts" ; il constitue dès lors un chapitre du préavis et doit être adopté par le Conseil communal en même temps que le PQ.

### 3.4 Règlement concernant la taxe relative au financement de l'équipement communautaire en lien avec les parcelles comprises dans le périmètre du PQ P41 "Les Entrepôts"

Ce règlement a été élaboré, au niveau formel, sur la base du règlement-type proposé par le Canton.

Afin de fixer le montant de la taxe, qui doit figurer dans le règlement, la Municipalité a déterminé les futurs équipements communautaires réellement nécessités par le nouveau quartier. En l'espèce, il s'agit d'équipements scolaires, de places d'accueil pré et parascolaire, d'un terrain multisport et d'un arrêt de bus.

Le coût de chaque équipement a été calculé sur la base de données techniques, statistiques (OFS, SCRIS, statistiques communales) et financières. Comme le prévoit la loi cantonale, et comme le précise le nouveau règlement communal, le 50% des coûts des équipements est à charge des propriétaires.

Le montant au m<sup>2</sup> de la taxe par type de surface est le suivant :

- Surface destinée aux logements Fr. 123.00 / m<sup>2</sup>
- Surface destinée aux logements étudiants Fr. 30.20 / m<sup>2</sup>
- Surface destinée aux activités professionnelles Fr. 3.50 / m<sup>2</sup>

Le projet de règlement a reçu la validation du Service des communes et du logement (SCL) et a été formellement adopté par la Municipalité le 11 octobre 2013. Après son adoption par le Conseil communal, il devra être approuvé définitivement par la Cheffe du département de l'intérieur.

Au vu de ce qui précède, la Municipalité recommande au Conseil communal d'adopter le Règlement concernant la taxe relative au financement de l'équipement communautaire en lien avec les parcelles comprises dans le périmètre du plan de quartier P41 "Les Entrepôts".

## **4. Incidences financières**

### **Incidences financières relatives à la taxe**

#### 4.1 Apport financier

La mise en œuvre de ce règlement va entraîner des apports financiers supplémentaires qui permettront d'alléger le coût de financement des infrastructures communautaires. Sous réserve des voies de recours prévues dans le règlement, la contribution totale attendue relative aux équipements communautaires se monte à Fr. 3'710'350.-. Conformément à l'article 4b chiffre 4 de la LICom, il y a lieu de compenser les pertes de l'Etat en matière d'impôt sur les gains immobiliers en lui restituant le 5% de cette taxe, soit un montant de Fr. 185'518.-. Ainsi, l'apport net attendu se monte à Fr. 3'524'832.-.

#### 4.2 Pertes liées à l'impôt sur les gains immobiliers

Ce type d'incidences financières pour la Commune est difficile à apprécier. En effet, les assujettis à la taxe pourront déduire les montants payés dans le cadre de la détermination de l'impôt sur les gains immobiliers dû au moment de l'aliénation du bien. Cet impôt varie de façon importante en fonction de la durée de détention du bien (de 7% à 30% du gain). Il est partagé entre le Canton et la Commune à raison de 7/12<sup>ème</sup> pour le Canton et 5/12<sup>ème</sup> pour la Commune.

C'est d'ailleurs pour compenser cette diminution de recettes d'impôt sur les gains immobiliers que le Canton perçoit 5% de la taxe relative au financement des infrastructures communautaires.

#### 4.3 Affectation de la taxe

Un nouveau fonds, avec le compte n° 9280.04 "Financement pour infrastructures communautaires" sera créé pour enregistrer le produit de la taxe. Il n'est pas prévu un fonds par plan de quartier, eu égard aux équipements publics considérés comme utiles à l'ensemble des habitants de la Commune.

#### 4.4 Utilisation de la taxe

Les nouvelles dépenses d'infrastructures communautaires pourront être financées en partie par le biais d'un prélèvement dans le fonds susmentionné.

Cependant, il doit s'agir d'investissements en lien avec la taxe. Typiquement, les équipements techniques au sens de la législation fédérale sur l'aménagement du territoire ne pourront pas bénéficier de ces prélèvements.

La quote-part de prélèvement ne pourra pas dépasser le 47.5% du coût de l'infrastructure communautaire ( $0.50 * 0.95$  montant restant après restitution de 5% de la taxe au Canton).

### **Autres incidences financières**

Le plan de quartier P41 "Les Entrepôts" induit des travaux d'investissements qui figurent au plan des investissements 2013-2017 (2018-2022) adopté en séance de Municipalité du 13 septembre 2013 : rue du Simplon nord – trottoir, compte no 3810.5010.546 Fr. 150'000.- et 1<sup>er</sup> Août – passerelle mobilité douce, compte n° 3820.5010.549 Fr. 500'000.-. Ces investissements feront l'objet de préavis en temps voulu.

Les investissements pour les rues et places à l'intérieur du P41 seront financés par les propriétaires fonciers; par contre leur entretien sera pris en charge par le budget courant (voir chiffre 1.8 du présent préavis).

## 5. Conclusions

Le lieu-dit "les Entrepôts" est emblématique de l'histoire de la Ville de Renens comme de celle de la gare. Cette "plaine marécageuse" a vu, au 19<sup>ème</sup> siècle, l'arrivée d'une ligne de chemin de fer, puis d'une gare de triage, accompagnée de ses entrepôts. Le rail a marqué Renens, il l'a constituée, y amenant industries et habitants (cheminots, ouvriers, artisans), liés aux activités ferroviaires. Il a aussi "occupé" la ville, lui empruntant ainsi une part centrale de son territoire.

L'évolution des gares et des anciens territoires dévolus aux activités industrielles liées aux CFF fait maintenant bouger toute la ville, en lui offrant des opportunités nouvelles. Un vaste territoire s'ouvre à elle, à d'autres usages, utilisant au mieux son potentiel de centralité et de proximité avec les voies de transports. Ce qui est, en tout cas partiellement, une friche, va céder la place à un projet urbain amenant habitants et emplois, mais aussi élèves, étudiants et promeneurs !

L'arrivée du projet du Centre d'enseignement de l'Ouest lausannois (CEOL) a été en quelque sorte la "cerise sur le gâteau". Souhaitée fortement par les autorités politiques locales, décidée par le Conseil d'Etat suivi par le Grand Conseil, ce gymnase sera celui de tout l'Ouest lausannois. Situé dans son chef-lieu, il symbolise la métamorphose d'un district qui a pris conscience qu'il est celui des Hautes Ecoles. La venue de l'ECAL à Renens a déjà changé la ville et son image.

Avec l'arrivée du gymnase en 2016, les enfants de Renens et de l'Ouest lausannois auront sous leurs yeux des écoles qui pourront être les leurs. Elles leur ouvrent des chemins possibles, et cela est essentiel dans une ville comme la nôtre.



---

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 45-2013 de la Municipalité du 4 novembre 2013,

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

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

1. **Adopte** le plan de quartier P41 "Les Entrepôts".
2. **Adopte** le projet de décision finale du rapport d'impact sur l'environnement statuant sur le plan de quartier P41 "Les Entrepôts".
3. **Adopte** le Règlement concernant la taxe relative au financement de l'équipement communautaire en lien avec les parcelles comprises dans le périmètre du plan de quartier P41 "Les Entrepôts".

---

Approuvé par la Municipalité dans sa séance du 1<sup>er</sup> novembre 2013.

