

# Plan d'affectation communal

Commission conseil communal : préavis municipal N°62-2024 du 15 avril 2024

3<sup>ème</sup> séance du 1<sup>er</sup> juillet 2024

# Proposition d'ordre du jour

1. Réponse aux amendements au PACom présentés par le PLR – PVL
2. Réponse aux amendements concernant le stationnement de l'UDC (Conseil communal du 20 juin 2024) et du PLR-PVL (amendement 9)
3. Présentation de l'amendement de la Municipalité au préavis 62-2024 (opposition enquête complémentaire – Lauber)
4. Divers: courriers d'opposants adressés au président du Conseil, au président de la CUAT, au président de la commission ad hoc

# Réponse aux amendements au PACom présentés par le PLR – PVL

# 1. Article 6 RPACom – CAPU

- » « *Abrogation de l'article, ou modification de celui-ci indiquant que selon les projets, la Municipalité est libre d'octroyer un mandat (de cas en cas) à un bureau si elle le désire. »*

## Réponse

- » Une commission d'architecture est un outil utilisé par de nombreuses communes. Elle permet de créer sur la durée une culture commune entre la Municipalité, ses services et les experts nommés.
- » Son indépendance et son expertise sont utiles face aux porteurs de projet comme devant les tribunaux.
- » La CAPU a pour tâche d'apprécier et de préavisier les qualités urbanistiques, architecturales, paysagères et environnementales des projets privés (et publics) d'aménagement ou de construction qui lui sont soumis.

## 2. Modification de l'article 9 – Zones d'affectation

- » *« La LAT (art 15-18) définit quelques types de zones mais n'en impose pas. Le nombre de zones indiquées dans le règlement étant trop élevé aboutissant à un document peu clair, une modification de l'article est proposée de manière à identifier 4 zones : une zone de faible densité, une zone de moyenne densité, une zone centrale et une zone industrielle. »*

### Réponse

- » Le RPE de 1947 comportait aussi 4 zones, mais augmentées de toutes les zones spécifiques aux 42 plans de quartier votés jusqu'en 2023. Le PACom simplifie autant que possible cette situation.

## 2. Modification de l'article 9 – Zones d'affectation

- » L'art. 14 LAT spécifie que «les plans d'affectation règlent le mode d'utilisation du sol. Ils délimitent en premier lieu les zones à bâtir, les zones agricoles et les zones à protéger ».
- » Un plan d'affectation communal doit définir des zones d'affectation qui spécifient :
  - L'usage/la destination du sol
  - La mesure d'utilisation du sol
  - Le degré de sensibilité au bruit
- » La nomenclature des zones et la représentation de celles-ci en plan sont contraintes par la Directive cantonale sur la normalisation des données de l'aménagement du territoire (NORMAT).

## 2. Modification de l'article 9 – Zones d'affectation

Par exemple, le PACom comporte plusieurs « zone d'activités économiques » car celles-ci n'ont pas le même usage du sol, la même mesure d'utilisation du sol ou encore le même degré de sensibilité au bruit.

Zone	Destination du sol	Mesure d'utilisation du sol	Degré de sensibilité au bruit
<b>ZAE A - Tertiaires</b>	Au minimum de 2/3, aux activités du secteur tertiaires, pour le reste seules peuvent être admises les activités artisanales moyennement gênantes.	IOS 0.5 IM 5.00 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	DS III
<b>ZAE B - artisanales</b>	Au minimum de 2/3, aux activités industrielles et artisanales moyennement gênantes, pour le reste seules peuvent être admises les activités du secteur tertiaire	IM 7.00 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	DS III
<b>ZAE C - industrielles</b>	Destinée aux activités industrielle et artisanales gênantes	IM 7.50 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	DS IV

