

Préavis N° 62-2024

De la Municipalité au Conseil communal

Adoption du Plan d'affectation communal (PACom)

Réponse aux postulats intitulés « Préserver le patrimoine bâti »
et « Inscrivons dans le PACom en révision des références à
l'utilisation de matériaux durables »

Date et lieu proposés pour la séance de la Commission :

Mardi 30 avril 2024 à 18h30,

Centre technique communal (CTC), rue du Lac 14

(date de réserve, lundi 6 mai 2024 à 19h – CTC)

Préavis déposé au Conseil communal le jeudi 25 avril 2024

Préavis N° 62-2024

Adoption du Plan d'affectation communal (PACom)

Réponse aux postulats intitulés « Préserver le patrimoine bâti » et « Inscrivons dans le PACom en révision des références à l'utilisation de matériaux durables »

Table des matières

1.	Objet du préavis	2
2.	Préambule	2
3.	Contexte, enjeux et objectifs	3
3.1.	Contexte / Historique	3
3.2.	Enjeux et objectifs	5
4.	Le plan d'affectation communal	6
4.1.	Le PACom en bref	6
4.2.	Dossier	6
4.3.	Périmètre	7
4.4.	Les thématiques majeures	7
5.	Procédure légale	9
5.1.	Déroulement de la procédure	9
5.2.	Traitement des oppositions suite à l'enquête publique du PACom	10
5.3.	Traitement des oppositions suite à l'enquête publique complémentaire du PACom	28
6.	Suite de la procédure	30
7.	Incidences financières.....	30
7.1.	Investissements.....	30
7.2.	Transfert du patrimoine financier au patrimoine administratif	31
8.	Durabilité et Plan climat	32
8.1.	Dimension environnementale et climatique	32
9.	Conclusions.....	32

Monsieur le Président,

Mesdames les Conseillères communales, Messieurs les Conseillers communaux,

Ce préavis porte sur l'adoption du plan d'affectation communal (PACom), et sur les éléments qui lui sont liés : approbation des réponses aux oppositions et levée des oppositions, réponses aux postulats en rapport et approbation de ses conséquences financières.

1. OBJET DU PRÉAVIS

Le PACom est un outil essentiel pour façonner l'avenir de la Commune. Il doit répondre à l'évolution des besoins de la société et aux modifications législatives en matière d'aménagement du territoire pour les 15 prochaines années tout en préservant le patrimoine paysager et le patrimoine bâti.

La révision régulière des plans d'affectation est nécessaire pour accompagner ces changements ; de plus, elle est rendue obligatoire par l'entrée en vigueur, le 1^{er} mai 2014, de la Loi sur l'aménagement du territoire (LAT) et de son ordonnance d'application (OAT) révisées.

Le PACom est composé d'un plan et d'un règlement qui régissent le mode d'utilisation du sol en définissant des zones d'affectation sur tout le territoire communal. Initié par la Municipalité, il est réalisé par le Service de l'urbanisme de la Ville et un groupe de mandataires pluridisciplinaires.

Le projet a été soumis au Canton et à la Direction générale du territoire et du logement (DGTL) qui a accompagné la Commune durant toute la procédure. Cette collaboration a permis d'assurer la conformité du PACom avec les normes cantonales et fédérales applicables en matière d'aménagement territorial.

Un PACom lie les autorités communales et les propriétaires fonciers. Pour ces derniers, le PACom offre une vision globale de l'avenir urbanistique de la Commune, facilitant ainsi la planification à long terme de leurs projets immobiliers et contribuant à garantir une croissance harmonieuse et durable de Renens.

2. PRÉAMBULE

Depuis plusieurs législatures, l'espace urbain de Renens se métamorphose. Des projets emblématiques et structurants rythment cette transformation, tandis que notre société fait face à des changements environnementaux majeurs qui exigent une transition écologique et sociale.

Initiée en 2020 par la Municipalité, l'élaboration d'un nouveau plan d'affectation communal s'inscrit dans ce contexte. Il constitue une priorité de la Municipalité pour accompagner cette mue urbaine, tout en renforçant la gestion responsable du patrimoine bâti et paysager.

La révision du PACom permettra à Renens de s'inscrire dans une démarche de développement en phase avec les ambitions de la législature actuelle. En effet, il répond à plusieurs axes et mesures du programme de législature de la Municipalité :

Axe 1 – Agir pour une transition écologique et sociale

- > Mesure 1 : Contribuer à la transition énergétique
- > Mesure 3 : Renforcer la stratégie de durabilité de la ville
- > Mesure 4 : Valoriser les espaces publics
- > Mesure 5 : Développer l'économie circulaire

Axe 2 – Accompagner la transformation urbaine

- > Mesure 1 : Porter le nouveau plan d'affectation communal et le mettre en œuvre
- > Mesure 2 : Bonifier le patrimoine végétal et le bâti communal, ainsi que les espaces publics
- > Mesure 5 : Œuvrer pour un logement accessible

Axe 3 – Œuvrer pour la qualité de la ville et la qualité de vie

- > Mesure 2 : Bonifier l'espace public

Axe 4 – Dynamiser le développement économique

- > Mesure 3 : Développer la promotion économique

Axe 5 – Optimiser l'efficacité et la convivialité de l'administration publique

- > Mesure 1 : Renforcer les relations avec les partenaires de la Ville

3. CONTEXTE, ENJEUX ET OBJECTIFS

3.1. Contexte / Historique

En 1855, la ligne Morges-Renens-Yverdon est créée et Lausanne y est reliée dès 1856. Avec le développement du rail, le petit village de Renens devient alors une ville, aujourd'hui intégrée dans une morphologie urbaine plus vaste. Ce développement, avec la croissance démographique qui l'accompagne, s'est effectué sur une durée relativement courte, soit un peu plus de cent ans.

Les outils de planification urbaine qui ont géré cette mutation sont peu nombreux. Le premier Règlement du Plan d'extension (RPE) date de 1911. Il est très simple et définit essentiellement des voies de communication avec des règles urbanistiques pour les fronts de rue.

Le Plan d'extension suivant date de 1947. Il est adopté directement après-guerre et axe le développement urbain de Renens, de manière schématique, sur trois zones principales de part et d'autre des voies CFF : une zone de villas dans les hauts, une zone mixte au centre, complétée par une zone industrielle le long des rails. Sa structure a permis de répondre avec souplesse aux diverses évolutions de Renens durant la période dite des Trente Glorieuses.

Modifiés et complétés ensuite à plusieurs reprises par des plans de quartier, ces dispositifs réglementaires ont permis à Renens de devenir un centre urbain important de l'agglomération lausannoise, un morceau de ville mixte, actif et vivant.

Aujourd'hui, le dérèglement du climat impacte particulièrement les villes et leur fabrication. Celle-ci est abordée sous l'angle de la résilience urbaine, concept qui doit permettre aux villes et à leur population de se préparer aux changements actuels et futurs.

La Municipalité fixe comme priorité aux développements urbains futurs la dimension qualitative de l'espace commun avant la mesure quantitative des constructions privées. Cette priorité s'étend également aux espaces extérieurs privés, car leur qualité, leur arborisation et leurs limites participent à l'ambiance d'ensemble d'une rue, d'une place et du climat d'un lieu.

Si cet objectif s'est déjà traduit par certaines actions concrètes, comme l'adoption d'une charte communale des aménagements extérieurs et d'une directive municipale sur la protection des arbres, ou encore une collaboration accrue des services concernés au sein de la Commission des espaces publics (CEP), il est nécessaire de le mettre en œuvre dans l'élaboration des règlements de construction des plans d'affectation de petite et grande échelle.

Un règlement des constructions s'occupe de définir les droits à bâtir, les règles constructives et architecturales, les affectations et les usages possibles. Le projet que la Municipalité porte ici va au-delà pour promouvoir la qualité des espaces extérieurs autant que celle des constructions. Il postule qu'un règlement des constructions est aussi la définition de la contribution du privé (le construit) à l'espace public (le non-construit).

3.1.1. Bases légales en vigueur

Le Plan d'extension communal de Renens et son règlement (RPE) ont été approuvés le 4 juillet 1947 par le Conseil d'Etat. Depuis, il a été complété par une quarantaine de plans de quartier et des modifications de quelques articles du règlement.

Aujourd'hui, cet instrument de planification est révisé afin de satisfaire aux besoins urbains actuels mais aussi aux exigences du droit supérieur. En particulier, les plans datant d'avant l'entrée en vigueur en 1980 de la première loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) doivent être actualisés.

En effet, selon la LAT, les communes révisent un plan d'affectation « lorsque les circonstances se sont sensiblement modifiées ». L'évolution des besoins de la société, l'évolution législative en matière d'aménagement du territoire, des prescriptions réglementaires obsolètes ou d'autres facteurs découlant notamment de la protection de l'environnement (bruit, air, eau), de la protection de la nature (forêt, biotope, prairie sèche, etc.), de la protection des monuments et des sites (ISOS, IVS, recensement architectural, etc.) ou des dangers naturels constituent des raisons suffisantes pour entraîner la révision d'un plan d'affectation.

De plus, la mise à jour des plans d'affectation est notamment rendue obligatoire par l'entrée en vigueur de la LAT révisée, le 1^{er} mai 2014. De fait, les communes doivent respecter l'article 15 LAT qui stipule que la zone à bâtir doit être dimensionnée pour les besoins à 15 ans. Les plans d'affectation communaux doivent également être conformes au plan directeur cantonal, dont la mesure A11 détermine les possibilités de croissance pour la zone d'habitation et mixte, et pour chaque type d'espace dans le canton pour les 15 prochaines années.

Ainsi, l'élaboration du PACom a été réalisée en conformité aux lois et normes susmentionnées. Il respecte le dimensionnement de la zone à bâtir exigé tout en intégrant les prescriptions liées à la transcription des dangers naturels, à la protection de l'environnement et de la nature ainsi que des monuments et sites.

3.1.2. Les planifications directrices supérieures

Plan directeur intercommunal de l'Ouest lausannois (PDi-OL), 2021

L'Ouest lausannois est une région dynamique et attractive, située au cœur de l'arc lémanique. La population de la région est en croissance. Elle pose des défis importants en matière de développement urbain et de durabilité.

Le Plan directeur intercommunal de l'Ouest lausannois (PDi-OL) est un outil de planification directrice qui lie les autorités cantonales et communales entre elles. Document stratégique, il vise à guider le développement du territoire à l'horizon 2040. Il a été élaboré par les huit communes de l'Ouest lausannois, en collaboration avec le canton de Vaud et les partenaires régionaux.

Le PDi-OL a pour vision de faire de l'Ouest lausannois un territoire durable, où il fait bon vivre, travailler et se déplacer. Ses objectifs sont les suivants :

- > développer un habitat de qualité et accessible à tous ;
- > favoriser la mobilité douce et les transports publics ;
- > renforcer l'économie locale et créer des emplois ;
- > préserver l'environnement et la qualité de vie.

Le PACom représente la mise en œuvre et le dispositif réglementaire du PDi-OL pour Renens. Il définit les règles de construction pour les propriétaires et leurs architectes. C'est un outil légal, opposable aux tiers et qui détermine précisément les droits et devoirs relatifs à l'utilisation du sol sur les parcelles privées.

Projet d'agglomération Lausanne-Morges, 3^e génération, 2016

Le Plan directeur cantonal (PDCn) répartit la croissance démographique par type d'espace du projet de territoire cantonal, afin de dimensionner correctement la zone à bâtir (mesure A11). La perspective de croissance retenue pour le PALM, supérieure à la moyenne cantonale, exprime la volonté du Grand Conseil de maintenir le poids et le dynamisme de l'agglomération lausannoise dans le canton et de concentrer la croissance démographique dans les centres et l'agglomération.

Le PALM demande de valoriser le potentiel de densification des zones construites ainsi que les réserves des zones à bâtir. La réalisation de mesures d'urbanisation à travers des plans d'affectation est nécessaire. Le PACom s'inscrit dans cette démarche, notamment concernant les zones d'habitations et les zones d'activités économiques.

3.1.3. Postulats du Conseil communal

Le projet de révision du PACom a fait l'objet de deux postulats de la part du Conseil communal. Le premier concerne l'introduction de la préservation du patrimoine bâti dans le PACom (Mme la Conseillère communale Verena Berseth) et le second concerne l'inscription dans le PACom de références à l'utilisation de matériaux durables (M. le Conseiller communal Sylvain Richard).