### AU NOM DE LA MUNICIPALITE

La Syndique :

Le Secrétaire :

Marianne HUGUENIN (L.S.)    Jean-Daniel LEYVRAZ

### Annexes :

1. règlement du plan de quartier P41 "Les Entrepôts"
2. plans et coupes du plan de quartier P41 "Les Entrepôts"
3. décision finale du rapport d'impact sur l'environnement statuant sur le plan de quartier P41 "Les Entrepôts"
4. règlement concernant la taxe relative au financement de l'équipement communautaire en lien avec les parcelles comprises dans le périmètre du plan de quartier P41 "Les Entrepôts"

Membres de la Municipalité concernés :    Mme Marianne Huguenin  
Mme Tinetta Maystre  
M. Jean-François Clément  
M. Jean-Pierre Rouyet

# COMMUNE DE RENENS

« Plan de quartier P41 - Les Entrepôts »

## REGLEMENT DU PLAN DE QUARTIER

version examen préalable : 11.01.2013

version examen complémentaire : 22.07.2013

version enquête publique : 15.08.2013

Approuvé par la Municipalité dans sa séance du 23/08/2013

La Syndique  
Marianne Huguenin

Le Secrétaire  
Jean-Daniel Leyvraz

Soumis à l'enquête publique du 26/08/2013 au 24/09/2013

Au nom de la Municipalité  
La Syndique  
Marianne Huguenin

Le Secrétaire  
Jean-Daniel Leyvraz

Adopté par le conseil communal dans sa séance du ../../....

Le Président  
Gérard Duperrex

La Secrétaire  
Yvette Charlet

Approuvé par le Département compétent

Lausanne, le ../../....

La cheffe du Département

Mis en vigueur le ../../....

## Table des matières

<b>1.0 DISPOSITIONS GENERALES</b> .....	<b>3</b>
Article 1 Documents .....	3
Article 2 Champ d'application.....	3
Article 3 Buts .....	3
Article 4 Références .....	3
Article 5 Affectation.....	3
Article 6 Hauteurs et niveaux constructibles.....	3
Article 7 Alignements.....	4
Article 8 Fronts bâtis continus.....	4
Article 9 Toitures.....	4
Article 10 Constructions souterraines .....	4
Article 11 Dessertes du quartier .....	4
Article 12 Stationnement .....	4
Article 13 Accès aux parkings.....	5
Article 14 Récupération des déchets .....	5
Article 15 Evacuation des eaux.....	5
Article 16 Performances thermiques des bâtiments.....	5
Article 17 Degré de sensibilité au bruit et étude acoustique .....	5
Article 18 Exposition aux accidents majeurs.....	5
<b>2.0 AIRE D'HABITATION, D'ACTIVITES ARTISANALES ET TERTIAIRES ET D'EQUIPEMENTS PUBLICS</b> .....	<b>6</b>
Article 19 Affectation .....	6
Article 20 Périmètres d'implantation des constructions.....	6
Article 21 Destinations des périmètres d'implantation.....	6
Article 22 Utilisation du sol.....	7
Article 23 Implantation des bâtiments .....	7
Article 24 Bâtiment du Silo .....	7
Article 25 Attiques .....	7
Article 26 Périmètre des jardins .....	7
<b>3.0 AIRE D'INSTALLATIONS PUBLIQUES</b> .....	<b>7</b>
Article 27 Affectation .....	7
Article 28 Implantation.....	7
Article 29 Utilisation du sol.....	8
<b>4.0 AIRE DES CIRCULATIONS ET DES PLACES PUBLIQUES</b> .....	<b>8</b>
Article 30 Affectation .....	8
Article 31 Aménagements extérieurs.....	8
Article 32 Arborisation.....	8
<b>5.0 DISPOSITIONS FINALES</b> .....	<b>9</b>
Article 33 Dérogations .....	9
Article 34 Abrogation et mise en vigueur.....	9

## **1.0 DISPOSITIONS GENERALES**

### **Article 1 Documents**

Le « Plan de quartier P41 - Les Entrepôts » (ci-après le Plan de quartier) est composé de :

- un plan de situation à l'échelle 1:500,
- des coupes à l'échelle 1:500,
- le présent règlement.

### **Article 2 Champ d'application**

Les dispositions du Plan de quartier s'appliquent au périmètre figuré sur le plan de situation.

### **Article 3 Buts**

<sup>1</sup> Le Plan de quartier a pour but d'urbaniser le site des Entrepôts de Renens, actuellement occupé par des bâtiments voués aux activités artisanales et de stockage, afin d'augmenter l'attractivité de cette partie du centre-ville.

<sup>2</sup> Il doit assurer et développer la vitalité du site par l'implantation de logements, de surfaces de bureaux, de locaux commerciaux, d'activités artisanales, d'un Centre d'enseignement postobligatoire et ses fonctions associées et par l'aménagement des espaces publics.

### **Article 4 Références**

<sup>1</sup> Le Plan de quartier est établi conformément aux dispositions de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC).

<sup>2</sup> Pour tout ce qui n'est pas prévu dans le présent règlement, les autres dispositions communales, cantonales et fédérales sont applicables.

### **Article 5 Affectation**

Le périmètre du Plan de quartier est affecté en zone centrale de forte densité. Il est divisé en aires :

- aire d'habitation, d'activités artisanales et tertiaires et d'équipements (para)publics
- aire d'installations publiques,
- aire des circulations et des places publiques.

### **Article 6 Hauteurs et niveaux constructibles**

<sup>1</sup> Les hauteurs maximales sont limitées par les cotes d'altitude figurant sur le plan et les coupes.

<sup>2</sup> Les superstructures à fonction technique peuvent ponctuellement dépasser les hauteurs maximales, lorsqu'elles sont jugées indispensables et que leur importance est réduite au minimum nécessaire.

<sup>3</sup> L'altitude du niveau fini du rez-de-chaussée des bâtiments doit être en principe identique à celle de l'espace public adjacent.

#### **Article 7 Alignements**

Les alignements obligatoires sont indiqués sur le plan de situation. Les façades des constructions doivent s'y implanter. Des retraits sont autorisés. Ils figurent sur le plan de situation.

#### **Article 8 Fronts bâtis continus**

Afin d'assurer la constitution de fronts bâtis continus, les façades des bâtiments situés le long des voies ferrées devront respecter l'alignement et l'ordre contigu sur toute la longueur des périmètres, jusqu'à la cote de 435m pour les bâtiments des périmètres A et sur toute la hauteur pour la sous-aire 6, pour faire écran aux constructions en cœur d'îlot. Des retraits ou des décrochements sont autorisés sur une profondeur de 5m.

#### **Article 9 Toitures**

Les toitures sont plates et doivent être végétalisées. Les toitures peuvent être utilisées comme terrasse dans une proportion de 40% au maximum sur l'ensemble du périmètre du Plan de quartier et doivent répondre aux exigences posées par l'étude OPAM (article 18)

#### **Article 10 Constructions souterraines**

Les constructions souterraines s'implantent à l'intérieur des périmètres d'implantation désignés à cet effet sur le plan de situation. Le nombre de niveaux n'est pas limité.

#### **Article 11 Dessertes du quartier**

<sup>1</sup> La desserte du quartier pour les véhicules motorisés se fait depuis la rue du Simplon, l'avenue du Silo et la rue longeant les voies ferrées.