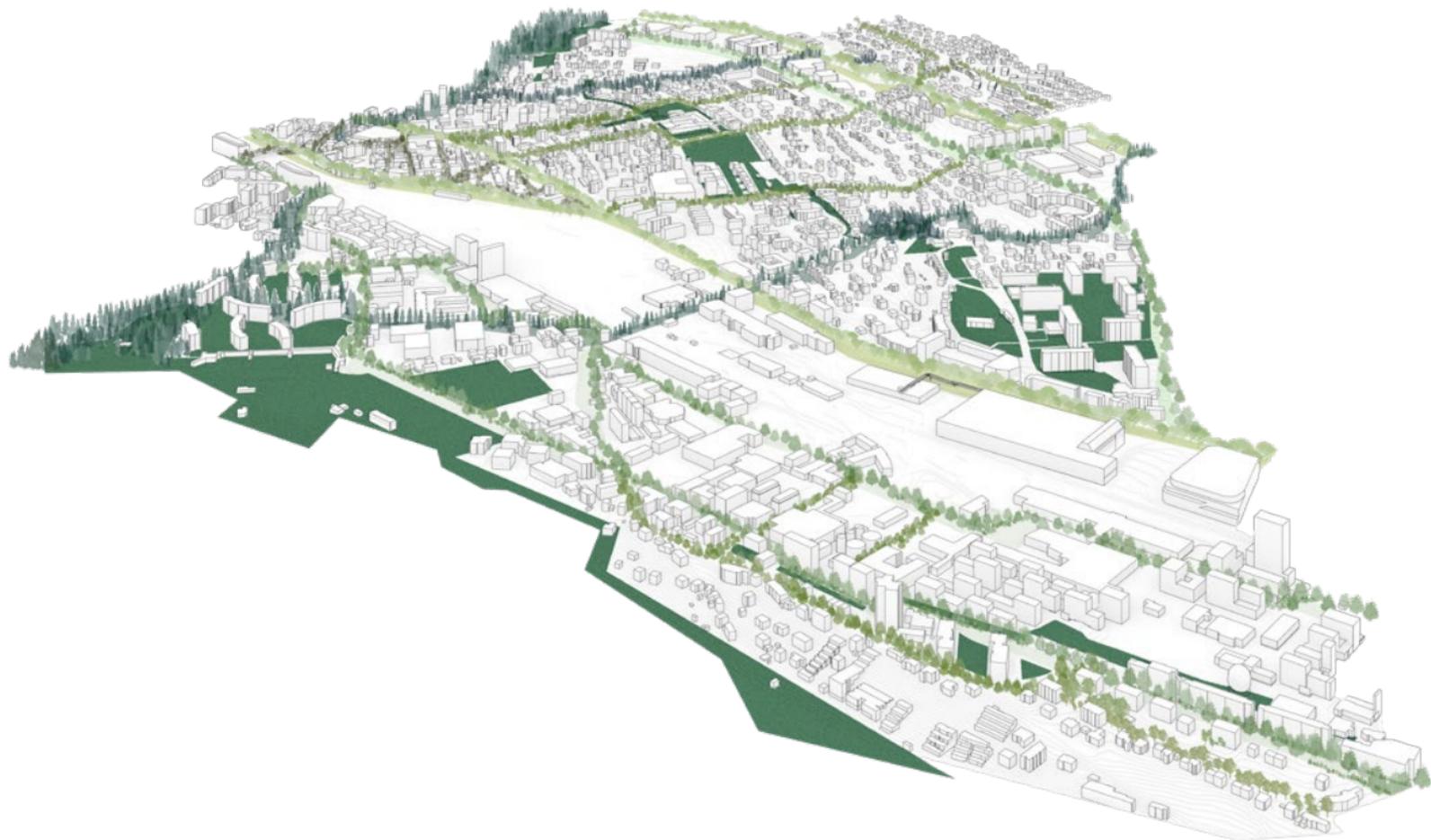
# 3. Article 13 – Aires de végétation

- » *« Modification de l'article de manière à rendre moins restrictives les aires de végétation tout comme les espaces de rencontres. »*

## Réponse

- » Les aires de végétation ne se retrouvent qu'à certains endroits stratégiques, notamment pour relier certains espaces verts structurants. Elle ne réduit pas les droits à bâtir.
- » Art. 14 - Indice de surface verte (Isver) : il ne s'applique pas en cas de rénovation (art. 10, al. 2)
- » Art. 18 « Espace de rencontre extérieur collectif » reprend le principe de prévoir des places de jeu en l'assouplissant puisque la notion est élargie à des espace de rencontre extérieurs collectif et que ceci ne s'applique que pour les immeubles de minimum 300m<sup>2</sup>.

