

## RAPPORT DE COMMISSION AU CONSEIL COMMUNAL

### PREAVIS N° 62-2024

Adoption du plan d'affectation communal (PACom) réponses aux postulats intitulés : « préserver le patrimoine bâti » et « Inscrivons dans le PACom en révision des références à l'utilisation de matériaux durables »

Date : 30.04.2024 / 06.05.2024 / **modifié suite à la séance supplémentaire du 01.07.2024**  
Lieu : Salle de conférence du CTC.

#### **Membres de la commission :**

	30.04.24	06.05.24	01.07.24
Basile ZUFFEREY (Président / Les Verts)	X	X	X
Verena BERSETH (Fourmi Rouge)	X	X	X
Sandra MARTINELLI (PLR-PVL)	X	X	X
Muriel ROSSEL (PS)	X	X	X
Marc CHAMBAZ (Les Verts)	X	X	
Naim SMAKIQI (PS)	X	X	X
Stéphanie NEGRI CAPT (PLR-PVL)	X	X	X
Maria SISTO (Fourmi Rouge)	X	X	X
Colin Metraux (UDC)	X	X	
Jonas Kocher (les Verts)			X

#### **Invité(s)**

La Municipalité est représentée par :

Jean-François Clément, Syndic

Tinetta Maystre, Municipale

Patricia Zurcher Maquignaz, Municipale (présente le 30 avril uniquement)

Et accompagnée dans sa présentation par :

Mélanie Artique, cheffe de projet du PACom

Adrien Curti, juriste

Catherine Merz, responsable bureau des autorisations

Martin Hoftstetter, chef de service Urbanisme, le 1<sup>er</sup> juillet

## **Introduction :**

Le PACom est l'acronyme de Plan d'affectation communal. Il est composé d'un plan et d'un règlement. Il fixe les règles en matière d'affectation, de constructibilité et d'utilisation du sol sur la majeure partie du territoire de la Commune. Pour le solde ce sont les plans d'affectations en vigueur qui s'appliquent. Il répond aux exigences fédérales et cantonales, notamment, la LAT, la LATC, le Plan Directeur d'Affectation Cantonal et le Plan Directeur Intercommunal de l'Ouest.

Le PACom s'adresse aux autorités communales et aux propriétaires fonciers souhaitant développer un projet de construction ou de rénovation mais ne s'adresse toutefois pas aux objets existants tant qu'ils ne sont pas mis à l'enquête.

## **Objet du préavis :**

- 1 – Adopter le dossier du PACom
- 2 – Accepter les réponses de la Municipalité aux oppositions
- 3 – Lever les oppositions
- 4 – Approuver les réponses de la Municipalité aux 2 postulats
- 5 – Autoriser le transfert du patrimoine financier au patrimoine administratif de plusieurs parcelles

## **Thématiques majeures :**

1. Patrimoine bâti :
  - Protection de l'identité du bâti renanais
  - Renforcement de la protection des bâtiments recensés
2. Patrimoine paysager :
  - Protection de la biodiversité
  - Maintien et amélioration de la qualité de vie
  - Réponses aux changements climatiques
  - Espaces paysagers et cours d'eau
  - Arborisation
  - Nouvelle zone de verdure et zone affectée à des besoins publics
3. Logement :
  - 50% LUP pour les nouveaux immeubles de 4 logements et plus
  - Densification ponctuelle dans la zone centrale et la zone d'habitation de moyenne densité
  - Pas de nouvelles zones à bâtir
  - Abandon de l'affectation mixte habitation/activité

#### 4. Stationnement :

- Respect des mesures OPair (Le plan OPair est un instrument de coordination qui permet de concilier le développement de l'agglomération et le respect de la législation fédérale en matière de protection de l'air) : Limitation des places de stationnement par logement
- Encouragement au report modal (mobilité douce)
- Création de parking de quartier