<sup>2</sup> Une desserte de mobilité douce (piétons et vélos) permet la liaison du quartier en direction de la gare de Renens. Elle est figurée sur le plan ; son assiette est indicative.

#### **Article 12 Stationnement**

<sup>1</sup> Le stationnement pour véhicules automobiles, y compris le stationnement de courte durée, est souterrain.

<sup>2</sup> Des espaces réservés au stationnement deux-roues motorisés sont aménagés dans les parkings souterrains. Des espaces réservés au stationnement vélos seront aménagés. Leur positionnement et intégration dans le concept des espaces extérieurs sont traités dans le plan d'aménagement des espaces extérieurs (article 30).

<sup>3</sup> Le dimensionnement et l'organisation du stationnement sont régis par les normes VSS en vigueur.

### **Article 13 Accès aux parkings**

L'accès aux parkings souterrains doit se faire par la rue du Simplon, l'avenue du Silo et la rue longeant les voies ferrées. Les accès aux parkings souterrains figurent à titre indicatif sur le plan de situation.

### **Article 14 Récupération des déchets**

<sup>1</sup> Le concept de récupération des déchets est fixé d'entente avec la Municipalité lors de l'élaboration des projets de constructions faisant l'objet des demandes de permis de construire.

<sup>2</sup> Les espaces réservés pour les containers enterrés doivent être intégrés soigneusement dans le plan d'aménagement des espaces extérieurs.

### **Article 15 Evacuation des eaux**

Les eaux usées et les eaux pluviales sont évacuées séparément. Les eaux usées sont récoltées et raccordées au réseau public d'évacuation. Les eaux pluviales sont recueillies dans des dispositifs de rétention assurant un laminage des débits dans le réseau public. Les éléments de rétention des eaux pluviales doivent être intégrés dans la conception des espaces extérieurs.

### **Article 16 Performances thermiques des bâtiments**

Les nouvelles constructions atteindront des performances énergétiques sensiblement supérieures aux normes en vigueur. L'utilisation d'agents énergétiques faiblement polluants pour satisfaire les besoins en chaleur et pour la réalisation des bâtiments est privilégiée.

### **Article 17 Degré de sensibilité au bruit et étude acoustique**

<sup>1</sup> Conformément à l'Ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit (OPB), le degré de sensibilité III est attribué sur l'ensemble du périmètre du Plan de quartier.

<sup>2</sup> Afin de ne pas dépasser les valeurs limites d'immission, les façades des appartements et salles de classe le long de la Rue du Simplon et de l'Avenue du Silo ainsi que le long des voies CFF ne doivent présenter aucune fenêtre servant à aérer, sauf si elles peuvent être protégées par un obstacle.

<sup>3</sup> Une étude acoustique détaillée doit être fournie lors de l'élaboration des projets de constructions faisant l'objet des demandes de permis de construire. Elle a pour but de vérifier le respect des exigences de l'OPB.

### **Article 18 Exposition aux accidents majeurs**

Afin de répondre aux exigences posées par l'étude OPAM (Ordonnance fédérale sur les accidents majeurs), en matière de mesures d'atténuation des risques liés aux accidents majeurs, un rapport technique doit être fourni lors de l'élaboration des projets de constructions faisant l'objet de demande de permis de construire. Celui-ci a pour but de vérifier que des mesures constructives de

réduction de l'exposition aux risques d'accident majeurs soient prises.

## **2.0 AIRE D'HABITATION, D'ACTIVITES ARTISANALES ET TERTIAIRES ET D'EQUIPEMENTS (PARA) PUBLICS**

### **Article 19 Affectation**

<sup>1</sup> L'aire d'habitation, d'activités artisanales et tertiaires et d'équipements (para)publics est constituée des sous-aires 1, 2, 3, 4, 5 et 6, telles qu'indiquées sur le plan de situation.

<sup>2</sup> Elle est destinée aux logements, à l'artisanat, aux bureaux, aux services, aux commerces de proximité de moins de 1'000 m<sup>2</sup> et aux équipements (para)publics. Ceux-ci, de type parascolaire, socio-éducatif, etc, sont limités à 2% au maximum de la surface de plancher déterminante (SPD) de l'aire.

<sup>3</sup> Les lieux à usage sensible au sens de l'OPAM (crèche, établissement médico-social ou hospitalier, etc.) sont interdits à moins de 100 mètres du bord des voies.

### **Article 20 Périmètres d'implantation des constructions**

Les sous-aires comprennent les périmètres d'implantation suivants:

Sous-aire 1 : A1, B1.1 et B1.2,

Sous-aire 2 : A2, B2.1 et B2.2,

Sous-aire 3 : A3, B3.1 et B3.2,

Sous-aire 4 : B4.1, B4.2 et C4,

Sous-aire 5 : B5.1, B5.2, B5.3 et C5

Dans la sous-aire 6, l'implantation des bâtiments est régie à l'article 24.

### **Article 21 Destinations des périmètres d'implantation**

<sup>1</sup> Les périmètres d'implantation A1, A2 et A3 sont destinés exclusivement aux activités professionnelles de type administratives, artisanales et commerciales de proximité. Les rez-de-chaussée sont destinés prioritairement à l'artisanat compatible avec l'habitat.

<sup>2</sup> La sous-aire 6 est destinée au logement pour étudiants et aux commerces et services associés.

<sup>3</sup> Dans les périmètres d'implantation B et C, un minimum de 75% de la SPD est destiné au logement. Les commerces, activités, services, bureaux et ateliers s'implantent au rez-de-chaussée et au premier étage des bâtiments.

Les activités génératrices d'animation, notamment celles liées à la culture, au sport, aux loisirs, au commerce ou aux équipements (para)publics sont privilégiés au rez de chaussée le long de la rue du Simplon et de l'axe central Est-Ouest.

<sup>4</sup> Au sein des périmètres d'implantation C, le long de la rue du Simplon, les commerces, activités, services, bureaux et ateliers sont obligatoires au rez-de-chaussée.

### **Article 22 Utilisation du sol**

Pour chaque sous-aire, la surface brute de plancher déterminante est indiquée sur le plan de situation. Elle se répartit librement entre les périmètres d'implantation.

### **Article 23 Implantation des bâtiments**

Les bâtiments sont implantés librement à l'intérieur des périmètres d'implantation, sous réserve des articles 7 et 8. L'espace non bâti est destiné prioritairement à des jardins privés.

### **Article 24 Bâtiment du Silo**

Dans la sous-aire 6, le bâtiment existant dit "le Silo bleu" est maintenu ou reconstruit dans sa volumétrie.

### **Article 25 Attiques**

<sup>1</sup> Dans les périmètres d'implantation B, le dernier étage est en attique avec une emprise maximale de 3/5 de la surface au sol.

<sup>2</sup> Dans les périmètres d'implantation A1, A2 et A3, pour obtenir une silhouette diversifiée, les étages situés entre l'altitude 435 et 445 sont construits aux 2/3 de l'emprise au sol, dans le respect de la ligne de fronts bâtis continus figurant sur le plan de situation.

### **Article 26 Périmètre des jardins**

<sup>1</sup> À l'intérieur des sous-aires 1, 2, 3, 4 et 5, le périmètre des jardins est destiné prioritairement à des jardins collectifs. Il a le caractère d'un jardin planté et peut comprendre des éléments de jeux et des parcelles de potager. Les jardins privés mentionnés à l'article 23 peuvent déborder sur cet espace.

