

**Service
du développement
territorial**

Place de la Riponne 10
1014 Lausanne

Personne de contact: P.Yoakim
T 021 316 74 47
E pascalle.yoakim@vd.ch

N/réf. PY/ak – 126 509

MUNICIPALITÉ DE LA COMMUNE DE RENENS	
R	16. MAR 11.
VISAS	SYNDIQUE DIRECT
Vu en séance de Municipalité du	
Transmis: Copie./Original	
le	
à	
pour	

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

Lausanne, le 14 mars 2011



**Commune de Renens
Plan de quartier (PQ) P 34 "La Croisée II"
Examen préalable complémentaire n° 1**

Madame la Syndique, Mesdames et Messieurs,

Le dossier cité en titre, établi par le bureau Pezzoli et Associés SA, nous est parvenu le 6 janvier 2011 pour examen préalable complémentaire, selon l'article 56 LATC. Il est composé des pièces suivantes:

- plan et coupes au 1:500 du 17 décembre 2010,
- règlement du 17 décembre 2010,
- rapport 47 OAT, avec notice d'impact sur l'environnement, du 17 décembre 2010.
- projet de convention complété par un document annexe transmis à la Division améliorations foncières du Service du développement territorial (SDT) le 18 janvier 2011,
- préavis de l'entreprise des Transports publics (tl) de la région lausannoise du 21 décembre 2010.

Vous trouverez ci-joint:

- le rapport d'examen préalable complémentaire comprenant l'appréciation globale du dossier,
- les préavis des services cantonaux consultés.

En restant à votre disposition pour d'éventuels compléments d'information, nous vous prions d'agréer, Madame la Syndique, Mesdames et Messieurs, nos salutations distinguées.

Philippe Gmür
chef du Service du développement territorial


Frédéric Baldy
responsable Division aménagement communal

Annexes

- 4 dossiers en retour



**Service
du développement
territorial**

Place de la Riponne 10
1014 Lausanne

Personne de contact: P.Yoakim
T 021 316 74 47
E pascalle.yoakim@vd.ch

N/réf. PY/ak – 126 509

Lausanne, le 14 mars 2011

**Commune de Renens
Plan de quartier (PQ) P 34 "La Croisée II"
Examen préalable complémentaire n° 1**

RAPPORT D'EXAMEN PREALABLE (art. 56 LATC)

- 0. Présentation
 - 1. Conformité du projet
 - 2. Pesée des intérêts et coordination du projet (appréciation globale)
 - 3. Suite de la procédure

Les points précédés d'une puce de type "•" sont des demandes et ceux précédés d'une puce de type "o" sont des recommandations et/ou observations.

0. PRESENTATION

0.1 Etat de la concertation

Présentation au Schéma directeur de l'Ouest lausannois (SDOL)

Le SDT constate que sa demande d'intégrer dans le rapport 47 OAT le procès verbal du 28 novembre 2008 émis par la Cellule de pilotage technique (cpt) du SDOL n'a pas été prise en compte et qu'aucune réponse n'a été apportée à la problématique du projet de requalification de l'Avenue du 24 janvier développé dans le PV précité.

Suite à une information transmise par M. Hofstetter, Chef du Service de l'urbanisme de Renens, il s'avère que l'aménagement de l'Avenue précitée devrait se traduire par un passage en zone 30 dudit secteur.

- Le SDT prend acte de cette décision et demande à ce qu'elle soit explicitée dans le rapport 47 OAT.

Présentation au SDT et au Service de la Mobilité (SM)

Suite au préavis négatif du Service de la mobilité (SM) émis dans le cadre de l'examen préalable du 22 juin 2010, deux séances de coordination ont eu lieu les 1^{er} juillet et 24 août 2010 avec le SM, le SDT et l'ensemble des intervenants concernés (*nota bene*: le procès-verbal de la séance du 1^{er} juillet 2010 figure en annexe V du rapport 47 OAT).

Elles ont permis de vérifier la coordination entre le projet du PQ et celui des axes forts des transports publics urbains (AFTPU).

Le SM préavise positivement le projet qui intègre maintenant toutes les demandes formulées lors du premier examen préalable et lors des deux séances de concertation précitées.