#### 5. Zone d'activité :

- Conserver dans la mesure du possible les activités présentes sur le territoire

### Questions de la Commission à propos du plan d'affectation et de son règlement :

- Pourquoi ne pas admettre de démolition-reconstruction dans les zones protégées ?
  - *Le recensement ainsi que le règlement lié au potentiel sont régis au niveau cantonal*
- **Art. 6-8**  
Qu'est-ce la CAPU ?
  - *La CAPU (Commission d'architecture, du paysage et d'urbanisme) est formée au minimum de 3 expert-e-s externes nommés en début de législature. Elle est consultée pour les projets de sensibilité ou de taille importante.*
- **Art. 9**  
Pourquoi les zones Quartiers-jardins DS II et III ont la même abréviation (ZHFD) ?
  - *Il s'agit d'une erreur de rédaction. (Il s'agit bien de ZHFD A et ZHFD B). L'erreur sera corrigée dans la version définitive.*
- **Art. 13 alinéa 3**  
Pourra-t-on scinder une parcelle et comment se calculera alors le taux des aires de végétation ?
  - *Si la parcelle est suffisamment grande pour la scinder en deux, le calcul sera exactement le même. Aucune aire de végétation introduite par le PACom ne réduit les droits du propriétaire. Chaque fractionnement est toutefois soumis à la Municipalité.*
- **Art. 14 alinéa 2**  
La surface végétalisée située au-dessus d'une construction souterraine compte pour moitié. Par rapport à quoi ?
  - *Par rapport à une même surface dont la couche de terre est égale ou supérieure à 1,5m*

- **Art. 14 alinéa 4**

Un commissaire remarque que la taille et le nombre d'arbres majeurs à planter sur une parcelle peuvent être contraignants compte tenu de la déclivité du terrain et de la taille de la parcelle.

- **Art. 15 alinéa 1**

Quels sont les critères utilisés pour définir le choix des arbres adaptés aux changements climatiques ?

➤ *Une liste d'essence adaptées est disponible auprès service technique. Cette liste est mise à jour conjointement avec d'autres villes du canton.*

- **Art. 16**

Cet article est-il aussi valable pour les privés ?

➤ *Non*

- **Art. 18 alinéa 1**

Peut-on exiger l'inscription au registre foncier ?

➤ *Oui*

- **Art. 19**

De quel mouvement de terre parle-t-on ?

➤ *Il est interdit de modifier le niveau du terrain naturel de plus d'1m.*

- **Art. 21**

Que signifie cet article ?

➤ *Lisés noir foncé sur le plan : le bâtiment a ouverture sur la rue, il est interdit de fermer. (à l'aide de barrière notamment)*

- **Art. 24**

Avez-vous une idée du coût des projets LUP ? Ne faudrait-il pas faire un rapport pour connaître les incidences financières ?

➤ *Seuls les logements à loyer modérés (LLM) sont subventionnés par la commune.*

➤ *Il est aujourd'hui très difficile de chiffrer cet impact car il dépend des projets futurs et du nombre de logements LLM prévus.*

➤ *La Municipalité a choisi le quota et n'a pas eu besoin de faire un rapport.*

- **Art. 28**

Que signifie cet article ?

➤ *Il est interdit de construire des logements sans prévoir un espace de stockage. (cave, grenier, ...)*

- **Art. 29**

Que signifie cet article ?

- *Il est interdit de construire des logements en sous-sol. (qui n'ont pas d'ouvertures directes vers l'extérieur)*

- **Art. 30 alinéa 3**

Une piscine compte-t-elle comme surface bâtie

- *Oui*

- **Art. 32 alinéa 3**

Un commissaire demande des éclaircissements sur cet article

- *Le balcon peut déborder d'1,5m au maximum sur l'espace de non-bâtir. Il n'est pas comptabilisé dans l'IOS jusqu'à 2m de profondeur.*

- **Art. 33 alinéa 3**

La végétalisation des toitures en présence de panneaux solaires n'amènerait-elle pas trop de contrainte d'entretien ?