Préservation du patrimoine bâti dans le PACom (Mme la Conseillère communale Verena Berseth)

Ce postulat demande à la Municipalité d'introduire la préservation du patrimoine bâti dans le PACom.

La préservation du patrimoine bâti est un des axes forts du PACom. Elle se traduit notamment par la création d'une zone préservant les grands ensembles du XX^e siècle en rendant possible leur rénovation, le renforcement de la protection des bâtiments recensés en note 3 et 4 et la création de secteurs de protection du site bâti qui protègent les ensembles bâtis et leurs abords. Le chapitre 4.4.1 du présent préavis présente les prescriptions de préservation du patrimoine bâti plus en détail.

Références à l'utilisation de matériaux durables (M. le Conseiller communal Sylvain Richard)

Ce postulat demande à la Municipalité d'étudier la possibilité d'inscrire des dispositions relatives à l'incitation à l'utilisation de matériaux écologiques et alternatifs au béton dans le PACom.

Aujourd'hui, il n'y a pas de bases légales ou de jurisprudence qui permettent d'imposer l'utilisation de matériaux écologiques. Toutefois, la Municipalité a souhaité introduire des dispositions réglementaires concernant les matériaux écologiques et le réemploi des matériaux dans le règlement du PACom (RPACom).

L'article 40 du RPACom encourage l'utilisation de matériaux de construction écologiques : certains de ces matériaux (paille, chanvre, terre) amenant à une construction plus massive, une clause réglementaire exclut explicitement ces surépaisseurs des calculs des droits à bâtir, incitant ainsi à adopter des procédés plus vertueux.

L'article 41 du RPACom est axé sur le réemploi des matériaux. Lorsqu'un permis de construire implique la démolition-reconstruction d'un bâtiment, toute demande doit être accompagnée d'un diagnostic du bâtiment existant. Une attention particulière sera accordée à l'identification des éléments structurels pouvant être conservés ou réemployés dans le nouveau projet. Pour encourager cette approche circulaire, chaque demande de démolition devra également présenter une stratégie claire de réemploi des matériaux. Cela peut inclure la planification de la manière dont les matériaux encore employables peuvent être retirés du bâtiment existant et incorporés dans le nouveau projet.

Enfin, dans la mesure où cela est faisable, les constructeurs doivent valoriser les matériaux issus de la démolition directement sur le chantier de construction. Ce geste contribuera à promouvoir une culture durable axée sur la conservation des ressources naturelles.

3.2. Enjeux et objectifs

Le plan d'affectation communal vise à établir une vision prospective en matière d'urbanisme en dimensionnant la zone à bâtir pour les 15 prochaines années. Cette approche repose sur une pesée des intérêts des besoins en logements, en infrastructures et en activités économiques, tout en tenant compte de la préservation des espaces paysagers, de la densité et de la promotion de la mixité fonctionnelle. La Municipalité souhaite à l'aide du PACom :

- > orienter l'évolution territoriale en adaptation au changement climatique ;
- > développer la canopée et les espaces verts, renforcer la biodiversité et préserver l'environnement ;
- > valoriser l'identité de la Commune et de ses quartiers ;
- > garantir une bonne intégration des nouvelles constructions ou transformations dans le contexte naturel et bâti de la Commune ;
- > garantir la qualité paysagère, urbanistique et architecturale ;
- > maîtriser la qualité des aménagements et le traitement des vides en valorisant les qualités végétales et paysagères existantes ;
- > préserver le patrimoine naturel et bâti ;
- > contribuer à une mixité sociale et fonctionnelle en renforçant le lien social, notamment en préservant des logements à loyer abordable ;
- > promouvoir la qualité des espaces extérieurs autant que celle des constructions. Un règlement des constructions est aussi la définition de la contribution du privé (le construit) à l'espace public (le non-construit).

Ainsi, dans un territoire aussi bâti que Renens, l'attention se portera d'abord sur l'espace libre, ses qualités spatiales et architecturales. Le nouveau PACom doit permettre d'assurer avant tout l'entretien du bâti, sa préservation et son adaptation. Il définit aussi la qualité de la relation du construit à l'espace

libre, que ce soit par le rapport des bâtiments avec la rue, par le maintien d'espaces libres de construction et par une plus forte présence de la végétation.

Il s'agit ainsi :

- > de traduire des objectifs de qualités spatiales et architecturales ambitieux dans un document à caractère réglementaire ;
- > de mettre en place un guide des bandes paysagères qui renforce le réseau paysager et identitaire de Renens ;
- > d'offrir les marges de manœuvre nécessaires à l'évolution durable de la ville sur la ville ;
- > d'élaborer un instrument clair, précis et concis.

4. LE PLAN D'AFFECTATION COMMUNAL

4.1. Le PACom en bref

Le projet de PACom répond aux nouvelles exigences légales et s'appuie sur la structure morphologique communale actuelle :

- > sa trame paysagère (couloirs boisés, cours d'eau, etc.) ;
- > son réseau d'espaces publics ;
- > son tissu bâti ;
- > l'identité de ses quartiers ;
- > son patrimoine bâti et paysager.

Les affectations en vigueur ont été étudiées. Ainsi, la zone d'affectation de faible densité, auparavant nommée zone villas, est par exemple maintenue sur l'ensemble du territoire communal. Plusieurs nouvelles zones d'affectation sont créées, permettant notamment la réalisation d'un important réseau de zones de verdure et de zones affectées à des besoins publics, qui n'existait pas dans la précédente planification.

Le projet traite des thématiques transversales en lien avec la structure paysagère, le patrimoine, l'environnement, le renforcement de la canopée et la biodiversité. Un guide des bandes urbaines paysagères annexé au règlement du plan d'affectation communal (RPACom) donne les directives pour assurer la valorisation de ces thèmes.

Le PACom permet aussi de transcrire les dangers naturels sur le plan et d'établir des secteurs énergétiques visant à promouvoir le chauffage à distance CADouest.

Une disposition préliminaire du règlement est ajoutée : le RPACom prévoit la constitution d'une Commission de l'architecture, du paysage et de l'urbanisme (CAPU). Composée de spécialistes de ces domaines externes à la commune, elle peut être sollicitée en tout temps par la Municipalité. Cette dernière peut ainsi se fonder sur l'avis d'experts pour se déterminer sur certaines notions sujettes à interprétation ou sur la dimension qualitative d'un projet (incidences sur le fonctionnement d'un quartier, intégration dans le contexte paysager, urbanistique ou architectural, choix esthétique ou application du guide des bandes urbaines paysagères par exemple).

4.2. Dossier

Le dossier du PACom, soumis à l'approbation du Conseil communal, est constitué des pièces suivantes :

- > un plan :
 - > plan des zones et aires (échelle 1 : 2'500) ;
 - > plan des bandes urbaines paysagères (échelle 1 : 10'000) ;
 - > plan des secteurs énergétiques (échelle 1 : 10'000).
- > un règlement et ses quatre annexes :
 - > tableau du stationnement pour véhicules motorisés ;
 - > liste des abréviations ;
 - > schémas illustratifs du règlement ;
 - > guide des bandes urbaines paysagères et ses illustrations.
- > un plan fixant les limites de construction ;
- > un plan fixant les limites forestières.

Il est complété par un rapport selon l'article 47 OAT et ses annexes ainsi qu'une évaluation de risque dans les procédures de planification et d'aménagement du territoire (ERPP), établie par le bureau Impact-Concept SA.

4.3. Périmètre

Le territoire renanais est régi par de nombreux plans d'affectation en sus du Plan d'extension communal. Celui-ci abrogera entièrement ou partiellement plusieurs de ces plans.

Il exclut en revanche une série de plans de quartier pour différentes raisons :

- > plans de quartier récents (moins de 10 ans) ;
- > plans de quartier sur des grands ensembles du XX^e siècle ou autres quartiers nécessitant une révision par planification de détail avec des aires de construction et une approche fine.

Quatre périmètres sont également exclus du projet de PACom car une planification de détail est soit en cours d'élaboration soit prévue :

- > le périmètre « Les Pallettes » (pépinières Meylan). Une zone réservée a fait l'objet d'un préavis municipal récemment adopté par le Conseil communal, en cours d'approbation par le Canton ;
- > le périmètre « Malley-Gazomètre » (planification de détail en cours) ;
- > le périmètre du PA 43 Parc des Côtes en cours d'approbation par le Canton ;
- > le périmètre du PA « P6 Terminus » en cours de révision.

4.4. Les thématiques majeures

4.4.1. Le patrimoine bâti

La Ville de Renens s'est formée en juxtaposant au fil d'un siècle des structures industrielles, des sièges d'entreprises, des centres commerciaux, des ensembles contrastés de logements ouvriers ou résidentiels et de vastes quartiers de villas-jardin. Le tout est ponctué de places, d'espaces publics et d'équipements, entrecoupés par des infrastructures de transport ferroviaires et routières.

Ces structures différenciées caractérisent le tissu urbain de Renens. Elles constituent des quartiers mixtes, formés à la fois de pleins et de vides, qu'ils soient privés ou publics. Ces vides se retrouvent tant à l'intérieur des quartiers que dans les espaces qui les séparent, comme un réseau à mettre en dialogue.

Alors que l'Ouest lausannois se trouve en pleine mutation, reconnaître et trouver les moyens de préserver ce qui caractérise cette région représente un enjeu d'identité face aux besoins de rénovation ou aux volontés de transformation. Il est donc essentiel de garantir le maintien de ce patrimoine.

Dans le PACom, la protection du patrimoine bâti se traduit par :

- > la création d'une zone préservant les grands ensembles du XX^e siècle en rendant possible leur rénovation (art. 50 à 59) ;
- > le renforcement de la protection des bâtiments recensés en note 3 et 4 (art. 110) ;
- > la création de secteurs de protection du site bâti qui protègent les ensembles bâtis et leurs abords (art. 112 et 113) ;
- > le renforcement de la protection des parcs et jardins dignes de protection (art. 115).

4.4.2. Le patrimoine paysager

L'action sur les espaces paysagers ne peut plus se limiter aux seules questions d'embellissement urbain, mais doit impérativement contribuer à apporter une réponse forte aux enjeux du réchauffement climatique et de l'érosion de la biodiversité. Les espaces extérieurs, qu'ils soient publics ou privés, doivent faire l'objet d'une attention particulière.

En effet, différents enjeux se croisent : la lutte contre les îlots de chaleur, la garantie d'une qualité de vie pour la population locale, la qualité de l'air, les usages variés (déplacements, accessibilité multimodale, loisirs, etc.), la protection de la biodiversité, la gestion des dangers d'inondations, etc.

Aujourd'hui, à certains endroits du centre-ville, 70% de l'espace libre est occupé par les voies de circulation et le stationnement. Un rééquilibrage entre les différents usages est nécessaire et important.

Le PACom accroît le réseau urbain des parcs, espaces publics et cours d'écoles ainsi que le réseau des cours d'eau, des cordons boisés et des cheminements sur les parcelles et servitudes communales.

Ainsi, le renforcement du patrimoine paysager renanais est mis en œuvre par :

- > un guide des bandes urbaines paysagères qui permet une planification stratégique de la structure paysagère sur l'ensemble du territoire communal (art. 11) ;
- > un indice de surface verte (ISver) ambitieux, défini pour la plupart des zones (art. 14) ;
- > la zone de verdure 15 LAT : espaces verts (art. 96 et 97) ;
- > des aires de végétation qui renforcent la canopée et le réseau des bandes urbaines paysagères (art. 13) ;
- > des principes d'aménagements extérieurs privilégiant les matériaux perméables et l'infiltration des eaux claires (art. 12) ;
- > un traitement des frontages (art. 20 à 23) ;
- > l'augmentation de la canopée par l'implantation d'un arbre majeur par tranche de 350 m² de terrain (art. 15) ;
- > la zone affectée à des besoins publics : espaces collectifs (art. 98 à 104) ;
- > le secteur à échappées paysagères « Les Côtes » (art. 114) ;
- > le renforcement de la protection des parcs et jardins dignes de protection (art. 115) ;
- > la zone des eaux 17 LAT : cours d'eau (art. 107) ;
- > l'aire forestière 18 LAT (art. 108).

4.4.3. La densité

Renens est une des villes les plus denses du Canton : sur 296 ha, elle accueille plus de 21'000 habitantes et habitants et 10'000 emplois. Pratiquement tout son territoire est en zone à bâtir.