Consultation des tl

Le préavis des tl du 21 décembre 2010 a été discuté directement avec Monsieur O. Villars en charge du dossier au SM. L'ensemble des demandes des tl encore en suspens sera traité lors de la demande du permis de construire des futurs bâtiments. Au stade de la planification en cours, le SM confirme que les demandes liées au AFTPU ont bien été prises en compte.

1. CONFORMITE DU PROJET

Le projet a été soumis aux services cantonaux concernés qui ont vérifié la conformité légale.

Pour l'ensemble des remarques et recommandations, il importe de se reporter aux préavis détaillés des services cantonaux consultés, rassemblés en annexe, qui font partie de l'examen préalable selon l'art. 56 LATC. Le présent rapport de l'examen synthétise les principales remarques tout en les coordonnant et effectue une pesée des intérêts en présence selon l'art. 3 OAT.

Conformité au projet d'agglomération Lausanne - Morges (PALM)

La démonstration de la conformité à la densité requise a été établie selon les directives du PALM.

- On constate toutefois une erreur dans le calcul de la densité par hectare qui est de 313 hab./emp./ha (et non pas 360): à corriger dans le chapitre 3.2 du rapport 47 OAT.

1.1 Création et maintien du milieu bâti

Coordination des aspects fonciers / aménagement du territoire

Le SDT prend acte que la faisabilité du projet, la construction et l'utilisation des surfaces dévolues au public ainsi que l'utilité et l'entretien des espaces extérieurs publics, est régie par la convention présentée dans le cadre de cet examen.

La Division améliorations foncières du SDT (SDT-AF) préavise favorablement le projet et rappelle que:

- Afin de répondre aux exigences des articles 55 LATC et 4 LAF, la convention précitée devra être signée avant la mise à l'enquête publique du PQ.
- En application des articles 1 et 13 de la Loi sur les routes, tout projet de création de servitudes publiques doit faire l'objet d'une enquête publique à coordonner avec celle du PQ.

Protection contre l'exposition au bruit routier

Le Service de l'environnement et de l'énergie (SEVEN) constate que ses demandes formulées lors de l'examen préalable n'ont pas été prises en compte.

Il rappelle notamment que le choix d'une ventilation à double flux n'est pas une solution au sens de l'Ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit (OPB).

- Compléter la notice acoustique établie par les bureaux ECOSCAN et TRANSITEC et le rapport 47 OAT par les dispositions à prendre pour respecter les exigences de l'OPB (voir préavis du SEVEN).
- Compléter l'article 26 du règlement selon les directives du SEVEN.
- Toute demande de complément d'information relative aux remarques figurant dans le préavis du SEVEN devra être discutée directement avec ledit service.

1.2 Forme et contenu des documents

Affectation – Directive Normat

On comprend que le PQ propose une affectation en zone "mixte" constituée par **trois** types d'affectation parmi les zones à bâtir et dont le pourcentage est fixé par le règlement: 75% à 80% des surfaces de plancher déterminantes (SPd) en zone d'habitation de forte densité, 15% à 20% des SPd en zone d'activités tertiaires, artisanales et commerciales (non gênantes pour l'habitation) et 5% en zone d'installations publiques et d'installations parapubliques (*nota bene*: sans possibilité de ratio).

- Dans l'ensemble des documents, utiliser la terminologie Normat pour l'appellation de la zone sous la forme: "Zone mixte d'habitation de forte densité, d'activités tertiaires, artisanales, commerciales non gênantes pour l'habitation et d'installations publiques et parapubliques".

Plan

- Le SDT déplore le peu de lisibilité du plan d'affectation au vu du choix des couleurs pastelées utilisées notamment pour les aires d'aménagements extérieurs: améliorer le contraste entre les hachures des périmètres d'implantation rez, rez inférieur et celles de l'aire de verdure.
- Lors de la séance de coordination du 24 août 2010 avec le SM et M. Hofstetter, il a été convenu que le secteur concerné par le projet des AFTPU ne pouvait être représenté sur le PQ par une surface hachurée, ceci afin d'éviter toute confusion avec une aire ou une zone d'affectation. Dès lors, le SDT-AC s'étonne de la représentation graphique utilisée et de son appellation. Indiquer graphiquement un **périmètre** en plan et le rattacher dans la légende à la terminologie de "**Secteur** de coordination (...)".
- Ne pas prolonger la représentation des chemins piétonniers en dehors du périmètre du PQ.