# 3. Article 13 – Aires de végétation



LÉGENDE  
Aire de végétation

## 4. Article 24 – LUP

» « Soit suppression, le nombre de LUP et de LLM sont couverts par les exigences de la LPPPL ou modification des alinéa 2 et 3 comme suit :

« 2 Dans la zone centrale et les zones d'habitation de moyenne densité A et B, les surfaces de plancher déterminantes (SPd) nouvellement destinées aux logements, en sus de celles existantes, sont consacrées à raison de ~~50~~ 10% à des logements d'utilité publique au sens de l'alinéa 1. Cette disposition s'applique en cas de construction nouvelle ainsi que d'agrandissement ou de changement de destination de construction existante.

~~3 Le 25% au moins des surfaces (SPd) déterminées à l'alinéa 2 est consacré à des LLM. Les autres surfaces sont libres d'affectation parmi les autres catégories de LUP. La répartition entre les différents types de LUP sera établie sur la base d'un rapport commandé par la Municipalité au minimum tous les cinq ans. »~~

# 4. Article 24 – LUP

- » L'art. 28 de la LPPPL prévoit que les Communes puissent définir soit :
  - des bonus de surface brute de plancher habitable pour la réalisation de LUP ;
  - la fixation de quotas de LUP dont la destination est garantie à long terme.
- » La fixation d'un quota de LUP à 50% est une volonté politique forte portée par la Municipalité. Les loyers des logements d'utilité publique sont bloqués pour une durée de 15 ans. Les montants sont adaptés par le Département des institutions et du territoire (DIT) au 1er septembre de chaque année. Ils varient en fonction de la localisation géographique. Une majoration des prix de 5% est autorisée pour les immeubles qui présentent des performances énergie accrue plus 5% pour les LLA pour personnes âgées, étudiants, et les logements participatifs.

LLA	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces
Surface moyenne	35	53	68	90	110
CHF/m2	263.00	256.00	253.00	249.00	246.00
CHF/M2 majoré 10%	289.30	281.60	278.30	273.90	270.60
Loyer mensuel	767.08	1'130.67	1'433.67	1'867.50	2'255.00
Loyer mensuel majoré	843.79	1'243.73	1'577.03	2'054.25	2'480.50

# 4. Article 24 – LUP

## LLM

- » Concernant les LLM, il ne s'agit pas d'une obligation pour la Municipalité d'en construire dans chaque projet mais d'une possibilité.
- » C'est une porte d'entrée pour pouvoir en implanter dans des projets d'une certaine taille car aucun porteur de projet ou propriétaire ne prévoit volontairement des LLM.
- » Dans la mesure où le nombre de logements subventionnés diminue si on n'en construit pas de nouveaux (durée 15 ans), l'introduction de cet alinéa permet de garantir dans une certaine mesure le maintien du parc existant communal de LLM.
- » Pour entrer dans un LLM, le futur habitant doit habiter à Renens depuis 3 ans ou travailler dans une entreprise renanaise pendant 5 ans au minimum.