Ainsi, la Municipalité privilégie le maintien des constructions existantes et n'encourage pas la réalisation de nouveaux bâtiments à Renens.

Le PACom conserve les droits à bâtir existants ; l'occupation du sol par des constructions reste identique à aujourd'hui. Seuls certains quartiers d'immeubles auront la possibilité d'une surélévation d'un étage.

Le quartier de Malley, à cheval sur Prilly et Renens, fait exception à ce principe et permet de répondre aux objectifs de croissance assignés par le Canton. Il fait cependant l'objet d'une planification de détail intercommunale hors PACom.

Dans le PACom, le chapitre 3 du règlement est entièrement consacré aux règles spécifiques de chaque zone, dont les droits à bâtir. C'est l'ensemble de ces règles qui définissent la densité d'une parcelle.

4.4.4. Le logement

Pour soutenir la construction de logements hors spéculation, le Canton et les communes disposent depuis 2018 de la loi sur la préservation et la promotion du parc locatif, dite L3PL.

Elle permet de prévoir les types de logements d'utilité publique (LUP) suivants : les logements à loyer modéré (LLM), les logements protégés (LP), les logements pour étudiants (LE), ainsi que les logements à loyer abordable (LLA).

Dans les centres urbains, où les loyers sont soumis à une forte pression, les loyers des LUP sont clairement inférieurs à ceux pratiqués dans le marché libre.

Une offre suffisante en LUP permet de :

- > maintenir des loyers abordables ;
- > garantir une mixité sociale et une diversification de l'offre en logement ;
- > calmer dans une certaine mesure la spéculation immobilière en freinant l'augmentation des loyers d'une région.

Cette politique publique est transcrite dans le PACom par un article réglementaire (art. 24) qui spécifie que dans la zone centrale et les zones d'habitation de moyenne densité A et B, les surfaces nouvellement destinées aux logements, en sus de celles existantes, sont consacrées à raison de 50% à des LUP.

Cette disposition s'applique en cas de construction nouvelle ainsi que d'agrandissement ou de changement de destination de constructions existantes de 4 logements et plus.

4.4.5. Le stationnement

Les communes doivent mettre en œuvre une politique de stationnement coordonnée avec l'offre en transports publics selon le Plan directeur cantonal (mesure A25). À Renens, la politique de stationnement repose sur :

- une très bonne qualité de desserte en transports publics ;
- des préoccupations liées à la dégradation de la qualité de l'air et aux autres nuisances du trafic individuel motorisé ;
- la volonté de coordonner le stationnement public et privé ;
- le respect des mesures du plan OPair (Ordonnance sur la protection de l'air) cantonal.

Ainsi, dans le PACom, cette politique est mise en œuvre par une gestion coordonnée du stationnement public et privé avec la mise en place de parkings de quartier (art. 119).

La création de nouvelles places de stationnement est limitée selon le type de logement : entre 1 et 2 places pour les villas individuelles et les bâtiments de 2 logements ; 1 place pour 2 logements dans les autres cas (art. 118).

Concernant la création de places de stationnement pour les activités, un facteur de réduction important des valeurs indicatives de la norme VSS¹ est appliqué (art. 118). De plus, pour toute entreprise de 50 employés ou plus, la réalisation d'un plan de mobilité d'entreprise est obligatoire (art. 121).

4.4.6. L'emploi et les zones d'activités

Le développement économique et la création d'emplois font partie des priorités de la commune de Renens. Pour répondre aux besoins des entreprises et garantir un tissu économique dynamique, il est essentiel de maintenir et de développer des zones d'activités attractives et adaptées.

Selon l'étude cantonale « Stratégie de gestion des zones d'activités, étude de base », l'agglomération Lausanne-Morges fera face à une pénurie de zones d'activités à l'horizon 2030. C'est pourquoi, la mesure D11 du PDCn prescrit leur maintien et encourage les projets de reconversion en zone d'activités. Ces prescriptions figurent également dans le PDi-OL.

De ce fait, en coordination avec la Direction générale du territoire et du logement (DGTL), le PACom maintient les zones d'activités économiques existantes et colloque le quartier du Chêne en zone d'activités. Il procède ainsi à une meilleure délimitation des zones que le plan en vigueur datant de 1947, qui laisse une certaine mixité au sein de la zone industrielle. Ainsi, les grands sites d'activités situés le long du chemin de fer sont maintenus et renforcés.

Le maintien des zones d'activités économiques communales vise à garantir sur le long terme l'existence d'un tissu économique solide, en évitant la fuite de ces secteurs vers de l'activité tertiaire ou du logement.

5. PROCÉDURE LÉGALE

5.1. Déroulement de la procédure

La Municipalité a validé le dossier du PACom au printemps 2022, puis l'a transmis pour examen préalable à la Direction générale du territoire et du logement (DGTL). Celle-ci a rendu son rapport à fin décembre 2022. Le dossier a été adapté selon les remarques et demandes reçues.

Les modifications du plan et du règlement ont été régulièrement présentées en Commission Mobilité-Urbanisme-Travaux (CoMUT) en 2023, puis validées par la Municipalité. En juillet 2023, celle-ci a approuvé le dossier du PACom en vue de l'enquête publique.

L'ensemble du dossier a été déposé à l'enquête publique du 19 août au 17 septembre 2023. Afin d'informer la population et les professionnels concernés, la Ville de Renens a organisé différentes journées thématiques du 22 au 25 août 2023 au Pavillon des Corbettes, ainsi que des portes ouvertes à l'ensemble de la population dans ce même cadre.

¹ Organisme suisse de normalisation pour le domaine de la route et des transports

En particulier, le Service de l'urbanisme a présenté le dossier du PACom et son développement autour de cinq thématiques majeures – à savoir le patrimoine bâti, le patrimoine paysager, le logement, la densité et le stationnement – à la Commission d'urbanisme et d'aménagement du territoire (CUAT).

Le projet de révision du PACom a fait l'objet de 52 oppositions. Entre fin 2023 et début 2024, 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.

Suite à cela, le dossier a fait l'objet de quelques adaptations. Le dossier adapté a été validé par la Municipalité pour enquête publique complémentaire le 29 janvier 2024.

Le projet de PACom soumis à l'enquête publique complémentaire du 7 février au 7 mars 2024 a suscité **56** 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.

La version définitive du PACom est celle-soumise à l'enquête publique complémentaire du 7 février au 7 mars 2024 hormis le secteur 7 « Mottey ». Pour ce secteur, la première version du plan soumise à l'enquête publique du 19 août au 17 septembre 2023, c'est-à-dire sans l'aire de végétation des zones, est retenue.

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

Le projet de PACom soumis à l'enquête publique du 19 août au 17 septembre 2023 a suscité 52 oppositions.

La Municipalité soumet à l'approbation du Conseil communal les propositions de réponses suivantes aux oppositions.

Ces oppositions sont traitées selon l'ordre des articles règlementaires du PACom qu'elles contestent ; leurs motifs sont résumés et leur texte intégral est disponible dans le dossier d'annexes en ligne.

5.2.1. Opposition de Naef Holding SA

Résumé du motif de l'opposante

Prolonger la durée de l'enquête publique du PACom, faute d'information suffisante.

Proposition de réponse

Selon l'art. 38 de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC), le PACom est soumis à l'enquête publique pendant 30 jours. Le dossier est tenu à disposition du public et, dans la mesure du possible, publié en ligne. Avis de ce dépôt est donné par affichage au pilier public et par insertion dans la Feuille des avis officiels du Canton de Vaud.

En l'occurrence, le PACom a été soumis à l'enquête publique du 19 août au 17 septembre 2023, soit pendant 30 jours. L'enquête publique a été annoncée dans le journal communal du 12 juillet 2023, dans la Feuille des avis officiels n° 66 du 18 août 2023 et dans le journal 24 heures du 27 août 2023. De plus, un flyer d'informations relatives au PACom a été envoyé en tout-ménage officiel par la Poste. Par ailleurs, l'ensemble des documents mis à l'enquête étaient consultables au format papier au Centre technique communal ainsi qu'au format numérique sur le site internet de la Ville de Renens.

Cela étant, Naef Holding SA a retiré son opposition.

5.2.2. Opposition de Mme et M. Marie-Jo et Jacques Lauber

Résumé des motifs des opposants

Motif 1

Confirmer qu'une toiture végétalisée peut entrer dans le calcul de l'indice de surface verte (ISver).

Motif 2

Permettre l'accès à la parcelle n° 270 depuis la rue de Cossonay et préciser la portée de l'art. 75 RPACom.

Proposition de réponse

Motif 1

Une toiture végétalisée qui remplit les conditions de l'art. 14 al. 2 RPACom peut entrer dans le calcul de l'ISver.

En revanche, si l'épaisseur de terre est comprise entre 0.5 et 1.49 mètre, la surface de toiture végétalisée compte pour moitié dans le calcul de l'ISver. Si cette épaisseur est inférieure à 0.5 mètre, la surface n'est pas comptabilisée.

Motif 2

En tant que route cantonale, la rue de Cossonay échappe à la compétence de la Commune. Par ailleurs, il n'appartient pas au PACom de régler le détail des accès à une parcelle spécifique. Une telle problématique est traitée au stade d'une demande de permis de construire.

S'agissant de la zone d'habitation de faible densité, dans laquelle est colloquée la parcelle n° 270, un seul accès par parcelle est autorisé (art. 75 RPACom).

5.2.3. Opposition de Mme Monique Stalder Bongard et M. Bernard Bongard, représentés par Me Ema Bolomey

Résumé du motif des opposants

Supprimer ou réduire l'aire de végétation de manière à permettre l'exploitation des droits à bâtir.

Proposition de réponse

Selon l'art. 13 RPACom, l'aire de végétation vise à renforcer la canopée et le réseau des bandes urbaines paysagères. Il s'agit d'une surface non constructible, mais qui ne retire pas de droits à bâtir.

La parcelle n° 377 est concernée par une telle aire. Or, comme l'ont soulevé à juste titre les opposants, la surface inconstructible est telle, qu'elle empêche l'exploitation de l'entier des droits à bâtir du bien-fonds.

C'est pourquoi, l'aire de végétation en question a été réduite. Cette modification du plan des zones a été soumise à la population, dans le cadre de l'enquête publique complémentaire qui s'est déroulée du 7 février au 7 mars 2024.

Cela étant, constatant que la Municipalité allait dans le sens souhaité, Me Ema Bolomey, au nom de ses mandants, a retiré son opposition, pour autant que la modification du secteur 4, telle que figurée sur le PACom mis à l'enquête du 7 février au 7 mars 2024, soit approuvée par le Conseil communal ainsi que par le Département.

5.2.4. Opposition de Mme Christelle Kaech et M. Arnaud Lalive

Résumé du motif des opposants

Réduire l'aire de végétation de manière à moins contraindre l'exploitation des droits à bâtir.

Proposition de réponse

Selon l'art. 13 RPACom, l'aire de végétation vise à renforcer la canopée et le réseau des bandes urbaines paysagères. Il s'agit d'une surface non constructible, mais qui ne retire pas de droits à bâtir.

La parcelle n° 111 est concernée par une telle aire. Or, comme l'ont soulevé à juste titre les opposants, la surface inconstructible est telle, qu'elle contraint considérablement l'utilisation du sol des droits à bâtir de la parcelle.

C'est pourquoi, l'aire de végétation en question a été réduite. Par souci d'égalité de traitement, la réduction de son périmètre concerne également les parcelles n^{os} 113, 115 et 117. Cette modification

du plan des zones a été soumise à la population, dans le cadre de l'enquête publique complémentaire qui s'est déroulée du 7 février au 7 mars 2024.

Cela étant, constatant que la Municipalité allait dans le sens souhaité, les opposants ont retiré leur opposition, pour autant que la modification du secteur 5, telle que figurée sur le PACom mis à l'enquête du 7 février au 7 mars 2024, soit approuvée par le Conseil communal ainsi que par le Département.

5.2.5. Oppositions de Mme Aliénor Hippolyte et M. Torsten Allert, de Mme Rolande Cujean et de Mme et M. Jocelyne et Eric Steiner

Résumé des motifs des opposants

Motif 1

Réduire l'aire de végétation de manière à permettre l'exploitation des droits à bâtir.

Motif 2

Modifier les distances aux limites de manière à permettre l'exploitation des droits à bâtir.