Légende du plan

- On rappelle que la légende ne doit concerner que le plan de quartier et les coupes correspondantes et non pas l'illustration du projet.
- Modifier la terminologie de la zone conformément à Normat et écrire en toute lettre: "Zone mixte d'habitation de forte densité, d'activités tertiaires, artisanales, commerciales non gênantes pour l'habitation et d'installations publiques et parapubliques".

- Utiliser la même épaisseur de traits pour l'entourage des hachures des périmètres d'implantation que celle utilisée pour le plan et les coupes.
- Adapter la représentation graphique de l'aire de verdure qui ne figure pas en "vert" sur le PQ.

Règlement

- Article 1: supprimer "(...), l'espace situé dans le prolongement du (...)", l'indication limitée à: "(...), le chemin de Sécheron (...)" est compréhensible et suffisante.
- Article 3: à modifier sous la forme: "Les surfaces de plancher déterminantes sont destinées à une zone mixte d'habitation de forte densité, d'activités tertiaires, artisanales, commerciales non gênantes pour l'habitation et d'installations publiques et parapubliques".
- Article 8, alinéa 1: utiliser la terminologie "surfaces de plancher déterminantes" conforme aux normes SIA.
- Article 8, alinéa 3: remplacer "à l'utilité publique" par "à des installations publiques et parapubliques".
- Article 10, alinéa 3: remplacer "l'espace" par "l'aire" de verdure.
- Article 16: (rappel) on comprend que les 2 m² de places de jeux sont exigés par 100 m² de surface de plancher déterminante, ce qui représente pour les 80% des SPd possibles pour l'habitation une surface de 368 m² (cf. ((23'000m² x 80%) / 100) x 2)) de surfaces de jeux. Il convient de vérifier ce montant au vu de son importance.
- Article 16: l'article de référence cité est le n° 8 et non pas le n° 7.
- Article 16: supprimer "à l'exception des logements protégés", cette typologie d'appartement n'étant pas fixée par le règlement du PQ.
- Article 23: corriger la terminologie du service cité, soit: "Service des eaux, sols et assainissement".
- Article 26: cet article est à compléter conformément aux demandes du SEVEN.
- Article 28, dernière ligne: modifier "remplace" par "abroge".

Rapport 47 OAT

- Paragraphe 0.2, alinéa 1: compléter la parenthèse par les installations publiques et parapubliques.
- Paragraphe 0.4: le SDT laisse à la responsabilité du mandataire la vérification des liaisons entre les textes explicatifs et les annexes.
- Paragraphe 2.3, alinéa a: à adapter selon le préavis du SEVEN qui rappelle que le choix d'une ventilation double flux n'est pas une solution au sens de l'OPB.
- Paragraphe 2.3, alinéa b: le pourcentage des ratios ne correspond pas à celui fixé par le règlement qui permet une variation de 75% à 80% pour l'habitation et une variation de 15% à 20% pour les activités.
- Paragraphe 2.3, alinéa d, dernière phrase: remplacer "fera" par "fait".
- Paragraphe 3.1: corriger les terminologies inadéquates: le PDCn fixe des **lignes d'action** (A1) et des **mesures** (A11); la fiche régionale R01- Agglomération Lausanne – Morges fixe le cadre **général** de mise en œuvre du PDCn.

