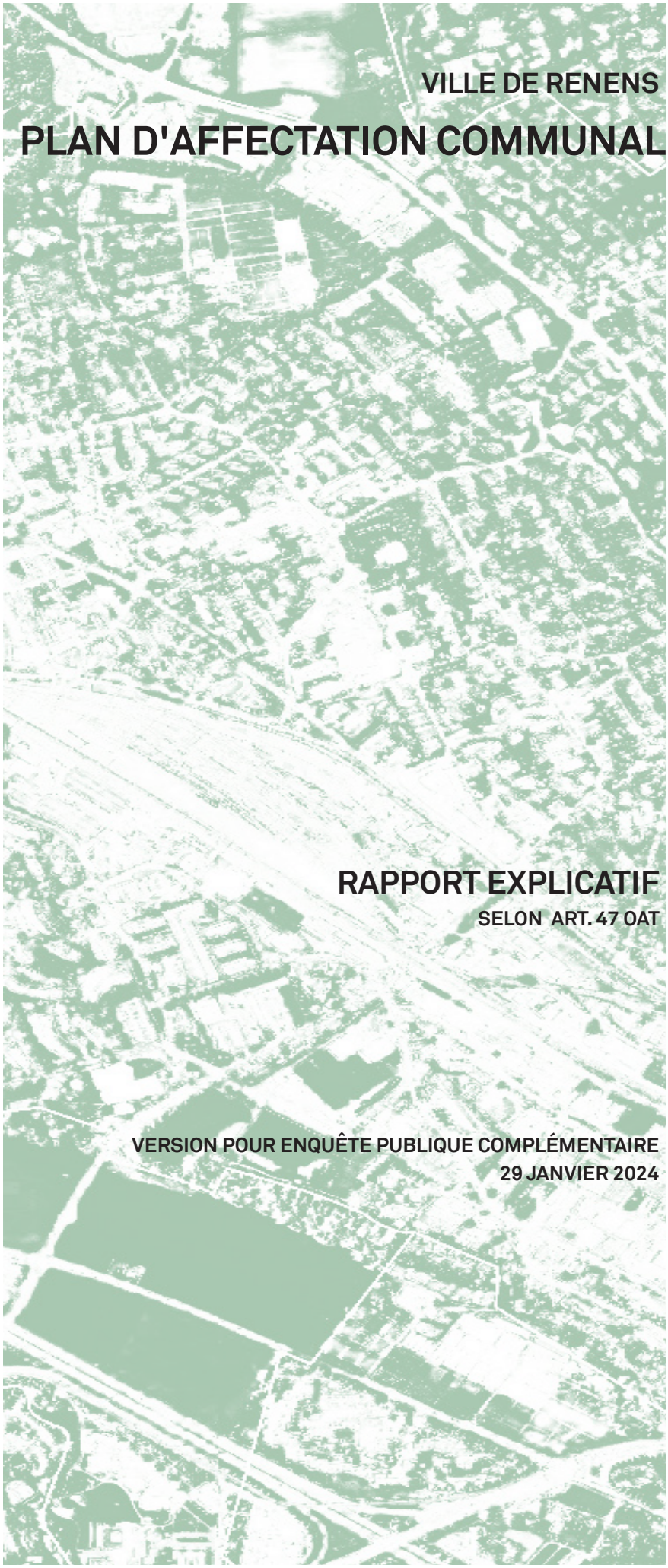
VILLE DE RENENS

PLAN D'AFFECTATION COMMUNAL



RAPPORT EXPLICATIF

SELON ART. 47 OAT

VERSION POUR ENQUÊTE PUBLIQUE COMPLÉMENTAIRE
29 JANVIER 2024

FISCHER MONTAVON + ASSOCIES
ARCHITECTES-URBANISTES SA

stratégies urbaines concrètes

BRUNO MARCHAND

VILLE DE RENENS

PLAN D'AFFECTATION COMMUNAL

RAPPORT EXPLICATIF

SELON ART. 47 OAT

VERSION POUR ENQUÊTE PUBLIQUE COMPLÉMENTAIRE
29 JANVIER 2024

GROUPEMENT DE MANDATAIRES

FISCHER MONTAVON + ASSOCIES
ARCHITECTES-URBANISTES SA
A YVERDON-LES-BAINS
XAVIER FISCHER
REBECCA PARISOD
ANTOINE VACHERESSE
NADINE MERMOUD