Motif 3

Permettre la réalisation de places de stationnement à l'air libre.

Proposition de réponse

Motif 1

Selon l'art. 13 RPACom, l'aire de végétation vise à renforcer la canopée et le réseau des bandes urbaines paysagères. Il s'agit d'une surface non constructible, mais qui ne retire pas de droits à bâtir.

Les parcelles N^{os} 49, 50 et 51 sont concernées par une telle aire, qui accompagne en l'occurrence la Promenade de Verdeaux. Or, comme l'ont soulevé à juste titre les opposants, le périmètre inconstructible est tel, qu'il empêche potentiellement l'exploitation de l'entier des droits à bâtir des parcelles précitées.

C'est pourquoi, l'aire de végétation en question a été légèrement réduite. Cette modification du plan des zones a été soumise à la population, dans le cadre de l'enquête publique complémentaire qui s'est déroulée du 7 février au 7 mars 2024.

Motif 2

L'est des parcelles N^{os} 49, 50 et 51 bordent le domaine public N° 1001. Dès lors, vu l'art. 63, al. 4 RPACom, l'art. 36 de la loi sur les routes (LRou) s'applique. La façade d'un bâtiment peut donc s'implanter à une distance de 7 mètres par rapport à l'axe de la chaussée. Selon cette distance, l'exploitation des droits à bâtir des parcelles précitées est possible.

Motif 3

S'agissant de la zone d'habitation de moyenne densité B, dans laquelle sont colloquées les parcelles N^{os} 49, 50 et 51, l'art. 119 al. 1 RPACom interdit le stationnement pour véhicules motorisés à l'air libre. Il admet en revanche le stationnement en ouvrage, autrement dit en souterrain ou à l'intérieur du bâtiment.

Dès lors, à supposer que le relief des parcelles précitées rende irréaliste la réalisation d'un parking enterré, il est néanmoins possible de prévoir ce dernier en rez-de-chaussée. De ce fait, le PACom n'empêche pas la construction de places de stationnement sur les parcelles en question.

Cela étant, constatant que la Municipalité allait dans le sens souhaité, Mme et M. Jocelyne et Eric Steiner ont retiré leur opposition, pour autant que la modification du secteur 6, telle que figurée sur le PACom mis à l'enquête du 7 février au 7 mars 2024, soit approuvée par le Conseil communal ainsi que par le Département.

5.2.6. Opposition de M. Denis Rumley et consorts

Résumé des motifs des opposants

Motif 1

Réduire la hauteur de construction admise en zone d'habitation de moyenne densité B (ZHMD B).

Motif 2

Prévoir une limite des constructions de manière à préserver les jardins des parcelles situées entre l'avenue de Longemalle et le chemin du Mottey.

Proposition de réponse

Motif 1

Concernant la ZHMD B, l'art 65 RPACom fixe le nombre d'étages à 4 plus combles ou attique ; l'art. 66 al. 1 limite les hauteurs de façades et de construction à respectivement 14.50 mètres et 18.50 mètres ; il s'agit là de hauteurs maximales, qu'il n'est donc pas nécessaire d'atteindre.

Ces hauteurs tiennent compte d'une part de l'art. 66 al. 2 RPACom, qui impose de surélever de 0.80 mètre les rez-de-chaussée affectés à du logement, et de l'art. 36 al. 1 RPACom, qui impose d'inscrire les superstructures dans le volume construit du bâtiment. D'autre part, ces hauteurs visent à permettre les constructions à ossature bois, qui induisent une épaisseur de dalle plus importante qu'en béton, par exemple.

Motif 2

Des limites de construction servent à résoudre le conflit potentiel entre les nécessités d'assurer la fluidité et la sécurité du trafic d'une part et de protéger des valeurs architecturales et urbanistiques d'autre part. S'agissant du chemin du Mottey, de tels problèmes n'entrent pas en conflit. Dès lors, la création d'une limite des constructions sur les parcelles situées entre l'avenue de Longemalle et le chemin du Mottey (ci-après : les parcelles concernées) n'a pas lieu d'être.

Cela étant, vu les droits à bâtir des parcelles concernées, des constructions nouvelles pourraient éventuellement compromettre les jardins qui s'y trouvent. C'est pourquoi, afin de protéger leurs qualités paysagères, la seconde version du PACom a tenté de superposer une aire de végétation à l'affectation des parcelles concernées. Cette modification du plan des zones a été soumise à la population, dans le cadre de l'enquête publique complémentaire qui s'est déroulée du 7 février au 7 mars 2024. Or, au terme de celle-ci, il s'avère que la surface de l'aire est telle qu'elle empêche l'exploitation de l'entier des droits à bâtir de certaines parcelles. Par ailleurs, il s'avère qu'entre l'existence d'une servitude privée de non bâtir et l'indice de surface verte, la protection des jardins en question est déjà suffisamment assurée.

C'est pourquoi, s'agissant du secteur du Mottey, la première version du plan soumise à l'enquête publique du 19 août au 17 septembre 2023, c'est-à-dire sans l'aire de végétation, est retenue.

5.2.7. Opposition de Mme Stéphanie André et M. Philippe Couty et consorts

Résumé des motifs des opposants

Motif 1

Réduire l'indice d'utilisation du sol (IUS) de la zone d'habitation de moyenne densité B (ZHMD B) et ajouter un indice d'occupation du sol (IOS).

Motif 2

Réduire le nombre de niveaux admis en ZHMD B.

Motif 3

Réduire les hauteurs admises en ZHMD B.

Motif 4

Constituer des servitudes de non bâtir de manière à préserver les jardins des parcelles situées entre l'avenue de Longemalle et le chemin du Mottey.

Proposition de réponse

Motif 1

Le PACom est tenu de se conformer à la planification supérieure, notamment au Plan directeur cantonal (PDCn). Selon la mesure A11 du PDCn, les sites stratégiques doivent présenter une densité égale ou supérieure à un IUS de 1.25. En l'occurrence, les parcelles situées entre l'avenue de Longemalle et le chemin du Mottey (ci-après : parcelles concernées) figurent à l'intérieur du site stratégique E1 Prilly Sud-Malley-Sébeillon. Celles-ci devraient dès lors être soumises à un IUS minimal de 1.25.

Cependant, dans le but de limiter la densification de la Commune, la Municipalité a obtenu du Canton le droit de retirer les parcelles concernées du site E1, à la condition que le secteur soit affecté en ZHMD B. Ces parcelles se retrouvent ainsi soumises à un IUS inférieur, qui ne peut être réduit davantage.

Quant à l'IOS, celui-ci impose un rapport maximum entre la surface bâtie et la surface cadastrale de la parcelle. Il tend ainsi à réserver des espaces vierges de construction. L'indice de surface verte (ISver), instauré par le PACom, impose un rapport minimum entre la surface végétalisée et la surface cadastrale de la parcelle. Cet indice poursuit donc le même objectif que l'IOS, si ce n'est qu'il impose que les espaces vierges de construction soient en plus perméables et végétalisés.

De ce fait, en zone d'habitation de moyenne densité B, l'absence d'IOS est contrebalancée par l'ISver.

Motif 2

Le nombre de niveaux qu'autorise l'art. 65 RPACom vise à permettre l'utilisation de l'entier des droits à bâtir d'une parcelle colloquée en ZHMD B. Il ne convient dès lors pas de réduire ce nombre.

Motif 3

Concernant la ZHMD B, l'art 65 RPACom fixe le nombre d'étages à 4 plus combles ou attique ; l'art. 66 al. 1 limite les hauteurs de façades et de construction à respectivement 14.50 mètres et 18.50 mètres ; il s'agit là de hauteurs maximales, qu'il n'est donc pas nécessaire d'atteindre.

Ces hauteurs tiennent compte d'une part de l'art. 66 al. 2 RPACom, qui impose de surélever de 0.80 mètre les rez-de-chaussée affectés à du logement, et de l'art. 36 al. 1 RPACom, qui impose d'inscrire les superstructures dans le volume construit du bâtiment. D'autre part, ces hauteurs visent à permettre les constructions à ossature bois, qui induisent une épaisseur de dalle plus importante qu'en béton, par exemple.

Motif 4

Vu les droits à bâtir des parcelles concernées, des constructions nouvelles pourraient éventuellement compromettre les jardins qui s'y trouvent. C'est pourquoi, afin de protéger leurs qualités paysagères, la seconde version du PACom a tenté de superposer une aire de végétation à l'affectation des parcelles concernées. Cette modification du plan des zones a été soumise à la population, dans le cadre de l'enquête publique complémentaire qui s'est déroulée du 7 février au 7 mars 2024. Or, au terme de celle-ci, il s'avère que la surface de l'aire est telle qu'elle empêche l'exploitation de l'entier des droits à bâtir de certaines parcelles.

Par ailleurs, il s'avère qu'entre l'existence d'une servitude privée de non bâtir répondant à la demande des opposants et l'indice de surface verte, la protection des jardins en question est déjà suffisamment assurée.

C'est pourquoi, s'agissant du secteur du Motte, la première version du plan soumise à l'enquête publique du 19 août au 17 septembre 2023, c'est-à-dire sans l'aire de végétation, est retenue.

5.2.8. Oppositions de Dhome SA et Promogroup SA et de Mme et M. Béatrice et Michel Friedrich, représentés par Me Guy Longchamp

Résumé des motifs des opposants

Motif 1

Appliquer le quota de logements d'utilité publique (LUP) uniquement au potentiel constructible supplémentaire octroyé par le PACom.

Motif 2

Permettre le morcellement de l'espace de rencontre collectif imposé par l'art. 18 RPACom.

Proposition de réponse

Motif 1

L'art. 24 RPACom, relatif aux LUP, a été rédigé en étroite collaboration avec la Direction générale du territoire et du logement (DGTL), suite aux remarques de cette dernière formulées lors de l'examen préalable.

Cela étant, cette disposition s'applique uniquement en zone centrale ainsi qu'en zone d'habitation de moyenne densité A et B. Dans ces zones, le PACom augmente légèrement les droits à bâtir. En ces conditions, appliquer le quota LUP à la différence entre les droits à bâtir octroyés par la planification en vigueur et celle future, comme le demandent les opposants, reviendrait à réduire drastiquement les potentiels nouveaux LUP sur la Commune.

C'est pourquoi, selon l'art. 24 al. 2 RPACom, le quota de 50% de LUP s'applique aux nouvelles surfaces de plancher déterminantes (SPd) destinées aux logements, issues d'une construction nouvelle, d'un agrandissement ou de changement de destination. Ainsi, en cas de démolition-reconstruction, la moitié des SPd de la construction nouvelle doit être destinée à des LUP. En revanche, en cas de surélévation par exemple, le quota ne s'applique qu'aux nouvelles SPd.

Motif 2

L'art. 18 RPACom impose l'aménagement d'un espace de rencontre extérieur collectif à partir d'une certaine surface d'habitation. Cet espace est en principe d'un seul tenant. Toutefois, si l'utilisation rationnelle du bien-fonds s'en retrouve compromise, des exceptions sont possibles. Un tel espace est par exemple admissible en toiture.

5.2.9. Opposition de Mme Ilona Rezso

Résumé des motifs de l'opposante

Motif 1

Exempter la parcelle n° 1109 de l'obligation de réaliser un espace de rencontre extérieur collectif en cas de projet.

Motif 2

Exempter la parcelle n° 1109 des règles relatives aux fronts d'implantation obligatoire.

Motif 3

Abaisser le quota de logements d'utilité publique.

Motif 4

Exempter la parcelle n° 1109 de l'obligation de créer un local individuel de rangement par logement.

Proposition de réponse

Motif 1

L'art. 18 RPACom impose la création d'un espace de rencontre extérieur collectif. Cet article fait partie du chapitre « gestion du vide », qui ne s'applique qu'en cas de constructions nouvelles, d'agrandissements, de surélévations ou de changement de destination (art. 10 RPACom).

Cela étant, dans l'hypothèse où un tel espace devait s'avérer irréalisable, une clause de dérogation générale est prévue à l'art. 8 RPACom.

Motif 2

Les fronts d'implantation obligatoires, définis à l'art. 21 RPACom, figurent sur le plan des zones. En l'occurrence, la parcelle n° 1109 n'est pas concernée par un tel front. L'art. 21 RPACom ne s'applique donc pas à cette parcelle.