<sup>2</sup> Le périmètre des jardins est inconstructible et sans barrière architecturale ou végétale.

<sup>3</sup> Les surfaces de jeux pour enfants seront dimensionnées à raison de 1m<sup>2</sup> par 100m<sup>2</sup> de SPD destinés au logement

## **3.0 AIRE D'INSTALLATIONS PUBLIQUES**

### **Article 27 Affectation**

L'aire d'installations publiques est destinée à l'implantation d'un Centre d'enseignement postobligatoire et à des espaces collectifs associés.

### **Article 28 Implantation**

Les bâtiments sont implantés librement à l'intérieur des périmètres d'implantation indiqués sur le plan de situation. Ils sont ouverts sur le quartier. Des places ou espaces extérieurs prolongent l'espace public du quartier et permettent une intégration de qualité.

#### **Article 29 Utilisation du sol**

La surface brute de plancher déterminante figure sur le plan de situation.

### **4.0 AIRE DES CIRCULATIONS ET DES PLACES PUBLIQUES**

#### **Article 30 Affectation**

<sup>1</sup> L'aire des circulations et des places publiques est affectée aux aménagements extérieurs contribuant à la desserte, à la rencontre et au développement de la vie sociale du quartier.

<sup>2</sup> Cette aire est constituée :

- des accès véhicules tels qu'indiqués sur le plan de situation,
- de la desserte de mobilité douce,
- de l'espace en limite du domaine public le long de la rue du Simplon et de l'avenue du Silo,
- des places publiques pour le solde.

<sup>3</sup> Seules les réalisations et constructions suivantes peuvent y être implantées :

- aménagements paysagers en relation avec la vocation de ces surfaces,
- constructions non habitables d'un seul niveau au-dessus du sol, à l'exclusion de garage,
- équipements de sports et loisirs à ciel ouvert (terrain multisports, places de jeux, terrains de pétanque, etc.).

<sup>4</sup> Les espaces publics doivent être différenciés de l'espace privé par un changement de matériaux ou autre différenciation de l'espace (plantation, éléments d'eau, etc.).

#### **Article 31 Aménagements extérieurs**

Un plan d'aménagement des espaces extérieurs est établi au plus tard à la première demande de permis de construire. Il assure un ensemble paysager cohérent à l'échelle du quartier et garantit la transition entre espace public et espace privé.

#### **Article 32 Arborisation**

L'arborisation mentionnée sur le plan de situation est obligatoire. Elle doit se faire en pleine terre. Toutefois, le nombre et la situation exacte des plantations sont indicatifs et seront définis dans le plan d'aménagement des espaces extérieurs. La plantation de haies de thuyas, laurelles ou autres espèces est déconseillée et l'utilisation d'espèces indigènes en station recommandé. Ces plantations ne doivent pas former un écran opaque.

Dans la mesure du possible, les arbres existants le long de la rue du Simplon seront conservés.

## **5.0 DISPOSITIONS FINALES**

### **Article 33 Dérogations**

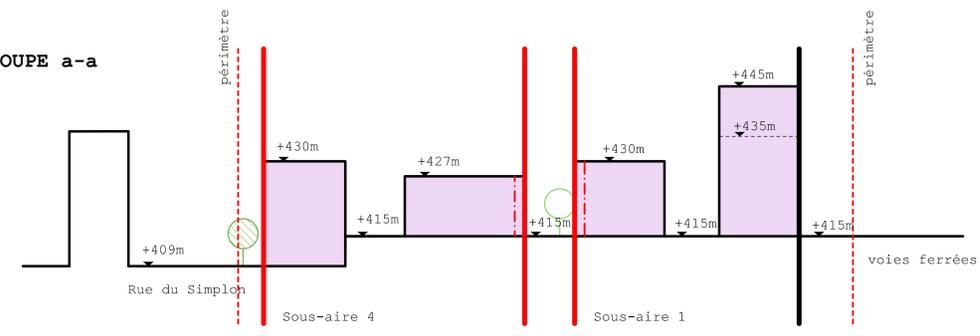
Dans les limites du droit cantonal (art.85 LATC), la Municipalité peut déroger aux dispositions du présent Plan de quartier.

### **Article 34 Abrogation et mise en vigueur**

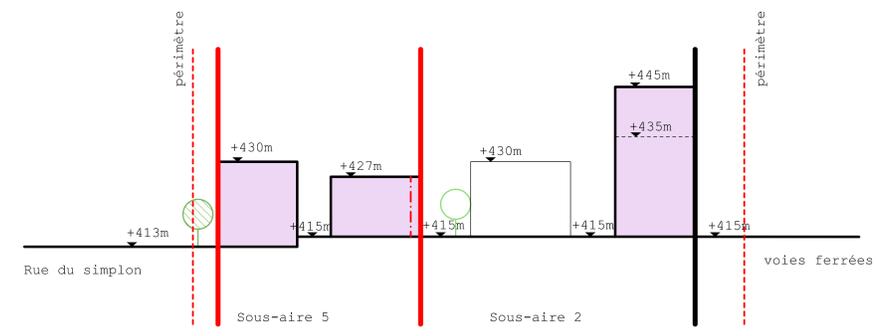
Le présent Plan de quartier avec le règlement qui lui est attaché entre en vigueur par décision du Département compétent du Canton de Vaud. Il abroge à l'intérieur de son périmètre toutes les dispositions antérieures qui lui sont contraires.



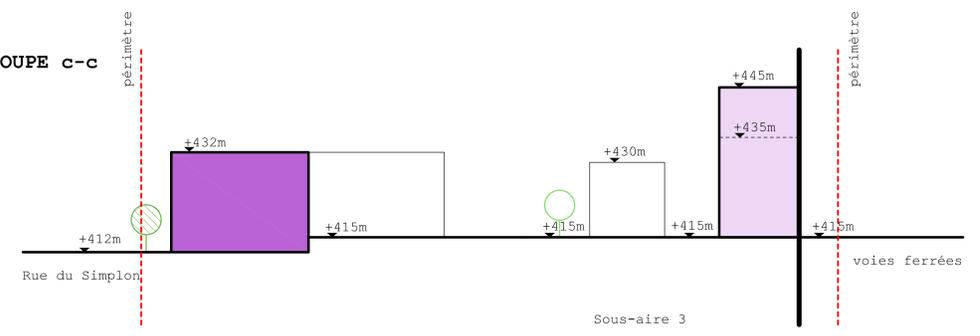
COUPE a-a



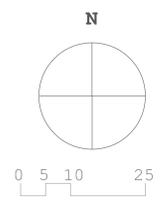
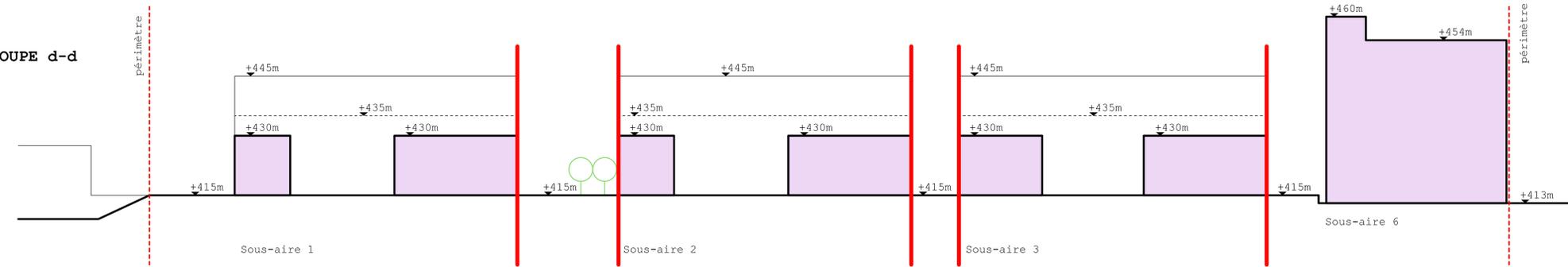
COUPE b-b