- *La Municipalité a une liste spécifique sur la végétation de toiture. le type de substrat doit être choisi en fonction de chaque projet.*

- **Art. 38**

Un commissaire demande des éclaircissements sur cet article

- *La municipalité souhaite limiter les enseignes publicitaires mal intégrées.*

- **Art. 41**

Qui est capable de faire ces diagnostics et qui est capable de l'interpréter ?

- *L'objectif de cet article est de pousser le maître d'ouvrage et ses mandataires à traiter le thème du réemploi. Ils doivent établir une analyse du potentiel de ce qui peut être réutilisé. A la suite, c'est de la compétence du service communal concerné pour l'interpréter et la discuter.*

- **Art. 68**

**Quelle est la différence entre activité moyennement gênante et non-gênante ?**

- *La différence s'exprime en décibels admis selon le degré de sensibilité (DS II et DSIII). Les activités considérées comme non-gênantes sont par exemple des cabinets de médecin. Quant aux activités moyennement gênantes, il s'agit par exemple d'un grand magasin ou d'une salle de sport.*

- **Art. 76 alinéa 3**

Pourquoi l'installation de restaurant est-elle uniquement possible au rez ?

- *Afin d'animer la rue et dans un but de sociabilisation.*

- **Art. 77**

Pourquoi l'ordre non contigu est-il obligatoire ?

- *Il s'agit là du maintien des règles précédentes, dont la pertinence avait été validée.*

- **Art. 80**

Pourquoi ne pas calculer plus haut l'indice de masse ?

- *C'est d'après une étude de ce qui est existant sans forcément développer des droits supplémentaires*

- **Art.82**

Pourquoi la hauteur des constructions était-elle fixée à 20 mètres ?

- *Le tertiaire ne se développe pas forcément en hauteur*

- **Art. 100**

**Sur quel principe est basée le calcul des indices par secteurs ?**

- *Il est fixé par la norme cantonale **NORMAT II** et la norme **SIA 421***

- **Art. 106**

Pourquoi toutes les voies en bleu n'ont-elles pas d'affectation ?

- *Ceci est compétence des CFF en lien avec les chemins de fer mais ne peuvent pas faire de l'immobilier*

- **Art. 115**

Quels sont les moyens d'action sur les jardins protégés ?

- *C'est une étude du SDOL qui s'occupe du recensement des jardins, cette étude relève aussi la présence de muret, arbre remarquable, etc.*

- **Art 118**

Pourquoi restreindre les places de parcs à 0,75 par logement

- *Les calculs ont été définis ainsi selon les normes VSS avec un facteur de réduction calculé en fonction de la desserte de la zone en transport public.*

Et les places de parcs pour les restaurateurs ?

- *Un restaurateur n'a pas de place attribuée*

Le projet Malley Central respecte-t-il les mêmes normes ?

- *Oui*

Qu'en est-il des places pour personnes à mobilité réduite ?

- *Leur nombre est également géré par les normes VSS*

Un commissaire n'est toutefois pas d'accord sur le fait qu'une villa à 1 logement doit se contenter de 2 places de parc (art.118 – annexe 7).

➤ *Il lui est expliqué que c'est pour améliorer la qualité des espaces verts.*

- **Art 153**

Avez-vous une estimation du nombre de parcelles non bâties ?

➤ *Moins d'une dizaine*

### Réponse aux postulats

- **Préservation du patrimoine bâti dans le PACom**

- *Création d'une zone préservant les grands ensembles du XXe siècle*
- *Renforcement de la protection des bâtiments en note 3 et 4*
- *Création de secteur de protection du site bâti qui protège les ensembles bâtis et leurs abords*

- **Références à l'utilisation de matériaux durables**

- *Intégration d'un article (art.40 du RPACom)*
- *Intégration d'un article concernant le réemploi des matériaux dans le règlement du PACom (art.41 du RPACom).*

Suggestion d'un commissaire : important de respecter le coefficient énergétique

➤ *Réponse Municipalité : le respect des coefficient énergétiques doit être conforme aux normes quel que soit le matériau utilisé.*

### Réponse aux oppositions

Chaque réponse aux oppositions est expliquée aux commissaires.