2b ARCHITECTES
STRATÉGIES URBAINES CONCRÈTES
A LAUSANNE
STEPHANIE BENDER
PHILIPPE BEBOUX
LOIC ZBINDEN

BRUNO MARCHAND
PROFESSEUR EPFL
A LAUSANNE

CONTACT

FISCHER MONTAVON + ASSOCIES
ARCHITECTES-URBANISTES SA
RUELLE VAUTIER 10
1400 YVERDON-LES-BAINS
T 024 445 40 47
RPARISOD@FM-A.CH
XFISCHER@FM-A.CH
AVACHERESSE@FM-A.CH
NMERMOUD@FM-A.CH

VILLE DE RENENS
SERVICE DE L'URBANISME
MARTIN HOFSTETTER
MÉLANIE ARTIQUE
ADRIEN CURTI
VALENTIN LONGCHAMP

TABLE DES MATIÈRES

1. INTRODUCTION 9

1.1 OBJECTIFS DE LA MUNICIPALITÉ 10

1.2 RECEVABILITÉ 11

1.3 DOSSIER COMPLET 11

1.4 PLAN D'AFFECTATION EN VIGUEUR 12

1.5 PROJET DE PLAN D'AFFECTATION COMMUNAL 13

1.6 PÉRIMÈTRE DU PROJET ET PLANS DE DÉTAIL 14

2. PROCESSUS 19

2.1 DÉROULEMENT DE LA PROCÉDURE 20

2.2 DÉMARCHE PARTICIPATIVE 21

2.3 DÉMARCHES LIÉES 22

3. ANALYSE ET ENJEUX 23

3.1 RENENS, CENTRALITÉ DE L'OUEST À AFFIRMER 24

3.2 MOSAÏQUE RÉNANAISE À VALORISER 25

3.3 ENJEUX LIES AU DÉRÈGLEMENT CLIMATIQUE 25

4. PROJET 27

4.1 UNE NOUVELLE MANIÈRE DE FABRIQUER LA VILLE 28

4.2 DEUX AXES OPÉRATIONNELS 28

4.3 DISPOSITIONS PRÉLIMINAIRES DU RÈGLEMENT 28

4.4 GESTION DES ESPACES OUVERTS 29

4.5 GESTION DU BÂTI 36

4.6 REPRÉSENTATION PAR ZONE 44

4.7 DIMENSIONNEMENT DE LA ZONE À BÂTIR 56

4.8 APPROCHE PAR THÉMATIQUES 60

5. CONFORMITÉ DU PROJET 67

5.1 DANGERS NATURELS 68

5.2 PROTECTION DU MILIEU NATUREL ET PATRIMOINE 70

5.3 DÉVELOPPEMENT DE LA VIE SOCIALE ET DÉCENTRALISATION 77

5.4 CRÉATION ET MAINTIEN DU MILIEU BÂTI 78

5.5 MAINTIEN DES SOURCES D'APPROVISIONNEMENT 78

5.6 PROTECTION CONTRE LE RAYONNEMENT NON IONISANT 78

5.7 PROTECTION CONTRE LES ACCIDENTS MAJEURS 79

5.8 PROTECTION CONTRE LE BRUIT 80

5.9 SITES POLLUÉS 81

5.10 COHÉRENCE DU PROJET AVEC LE FONCIER 82

5.11 COHÉRENCE DU PROJET AVEC L'EXPLOITATION FERROVIAIRE 82

5.12 INFORMATION ET PARTICIPATION DE LA POPULATION 82

5.13 GARANTIE DE LA DISPONIBILITÉS DES TERRAINS .....
selon art. 15 et 15a LAT et art. 52 LATC 82

5.14 COMPENSATION DE LA PLUS-VALUE 83

5.15 CONFORMITÉ AVEC LE PLAN DIRECTEUR CANTONAL 84

5.16 PLAN DES MESURES OPAIR 86

5.17 CONFORMITÉ AVEC LE PROJET D'AGGLOMÉRATION .....
LAUSANNE-MORGES (PALM - R11) 87

5.18 CONFORMITÉ AVEC LE PLAN DIRECTEUR INTERCOMMUNAL 88

6. CONCLUSION 90

7. ANNEXES 90

LISTE DES ABRÉVIATIONS

CAPU	Commission d'architecture, du paysage et d'urbanisme
DGE	Direction générale de l'environnement
DGTL	Direction générale du territoire et du logement (anciennement SDT)
DN	Dangers naturels
DS	Degré de sensibilité au bruit
GSS	Secteur de restrictions lié aux dangers de glissements de terrain spontanés (restrictions générales)
IUS	Indice d'utilisation du sol
ICOMOS	Conseil international des monuments et des sites
IMNS	Inventaire cantonal des monuments naturels et des sites
IM	Indice de masse
INO	Secteur de restrictions lié aux dangers d'inondations par les crues des cours d'eau (restrictions générales)
INO1	Secteur de restrictions lié aux dangers d'inondations par les crues des cours d'eau (restrictions particulières)
INV	Inscrit à l'inventaire des monuments historiques non classés
IOS	Indice d'occupation du sol
ISOS	Inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger
ISver	Indice de surface verte
IVS	Inventaire fédéral des voies de communication historiques de la Suisse