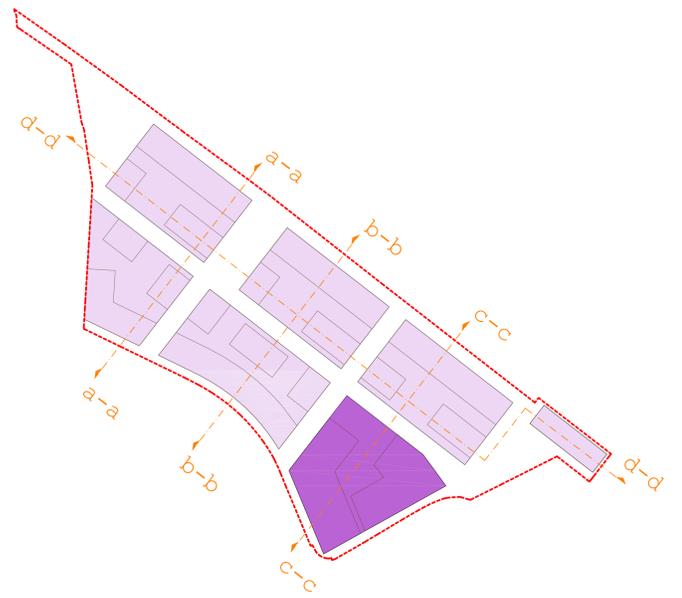
COUPE c-c



COUPE d-d



- LEGENDE**
- GENERALITES**
- Périmètre du Plan de Quartier "Les Entrepôts Renens: zone centrale de forte densité"
  - Ligne de coupe
- AFFECTATION**
- Aire d'habitation et activités artisanales et tertiaires et d'équipements publics
  - Aire d'installations publiques
  - Gabarit avec altitude maximale
  - Gabarit minimum des fronts bâtis continus
- MESURES DE CONSTRUCTION**
- H max. Hauteur maximale du bâtiment
  - Alignement des façades
  - Retrait autorisé
  - Fronts bâtis continus
- MESURES D'AMENAGEMENTS EXTERIEURS**
- Arbre existant
  - Arbre nouveau



<b>PLAN DE QUARTIER P41-LES ENTREPÔTS</b>	Approuvé par la Municipalité le 23.08.2013 La Syndique Le Secrétaire Marianne Huguenin Jean-Daniel Leyvraz
	Soumis à l'enquête publique du date au date
	Au nom de la Municipalité La Syndique Le Secrétaire Marianne Huguenin Jean-Daniel Leyvraz
	Adopté par le Conseil de la Commune le date Le Président La Secrétaire Olivier Duprez Yvette Charlot
	Approuvé préalablement par le Département compétent du Canton de Vaud Lausanne, le date La Cheffe du Département
	Mis en vigueur le date

Projet	Client
Plan de quartier P41-Les Entrepôts	Commune de Renens
Phase	Date
Plan de quartier	23.08.2013
Document	Numéro de projet
Coupees	0833
Echelle	Format
1:500	A0
	Code
	kcap-pq-pln

KCAP Architects+Planners Urbaniste  
Nesherwegstrasse 123  
8037 Zuerich (CH)  
T +41 (0) 44 350 16 51 www.kcap.eu  
F +41 (0) 44 350 16 52 zuerich@kcap.eu

# PLAN DE QUARTIER (PQ) P41 LES ENTREPOTS

## SIS SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE DE RENENS

### DECISION FINALE

Vu l'Ordonnance du 19 octobre 1988 relative à l'étude de l'impact sur l'environnement (OEIE / RS 814.011),

vu le règlement du 25 avril 1990 d'application de l'ordonnance fédérale relative à l'étude de l'impact sur l'environnement (RVOEIE / RSV 814.03.1),

en qualité d'autorité compétente, **le Conseil communal de la Commune de Renens :**

## 1. CONSTATE

### 1.1 PREAMBULE

Le plan de quartier P41 Les Entrepôts permet le développement d'une portion du quartier de la gare de Renens qui est aujourd'hui occupée par des activités artisanales et de stockage. Cette démarche vise à redonner une nouvelle vitalité et attractivité au quartier de la Gare par :

- La création de logements et de logements étudiants amenant de nouveaux habitants, l'implantation d'un gymnase et de nouvelles activités (emplois, commerces et équipements) attirant des visiteurs.
- La création d'une nouvelle liaison piétonne qui permet de connecter le quartier à la rue du Silo à l'Est, et la gare à l'Ouest ; des espaces publics offrant différentes possibilités d'utilisation sont prévus le long de cette rue.
- Une image du quartier de la Gare valorisée.

### 1.2 PROJET

Le périmètre du projet se trouve au centre de Renens, à env. 500 m de la gare de Renens. La société CFF SA, Migrol SA et Fenaco SA sont les propriétaires. La zone est actuellement utilisée par deux entreprises de l'industrie du bâtiment. La plus grande partie de la surface sert d'entrepôts.

A l'avenir, une zone d'utilisation mixte dense (notamment logements, logements étudiants, bureaux, commerces, gymnase) sur une surface de plancher brute totale de 84'000 m<sup>2</sup>, dont environ 45% est destiné à un usage d'habitation, est prévue dans ce secteur. Ce quartier comptera environ 850 habitants et 500 emplois. A la fin des travaux d'aménagement, la zone comprendra au maximum 532 places de stationnement. La viabilisation se fait depuis la rue du Simplon.

L'idée du projet résulte d'un concours d'urbanisme remporté en 2008. Le plan de quartier élaboré permet d'établir les bases relatives au droit de l'aménagement du territoire.

## 1.3 PROCEDURE

1. L'établissement d'un plan de quartier (PQ) est régi par la procédure définie aux articles 56 et suivants de la loi cantonale du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC).
2. Le projet de parking, prévu par le PQ, est soumis à la procédure d'étude d'impact sur l'environnement (EIE), en raison du nombre de places supérieur à 500. Le PQ a été élaboré pour permettre un développement urbain cohérent du secteur des Entrepôts.
3. La démarche d'EIE doit être mise en œuvre dès l'élaboration du PQ, puisque celui-ci planifie la réalisation d'une installation soumise à l'EIE<sup>1</sup> lorsqu'il comporte des mesures détaillées applicables à un projet dont il est possible de définir l'ampleur et la nature de l'impact.
4. Le plan, accompagné du rapport d'impact sur l'environnement, a été soumis à l'examen préalable des services de l'Etat<sup>2,3</sup>. L'appréciation globale du projet a permis au Service du développement territorial (SDT) de préavis favorablement la soumission de celui-ci à l'enquête publique. Les avis des services spécialisés de l'Etat sont mentionnés sous chiffre 2.4.3.
5. Le dossier du PQ, incluant notamment le rapport d'impact sur l'environnement du projet, a été mis à l'enquête publique du 26 août au 24 septembre 2013.<sup>4</sup>
6. L'enquête publique n'a pas suscité d'opposition ni d'observation.