# 5. Article 28 – Locaux de rangement

- » « Soit suppression « ~~Chaque logement dispose d'un local individuel de rangement~~ » soit précision pour que l'article fasse sens « Chaque logement dispose d'un local individuel de rangement d'une **surface minimale de 8 m<sup>2</sup>** ». »

## Réponse

- » Constat: absence de locaux de rangement (caves ou greniers). C'est en particulier le cas quand des studios sont prévus.
- » La dimension de celui-ci doit être relative à la typologie de l'appartement. Si l'on impose une cave de 8m<sup>2</sup> pour chaque studio de 20 m<sup>2</sup>, la conséquence pourrait être qu'il faille construire un sous-sol plus grand, voire un étage supplémentaire en sous-sol. Cela serait contraire à l'économie de moyens, tant en termes de ressources financières qu'en ce qui concerne les impacts environnementaux.
- » Dans les réalisations actuelles, la dimension des locaux de rangement se situe entre 4 et maximum 6 m<sup>2</sup>.

# 6. Article 36 – Superstructures

- » *« Modification de l'article de manière autoriser les rampes d'accès ainsi que certains édicules (ascenseurs, ventilation), leur intégration dans le bâti pouvant être contraignant. »*

## Réponse

- » Traite des éléments techniques installées sur les toitures. Les rampes d'accès aux parkings ne sont pas concernées par l'article.
- » alinéa 2 de l'art. 36 : précise que les accès en toiture peuvent sortir du volume construit.
- » la hauteur des gabarits a été majorée pour permettre l'installation de certaines infrastructures, en particulier les ventilations. L'objectif de l'article est de favoriser leur implantation en sous-sol ou de garantir leur intégration dans l'architecture de l'enveloppe.
- » Dans une ville en pente comme Renens, on a toujours des vues sur les toitures. La multiplication non maîtrisée des installations techniques sur ce qu'on appelle la 5ème façade des bâtiments est un facteur d'enlaidissement important auquel cet article veut remédier.

# 7. Article 68, alinéa 2 – Affectation ZHFD

» « *Modification : « Le nombre de logement par bâtiment ou par unité en cas d'ordre contigu est limité à ~~deux~~ trois ».* »

## Réponse

» L'art. 68 al. 2 RPACom, qui limite à 2 le nombre de logements admis par villas, découle de l'art. 46 let.c du RPE. Augmenter ce nombre à 3 induirait la construction de petits immeubles, ce qui reviendrait à dénaturer le caractère des villas existantes.

## 8. Article 80 – Indices de masse (art. 86 et 92 ?)

- » « *Dans le cas des zones industrielles, les indices de masse (IM) proposés ne permettent aucun développement ou seulement de manière minimale. Modification de l'article de manière à favoriser le développement des activités industrielles, par exemple 8m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> de terrain au maximum. »*

### Réponse

- » Garantie du maintien de l'activité en définissant des zones d'activités artisanales, industrielles et tertiaires.
- » Les indices de masses ont été définis selon l'usage du sol.
- » Les grands propriétaires des zones industrielles ont été consultés afin que le PACom soit compatible avec les projets futurs de ces secteurs.

# 8. Article 80 – Indices de masse (art. 86 et 92 ?)

Plan	En vigueur	PACom
RPE	Etablissements industriels et fabriques : IM 5	ZAE A – Tertiaires IOS 0.5 IM 5.00 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
	Entrepôts et garages : IM 10	ZAE B – artisanales IM 7.00 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
		ZAE C – industrielles IM 7.50 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
P14 Baumettes – sud	IM 5 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	IM 5 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
P23 Baumettes – Dessus	IM 3 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	IM 5 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
P22 Baumettes – sud	IM 5 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	IM 5 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
P3 Tesa	IUS 0.85	IM 5 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
P13 Closel – en Perrelet	IM 7.5 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	IM 7.5 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
P 20 Kodak	Intraduisible	IM 7 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>

# 10. Article 139, alinéa 2, CADOUEST

- » *« Modifier l'obligation de se raccorder au CADOUEST par une incitation, afin de laisser le choix d'utiliser un autre mode de fourniture d'énergie, si ce dernier est énergétiquement plus intéressant. »*