LAT	Loi fédérale sur l'aménagement du territoire
LATC	Loi vaudoise sur l'aménagement du territoire et les constructions
LCdF	Loi fédérale sur les chemins de fer
LEaux	Loi fédérale sur la protection de l'eau
LEne	Loi fédérale sur l'énergie
LPEP	Loi vaudoise sur la protection des eaux contre la pollution
LPN	Loi fédérale sur la protection de la nature et du paysage
LPrPCI	Loi sur la protection du patrimoine culturel immobilier
LRou	Loi vaudoise sur les routes
LVLEne	Loi vaudoise sur l'énergie
MH	Bâtiment classé monument historique
OAT	Ordonnance fédérale sur l'aménagement du territoire
OEaux	Ordonnance fédérale sur la protection des eaux
OEne	Ordonnance fédérale sur l'énergie
OISOS	Ordonnance concernant l'Inventaire fédéral des sites construits à protéger en Suisse
OIVS	Ordonnance sur l'Inventaire fédéral des voies de communication historiques de la Suisse
OPAM	Ordonnance sur la protection contre les accidents majeurs
OPB	Ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit
ORNI	Ordonnance fédérale sur la protection contre le rayonnement non ionisant
PA	Plan d'affectation
PACom	Plan d'affectation communal
PEP	Plan d'extension partiel ou Plan d'extension
PDCn4	Plan directeur cantonal en vigueur, 4ème adaptation
PDi-OL	Plan directeur intercommunal de l'Ouest lausannois
PGEE	Plan général d'évacuation des eaux
PPA	Plan partiel d'affectation
PQ	Plan de Quartier
RLATC	Règlement d'application de la LATC
RLPrPCI	Règlement d'application de la LPrPCI
RLVLEne	Règlement d'application de la loi vaudoise sur l'énergie
RPACom	Règlement du Plan d'affectation communal
SdC	Surface déterminante d'une construction
SRGZA	Stratégie régionale de gestion des zones d'activités
SIA	Société suisse des ingénieurs et des architectes
SPd	Surface de plancher déterminante
STd	Surface de terrain déterminante
VSS	Association suisse des professionnels de la route et des transports

REMARQUE

Avec l'entrée en vigueur de la nouvelle LATC, les acronymes usuels pour désigner les projets d'affectation (plan des zones, PGA, PPA, PQ, etc.) ont été simplifiés : on ne parle plus que de plan d'affectation (PA). Dans un souci de cohérence avec les dénominations officielles des documents antérieurs à 2018, ceux-ci conservent les anciens acronymes.

1. INTRODUCTION



Paysage de la modernité, Bruno Marchand, éd. Infolio, Gollion, 2016, Photographe : Yasmina Gonin

1.1 OBJECTIFS DE LA MUNICIPALITÉ

Le Plan d'extension communal de Renens et son règlement 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 une modification de quelques articles du règlement. Aujourd'hui, cet instrument de planification est révisé afin de satisfaire aux exigences du droit supérieur.

Toutefois, le constat pour Renens est particulier puisque la ville est presque entièrement construite et les objectifs de croissance prévus par le Projet d'agglomération Lausanne-Morges (PALM) sont déjà atteints.

Par la révision du plan d'affectation communal (ci-après PACom), la Municipalité souhaite :

- orienter l'évolution territoriale en adaptation au changement climatique ;
- développer la canopée[1], 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. Elle postule qu'un règlement des constructions est aussi la définition de la contribution du privé (le construit) à l'espace public (le non-construit).