- **5.2.6**

- *Souhait des opposants de renforcer la protection des jardins au Nord du ch. du Mottey*
- *Opposition à la ZHMD B (hauteur des constructions, réduction de l'indice d'utilisation du sol)*

- **5.2.8**

- *L'opposant désirerait une démolition-construction et n'est pas d'accord avec le calcul du quota des LUP.*

- **5.2.9**

- *Les accords notifiés entre la Municipalité et les propriétaires antérieurs au PACom ne sont pas remis en cause.*

- **5.2.11**

- *L'opposant désirait que la Commune lui accorde 3 logements constructibles mais le PACom limite à 2 logements en zone villa pour conserver le caractère de la zone.*

- **5.2.12**

- *En 1946, une zone périphérique permettait d'avoir des bâtiments plus denses. Ce projet routier a été abandonné. Le PACom ne prévoyant pas une double affectation, la Commune a donc dû lui attribuer une seule affectation. Le canton n'acceptant pas la dédensification, seule la ZHMD était possible.*

- **5.2.14**

- *Les zones mixte activité/logement ne sont plus possibles selon le plan directeur cantonal. Afin d'éviter un exode des entreprises mises sous pression, la Municipalité a souhaité conserver des zones adaptées aux besoins des entreprises locales.*

Avant de délibérer, la commission remercie la Municipalité et les personnes en charge de ce travail considérable. Un commissaire juge toutefois dommage qu'il reste de nombreux Plans partiels d'affectation non intégrés.

#### **Détermination de la Commission au 6 mai 2024**

**1 – Adopter le PACOM**

- *6 oui 2 abstentions*

**2 – Accepter les réponses de la Municipalité aux oppositions**

- *accepté à l'unanimité*

**3 – Lever les oppositions**

- *7 oui 1 abstention*

**4 – Approuver les réponses de la Municipalité aux 2 postulats**

- *accepté à l'unanimité*

**5 – Autoriser le transfert du patrimoine financier au patrimoine administratif de plusieurs parcelles**

- *accepté à l'unanimité*

## Séance de Commission supplémentaire du 1er juillet 2024

Lors du Conseil Communal du 20 juin 2024, le report de la votation du préavis 62-2024 a été voté par plus de 20% des membres du conseil communal afin de pouvoir discuter des amendements que le groupe PLR-PVL souhaitait ajouter. La Commission Adhoc s'est donc reformée pour une séance supplémentaire (tous les membres présents ayant suivi les premières séances étaient présents hormis Colin Metraux du groupe UDC qui était excusé et Marc Chambaz, remplacé par Jonas Kocher).

Ce sont 10 amendements qui ont été remis le 27 juin aux membres de la commission, ils s'ajoutent à l'amendement déposé au CC par le groupe UDC et à celui de la Municipalité annoncé au CC également.

Lors de cette séance ont été abordés les points suivants :

1. Réponse aux amendements au PACom déposés par le PLR – PVL et UDC
2. Présentation de l'amendement de la Municipalité au préavis 62-2024 (opposition enquête complémentaire – Lauber)
3. Divers

### Réponses aux amendements PLR-PVL :

- **Article n°6**

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

La commission d'architecture, paysagisme et urbanisme (CAPU) est utilisée par de nombreuses villes en suisse. Leur principe est d'amener une culture du bâti au sein du service communal. La récurrence de ces séances permet aux membres d'aborder les sujets de manière non-arbitraire et coordonnée. La CAPU remet ensuite à la Municipalité un préavis collégial, écrit et motivé, des projets traités en séance. Il peut être suivi ou non par la Municipalité. Elle permet également d'amener du poids en cas de litige. Les frais sont couverts par les frais d'expertise du service de l'urbanisme.