Motif 3

Le quota de LUP, défini à l'art. 24 al. 2 RPACom, vise à offrir des loyers subventionnés à la population et ainsi à limiter les spéculations immobilières. Le quota, fixé à 50%, est appliqué en cas de constructions nouvelles, d'agrandissements ou de changement de destination d'un bâtiment existant.

Motif 4

L'article 28 RPACom impose la création d'un local individuel de rangement par logement. Une telle obligation intervient en cas de projet soumis à permis de construire et qu'en l'absence de caves ou de galetas.

Cela étant, dans l'hypothèse où l'aménagement d'un tel local devait s'avérer irréalisable, une clause de dérogation générale est prévue à l'art. 8 RPACom.

5.2.10. Opposition de Mme et M. Hélène et Ezio Ongari

Résumé du motif des opposants

Fixer à 6 mètres les distances aux limites de propriété en zone d'habitation de faible densité (ZHFD).

Proposition de réponse

Les parcelles rennaises affectées en ZHFD ont pour particularité d'être de petite taille. Dès lors, en imposant une distance minimale de 6 mètres entre un bâtiment et la limite de la propriété, le bâtiment se retrouve au centre du bien-fonds, avec des espaces résiduels autour. Ces espaces sont inadaptés à la plantation d'arbres à grand développement notamment, imposée par l'art. 16 RPACom.

C'est pourquoi, en ZHFD, le PACom fixe à 4 mètres la distance aux limites minimale, permettant ainsi plus de souplesse quant à l'implantation d'une construction ainsi qu'un espace jardin d'un seul tenant plus généreux.

5.2.11. Opposition de M. Berchtold von Steiger

Résumé du motif de l'opposant

Limiter à 3 le nombre de logements en zone d'habitation de faible densité.

Proposition de réponse

S'agissant de la zone d'habitation de faible densité, l'art. 68 al. 2 RPACom limite à 2 le nombre de logements admis par bâtiment. Augmenter ce nombre à 3 induirait en revanche la construction de petits immeubles, ce qui reviendrait à dénaturer le caractère des villas existantes.

Cela étant, saluant la démarche de la Municipalité, l'opposant a retiré son opposition.

5.2.12. **Oppositions de Mme et M. Burcu Avdulji et Omer Kesici, de Mme et M. Sandra et Joao Cupertino, de Mme et M. Françoise et Maurice Delisle, de M. Daniel Girard, de M. Nicola Grasso, de M. Pierre-Charles Jaccaud, de Mme Laure Jatton et M. Dario de Luca, de Mme Naomi Nilsson et M. Frédéric Boverat, de Mme Suzanne Page, de Mme Patricia Peytrignet, de Mme et M. Anne-Marie et Jean-Paul Pittet, de Mme et M. Myriam et Antonio Romano, de Mme Madeleine Rouiller, de M. Christiane Scheurer, de M. Hans Scheurer, de Mme Seli Vionnet, de Mme et MM Carine, Dylan, Allan, Johan et Michel Wampfler, de Mme Débora Varela et M. Fausto Grasso, ainsi que de Mme Régina Leiggener et M. Laurent Denis Robert, représentés par Me Rolf Ditesheim**

Résumé des motifs des opposants

Motif 1

Affecter les parcelles n^{os} 397, 398, 934 et 1018 en zone d'habitation de faible densité (ZHFD).

Motif 2

Ne pas affecter les parcelles n^{os} 397 et 398 en zone d'habitation de moyenne densité (ZHMD B), dès lors que le chemin des Lilas ne peut supporter davantage de trafic.

Motif 3

Affecter l'entier du secteur des Biondes en ZHMD B.

Proposition de réponse

Motif 1

Selon la planification de 1947, le secteur des Biondes est partagé en deux zones : la zone villas et la zone périphérique. La zone périphérique dessine à travers le secteur un couloir selon un axe nord-sud. Plusieurs parcelles traversées par ce couloir sont affectées dans les deux zones précitées. Pour permettre le projet routier de prolongement de l'avenue de l'Eglise Catholique, des limites de construction ont également été constituées à cette époque. Celles-ci traversent notamment les parcelles n^{os} 397 et 398, qui se retrouvent depuis lors inconstructibles.

Cela étant, puisque le projet routier est abandonné et que le Canton n'admet plus qu'une parcelle soit colloquée en deux zones, il appartient au PACom de corriger la situation. Pour ce faire, il est cadré par les planifications supérieures, en particulier le Plan directeur cantonal (PDCn) et le Plan d'agglomération Lausanne-Morges (PALM), lesquelles empêchent toute « dé-densification ». Raison pour laquelle le PACom ne saurait affecter l'entier du secteur en ZHFD, puisque certaines parcelles se verraient retirer des droits à bâtir. Ce d'autant plus que certains bâtiments se retrouveraient complètement dérogatoires. A l'inverse, affecter l'entier du secteur en ZHMD B permettrait une densification telle que les villas risqueraient de disparaître au profit d'immeubles, ce qui ferait perdre au site son caractère et ses qualités.

Ainsi, d'une part, le PACom supprime les limites de construction qui traversent le secteur, permettant aux parcelles n^{os} 397 et 398 d'utiliser les droits à bâtir dont elles sont privées de longue date. D'autre part, il colloque les parcelles du secteur dans l'une ou l'autre zone équivalente à la zone villas et la zone périphérique, à savoir la ZHFD et la ZHMD B. Pour procéder à cet arbitrage, tantôt l'affectation dominante de la parcelle, tantôt le bâti existant ont été pris en compte.

En somme, le PACom corrige la situation singulière du secteur des Biondes, en cherchant à conserver au mieux le caractère du quartier tout en se conformant à la planification supérieure.

Motif 2

Le chemin des Lilas apparaît suffisant pour desservir toutes les parcelles qui le bordent. Si tel ne devait pas être le cas, une analyse plus fine serait effectuée au stade d'une demande de permis de construire.

Par ailleurs, il s'agit d'un chemin privé, réalisé par l'inscription de servitudes sur l'ensemble des parcelles le bordant. A ce titre, les parcelles n^{os} 397 et 398 contribuent également à ce chemin (elles sont à la fois fonds servant et dominant). Elles peuvent donc bénéficier de cet aménagement, prévu pour l'ensemble du quartier à l'instar des autres parcelles.

Motif 3

Comme mentionné dans la réponse au motif 1, affecter l'entier du secteur en ZHMD B permettrait une densification telle, que les villas existantes risqueraient de disparaître au profit d'immeubles. Le site perdrait son caractère et ses qualités, ce que ni les personnes habitant le quartier ni la Commune ne souhaitent.

5.2.13. Opposition de Mme et M. Brigitte et Juan Benitez

Résumé des motifs des opposants

Motif 1

Maintenir le plan d'affectation partiel « P23 ».

Motifs 2 et 3

Réduire les droits à bâtir conférés par la zone d'activités économiques A.

Proposition de réponse

Motif 1

L'art. 21 al. 2 de la loi sur l'aménagement du territoire (LAT) prescrit que « lorsque les circonstances se sont sensiblement modifiées, les plans d'affectation feront l'objet des adaptations nécessaires ». En l'occurrence, entre l'adoption en 2017 du Plan directeur cantonal (PDCn) et l'entrée en vigueur en 2018 de la nouvelle loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC), force est d'admettre que les circonstances se sont sensiblement modifiées. Par conséquent, le « P 23 » – approuvé en 1983 – doit être adapté. Son adaptation s'est traduite par son abrogation et l'intégration de son périmètre à celui du PACom.

Motifs 2 et 3

Le PACom est tenu de se conformer aux planifications supérieures, notamment au Plan directeur cantonal (PDCn) et au Plan d'agglomération Lausanne-Morges (PALM).

Cela étant, selon l'étude « Stratégie de gestion des zones d'activités, étude de base », l'agglomération Lausanne-Morges fera face à une pénurie de zones d'activités à l'horizon 2030. C'est pourquoi, la mesure D11 du PDCn prescrit leur maintien et encourage les projets de reconversion en zone d'activités. De plus, en vue de faire face à cette situation de pénurie annoncée, le PALM définit des sites stratégiques de développement d'activités. En l'occurrence, les plans d'affectation « P 14 », « P 22 » et « P 23 » figurent dans le site stratégique F – Route de Cossonay.

De ce fait, le PACom abroge les plans précités et affecte leur périmètre en zone d'activités économiques A (art. 76 ss RPACom). Les biens-fonds qui s'y trouvent sont ainsi soumis aux mêmes règles constructives, lesquelles visent à limiter le risque de pénurie d'espaces dédiés aux activités.

5.2.14. Opposition de Orllati Real Estate SA

Résumé des motifs de l'opposante

Motif 1

Admettre une part de logement en zone d'activités économiques.

Motif 2

Modifier la disposition limitant la surface de vente totale des activités commerciales.

Proposition de réponse

Motif 1

Le PACom est tenu de se conformer aux planifications supérieures, notamment au Plan directeur cantonal (PDCn) et au Plan d'agglomération Lausanne-Morges (PALM). Cela étant, selon l'étude cantonale « Stratégie de gestion des zones d'activités, étude de base », l'agglomération Lausanne-Morges fera face à une pénurie de zones d'activités à l'horizon 2030. C'est pourquoi, la mesure D11 du PDCn prescrit leur maintien et encourage les projets de reconversion en zone d'activités.

De ce fait, en coordination avec la Direction générale du territoire et du logement (DGTL), le PACom colloque le quartier du Chêne en zone d'activités économiques B. Il procède ainsi à une meilleure délimitation des zones que la planification de 1947, qui laisse une certaine mixité au sein de la zone industrielle. Les grands sites d'activités situés le long du chemin de fer sont ainsi maintenus et renforcés. Par ailleurs, l'exclusion d'une part de logements en zone d'activités permet la création et le maintien d'un milieu bâti favorable à l'exercice des activités économiques, conformément à l'art. 1 al. 2 let. b^{bis} de la loi sur l'aménagement du territoire (LAT).

Motif 2

L'art. 84 al. 3 RPACom limite la surface de vente totale des activités commerciales à 2'500 m² sur l'entier de la zone d'activités économiques B. Or, une telle limitation ne peut s'appliquer à l'entier d'une zone. C'est pourquoi le PACom prescrit désormais la limitation de la surface de vente à la parcelle.

Cette modification du règlement a été soumise à la population, dans le cadre de l'enquête publique complémentaire qui s'est déroulée du 7 février au 7 mars 2024.

5.2.15. Opposition de Swissscanto, représenté par Walder Wyss SA

Résumé des motifs de l'opposant

Motif 1

Colloquer les parcelles n^{os} 949 et 1284 en zone centrale.

Motif 2

Modifier la disposition limitant la surface de vente totale des activités commerciales.

Motif 3

Rendre constructible la parcelle n^o 2737.

Motif 4

Supprimer l'obligation d'un raccordement à CADouest, faute de base légale.

Motif 5

Conformer les mesures de gestion du stationnement du PACom aux normes VSS.

Motif 6

Préciser la portée de la note *0* au Recensement architectural, attribuée au bâtiment sis sur la parcelle n° 949.

Proposition de réponse

Motif 1

Le PACom est tenu de se conformer aux planifications supérieures, notamment au Plan directeur cantonal (PDCn) et au Plan d'agglomération Lausanne-Morges (PALM). Cela étant, selon l'étude cantonale « Stratégie de gestion des zones d'activités, étude de base », l'agglomération Lausanne-Morges fera face à une pénurie de zones d'activités à l'horizon 2030. C'est pourquoi, la mesure D11 du PDCn prescrit leur maintien et encourage les projets de reconversion en zone d'activités.

De ce fait, en coordination avec la Direction générale du territoire et du logement (DGTL), le PACom colloque le quartier du Chêne en zone d'activités économiques B. Il procède ainsi à une meilleure délimitation des zones que la planification de 1947, qui laisse une certaine mixité au sein de la zone industrielle. Les grands sites d'activités situés le long du chemin de fer sont ainsi maintenus et renforcés.

Par ailleurs, le fait que le PACom affecte différemment les îlots du Chêne et de Longemalle, alors que la planification de 1947 les soumet au même régime d'affectation, ne saurait constituer une violation du principe d'égalité de traitement. En effet, d'une part ce principe n'a qu'une portée réduite en matière d'aménagement du territoire et, d'autre part, ces deux îlots sont incontestablement différents : le premier se caractérise par une prépondérance d'habitats collectifs et une faible part d'activités secondaires, tandis que le second – où se trouvent les parcelles de l'opposante – présente un caractère artisanal plus marqué.