## Réponse

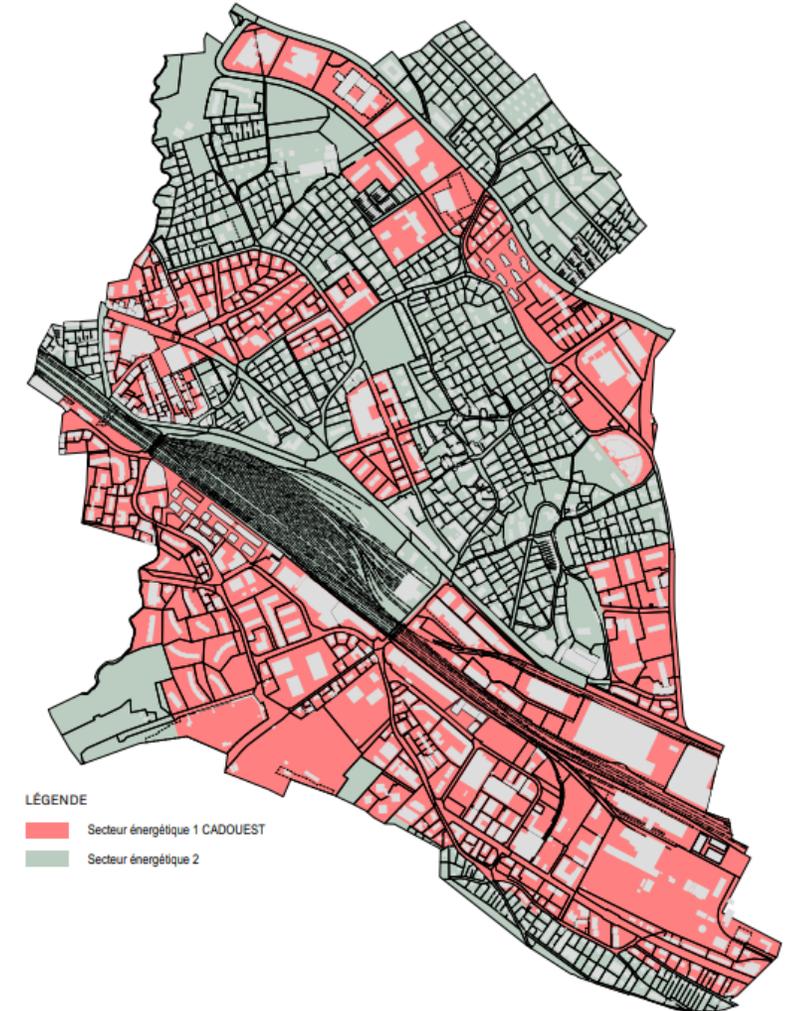
- » Obligation de raccordement au chauffage à distance prévue à l'art. 25 al. 2 de la loi sur l'énergie (LVLEne)
- » L'art. 139 al. 2 RPACom ne fait que reprendre ce principe
- » Alternatives possibles : L'art. 6 LVLEne stipule que «des mesures ne peuvent être imposées que si elles sont techniquement réalisables et exploitables, dans des limites économiquement supportables»

# 10. Article 139, alinéa 2, CADOUEST

- » 2 secteurs énergétiques
  - Secteur rouge => obligation de raccordement à CADOUEST, avec possibilité de se raccorder à un autre agent énergétique.
  - Secteur gris => aucune obligation de raccordement à CADOUEST

PLAN DES SECTEURS ÉNERGÉTIQUES

Ech. 1:10000 250m



Réponse aux amendements  
concernant le stationnement de  
l'UDC (Conseil communal du 20  
juin 2024) et du PLR-PVL  
(amendement 9)