- **Article n°9**

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

Il s'agit d'une simplification par rapport au plan de 1947 et aux 42 plans de quartier qui le complètent. Le PACom simplifie autant que possible cette situation. La

- **Article n°80**

*Dans le cas des zones industrielles, les indices de masse (IM) proposés ne permettent aucun développement ou seulement de manière minime.*

*Modification de l'article de manière à favoriser le développement des activités industrielles, par exemple 8m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> de terrain au maximum.*

Le PACom garantit le maintien de l'activité en définissant des zones d'activités artisanales, industrielles et tertiaires. Les indices de masses ont été définis selon l'usage du sol. Les entreprises avec des besoins spécifiques ont été approchées afin de vérifier que les règles constructives sont en adéquations avec leur futur projet. L'indice de masse prévu par zone n'a en aucun cas été diminué par rapport à la situation existante. Dans certains cas, il a même été augmenté afin d'uniformiser les indices par rapport aux autres zones. Le but est de garantir un maintien des activités sans augmentation de la densité prévue.

- **Article n°118, alinéa 2 et annexe**

*Le rapport de préavis mentionne que la gestion du stationnement, entre autres la diminution des places de parc, a été exécuté afin de répondre aux exigences de l'Ordonnance sur la protection de l'air (OPair) en utilisant le plan OPair, instrument de coordination permettant de concilier le développement de l'agglomération et le respect de la législation fédérale en la matière. Sans justification précisant les exigences de l'OPair à ce sujet, les commissaires se réservent le droit d'établir un rapport de minorité.*

La mesure OPair3 impose de dimensionner l'offre en stationnement des activités sur la base du taux minimum des valeurs indicatives de la Norme VSS 640 281. Il s'agit d'une reprise de contraintes du canton, s'appliquant uniquement aux activités. Ces taux ne s'appliquent pas aux véhicules d'entreprise mais uniquement aux véhicules particuliers, des employés et des visiteurs.

Pour le logement, le PACom prévoit effectivement une réduction volontaire par rapport aux normes VSS pour des raisons principalement environnementales afin d'encourager d'autres moyens de mobilité et garantir des espaces libres végétalisables. Une réduction de 50% à 75% est appliquée aux normes VSS. Ces réductions sont déjà appliquées dans les nouveaux projets de construction (Malley, Entrepôts).

- **Article 139, alinéa 2, CADOUEST**

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

Le PACom transpose dans cette article les exigences de la loi sur l'énergie (LVLLne). Cela étant, si l'obligation de raccordement à CADOUEST est posée comme principe, la Municipalité peut admettre le recours à un autre agent énergétique, si le propriétaire démontre que les coûts de raccordement ainsi que ceux de l'énergie ne sont économiquement pas supportables.

## Réponses aux amendements UDC :

- **Article n°118 et annexe**

*Pour préserver le libre choix du moyen de transport aux habitants et entreprises de Renens, le groupe UDC propose un amendement modifiant le tableau du stationnement pour véhicules motorisés annexé à l'article 118.*

- 1. 2 places de stationnement maximum par habitation pour les habitations de tous types. Les habitations de plus de 2 logements disposant en plus et au maximum d'une place visiteurs par 5 habitations.*
- 2. 4 places de stationnement maximum par 100m<sup>2</sup> pour tous les services, industries et artisanat dont la surface est définie par la surface de plancher déterminante. La répartition des places entre le personnel, visiteurs et clientèle dépend du ressort du propriétaire.*
- 3. 6 places de stationnement maximum par 100m<sup>2</sup> de surface de vente pour tous les commerces. La répartition des places entre le personnel, visiteurs et clientèle étant du ressort du propriétaire.*
- 4. 100% des besoins selon VSS en vigueur pour toutes les autres activités. Les minimums, lorsqu'ils sont définis, restent inchangés.*