Motif 2

L'art. 84 al. 3 RPACom limite la surface de vente totale des activités commerciales à 2500 m² sur l'entier de la zone d'activités économiques B. Or, une telle limitation ne peut s'appliquer à l'entier d'une zone. C'est pourquoi le PACom prescrit désormais la limitation de la surface de vente à la parcelle.

Cette modification du règlement a été soumise à la population, dans le cadre de l'enquête publique complémentaire qui s'est déroulée du 7 février au 7 mars 2024.

Motif 3

Le PACom colloque la parcelle n° 2737 en zone de verdure. Ce faisant, il ne fait que reporter l'affectation prévue par le plan d'extension partiel « P20 », qu'il abroge et remplace.

Motif 4

L'obligation qui incombe à certaines parcelles de se raccorder au réseau de chauffage à distance CADouest est définie à l'art. 139 RPACom. Fondée sur l'art. 25 de la loi vaudoise sur l'énergie (LVLEne), cette obligation répond aux intérêts publics de la LVLEne et à la mesure AT-4 du plan des mesures de l'Ordonnance sur la protection de l'air (OPair). L'art. 139 RPACom respecte le principe de proportionnalité, dès lors que l'obligation de raccordement à CADouest ne concerne que les bâtiments neufs et ceux faisant l'objet d'un renouvellement de leurs installations de chauffage. Enfin, les tarifs CADouest seront soumis au surveillant des prix.

Motif 5

La commune de Renens est astreinte au plan OPair de l'agglomération Lausanne-Morges (ci-après : plan OPair). En l'occurrence, la mesure MO-3 « stationnement privé » prévoit que l'offre en stationnement des activités doit être dimensionnée sur la base du taux minimum de prise en compte des valeurs indicatives de la norme VSS en vigueur.

Toujours selon le plan OPAir, les communes sont par ailleurs libres d'autoriser des projets plus restrictifs que les normes VSS pour autant que cela ne vienne pas perturber la gestion de l'offre en stationnement public. S'ajoute à cela que, selon la Direction générale de la mobilité et des routes (DGMR), la desserte en transports publics est considérée comme très bonne (secteur A) sur l'entier de la commune si bien que l'offre en stationnement calculée selon les normes VSS peut être réduite. C'est précisément ce que le PACom prévoit en l'occurrence.

Quant à l'obligation pour les entreprises de réaliser des plans de mobilité, celle-ci correspond d'une part aux mesures préconisées par la fiche A25 « politique de stationnement et plans de mobilité » du Plan directeur cantonal (PDCn) et, d'autre part, à la mesure MO-5 du plan OPAir. Cette mesure poursuit ainsi un but d'intérêt public évident. Par ailleurs, limitée aux entreprises de 50 personnes employées ou plus, elle est proportionnée. La politique de stationnement et de mobilité mise en place par le plan apparaît ainsi conforme et opportune.

Motif 6

Le bâtiment sis sur la parcelle n° 949 est en note *0* au Recensement architectural. Cette note indique que ce bâtiment a subi une si lourde transformation que les qualités qui ont justifié son recensement ont a priori disparu. La note *0* n'a donc pas de portée en tant que telle, elle indique seulement qu'il conviendrait d'effectuer une réévaluation du bâtiment, en vue de lui attribuer ou pas une note.

5.2.16. Opposition de Cronos Finance SA, représentée par Me Fabien Hohenauer

Résumé des motifs de l'opposante

Motif 1

Colloquer la parcelle n° 784 en zone d'habitation de moyenne densité B (ZHMD B).

Motif 2

Modifier le degré de sensibilité au bruit (DS) de la ZHMD B.

Proposition de réponse

Motif 1

Le PACom est tenu de se conformer aux planifications supérieures, notamment au Plan directeur cantonal (PDCn) et au Plan d'agglomération Lausanne-Morges (PALM). Cela étant, selon l'étude cantonale « Stratégie de gestion des zones d'activités, étude de base », l'agglomération Lausanne-Morges fera face à une pénurie de zones d'activités à l'horizon 2030. C'est pourquoi, la mesure D11 du PDCn prescrit leur maintien et encourage les projets de reconversion en zone d'activités.

De ce fait, en coordination avec la Direction générale du territoire et du logement (DGTL), le PACom colloque la parcelle n° 784, occupée par un bâtiment abritant de l'industrie et un autre des bureaux, en zone d'activités économiques B. Il procède ainsi à une meilleure délimitation des zones que la planification de 1947, qui laisse une certaine mixité au sein de la zone industrielle.

Motif 2

Les DS sont attribués en fonction de l'affectation du sol. En coordination avec la Direction de l'environnement industriel, urbain et rural (DGE-DIREV), un DS de niveau III a été attribué à la zone d'habitation de moyenne densité B.

5.2.17. Opposition de Schaffner Architecte

Résumé des motifs de l'opposant

Motif 1

Établir un plan d'affectation comprenant les parcelles n^{os} 820 et 821 qui admette une part d'activités et de logements.

Motif 2

Conformer le PACom au Schéma directeur intercommunal de Malley.

Motif 3

Alléger l'obligation de plantation d'arbres.

Motif 4

Verser une indemnité pour la moins-value subie par la parcelle n° 53.

Proposition de réponse

Motif 1

La Commune estime que les caractéristiques des parcelles n^{os} 820 et 821 ne requièrent pas l'établissement d'un plan d'affectation qui leur soit propre.

Le PACom est tenu de se conformer aux planifications supérieures, notamment au Plan directeur cantonal (PDCn) et au Plan d'agglomération Lausanne-Morges (PALM). Cela étant, selon l'étude cantonale « Stratégie de gestion des zones d'activités, étude de base », l'agglomération Lausanne-Morges fera face à une pénurie de zones d'activités à l'horizon 2030. C'est pourquoi, la mesure D11 du PDCn prescrit leur maintien et encourage les projets de reconversion en zone d'activités.

De ce fait, en coordination avec la Direction générale du territoire et du logement (DGTL), le PACom colloque le quartier du Chêne en zone d'activités économiques B. Il procède ainsi à une meilleure délimitation des zones que la planification de 1947, qui laisse une certaine mixité au sein de la zone industrielle. Les grands sites d'activités situés le long du chemin de fer sont ainsi maintenus et renforcés. Par ailleurs, l'exclusion d'une part de logements en zone d'activités permet la création et le maintien d'un milieu bâti favorable à l'exercice des activités économiques, conformément à l'art. 1 al. 2 let. b^{bis} de la loi sur l'aménagement du territoire (LAT).

Motif 2

Le PACom est tenu de se conformer aux planifications supérieures, notamment au Plan Directeur intercommunal de l'Ouest lausannois (PDi-OL). Le Schéma directeur intercommunal de Malley (SDIM) est un outil de réflexion stratégique qui peut être intégré dans le processus d'élaboration d'un plan directeur. Comme l'a précisé le Conseil d'État vaudois, « il ne s'agit pas d'un plan directeur au sens de la loi ». De ce fait, le PACom n'est pas tenu de se conformer au SDIM.

Motif 3

Le PACom tend à répondre aux enjeux climatiques par de multiples mesures. Parmi elles, figure l'obligation de planter un arbre majeur par tranche de 350 m² de parcelle. Une telle proportion vise à ramener plus de nature en ville et lutter contre les îlots de chaleur. Si un arbre majeur ne peut pas être planté en raison d'une impossibilité objective, une taxe de compensation est prélevée.

Motif 4

Conformément à l'art. 72 de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC), les propriétaires adressent leur demande d'indemnisation au département en charge de l'aménagement du territoire et de la police des constructions.

5.2.18. Opposition de l'État de Vaud

Résumé des motifs de l'opposant

Motif 1

Colloquer la parcelle n° 64 en zone d'habitation.

Motif 2

Colloquer la parcelle n° 1320 en zone constructible.

Proposition de réponse

Motif 1

La parcelle n° 64 comprend une cure, attenante à l'Eglise protestante de Renens qui sise sur la parcelle n° 62. Cette cure sert aujourd'hui de logement à la pasteur. Construits en même temps et par le même architecte, les deux bâtiments communiquent entre eux. Ils forment ainsi un tout architectural, qu'il convient de considérer comme tel, ce d'autant plus que les deux bâtiments sont en note 2 au Recensement architectural. C'est pourquoi, le PACom colloque les parcelles précitées dans la même zone, à savoir la zone affectée à des besoins publics (ZABP). Vu la fiche d'application *Dimensionnement des zones à bâtir destinées aux équipements et aux infrastructures*, ce choix d'affectation est conforme tant à la destination de la zone qu'à l'usage actuel de la cure.

Cela étant, le secteur A de la ZABP, qui comprend les églises notamment, a été étendu sur le plan des zones, de manière à y inclure la cure.

Cette modification du plan a été soumise à la population, dans le cadre de l'enquête publique complémentaire qui s'est déroulée du 7 février au 7 mars 2024.

Motif 2

La parcelle n° 1320, propriété de l'État de Vaud, est colloquée en zone villas d'après le plan de 1947. Le PACom prévoyait d'affecter le bien-fonds en zone de verdure, avec pour effet de lui retirer l'entier de ses droits à bâtir et d'induire une situation de « dé-densification ». C'est pourquoi, le PACom colloque désormais la parcelle en zone d'affectation de faible densité A.

Cette modification du plan des zones a été soumise à la population, dans le cadre de l'enquête publique complémentaire qui s'est déroulée du 7 février au 7 mars 2024.

Cela étant, constatant que la Municipalité allait dans le sens souhaité, l'opposant a retiré son opposition, pour autant que la modification du secteur 3, telle que figurée sur le PACom mis à l'enquête du 7 février au 7 mars 2024, soit approuvée par le Conseil communal ainsi que par le Département.

5.2.19. Opposition de Mme Eliane Gurtner Brasey

Résumé des motifs de l'opposante

Motif 1

Retirer la note 3 au Recensement architectural, attribuée au bâtiment ECA n° 859.

Motif 2

Rendre moins contraignante la protection des parcs et jardins dignes de protection.

Motif 3

Admettre la réalisation de places de stationnement à l'air libre en zone d'habitation de moyenne densité B (ZHMD B).

Proposition de réponse

Motif 1

La protection du patrimoine bâti suppose la notation de bâtiments et des règles qui s'y rattachent. L'évaluation et la note d'un bâtiment dépendent du Recensement architectural du canton de Vaud, tandis que les mesures de protection, s'agissant des bâtiments recensés en note 3 et 4, sont prévues dans le PACom, en l'occurrence à l'article 110 RPACom.

Dès lors, pour connaître l'évaluation d'un bâtiment recensé, il convient non pas de s'en remettre au PACom, mais de consulter la fiche de recensement disponible sur le « guichet cartographique » du Canton, qui contient les données du Recensement architectural.

Cela étant, la révision du Recensement architectural, menée en parallèle de celle du PACom, est réalisée par un groupe d'experts mandaté par le Canton. Ce groupe a évalué une sélection de bâtiments et leur a attribué des notes sur la base des informations recueillies tant sur le terrain qu'au sein des archives cantonales. Ces notes ont ensuite été validées par le Canton. En l'occurrence, le groupe a attribué la note 3 à la grande majorité des bâtiments donnant sur la rue du Léman.

Quant à l'article 110 RPACom, il interdit la démolition des bâtiments en note 3, mais rend admissible leur transformation, les modestes agrandissements ainsi que le changement de leur destination. Il s'agit là d'une volonté de la Commune, dans le but de préserver son patrimoine bâti d'intérêt local et d'empêcher les démolitions-reconstructions qui ont un impact écologique conséquent.

Par ailleurs, les indices d'occupation et d'utilisation du sol définis pour chaque zone sont des plafonds mais en aucun cas des seuils. En d'autres termes, le potentiel constructible d'une parcelle dépend du cumul de toutes les règles du RPACom.

Motif 2

La parcelle n° 726 n'est pas concernée par les mesures de protection des parcs et jardins dignes de protection, définies à l'art. 115 RPACom, dès lors que son jardin n'est pas recensé. Elle fait en revanche l'objet d'un marquage spécifique des limites de propriété et est comprise dans le secteur de protection du site bâti 17 LAT – B. Dès lors, les art. 17 al. 3 et 113 RPACom sont applicables en cas de demande de permis de construire.