## 2. CONSIDERE

### 2.1 PROCEDURE DECISIVE ET AUTORITE COMPETENTE

Le PQ prévoit la réalisation d'une installation<sup>5</sup> nécessitant une étude d'impact sur l'environnement, recensée à l'annexe de l'OEIE en tant que parking. Celui-ci comporte 532 places au maximum.

L'EIE est effectuée par l'autorité<sup>6</sup> qui, dans le cadre de la procédure décisive, est compétente pour décider de la réalisation du projet.

### 2.2 POUVOIR D'EXAMEN DE L'AUTORITE COMPETENTE

L'autorité compétente pour procéder à l'EIE doit déterminer si le projet répond aux prescriptions fédérales et cantonales sur la protection de l'environnement, sur la base des éléments d'appréciation suivants<sup>7</sup> :

- le rapport d'impact sur l'environnement - RIE,
- les préavis des services spécialisés de l'Etat,
- les résultats de l'enquête publique effectuée du 26 août au 24 septembre 2013.

Elle fixe, le cas échéant, les conditions applicables à la réalisation du projet ou les charges à imposer au requérant pour assurer le respect de ces prescriptions.

---

<sup>1</sup> Article 3 RVOEIE.

<sup>2</sup> Article 56 LATC, Rapport d'examen préalable, Service du développement territorial - SDT, 13.05.2008.

<sup>3</sup> Services spécialisés au sens du § 2.4.3 et autres services concernés.

<sup>4</sup> Article 15 OEIE.

<sup>5</sup> CF 1.3.2.

<sup>6</sup> Si un PPA concerne plusieurs communes, les législatifs communaux qui procèdent à l'EIE du projet sur la base du préavis de leur municipalité respective.

<sup>7</sup> Article 17 OEIE.

## **2.3 CONFORMITE DU PROJET PAR RAPPORT A L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE**

Le rapport selon l'article 47 OAT et le rapport d'impact montrent que le PQ est conforme à la législation sur l'aménagement du territoire, au Plan directeur cantonal (PDCn) et aux autres planifications régionales, intercommunales ou communales.

Les mesures suivantes du PDCn sont applicables au présent projet :

- Mesure A23 « mobilité douce »
- Mesure A32 « Nuisances sonores »
- Mesure A33 « Accidents majeurs »
- Mesure B33 « Affectations mixtes »
- Mesure B34 « Espaces publics »
- Mesure B41 « Ecole obligatoire »
- Mesure R11 « Agglomération Lausanne-Morges »

En matière d'urbanisation, le projet répond aux mesures suivantes du plan des mesures OPair 2005 :

AT-3, densification des zones desservies par des transports publics performants;  
AT-4, mixité des activités;  
AT-5, maîtrise du stationnement privé;  
MO-7, maîtrise du stationnement public;  
MO-21 et 22, développement de la mobilité douce.

## **2.4 ETUDE D'IMPACT SUR L'ENVIRONNEMENT**

### **2.4.1 Bases légales**

Les prescriptions fédérales et cantonales sur la protection de l'environnement applicables au PQ sont notamment :

- loi fédérale sur la protection de l'environnement du 7 octobre 1983 (LPE / RS 814.01);
- loi et ordonnance fédérales, respectivement du 1<sup>er</sup> janvier 1966 et du 16 janvier 1991, sur la protection de la nature et du paysage (LPN / RS 451 ; OPN / RS 451.1);
- ordonnance fédérale sur la protection de l'air du 16 décembre 1985 (OPair / RS 814.318.142.1);
- ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit du 15 décembre 1986 (OPB / RS 814.41);
- loi et ordonnance fédérales, respectivement du 24 janvier 1991 et du 28 octobre 1998, sur la protection des eaux (LEaux / 814.20 ; OEaux / RS 814.201);
- ordonnance fédérale sur l'assainissement des sites pollués du 26 août 1998 (OSites / RS 814.680);
- ordonnance fédérale sur les atteintes portées aux sols du 1<sup>er</sup> juillet 1998 (OSol / RS 814.12);
- et la législation cantonale d'application.

### **2.4.2 Rapport d'impact**

Le rapport d'impact sur l'environnement a accompagné le PQ qui a été soumis à l'enquête publique du 26 août au 24 septembre 2013.

Les principaux impacts relevés par le RIE concernent le stationnement. Ils sont décrits ci-dessous.

## 2.4.2.1 PRINCIPAUX IMPACTS SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES

Nota bene : les calculs en lien avec les besoins en places de stationnement sont basés sur un nombre de places fixé à 803 (fourchette haute de la classe B). Le règlement du PQ ramène ce chiffre à 532 (fourchette basse de la classe A). Les documents techniques n'ont pu faire l'objet de toutes les adaptations nécessaires, mais il a été considéré que les conclusions positives, faites sur la base d'un scénario surdimensionné et depuis revu à la baisse, ne pouvaient être qu'acceptables.

Aucun préavis négatif n'a été émis. Ils sont tous favorables, avec ou sans réserve, et sont reproduits ci-dessous :

### Trafic induit par le projet

Les principaux effets sur l'environnement sont occasionnés par le trafic induit par le projet, qui passera d'environ 600 véhicules par jour actuellement à environ 3'000 véhicules par jour à l'état d'exploitation en 2020. Dans les rues environnantes, l'augmentation maximale du trafic total (comparativement à l'état sans projet) est d'environ 11% dans la rue du Simplon. Dans les autres rues, l'augmentation du trafic total se situe en dessous de 6%.

### Protection de l'air

Si l'on prend en compte les polluants atmosphériques émis uniquement par le trafic induit par le projet, le facteur passe de 2,8 à 4,2 (NO<sub>x</sub>, PM10, COV, CO<sub>2</sub>) (comparativement à l'état sans projet).

Les émissions totales dans le périmètre induites par le trafic sont légèrement plus élevées (env. 3%) à l'état d'exploitation 2020 qu'à l'état de référence 2020 en raison du projet.

En plus de la circulation routière, d'importantes quantités de polluants atmosphériques seront probablement émises compte tenu des utilisations prévues (notamment logements, bureaux, commerces), uniquement pour couvrir les besoins thermiques (chauffage, eau chaude). Bien que le futur système de chauffage ne soit pas encore connu des estimations brutes des émissions (CO<sub>2</sub>, NO<sub>2</sub>, SO<sub>2</sub>, PM10) des chauffages au mazout ou au gaz ont été exécutées.

### Protection contre le bruit

L'augmentation de bruit sur le réseau routier environnant est de maximum 0,4 dB et n'est, par conséquent, pas perceptible. De plus, de nouveaux dépassements des valeurs limites d'immission (VLI) ne sont pas à prévoir.

Le périmètre de projet est concerné par les immissions de bruit provenant de la Rue du Simplon et de l'Avenue du Silo limitrophes ainsi que de la ligne CFF Lausanne - Genève. Les deux sources de bruit donnent lieu, sur les façades les plus exposées, à des dépassements des valeurs limites d'immission (VLI) pour les habitations et les salles de classe. Quant aux utilisations, telles que les bureaux ou les commerces, les VLI sont respectées.