Voir réponse à l'amendement PLR-PVL

## Amendement de la Municipalité au préavis 62-2024 (opposition enquête complémentaire – Lauber)

Demande de modifier le préavis en page 10 (5.1.) et en page 28 (5.3.) en amendant le texte comme suit :

*« 5.1. Déroulement de la procédure*

*[...]*

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

*[...]*

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

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

Et d'ajouter le texte suivant en page 30 :

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

Résumé des motifs des opposants :

*Motif 1*

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

*Motif 2*

*Augmenter les droits à bâtir*

Proposition de réponse :

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

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

Présentation de l'amendement de la municipalité qui propose d'intégrer la réponse à une opposition pour la parcelle 270 (rue de Cossonay) déposée dans le cadre légal de l'enquête complémentaire dans le préavis en page 10 et ss. Cette 6<sup>ème</sup> opposition est la seconde des propriétaires. Elle reprend et complète les arguments de la première opposition, mais ne concerne pas les éléments soumis à l'enquête complémentaire. Cet amendement est ainsi ajouté par ce nouveau rapport. Cette opposition n'étant pas recevable sur le fond, elle n'a pas à être discutée en commission.

➤ *Amendement accepté à l'unanimité*

Divers :

La Municipalité communique à la commission qu'un courrier d'opposant a été adressé au président de la CUAT ainsi qu'au président de la commission ad hoc et du Conseil communal concernant les Biondes et Mottey. Une annonce du président du Conseil est prévue lors du prochain Conseil à ce sujet.

Avant de laisser la commission délibérer, la Municipalité tient à rappeler que chaque changement du PACom implique une nouvelle consultation par le Canton et une mise à l'enquête complémentaire. La Municipalité invite fortement à accepter le PACom sans amendement afin d'éviter tous délais supplémentaires qui entraînent beaucoup d'incertitude pour les propriétaires.

La Commission estime avoir obtenu des réponses claires aux différentes interrogations soulevées et après délibération refuse les amendements PLR-PVL et UDC par 6 non et 2 abstentions.

La séance est levée à 22h30

Annexes :

- Présentation des réponses de la Municipalité du 1<sup>er</sup> juillet 2024

## **Conclusions**

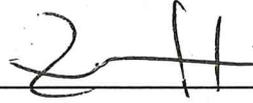
Le Conseil communal de Renens,  
vu le préavis municipal N° 62-2024 de la Municipalité du 15 avril  
2024, ouï le rapport de la Commission désignée pour étudier cet  
objet, considérant que ledit objet a été régulièrement porté à  
l'ordre du jour,

### **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 Nos 306, 708,928, 1309 et 1321 d'une valeur comptable de CHF 0.-, ainsi que des parcelles ns 68,631,639 et 1086 d'une valeur comptable totale de CHF 2'136'000.-.

**La Commission**

Basile ZUFFEREY (Président / Les Verts)



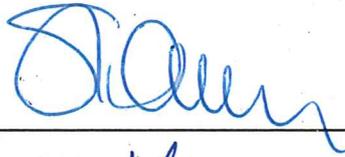
---

Verena BERSETH (Fourmi Rouge)



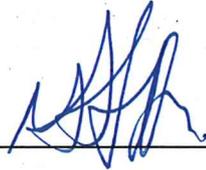
---

Sandra MARTINELLI (PLR)



---

Naim SMAKIQI (PS)



---

Maria SISTO (Fourmi Rouge)



---

Marc CHAMBAZ (Les Verts)



---

Muriel ROSSEL (PS)



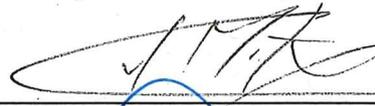
---

Stéphanie NEGRI CAPT (PLR)



---

Colin METRAUX (UDC)



---

Jonas KOCHER (Les Verts)



---