[1] La notion de canopée, utilisée notamment dans le projet de RPACom, peut être définie par l'espace couvert par les arbres de plus de 3 mètres de haut, comprenant les feuilles et les branches.

1.2 RECEVABILITÉ

En 2020, la Ville de Renens a mandaté le groupement suivant pour l'établissement de la révision du plan d'affectation communal :

FISCHER MONTAVON + ASSOCIES
ARCHITECTES-URBANISTES SA
RUELLE VAUTIER 10
1400 YVERDON-LES-BAINS

2b ARCHITECTES
STRATÉGIES URBAINES CONCRÈTES
AV. DE BEAUMONT 22A
1012 LAUSANNE

BRUNO MARCHAND
PROFESSEUR EPFL
CH. DU SALEVE 1
1004 LAUSANNE

Ce plan d'affectation a été établi par des personnes qualifiées inscrites au REG A des aménagistes au sens de l'article 3 al. 2a de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC).

Les données cadastrales ont été authentifiées par le bureau Jaquier-Pointet à Yverdon-les-Bains, géomètres officiels.

1.3 DOSSIER COMPLET

Le dossier de révision de PACom est constitué des pièces suivantes :

- un plan des zones et aires (échelle 1 : 2'500) ;
- un plan des bandes urbaines paysagères (échelle 1 : 10'000) ;
- un plan des secteurs énergétiques (échelle 1 : 10'000) ;
- un règlement et ses quatre annexes :
  - > une annexe sur les besoins en stationnement ;
  - > une annexe sur les abréviations ;
  - > une annexe sur les schémas illustratifs du règlement ;
  - > une annexe présentant le guide des bandes urbaines paysagères.
- un plan fixant les limites de construction ;
- un plan de constatation de la nature forestière ;
- le présent rapport selon l'article 47 OAT et ses annexes.

Il est complété par une évaluation de risque dans les procédures de planification et d'aménagement du territoire (ERPP) établie par le bureau Impact-Concept SA.

1.4 PLAN D'AFFECTATION EN VIGUEUR

Le Plan d'extension communal a été approuvé le 4 juillet 1947 par le Conseil d'Etat. Il doit être mis à jour conformément aux bases légales supérieur et en particulier à la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC) et la loi sur l'aménagement du territoire (LAT).



Plan d'extension communal (= Plan des zones en vigueur), 1947

1.5 PROJET DE PLAN D'AFFECTATION COMMUNAL



Projet de Plan d'affectation communal

Le projet de PACom répond aux nouvelles exigences légales et s'appuie sur la structure 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.

Plusieurs nouvelles zones d'affectation sont créées, permettant notamment la réalisation d'un important réseau de zones de verdure et de zone affectée à des besoins publics, qui n'existaient pas dans la précédente planification.