Avec des mesures adaptées aux projets de construction concrets (par exemple, des plans d'appartements et des salles de classe adaptés aux besoins de la protection contre le bruit, bureaux et/ou commerces à la place de logements), les VLI peuvent être respectées sur le périmètre de projet. Le respect des VLI doit être attesté lors du dépôt des demandes de permis de construire.

Compte tenu des utilisations sur le périmètre de projet, aucune émission de bruit importante n'est à prévoir à l'état d'exploitation 2020.

### Protection contre les vibrations

A l'heure actuelle, on ne sait pas encore si des travaux de battage ou d'autres méthodes de construction occasionnant de fortes vibrations seront nécessaires. On ne saura cela probablement que dans le cadre de projets de construction concrets et ce n'est donc pas important pour l'évaluation du plan de quartier. Pendant l'exploitation, des vibrations émanant du périmètre de projet ne sont pas à prévoir compte tenu des usages prévus.

Depuis la ligne CFF Lausanne-Genève située au nord du périmètre de projet, il faut s'attendre à des effets de vibrations nécessitant la mise en œuvre de mesures. Ces mesures peuvent être prises sur le bâtiment lui-même. En cas d'absence de sol rocheux, il est possible de créer un "Bodenschlitz" soit une tranchée absorbante dans le sol entre les voies et les bâtiments. Ces mesures sont à définir lors du dépôt des demandes de permis de construire.

### Rayonnements non ionisants (RNI)

Des immissions émanant de rayonnements non ionisants sont à prévoir, notamment en provenance de la ligne de chemin de fer limitrophe. Etant donné que le périmètre de projet était déjà classé avec force de loi comme zone de construction en 1999 avant l'entrée en vigueur de l'ordonnance sur le RNI "seulement" la valeur limite d'immission doit être respectée, et non la valeur limite de l'installation plus sévère.

La ligne de chemin de fer dispose d'un conducteur de retour. La valeur limite d'immission peut être respectée.

### Protection des eaux

Le périmètre de projet se trouve principalement dans le secteur de protection des eaux B. Seulement la zone nord-ouest se trouve dans le secteur de protection des eaux A. Sur le périmètre de projet, on prévoit la création de jusqu'à deux sous-sols. Il n'est actuellement pas possible de déterminer si le niveau des eaux souterraines moyen sera atteint en raison des données manquantes concernant le niveau des eaux souterraines. Ce dernier sera préalablement défini par des mesures dans le cadre des projets de construction concrets.

Le projet n'influe pas sur les eaux superficielles.

Les eaux usées et les eaux météoriques sont évacuées séparément. Les eaux usées sont récoltées et raccordées au réseau public d'évacuation.

### Protection des sols

Le périmètre de projet est presque entièrement aménagé ou construit. Il ne reste du sol que le long du talus de la rue du Simplon et de son prolongement vers le nord. Le sol actuellement existant est déblayé pour la réalisation du projet de construction. Il pourra, à la rigueur, être réutilisé pour l'aménagement des nouveaux espaces verts.

### Sites pollués

L'aire du plan de quartier contient un site pollué (enregistrements au cadastre cantonal et au cadastre CFF). Le site pollué ne nécessite ni surveillance ni assainissement.

### Déchets, substances dangereuses pour l'environnement

Le système de récupération des déchets est fixé d'entente avec la Municipalité lors de l'élaboration des projets de constructions faisant l'objet des demandes de permis de construire.

Les matériaux produits lors de la démolition doivent être séparés et éliminés de façon conforme. Lors de l'élaboration des projets de construction faisant l'objet de demandes de permis de construire, un concept d'assainissement et d'élimination doit être établi.

### Protection en cas d'accidents majeurs, d'événements extraordinaires et de catastrophes

Compte tenu des usages prévus, aucun danger lié à des accidents majeurs, des événements extraordinaires et des catastrophes ne provient du périmètre de projet.

Le périmètre de projet est exposé à un certain risque en ce qui concerne le transport de marchandises dangereuses sur la ligne CFF Lausanne - Genève.

Les risques se situent dans le domaine intermédiaire à l'état actuel (screening CFF de 2011) et ils augmenteront sensiblement dans le milieu supérieur du domaine intermédiaire avec le plan de quartier et à l'état d'exploitation CFF de 2020. En application du principe de prévention et en raison de la proximité immédiate des voies, l'intégration de mesures permettant de réduire les risques est nécessaire au vu du haut niveau du risque.

### Protection de la nature

Conformément aux inventaires cantonaux et fédéraux, aucun site naturel protégé ne se trouve sur le périmètre de projet.

Le périmètre de projet est presque entièrement aménagé ou construit. Il ne reste des espaces verts que le long du talus de la Rue du Simplon et de son prolongement vers le nord ainsi que le long du talus de la route d'accès dans la zone de l'Avenue du Silo. Le plan du quartier prévoit l'aménagement d'espaces verts publics.

## Autres domaines de l'environnement

En ce qui concerne les autres domaines de l'environnement qui n'ont pas encore été mentionnés, le projet n'a pas ou n'a que peu d'effets.

### **2.4.2.2 CONCLUSION**

Au final, le RIE conclut que le plan du quartier "Commune de Renens, Plan de quartier P41 – Les Entrepôts" est compatible avec la législation environnementale.

Les nuisances résiduelles résultent essentiellement des émissions de bruit et de polluants atmosphériques, occasionnées par l'augmentation du trafic routier le long du réseau routier environnant. De plus, le risque concernant le transport de marchandises dangereuses sur la ligne CFF Lausanne-Genève augmente.

Les autres domaines de l'environnement ne devraient pas subir de nuisances qui ne soient maîtrisables relativement facilement au niveau du projet de construction.

### **2.4.3 Avis et conditions des instances cantonales spécialisées et de la CIPE**

Les services spécialisés ont, en résumé, émis les avis et conditions suivants :

- **Service de la mobilité (SM)**

#### Stationnement

Compte tenu de la situation du site (à proximité de la gare CFF de Renens) et de la future desserte en transports publics du site, le SM recommande l'application d'un type de localisation A (fourchette de 20 à 40%) au sens de la norme VSS en vigueur. De plus, conformément au Plan des mesures OPair de l'agglomération Lausanne-Morges, la fourchette basse des besoins limites du type de localisation A s'applique, soit 20% de la valeur indicative.

- **DGE-ARC**

#### Stationnement

L'utilisation de la valeur haute de la fourchette des besoins limites n'est pas justifiée. La DGE-ARC demande que les besoins en stationnement soient fixés au bas de la fourchette. Une localisation A serait plus appropriée et par conséquent l'offre en case de stationnement doit être de 20%.

#### Exposition au bruit du trafic ferroviaire

Le rapport d'impact précise que pour les façades présentant des risques de dépassement des valeurs limites d'immissions, des mesures de construction ou d'aménagement sont proposées.

Afin d'éviter toute ambiguïté, la DGE demande que l'article 17 précise les mesures préconisées dans le rapport d'impact, soit :

"Les plans des appartements et des salles de classe doivent être réalisées de telle manière à ce qu'aucune fenêtre servant à aérer ne donne sur la ligne CFF Lausanne-Genève (frontal ou latéral), sauf si elles peuvent être protégées par un obstacle.

- **SDT**

#### Stationnement

La principale modification apportée au projet depuis l'examen préalable (EP) concerne le nombre de places de parking qui est passé de 803 à 532 unités. Cette révision du potentiel en besoin de stationnement est intervenue suite aux demandes de mise en conformité du projet au plan des mesures OPair. L'application de la fourchette basse avec le type de localisation (A) a été faite conformément aux demandes reconduites par la DGE-ARC et le SM depuis l'EP.