# Chapitre 4.2 et annexe 7 : Gestion du stationnement et des accès

- » *«Pour préserver le libre choix du moyen de transport aux habitants et entreprises de Renens, le groupe UDC vous propose un amendement. Le tableau de calcul de stationnement mentionné à l'article 118 est modifié de la façon suivante :*
- 1. 2 places de stationnement maximum par habitation pour les habitations de tous types. Les habitations de plus de 2 logements disposant en plus et au maximum d'une place visiteurs par 5 habitations.*
  - 2. 4 places de stationnement maximum par 100m<sup>2</sup> pour tous les services, industries et artisanat dont la surface est définie pas la surface du plancher déterminante. La répartition des places entre le personnel, visiteurs et clientèle dépend du ressort du propriétaire.*
  - 3. 6 places de stationnement maximum par 100m<sup>2</sup> de surface de vente pour tous les commerces. La répartition des places entre le personnel, visiteurs et clientèle étant du ressort du propriétaire.*
  - 4. 100% des besoins selon VSS en vigueur pour toutes les autres activités. Les minimum, lorsqu'ils sont définis, restent inchangés.»*

# Chapitre 4.2 et annexe 7 : Gestion du stationnement et des accès

- » PLR-PVL no 9 : « *Le rapport de préavis mentionne que la gestion du stationnement, entre autres la diminution des places de parc, a été exécuté afin de répondre aux exigences de l'Ordonnance sur la protection de l'air (OPair) en utilisant le plan OPair, instrument de coordination permettant de concilier le développement de l'agglomération et le respect de la législation fédérale en la matière. Sans justification précisant les exigences de l'OPair à ce sujet, les commissaires se réservent le droit d'établir un rapport de minorité.* »

# Chapitre 4.2 et annexe 7 : Gestion du stationnement et des accès

## Réponse

- » La mesure OPair 3 (MO-3) impose de dimensionner l'offre en stationnement des activités sur la base du taux minimum des valeurs indicatives de la norme VSS 640 281

Valeurs spécifiques indicatives pour l'offre en cases de stationnement			
Genre d'affectation	Unité de référence	Offre en cases de stationnement	
		Personnel	Visiteurs, clients
Industrie, artisanat	Par 100 m <sup>2</sup> SBP	1,0	0,2
Entrepôts et dépôts	Par 100 m <sup>2</sup> SBP	0,1	0,01
Entreprises de prestations de services Services à nombreuse clientèle, p. ex. banque poste administration publique avec guichets agence de voyage médecin, dentiste cabinet de soins reproduction et copie nettoyage chimique coiffeur etc.	Par 100 m <sup>2</sup> SBP	2,0	1,0
Autres services, p. ex. administration publique sans guichet bureau d'ingénieur ou d'architecte étude d'avocat assurance, caisse maladie administration d'industries fiduciaire laboratoire entreprise de transport etc.	Par 100 m <sup>2</sup> SBP	2,0	0,5

Offre en cases de stationnement en % des valeurs indicatives selon le tableau 1		
Standort-Typ Type de localisation	Minimum	Maximum
A	20%	40%
B	40%	60%
C	50%	80%
D	70%	90%
E	90%	100%

# Chapitre 4.2 et annexe 7 : Gestion du stationnement et des accès

## Réponse

- » L'OPair ne s'adresse pas au stationnement privé à destination des logements. C'est donc la VSS qui s'applique.
- » Le PACom prévoit, pour les habitations de plus de 2 logements, une fourchette de satisfaction des valeurs indicatives de la VSS entre 50% et 75 %.
- » Les plans d'affectation des Entrepôts et de Malley, déjà votés, appliquent cette fourchette.

### 9.1 Cas normal

L'offre en cases de stationnement à mettre à disposition correspondra aux valeurs indicatives suivantes pour le cas normal

- pour les habitants  
1 case de stationnement par 100 m<sup>2</sup> de SBP ou  
1 case de stationnement par appartement
- pour les visiteurs, il faut ajouter  
10% du nombre de cases de stationnement  
pour les habitants

Le nombre de cases de stationnement établi avec ces valeurs indicatives correspond en règle générale à l'offre nécessaire, indépendamment du type de localisation.

### 9.4 Conditions locales particulières

Il peut être judicieux de s'écarter des valeurs indicatives ci-dessus afin de tenir compte de conditions locales particulières ou de formes spéciales de logement (p.ex. habitat sans voiture).