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

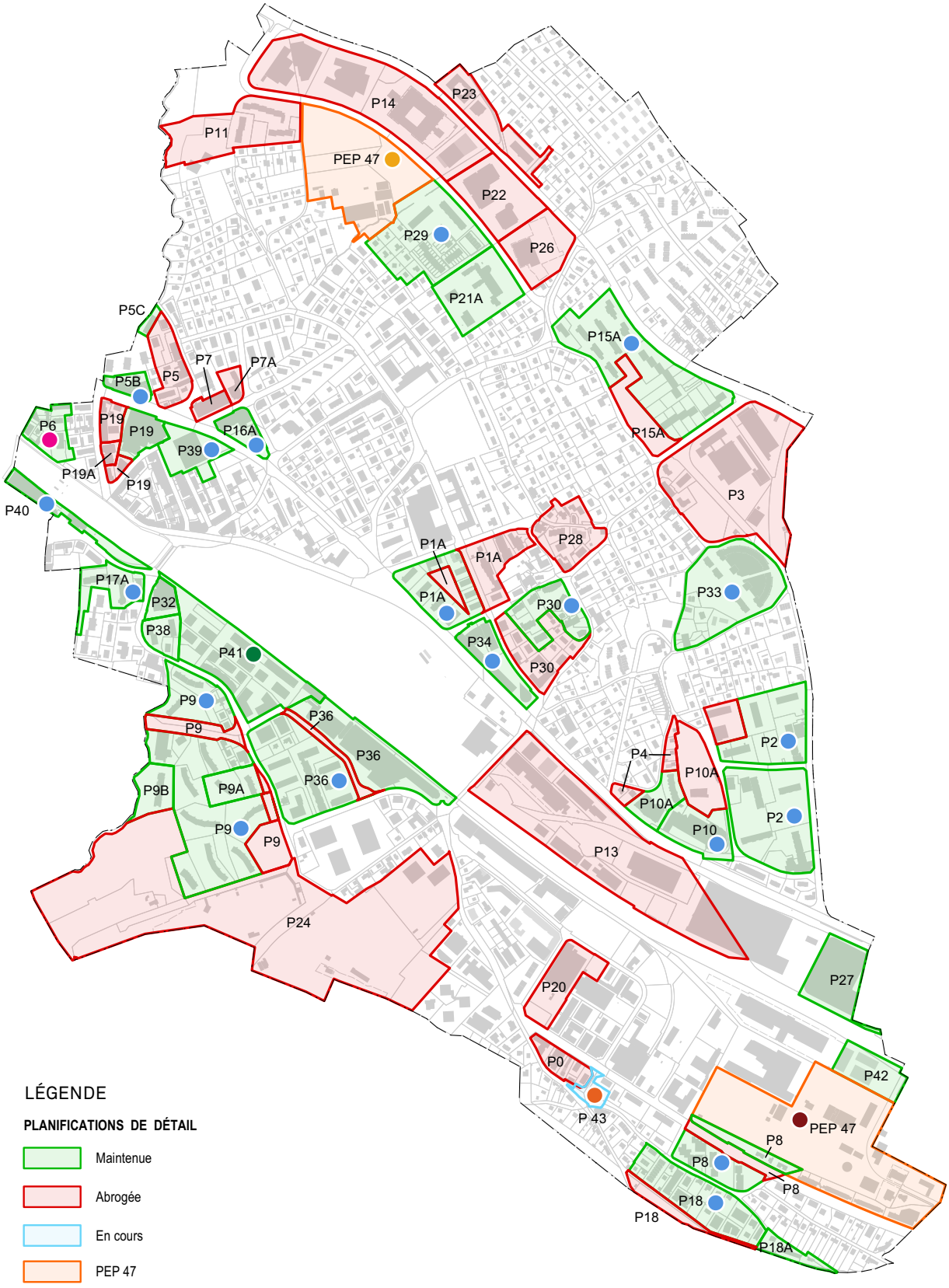
1.6 PÉRIMÈTRE DU PROJET ET PLANS DE DÉTAIL

Le territoire renanais est régi par de nombreux plans d'affectation en sus du Plan d'extension communal de 1947. La présente planification abrogera entièrement ou partiellement plusieurs de ces plans et exclut une série de plans de quartier pour différentes raisons :

- plan de quartier récent (moins de 10 ans) ;
- grands ensembles du XXème siècle ou autres quartiers nécessitant une révision par planification de détail avec des aires de construction et une approche fine
- PA "P6 Terminus " en cours de révision.

Trois périmètres faisant partie du Plan d'extension communal de 1947 sont également exclus du projet de PACom car une planification de détail est soit en cours d'élaboration soit prévue :

- le périmètre "Les Palettes " (pépinières Meylan). Une zone réservée a été déposée à l'enquête publique sur ce périmètre.
- le périmètre "Malley-gazomètre " (planification de détails est en cours) ;
- le périmètre du PA "P43 Parc des Côtes " est en cours de planification (enquête terminée).



LÉGENDE

PLANIFICATIONS DE DÉTAIL

- Maintenue
- Abrogée
- En cours
- PEP 47

Planifications de détails en vigueur totalement maintenues ou abrogées, ou partiellement maintenues ou abrogées par le projet de révision du plan d'affectation communal

La présente planification va abroger entièrement ou partiellement plusieurs de ces plans. La liste ci-après détaille quels plans sont abrogés ou maintenus, et précise les horizons de révision visés par la commune pour les plans anciens mais maintenus. Pour les plans partiellement abrogés, il est également précisé ce qui justifie que le solde ne soit pas affecté par le présent projet de PACom.