Motif 3

S'agissant de la ZHMD B, dans laquelle est colloquée la parcelle n° 726, l'art. 119 al. 1 RPACom interdit le stationnement pour véhicules motorisés à l'air libre. Il admet en revanche le stationnement en ouvrage, autrement dit à l'intérieur du bâtiment ou en souterrain (dans les limites de l'art. 21 al. 1 RPACom). L'interdiction du stationnement à l'air libre, couplée à l'indice de surface verte, vise à maximiser les surfaces propices aux plantations, en vue notamment de développer la canopée, renforcer la biodiversité et lutter contre le réchauffement climatique. C'est pourquoi, le stationnement à l'air libre n'est pas admis.

5.2.20. Oppositions de M. Daniel Bersier, de Virginie VD Brule, de Mme Danièle Mezenen, de M. Jean Christoph Mezenen et de M. Charles Nicollier

Résumé du motif des opposants

Rendre moins contraignantes les mesures de protection relatives aux bâtiments recensés en note 3.

Proposition de réponse

L'article 110 RPACom interdit la démolition des bâtiments en note 3, mais rend admissible leur transformation, les modestes agrandissements ainsi que le changement de leur destination. Il s'agit là d'une volonté de la Commune, dans le but de préserver son patrimoine bâti d'intérêt local et d'empêcher les démolitions-reconstructions qui ont un impact écologique conséquent.

Par ailleurs, les indices d'occupation et d'utilisation du sol définis pour chaque zone sont des plafonds mais en aucun cas des seuils. En d'autres termes, le potentiel constructible d'une parcelle dépend du cumul de toutes les règles du RPACom.

5.2.21. Opposition de Mme Véronique Bovey Diagne

Résumé des motifs de l'opposante

Motif 1

Ne pas identifier la parcelle n° 53 comme soumise à la taxe sur la plus-value.

Motif 2

Affecter l'espace vital des arbres remarquables en zone protégée.

Motif 3

Justifier l'attribution d'une note 3 au jardin de la parcelle n° 53 et rendre moins contraignantes les mesures de protection qui s'y rattachent.

Motif 4

Affecter certains chemins privés existants en zone de desserte.

Motif 5

Affecter la rue du Terminus en zone de desserte.

Motif 6

Colloquer les parcelles n°s 43 et 311 en zone d'habitation de faible densité.

Proposition de réponse

Motif 1

Conformément à l'art. 33 du règlement sur l'aménagement du territoire (RLAT), la Municipalité est chargée d'identifier les parcelles bénéficiant d'une plus-value sensible. Elle est légitimée à se contenter d'une appréciation schématique de la situation, basée sur la simple augmentation théorique de la capacité constructive, comme c'est le cas de la parcelle n° 53.

Cela étant, l'estimation immobilière d'une parcelle et, cas échéant, la décision de taxation relèvent de la compétence de la Direction générale du territoire et du logement (DGTL). Lors de cette estimation, la DGTL appréciera la valeur vénale avant et après la planification, notamment en prenant en considération les remarques des propriétaires.

Motif 2

La protection du patrimoine arboré est réglementée par la loi sur la protection du patrimoine naturel et paysager (LPrPNP). En plus de renforcer la protection de arbres remarquables, cette loi subordonne en outre leur abattage à l'autorisation du Canton.

En ces conditions, les arbres remarquables paraissent suffisamment protégés, sans qu'il soit nécessaire d'ajouter de mesures d'affectation du sol qui auraient pour effet de figer de manière disproportionnée l'existant.

Motif 3

Le Bureau Stratégie & Développement de l'Ouest lausannois (SDOL) a lancé en 2021 le recensement des parcs et jardins dignes de protection de l'Ouest lausannois (ci-après : recensement du SDOL), en collaboration avec les communes concernées. Le recensement du SDOL est distinct de celui ICOMOS mais vise à le compléter, principalement par un système de notation renvoyant à des mesures de protection, à l'image du recensement architectural du Canton.

Quant à l'art. 115 RPACom, qui interdit les places de stationnement et les dépendances de peu d'importance dans un jardin recensé en note 3, la disposition ne saurait passer outre l'art. 80 de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC).

Motif 4

Selon la directive Normat II, seul le domaine public peut être affecté en zone de desserte. En l'occurrence, le chemin du Bois et le chemin du Martinet sont privés. Ces derniers ne peuvent dès lors pas être affectés en zone de desserte.

Motif 5

Le PACom s'en tient au foncier existant, sur lequel il n'a pas d'influence. A noter que cela n'empêchera pas la réalisation du tram qui suivra une procédure de planification propre (procédure d'approbation des plans de droit fédéral).

Motif 6

Selon le plan de 1947, les parcelles n^{os} 43 et 311 sont chacune colloquées en zone villas et en zone périphérique. Dès lors qu'un tel régime d'affectation n'est plus voulu, le PACom ne retient qu'une de ces deux zones. En se fondant sur l'affectation dominante à la parcelle et le bâti existant, le PACom a colloqué les parcelles précitées en zone d'habitation de moyenne densité B. Ceci évite toute « dédensification », sans remettre en cause la conformité des bâtiments existants.

5.2.22. Opposition de Mme Marinella Bianchi

Résumé des motifs de l'opposante

Motif 1

Affecter la parcelle n° 319 en zone d'habitation de faible densité A (ZHFD A), de manière à lui attribuer un degré de sensibilité au bruit (DS) de niveau II.

Motif 2

Imposer l'accès aux parcelles n^{os} 261 et 319 depuis la rue de Cossonay.

Proposition de réponse

Motif 1

Pour attribuer un DS à la parcelle n° 319, le PACom s'est fondé sur le *Rapport d'impact sur l'environnement – axes forts des transports publics urbains – Projet partiel Ligne de BHNS Crissier – Renens – Prilly* (ci-après : Etude BHNS). Selon l'*Annexe 2.2 – Bruit – Tableaux des immissions* de l'étude BHNS, un DS III est attribué aux bâtiments sis sur la parcelle n° 319. Toujours selon l'étude BHNS, les valeurs d'immissions mesurées sur les différents bâtiments ne dépassent pas les limites d'exposition au bruit routier d'un DS II (60/50 dB(A)). De ce fait, l'attribution d'un DS II à la parcelle n° 319 est admissible.

C'est pourquoi, le PACom affecte finalement la parcelle n° 319 en zone d'habitation de faible densité A. Cette modification du plan des zones a été soumise à la population, dans le cadre de l'enquête publique complémentaire qui s'est déroulée du 7 février au 7 mars 2024.

Cela étant, constatant que la Municipalité allait dans le sens souhaité, l'opposante a retiré son opposition, pour autant que la modification du secteur 2, telle que figurée sur le PACom mis à l'enquête du 7 février au 7 mars 2024, soit approuvée par le Conseil communal ainsi que par le Département.

Motif 2

En tant que route cantonale, la rue de Cossonay échappe à la compétence de la Commune. Par ailleurs, il n'appartient pas au PACom de régler le détail des accès à une parcelle spécifique. Une telle problématique est traitée au stade d'une demande de permis de construire.

5.2.23. Opposition de Mme Christiane Breton

Résumé des motifs de l'opposante

Motif 1

Attribuer un degré de sensibilité au bruit (DS) de niveau II ou moins à la parcelle n° 161.

Motif 2

Étendre le secteur énergétique 1 au chemin des Clos, de manière à imposer son raccordement à CADouest.

Motif 3

Construire un ouvrage de reprise des eaux de ruissellement plutôt qu'imposer aux propriétaires des mesures destinées à réduire leur exposition aux risques d'inondation.

Proposition de réponse

Motif 1

Un degré de sensibilité au bruit (DS) est inhérent à une zone d'affectation et non à un bien-fonds. En d'autres termes, la parcelle n°161 étant colloquée en zone d'habitation de moyenne densité (ZHMD B), elle ne saurait bénéficier d'un DS différent de celui attribué aux autres parcelles de la même zone.

En l'occurrence, la ZHMD B admet un DS III, établi en coordination avec le service cantonal compétent. Il ne convient dès lors pas de modifier son DS.

Motif 2

Pour répartir le territoire communal en secteurs énergétiques, le PACom s'est fondé sur les planifications énergétiques du Projet d'agglomération Lausanne-Morges (PALM) ainsi que du Plan directeur intercommunal de l'Ouest lausannois (PDi-OL). Ces planifications supérieures, auxquelles le PACom doit se conformer, déterminent les secteurs où le chauffage à distance (CADouest) doit être densifié ou développé. L'extension de CADouest étant coûteuse, les secteurs densément urbanisés sont privilégiés, dès lors que le potentiel de raccordement des ménages y est plus important.

En l'occurrence, le chemin des Clos ne se trouve pas dans un secteur où le CAD doit être densifié ou développé. De ce fait, il ne convient pas de modifier le secteur énergétique 1 du PACom de manière à y intégrer le chemin des Clos.

Motif 3

La Commune est tenue de prendre en compte les dangers naturels via des mesures intégrées au PACom. Il existe deux types de mesures, celles dites actives et celles dites passives. Les mesures actives modifient le déroulement de l'événement naturel potentiel ; elles requièrent généralement des interventions importantes sur la dynamique naturelle. Dès lors qu'elles sont coûteuses et nécessitent d'être entretenues et surveillées, elles sont considérées uniquement s'il n'est pas possible de protéger efficacement les personnes et les biens par des mesures passives. À l'inverse, les mesures passives n'influencent pas le déroulement du danger naturel. Elles agissent à la parcelle, afin de réduire l'exposition des personnes et des biens à l'aléa, par exemple en agissant sur son affectation ou en imposant certaines contraintes au bâtiment (implantation, forme, ouvertures, structure).

Cela étant, le PACom peut donc imposer des mesures passives pour limiter la vulnérabilité de certaines parcelles aux risques d'inondation. Par ailleurs, la Commune déploie une mesure active, dès lors que le projet de dérivation du ruisseau de Broye est en cours ; une galerie souterraine est prévue pour limiter les risques d'inondation.

5.2.24. Remarque de l'association Pro Velo

Motif 1

Préciser le dimensionnement du stationnement vélo en cas de travaux de rénovation ou d'agrandissement.

Motif 2

Conformer les règles relatives à l'aménagement du stationnement vélo aux normes VSS.

Motif 3

Prévoir une contribution compensatoire si le nombre de places vélo n'est pas atteint.

Proposition de réponse

Motif 1

Le dimensionnement du stationnement vélo est défini à l'art. 118 al. 4 RPACom, qui renvoie aux normes VSS. Comme l'a relevé à juste titre l'opposante, le calcul du besoin en stationnement est imprécis en cas de travaux de rénovation ou d'agrandissement. C'est pourquoi, afin de clarifier ce point, un alinéa a été ajouté à l'art. 118 RPACom.

Cette modification du règlement a été soumise à la population, dans le cadre de l'enquête publique complémentaire qui s'est déroulée du 7 février au 7 mars 2024.

Motif 2

Les règles relatives à l'aménagement du stationnement vélo sont prévues aux alinéas 5 et 6 de l'art. 119 RPACom. Celles-ci complètent les normes VSS, sans les contredire.

Motif 3

L'art. 120 RPACom prévoit une contribution compensatoire en cas de projet qui ne satisfait pas le nombre de places de stationnement requis. Cette disposition vaut également pour le stationnement vélo.

5.2.25. Conclusion

Au vu de ce qui précède, la Municipalité demande au Conseil communal d'adopter les propositions de réponse et de lever les oppositions.

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.

Dès lors que l'enquête publique complémentaire du 7 février au 7 mars 2024 porte uniquement sur les modifications du PACom, seuls sont traités les motifs d'opposition qui les concernent.

La Municipalité soumet à l'approbation du Conseil communal les propositions de réponses suivantes aux oppositions.

5.3.1. Opposition de M. Claude Blondel, représenté par Me Guy Longchamp

Résumé du motif de l'opposant

Supprimer l'aire de végétation superposée à l'affectation des parcelles situées au nord du chemin du Motte.

Proposition de réponse

Selon l'art. 13 RPACom, l'aire de végétation vise à renforcer la canopée et le réseau des bandes urbaines paysagères. Il s'agit d'une surface non constructible, mais qui ne retire pas de droits à bâtir.

Le plan des zones, tel que soumis à l'enquête publique complémentaire du 7 février au 7 mars 2024, superpose une telle aire à l'affectation des parcelles situées au nord du chemin du Mottey, de manière à préserver les jardins qui s'y trouvent.