- Paragraphe 3.2: si le nombre d'habitants-emplois est bien de "340" pour les 10'833 m² que représente la surface du plan de quartier, la quantité à l'hectare est de 313 habitants-emplois et non pas de "360".
- Paragraphe 3.3: modifier le titre du paragraphe sous la forme "Conformité au Schéma directeur de l'Ouest Lausannois (SDOL) - chantier 6 "Transports individuels motorisés - Transport Public". La référence à la ligne d'action A2 du PDCn est superflue car le projet du PQ ne répond pas directement à cet objectif.
- Paragraphe 3.3, dernier alinéa: à déplacer dans le paragraphe traitant de la conformité au PDCn.
- Paragraphe 3.4: à modifier selon la demande du SEVEN qui rappelle que le choix d'une ventilation double flux n'est pas une solution au sens de l'OPB (voir préavis du SEVEN).
- Paragraphe 3.5: dernière phrase, supprimer la référence à "LOGACOP" qui n'est pas propriétaire des parcelles citées.
- Annexe III: modifier le titre, le PQ n'est pas un addenda.
- Paragraphe 3.11: 1^{ère} phrase, remplacer "sera" par "a été".

Notice d'impact

- Paragraphes 2.2 et 2.7: la répartition des surfaces de plancher déterminantes est à adapter car elle ne correspond pas à celle fixée par le règlement du PQ.
- Paragraphe 4.3.1, page 28: à modifier selon la demande du SEVEN qui rappelle que le choix d'une ventilation double flux n'est pas une solution au sens de l'OPB (voir préavis du SEVEN).
- On prend acte que la notice d'impact ne traite pas de l'aspect "protection des eaux" et que c'est l'article 23 du règlement qui fixe les mesures à prendre conformément à la demande du SESA.

1.3 Application de la directive cantonale pour la structuration et l'échange de données numériques géoréférencées d'affectation du sol (directive NORMAT)

Rappel: depuis le 1^{er} juillet 2008, les dossiers soumis à examen préalable doivent être accompagnés de fichiers informatiques respectant la directive cantonale pour la structuration et l'échange de données numériques géoréférencées d'affectation du sol. Cette directive concerne autant les plans d'affectation que leur règlement.

La livraison au SDT des fichiers concernés pour la planification qui fait l'objet de cet examen préalable se fera au plus tard avant la mise à l'enquête publique, en respect du chapitre 8.2 Procédure de ladite directive.

2. PESEE DES INTERETS ET COORDINATION DU PROJET (APPRECIATION GLOBALE)

Le projet du PQ a maintenant intégré et statué sur la majorité des préoccupations relevées lors de l'examen préalable.

Toutefois, la problématique relative à l'exposition au bruit routier n'a pas été traitée en conformité avec l' OPB. Le respect des valeurs limites n'est pas démontré.

Il convient donc de répondre aux demandes du SEVEN en démontrant l'efficacité des mesures mises en œuvre dans le cadre du projet du PQ afin de satisfaire au respect des exigences de l'OPB.

Le dossier nécessite d'autre part quelques modifications formelles.

En l'état, il ne peut pas être soumis à la procédure prévue par les articles 57 et suivants LATC.

3. SUITE DE LA PROCEDURE

Lorsque les documents auront été mis au point, il est demandé de les transmettre en deux exemplaires au SDT pour un ultime contrôle auprès du SDT-AC et du SEVEN.

Au vu des difficultés rencontrées pour la mise en forme des documents, l'urbaniste en charge du dossier se tient à la disposition du mandataire pour une lecture des documents modifiés avant leur remise au SDT pour ultime contrôle.

Rappel de la coordination des procédures

Conformément à l'article 25a LAT, le principe de coordination doit être appliqué aux procédures liées formellement et matériellement.

Conventions et servitudes

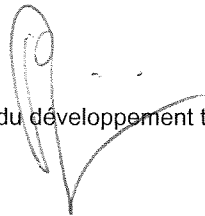
En application de l'article 55 LATC, l'ensemble des conventions et servitudes nécessaires à la mise en œuvre du PQ P34 "La Croisée II" devra être signé avant l'enquête publique. Ces conventions devront figurer dans le dossier de demande d'approbation préalable du PQ par le Chef du département compétent.

Loi sur les routes

Les procédures connexes d'établissement de servitudes de passage public (cf.: art. 1 al. 2 LRou) sur du domaine privé devront se dérouler simultanément à la présente procédure.

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

Philippe Gmür
chef du Service du développement territorial




Frédéric Baldy
responsable Division aménagement communal