PLANS ABROGÉS

- Plan de modifications de zones "Longemalle", approuvé le 13.02.1957
- Plan d'extension partiel "Aux Paudex - Bourg-Dessus", approuvé le 24.01.1961
- Plan de quartier "Château Renens-sur-Roche", approuvé le 29.10.1963
- Plan d'extension partiel "Rues Industrie, du Nord, Neuve, Partiel", approuvé le 26.06.1964
- PEP "Industrie-Mèbre-Av. Eglise catholique", approuvé le 10.08.1965
- Plan de quartier "En Publiaz - Les Biondes", approuvé le 22.04.1969
- Plan d'extension partiel "Au Closel - En Perrelet", approuvé le 20.01.1970
- Plan d'extension partiel "Aux Baumettes - Sud", approuvé le 22.07.1970
- Plan d'extension partiel "En Longemalle - Kodak", approuvé le 16.11.1973
- Plan d'extension partiel (PEP) "Maison du peuple", approuvé le 23.07.1980
- PEP "Au Caudray, Au Censuy, Au Léman", approuvé le 12.12.1980
- PEP zone de sport et loisirs, "Au Bugnon", approuvé le 04.11.1981
- Addenda au Plan d'extension partiel, "Industrie - Mèbre - Av. Eglise Catholique", approuvé le 04.11.1981
- Plan d'extension partiel "Baumettes-Dessus", approuvé le 02.11.1983
- Plan d'extension partiel "Carroz - Village", approuvé le 19.10.1983