# Présentation de l'amendement de la Municipalité au préavis 62- 2024 (opposition enquête complémentaire – Lauber)

# Opposition n°6 à l'enquête complémentaire

Le préavis 62-2024 – Adoption du Plan d'affectation communal (PACom) précise que le projet de PACom soumis à l'enquête publique complémentaire du 7 février au 7 mars 2024 a suscité 5 nouvelles oppositions. Or, il convient d'en ajouter une sixième, par souci de justesse procédurale.

En effet, cette sixième opposition, qui est la seconde des époux Lauber, a jusqu'à présent été considérée comme un courrier de maintien de leur première opposition (formulée lors de l'enquête publique du PACom du 19 août au 17 septembre 2023), en ce sens qu'il en reprend le contenu et ne concerne aucunement les éléments soumis à l'enquête publique complémentaire du PACom.

Toutefois, dans le cadre de la constitution récente du dossier d'envoi du PACom au Canton, il est apparu qu'aussi hors de propos que soit ce courrier, il n'en est pas moins une opposition, qui nécessite dès lors une réponse.

Ceci ne modifie pas les décisions proposées et soumises à l'approbation du Conseil communal en page 33 du préavis.

Après discussion avec le service juridique de la Direction générale des affaires institutionnelles et des communes (DGAIC), une telle modification du préavis ne porte pas à conséquence, en ce sens qu'elle ne modifie pas ses conclusions. C'est pourquoi, il n'est pas nécessaire que la Municipalité et la Commission revotent le préavis. Toujours sur conseil de la DGAIC, il convient de prévenir la Commission de cet ajout et de le présenter en tant qu'amendement lors de la séance du Conseil communal.

Au vu de ce qui précède, la Municipalité, conformément à l'article 84 du Règlement du Conseil communal de Renens et à l'article 35a de la Loi sur les communes, requiert que l'amendement au préavis 62-2024 présenté ci-dessus soit soumis aux membres du Conseil communal lors de sa séance du 20 juin 2024.

# Opposition n°6 à l'enquête complémentaire

De ce fait, il conviendrait de modifier le préavis en page 10 (5.1.) et en page 28 (5.3.) en amendant le texte comme suit :

« 5.1. Déroulement de la procédure

[...]

Le projet de PACom soumis à l'enquête publique complémentaire du 7 février au 7 mars 2024 a suscité 5 6 nouvelles oppositions. Des séances de conciliation, en présence du Service de l'urbanisme et, au besoin, d'une délégation municipale, ont été organisées pour l'ensemble des opposants.

[...]

5.3. Traitement des oppositions suite à l'enquête publique complémentaire du PACom

Le projet de PACom soumis à l'enquête publique complémentaire du 7 février au 7 mars 2024 a suscité 5 6 nouvelles oppositions, une remarque et quelques courriers confirmant des oppositions à la première enquête. »

Et d'ajouter le texte suivant en page 30 :

« 5.3.6. Opposition de Mme et M. Marie-Jo et Jacques Lauber, représentés par Me Xavier Pétremand, av.

Résumé des motifs des opposants

Motif 1

Permettre l'accès à la parcelle n° 270 depuis la rue de Cossonay

Motif 2

Augmenter les droits à bâtir

Proposition de réponse

Les motifs d'opposition ne concernent pas les éléments soumis à l'enquête publique complémentaire du PACom. Au demeurant, le motif 1 a déjà été traité dans le cadre de la première opposition des propriétaires. ».

Le chiffre 5.3.6. « Conclusion » en page 30 devenant dès lors le chiffre 5.3.7.

Divers: courriers d'opposants  
adressés au président du  
Conseil, au président de la  
CUAT, au président de la  
commission ad hoc

# Chemin du Motte 6 : aire de végétation

opposition 5.2.6

# Les Biondes : faible vs moyenne densité

opposition 5.2.12



Ville de  
**Renens**

Une différence créative