Les documents techniques n'ont pu faire l'objet de toutes les adaptations nécessaires. Le SM et la DGE-ARC ont néanmoins accepté que les calculs en lien avec les besoins en places de stationnement et basés sur la fourchette haute de la classe B soient maintenus dans le RIE malgré l'application demandée et acceptée de la fourchette basse de la classe A. Il a été considéré que les conclusions positives, faites sur la base d'un scénario surdimensionné et depuis revu à la baisse, ne pouvaient être qu'acceptables.

- **DGE-Biodiv**

Le rapport d'impact, le rapport 47OAT, le règlement et le plan de quartier prennent en compte les éléments utiles qui répondent de manière satisfaisante aux dispositions légales concernant la nature et le paysage.

- **Commission de coordination interdépartementale pour la protection de l'environnement (CIPE)**

La CIPE estime que la réalisation du projet sera conforme aux prescriptions environnementales, sous réserve de la prise en compte des conditions émises par les services cantonaux, notamment dans le domaine de la protection contre la pollution de l'air, le bruit, les accidents majeurs, de l'amiante et de la gestion des eaux superficielles.

#### **2.4.4 Appréciation globale de la compatibilité du projet avec l'environnement**

Selon le rapport d'impact sur l'environnement et l'évaluation des instances spécialisées et de la CIPE, le projet est compatible avec l'environnement, pour autant que les conditions contenues au point 2.4.3 soient remplies.

### **2.5 ENQUÊTE PUBLIQUE**

#### **2.5.1 Résumé des oppositions**

L'enquête publique du PQ, ouverte du 26 août au 24 septembre 2013, n'a suscité ni opposition ni observation.

### 3. DECIDE

#### 3.1 ADOPTION DU PLAN DE QUARTIER P41 LES ENTREPOTS

Se référant à ce qui précède, le Conseil communal de la Commune de Renens prend la(les) décision(s) mentionnées ci-après :

- Vu le préavis n°\_\_ du 1<sup>er</sup> novembre 2013 de la Municipalité,

décide :

- d'adopter le Plan de quartier P41 Les Entrepôts et le règlement qui lui est attaché, tel que soumis à l'enquête publique, aux conditions fixées dans le rapport y relatif et selon les termes de la présente décision

#### Consultation publique

Après l'approbation préalable du Plan de quartier P41 Les Entrepôts par le Département compétent, la décision finale sera mise en consultation publique durant 30 jours au greffe communal de Renens accompagnée du rapport d'impact sur l'environnement et du plan<sup>8</sup>.

Avis de la consultation sera publié dans la Feuille des avis officiels du Canton de Vaud (FAO) et dans un journal local, ainsi qu'au pilier public de la commune.

#### Voie de recours

La présente décision peut faire l'objet d'un recours auprès de la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal (Av. Eugène-Rambert 15, 1014 Lausanne), aux conditions de la loi sur la juridiction et la procédure administrative du 28 octobre 2008 (LJPA / RSV 173.36), en vigueur dès le 1<sup>er</sup> janvier 2009.

Le recours s'exerce par écrit dans les 30 jours dès la communication de la décision attaquée. L'acte de recours doit être signé et indiquer les conclusions et motifs du recours. La décision attaquée est jointe au recours. Ce mémoire sera accompagné des pièces utiles et cas échéant de la procuration du mandataire.

En cas de rejet du recours, les frais d'instruction et un émolument peuvent être mis à la charge du recourant.

Pour le Conseil communal de Renens :

Le Président

La Secrétaire

Renens, le \_\_\_\_\_

---

<sup>8</sup> Art. 20 OEIE.



## **REGLEMENT**

### **concernant**

### **la taxe relative au financement de l'équipement communautaire en lien avec les parcelles comprises dans le périmètre du Plan de quartier P41 «Les Entrepôts» sur le territoire de la Commune de Renens**

Vu :

Les articles 4b à 4e de la loi du 5 décembre 1956 sur les impôts communaux ;  
L'article 70 de la loi du 4 juillet 2000 sur les impôts directs cantonaux ;

Le Conseil communal édicte

Objet

#### **ARTICLE 1**

Le présent règlement a pour objet la fixation du montant de la taxe relative au financement de l'équipement communautaire, prévue aux articles 4b à 4e de la loi du 5 décembre 1956 sur les impôts communaux (LICom).

Assujettis et  
convention

#### **ARTICLE 2**

Sous réserve des exonérations prévues à l'article 4d LICom, la taxe est due par le ou les propriétaires au moment de l'entrée en force du plan de quartier P41 «Les Entrepôts».

Par voie conventionnelle, la commune peut différer la perception de la taxe ou accorder un plan de paiement avec ou sans intérêts de retard.

Type  
d'équipement  
communautaire

#### **ARTICLE 3**

La taxe est destinée à couvrir 50% l'équipement communautaire. Celui-ci comprend notamment :

- écoles et salles spéciales (polyvalente, gymnastique, logopédie, bibliothèque de quartier),
- structures d'accueil de jour des enfants pré et parascolaires,
- maison de quartier, centre d'animation et centre socio-culturel,
- places de quartier,
- équipements des places de jeux et de détente,
- équipements sportifs de quartier,
- transports publics (extension de lignes locales, aménagement des arrêts).

Montant de la taxe

#### **ARTICLE 4**

Le montant de la taxe est fixé d'après une estimation de la Municipalité basée sur des données techniques, statistiques et financières.

Pour les surfaces destinées au logement, le montant de la taxe est fixé à CHF 123.- par mètre carré de surface de plancher déterminante supplémentaire, octroyé par le PQ 41 «Les Entrepôts».

Pour les surfaces destinées au logement pour étudiants, le montant de la taxe est fixé à CHF 30.20 par mètre carré de surface de plancher déterminante supplémentaire, octroyé par le PQ 41 «Les Entrepôts».

Pour les surfaces destinées aux activités professionnelles et commerciales, le montant de la taxe est fixé à CHF 3.50 par mètre carré de surface de plancher déterminante supplémentaire, octroyé par le PQ 41 «Les Entrepôts».

La taxe est répartie entre les propriétaires au prorata des surfaces de plancher déterminantes supplémentaires qu'ils ont obtenues.

Décisions et voies de droit

#### **ARTICLE 5**

Les décisions de taxation fondées sur le présent règlement sont rendues par la Municipalité. Elles sont susceptibles de recours auprès de la Commission communale de recours en matière d'impôts. L'acte de recours écrit et motivé doit être adressé à la Municipalité dans les trente jours dès la notification du bordereau. Cette autorité transmet le dossier à ladite Commission.

Le prononcé de la Commission communale de recours peut faire l'objet d'un recours auprès de la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal dans les trente jours, selon les articles 92 et suivants de la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative.

Entrée en vigueur

#### **ARTICLE 6**

Le présent règlement entre en vigueur dès son approbation par le département compétent.

Adopté par la Municipalité,  
en séance du 11.10.2013 :

La Syndique :

Le Secrétaire :

Adopté par le Conseil communal,  
en séance du :

La-le Président·e :

La-le Secrétaire :

Approuvé par le Département en charge des  
relations avec les communes, le :

La Cheffe du département :