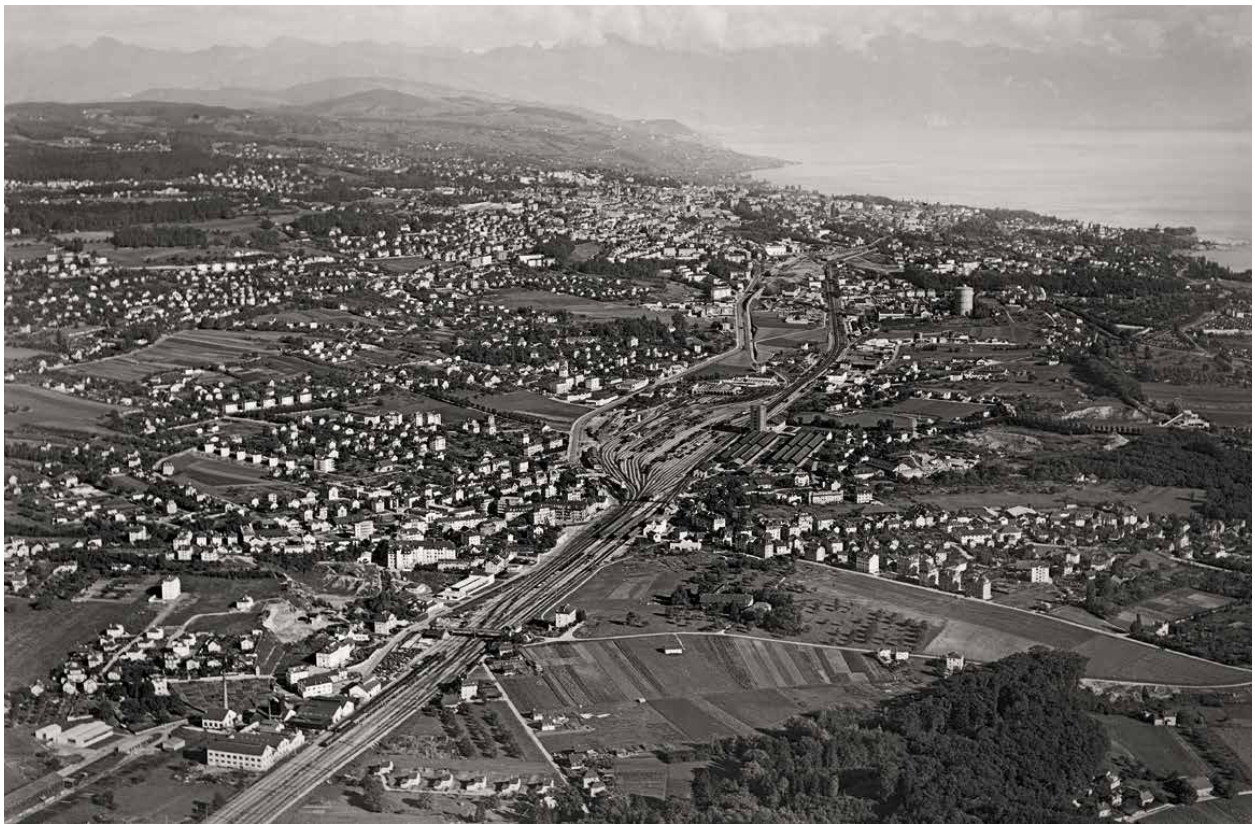
PLANS PARTIELLEMENT ABROGÉS

Plan	Date approbation	Justification	Horizon révision
P2 - Plan de quartier "Roche - Florissant"	16.01.1959	Solde constitue un ensemble bâti d'intérêt, approche fine nécessaire	En cours
P10A - Plan de quartier "Château-sur-Roche"	29.10.1963	Solde constitue un ensemble bâti d'intérêt, approche fine nécessaire	5 ans
P8 - Plan de quartier Artère 30, ch. des Côtes "Au Mottey"	07.01.1966	Solde constitue un ensemble bâti d'intérêt, approche fine nécessaire	5 ans
P9 - Plan de quartier "En plan/sous – Caudray"	19.05.1967	Constitue un ensemble bâti d'intérêt, approche fine nécessaire	En cours
P18 - Plan d'extension partiel "Côtes du Mont-de-By"	03.12.1982	Solde présente une typologie spécifique de logements et aménagements en terrasse	5 ans
P19 - Plan d'extension partiel délimité par la rue de Crissier, la rue de la Mèbre et l'av. du 14 Avril	07.09.1973	Solde destiné à une centre commercial	5 ans
P9A - Addenda au plan de quartier "En plan / sous - Caudray"	07.07.1982	Solde constitue un ensemble bâti d'intérêt, approche fine nécessaire	En cours
P30 - Plan partiel d'affectation "Village - Sud"	23.06.1989	Solde constitue un ensemble bâti d'intérêt, approche fine nécessaire	10 ans
P1A - Plan de quartier "Sous l'Eglise"	06.12.1991	Solde constitue un ensemble bâti d'intérêt, approche fine nécessaire	10 ans

P36 - Plan de quartier "Plan - Léman"	17.04.1998	Solde constitue un ensemble bâti d'intérêt, approche fine nécessaire	10 ans
P15A - Complément et modification du Plan de quartier, "Au Paudex / En Belle Vue"	29.08.2007	Date de moins de 15 ans	/

PLANS ENTIÈREMENT MAINTENUS

Plan	Date approbation	Justification	Horizon révision
P6 - Plan d'extension partiel, Bussigny limite commune Crissier	08.06.1965	/	En cours
P10 - "Addenda n° 1 au P4 Château-sur-Roche"	12.03.1968	Constitue un ensemble bâti d'intérêt, approche fine nécessaire	10 ans
P17A - Plan d'extension partiel délimité par la rue du Simplon et la RC.83	19.10.1983	Constitue un ensemble bâti, approche fine nécessaire	10 ans
P29 - Plan d'extension partiel "Au Corjon"	24.02.1984	Constitue un ensemble bâti d'intérêt, approche fine nécessaire	10 ans
P16A - Plan d'extension partiel délimité par la future RC151 déviée la rue de la Mèbre et l'av. de l'Eglise-Catholique	09.03.1987	Constitue un ensemble bâti d'intérêt, approche fine nécessaire	10 ans
P18A - Plan d'extension partiel "Côtes du Mont-de-By"	02.03.1973	Le secteur présente une typologie spécifique de logements et aménagements en terrasse	5 ans
P32 - Plan de quartier "Simplon - Roduit"	29.03.1989	Constitue un ensemble bâti d'intérêt, approche fine nécessaire	10 ans
P5C - Plan de quartier intercommunal avec Crissier "Rue de l'industrie"	07.09.1990	Constitue un ensemble bâti d'intérêt, approche fine nécessaire	10 ans
P33 - Plan de quartier "En Broye"	02.10.1992	Constitue un ensemble bâti d'intérêt, approche fine nécessaire	10 ans
P5B - Plan de quartier "14 Avril"	15.10.1993	Constitue un ensemble bâti d'intérêt, approche fine nécessaire	10 ans
P9B - Addenda au plan de quartier "En plan/sous - Caudray"	10.11.1998	Constitue un ensemble bâti d'intérêt, approche fine nécessaire	En cours
P38 - Plan de quartier "Rue du Simplon"	10.04.2001	Constitue un ensemble bâti d'intérêt, approche fine nécessaire	10 ans
P39 - Plan de quartier "Place du Marché"	03.03.2008	Date de moins de 15 ans	/
P40 - Plan de quartier "Gare-CFF - Sud"	03.03.2008	Date de moins de 15 ans	/
P34 - Plan de quartier "La Croisée"	12.11.2012	Date de moins de 15 ans	/
P41 - Plan de quartier "Les Entrepôts"	16.05.2014	Date de moins de 15 ans	/
P42 - Plan de quartier "Malley - Gare"	16.05.2014	Date de moins de 15 ans	/
P27 - PAC N°341 Plan d'affectation cantonal (PAC), "Centre sportif de Malley"	11.05.2016	Date de moins de 15 ans	/
P21A - Plan de quartier "Les Baumettes"	27.11.2020	Date de moins de 15 ans	/