Or, comme l'a soulevé à juste titre l'opposant, la surface de l'aire est telle qu'elle empêche l'exploitation de l'entier des droits à bâtir de sa parcelle. Par ailleurs, il s'avère qu'entre l'existence d'une servitude privée de non bâtir et l'indice de surface verte, la protection des jardins en question est déjà suffisamment assurée.

C'est pourquoi, s'agissant du secteur du Mottey, la première version du plan soumise à l'enquête publique du 19 août au 17 septembre 2023, c'est-à-dire sans l'aire de végétation, est retenue.

Cela étant, constatant que la Municipalité allait dans le sens souhaité, Me Guy Longchamp, au nom de ses mandants, a retiré son opposition, pour autant que le PACom validé par le Conseil communal ainsi que par le Département ne présente pas d'aire de végétation sur le secteur du Mottey.

5.3.2. Opposition de Prestim SA, représentée par Me Daniel Guignard

Résumé du motif de l'opposante

Supprimer l'aire de végétation superposée à l'affectation des parcelles situées au nord du chemin du Mottey.

Proposition de réponse

Selon l'art. 13 RPACom, l'aire de végétation vise à renforcer la canopée et le réseau des bandes urbaines paysagères. Il s'agit d'une surface non constructible, mais qui ne retire pas de droits à bâtir.

Le plan des zones, tel que soumis à l'enquête publique complémentaire du 7 février au 7 mars 2024, superpose une telle aire à l'affectation des parcelles situées au nord du chemin du Mottey, de manière à préserver les jardins qui s'y trouvent.

Or, comme l'a soulevé à juste titre l'opposante, sa parcelle présente un bâtiment au lieu d'un jardin dans le périmètre de cette aire. Le bâtiment se retrouve ainsi dérogatoire.

C'est pourquoi, s'agissant du secteur du Mottey, la première version du plan soumise à l'enquête publique du 19 août au 17 septembre 2023, c'est-à-dire sans l'aire de végétation, est retenue.

Cela étant, constatant que la Municipalité allait dans le sens souhaité, Me Daniel Guignard, au nom de sa mandante, a retiré son opposition, pour autant que le PACom validé par le Conseil communal ainsi que par le Département ne présente pas d'aire de végétation sur le secteur du Mottey.

5.3.3. Opposition de Orllati Real Estate SA

Résumé du motif de l'opposante

Modifier la disposition limitant la surface de vente totale des activités commerciales.

Proposition de réponse

Le PACom s'applique par parcelle. De ce fait, l'art. 84 al. 3 RPACom, qui limite la surface de vente totale des activités commerciales à 2'500 m², s'applique à la parcelle, sans qu'il n'y ait besoin de le préciser.

5.3.4. Opposition de Swisscanto, représenté par Walder Wyss SA

Résumé du motif de l'opposant

Modifier la disposition limitant la surface de vente totale des activités commerciales.

Proposition de réponse

Le PACom s'applique par parcelle. De ce fait, l'art. 84 al. 3 RPACom, qui limite la surface de vente totale des activités commerciales à 2'500 m², s'applique à la parcelle, sans qu'il n'y ait besoin de le préciser.

5.3.5. Opposition de Patridom SA

Résumé du motif de l'opposante

Soumettre le PACom au Canton pour un deuxième examen préalable.

Proposition de réponse

Suite au rapport d'examen préalable de la Direction générale du territoire et du logement (DGTL), la Commune a procédé aux modifications requises en étroite collaboration avec la DGTL, afin d'avoir son soutien pour soumettre à l'enquête publique le PACom.

Par ailleurs, en cas d'adoption du PACom par le Conseil communal, le dossier sera soumis au Canton pour approbation. À cette occasion, le Canton vérifiera à nouveau sa conformité.

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.

5.3.7. Conclusion

Au vu de ce qui précède, la Municipalité demande au Conseil communal d'adopter les propositions de réponse et de lever les oppositions.

6. SUITE DE LA PROCÉDURE

Après l'adoption du PACom par le Conseil communal par le biais de ce préavis, la Municipalité transmet le dossier au Département compétent pour approbation. La décision d'approbation du Département est notifiée par écrit à la Municipalité et aux opposants, déclenchant ensuite le délai référendaire et ouvrant les voies de recours au Tribunal cantonal.

A l'échéance du délai de recours, la Direction générale du territoire et du logement (DGTL) constate l'entrée en vigueur du plan s'il n'y a pas de recours. En cas de recours, l'entrée en vigueur du plan est suspendue jusqu'à droit connu.

7. INCIDENCES FINANCIÈRES

7.1. Investissements

Le PACom a été financé par le crédit-cadre pour les études urbaines 2019-2023 (préavis N° 55-2019). Pour rappel, ce préavis a pour but de financer les études liées au PACom, à d'autres plans d'affectation et à des études spécifiques. Le Conseil communal a approuvé en mars 2023 sa prolongation jusqu'à la fin de la législature par l'adoption du préavis N° 35-2023.

Le montant accordé par le Conseil communal est de CHF 1'050'000.- TTC. Dans le cadre de cette enveloppe, les dépenses engagées pour le PACom s'élèvent à CHF 449'349.80 TTC au 31 mars 2024.

7.2. Transfert du patrimoine financier au patrimoine administratif

Plusieurs parcelles communales voient leur affectation modifiée par le PACom. Subséquemment, les parcelles nouvellement affectées en zone affectée à des besoins publics (ZABP) ou en zone de verdure (ZV) nécessitent un transfert du patrimoine financier au patrimoine administratif. Ces transferts doivent faire l'objet d'une acceptation par le Conseil communal, conformément à l'article 13 alinéa 1 lettre a du règlement sur la comptabilité des communes.

Terrains et / ou constructions avec valeur comptable à zéro

Parcelle N°	Localisation	Surface (m²)	Affectation RPE	Affectation PACom	Valeur comptable
306	Tennis des Baumettes	14'375	ZABP et ZV	ZABP	0
708	Rue du Léman 8	783	Zone industrielle, périphérique	ZABP	0
928	P-admin (1/3) Av. du 14-Avril	771	Zone d'ordre non contigu	ZABP	0
1309	P-admin (2/3) Av. du 14-Avril	474	Zone d'ordre non contigu	ZABP	0
1321	P-admin (3/3) Av. du 14-Avril	1'492	Zone d'ordre non contigu	ZABP	0

Terrain et / ou constructions avec valeur comptable

Parcelle N°	Localisation	Surface (m²)	Affectation RPE	Affectation PACom	Valeur comptable
68	Ferme du Village	2'432	Zone périphérique	ZABP	740'000
631	Rue de l'Avenir 6	783	Zone d'ordre non contigu	ZABP	1'141'000
639	Rue de Lausanne 31b	298	Zone d'ordre non contigu	ZABP	49'000
1086	Avenue du Temple 16	1'016	ZABP	ZABP	206'000

Transferts comptables

- La parcelle n° 68 passera du patrimoine financier, compte n° 9123.1000 au patrimoine administratif, compte n° 3430.2059.5030 – CHF 740'000.-.
- La parcelle n° 631 passera du patrimoine financier, compte n° 9123.1000 au patrimoine administratif, compte n° 3430.2060.5030 – CHF 1'141'000.-.
- La parcelle n° 639 passera du patrimoine financier, compte n° 9123.1000 au patrimoine administratif, compte n° 3400.2061.5030 – CHF 49'000.-.
- La parcelle n° 1086 passera du patrimoine financier, compte n° 9123.1000 au patrimoine administratif, compte n° 3430.2062.5030 – CHF 206'000.-.

Amortissements comptables

Selon les nouvelles directives comptables valables au 1^{er} janvier 2024, les terrains et immeubles du patrimoine administratif doivent s'amortir sur 30 ans depuis la date d'acquisition. L'amortissement est calculé sur la valeur d'acquisition.

N°	Année d'acquisition	Valeur d'acquisition	Valeur comptable selon nouvelles directives	Valeur comptable au bilan au 31.03.2024	Amortissements complémentaires au 31.03.2024
68	1993	-.-	0	740'000	740'000
631	2008	1'355'000	225'000	1'141'000	916'000
639	1970	-.-	0	49'000	49'000
1086	1968	-.-	0	206'000	206'000
Amortissements complémentaires					1'911'000

8. DURABILITÉ ET PLAN CLIMAT

8.1. Dimension environnementale et climatique

Les propositions développées dans ce préavis s'inscrivent pleinement dans les orientations données par le Plan Climat de la Ville de Renens. En effet, la révision du PACom et le Plan Climat ont été élaborés à partir des mêmes motivations, valables tant au niveau de l'espace public que de l'espace privé. Grâce à des champs d'action différents, ces deux outils participent de concert à la mise en œuvre d'une politique engagée pour réduire les émissions de gaz à effet de serre et adapter le territoire aux effets des changements climatiques.

9. CONCLUSIONS

Le Plan d'affectation communal (PACom) de Renens est un document stratégique qui vise à guider le développement de la ville pour les années à venir. Il s'inscrit dans un contexte global de croissance démographique et de défis environnementaux importants. Sa mission est de garantir un développement urbain durable et harmonieux, tout en tenant compte des besoins de la population et des enjeux environnementaux.

Ainsi, le PACom vise à protéger et à valoriser le patrimoine bâti et paysager de la ville en créant des zones de protection, en renforçant la protection des bâtiments recensés et en aménageant des espaces verts.

Il privilégie le maintien des constructions existantes et encourage la construction de logements hors spéculation, notamment en exigeant que 50% des nouvelles surfaces de plancher soient consacrées à des logements d'utilité publique dans certaines zones.

Le PACom vise à maintenir et développer les zones d'activités économiques existantes, tout en favorisant la mixité fonctionnelle et en tenant compte des besoins en matière de mobilité et d'environnement.

Enfin, de par sa politique de stationnement, le PACom encourage l'utilisation des transports publics, la mobilité active, et vise à réduire la place de la voiture individuelle.

Avec ce PACom, élaboré ces quatre dernières années mais tenant compte de l'évolution de la ville depuis le Plan d'extension de 1947, le Conseil communal dote la Municipalité d'un outil adapté aux changements sociétaux et environnementaux en cours.

Eu égard à ce qui précède, la Municipalité vous prie, Monsieur le Président, Mesdames les Conseillères communales, Messieurs les Conseillers communaux, de bien vouloir voter les conclusions suivantes:

Le Conseil communal de Renens,

vu le préavis municipal N° 62-2024 de la Municipalité du 15 avril 2024,
où le rapport de la Commission désignée pour étudier cet objet,
considérant que ledit objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour,

Décide

1. **d'adopter** le dossier du plan d'affectation communal (PACom);
2. **d'accepter** les réponses aux oppositions formulées à l'encontre du plan d'affectation communal ;
3. **de lever** les oppositions formulées à l'encontre du plan d'affectation communal ;
4. **d'approuver** les réponses de la Municipalité aux postulats du Conseil communal concernant la préservation du patrimoine bâti dans le PACom (Mme la Conseillère communale Verena Berseth) et l'inscription dans le PACom de références à l'utilisation de matériaux durables (M. le Conseiller communal Sylvain Richard).
5. **d'autoriser** le transfert du patrimoine financier au patrimoine administratif des parcelles N°s 306, 708, 928, 1309 et 1321 d'une valeur comptable de CHF 0.-, ainsi que des parcelles N°s 68, 631, 639 et 1086 d'une valeur comptable totale de CHF 2'136'000.-.

Approuvé par la Municipalité dans sa séance du 15 avril 2024.

Au nom de la Municipalité

Le syndic
Jean-François Clément



Le secrétaire municipal
Michel Veyre



Membres de la Municipalité concerné.e.s:

- M. Jean-François Clément, syndic;
- Mme Tinetta Maystre;
- Mme Patricia Zurcher Maquignaz.

Annexes :

- **dossier de la révision du PACom** composé des pièces suivantes:
 - un plan;
 - un règlement et ses annexes:
 - > guide des bandes urbaines paysagères et son annexe;
 - un plan fixant les limites de construction;
 - un plan fixant les limites forestières;
 - un rapport selon l'article 47 OAT et ses annexes;
 - liste des abréviations du préavis;
 - plan avec localisation des oppositions PACom;

- **dossier des oppositions.**

Les documents se trouvent suivant les liens ci-après:

- [dossier de la révision du PACom](#)
- [dossier des oppositions](#)

Sur simple demande, ils sont disponibles au Greffe municipal.