"Vaud du Ciel", Jean-Michel Zellweger & Jean-Pierre Dewarrat, volume 1, p. 402, Renens

2. PROCESSUS



"Vaud du Ciel", Jean-Michel Zellweger & Jean-Pierre Dewarrat, volume 1, p. 402, Renens

2.1 DÉROULEMENT DE LA PROCÉDURE

Les différentes étapes de la révision du PACom sont les suivantes :

- juillet 2019, projet d'examen préliminaire ;
- septembre 2019, crédit accordé par le conseil communal de Renens à la Municipalité pour la révision du PACom et de diverses études ;
- octobre 2019, la Municipalité reçoit l'avis préliminaire du PACom de la DGTL ;
- décembre 2019, un appel d'offres avec une procédure sur invitation est lancé pour la révision du PACom de Renens ;
- 2 juillet 2020, suite à cet appel d'offres, le mandat est attribué au groupement de mandataires Fischer Montavon + Associés, 2b architectes et Bruno Marchand avec Xavier Fischer en qualité de responsable et directeur d'étude. L'offre retenue a la spécificité d'offrir une démarche complète qui valorise les espaces ouverts en tenant compte du réchauffement climatique et vise la réalisation d'un outil souple ;
- mai 2022, dépôt du dossier pour examen préalable à la DGTL ;
- décembre 2022, la Municipalité reçoit l'examen préalable du PACom de la DGTL ;
- janvier-juillet 2023, le dossier est adapté en fonction des demandes cantonales et des contacts sont pris pour valider les modifications ;
- août 2023, le dossier complet du PACom est soumis à l'enquête publique.

Le projet a été élaboré en étroite concertation avec le Service de l'urbanisme de la Ville de Renens, avec lequel les mandataires ont eu des contacts réguliers et de nombreuses séances de travail.

La Municipalité a validé en septembre 2020, la constitution d'une commission d'architecture (com 47) dont le rôle est de préaviser les projets de construction qui pourraient être soumis à l'article 47 LATC. Cet article permet de refuser des projets qui seraient contraire au futur règlement du PACom. Le travail de cette commission a également permis de tester le projet de règlement et d'y apporter des ajustements.

Des échanges réguliers se sont également tenus entre le Service de l'urbanisme et les différents services de la Commune ainsi que le SDOL (Stratégie et développement de l'Ouest lausannois).

En décembre 2020, en amont du projet, durant la phase de diagnostic, un retour sur la démarche participative à été effectué par TRIBU architecture au groupement de mandataires. Les conclusions de la démarche sont détaillées au point suivant.

Durant le processus d'élaboration du PACom, plusieurs coordinations ont été effectuées avec les Services cantonaux :

- 26 janvier 2021, séance avec la DGIP : échanges sur la volonté communale et du Service de coordonner révision du PACom et révision du recensement architectural des ensembles et des bâtiments. Mais le rythme de la révision du PACom étant plus soutenu, il est convenu d'aller de l'avant jusqu'à l'examen préalable avec le PACom.
- 27 mai 2021, séance avec la DGTL-DAM et la DGTL-DIP : présentation des premières esquisses/intentions du PACom et de l'inclusion des zones d'activités économiques au regard de la SRGZA en cours d'élaboration.
- 16 juillet 2021, séance avec la DGE-BIODIV : présentation des premières esquisses et intentions du PACom avec propositions réglementaires sur les mesures de biodiversité.
- 9 août 2021, séance avec la DGMR : présentation des premières esquisses et intentions du PACom avec discussion sur les besoins en stationnement et l'intention de la commune de mener une politique coordonnée du stationnement public et privé.
- 5 octobre 2021, séance avec DGE Division Eau : coordination concernant l'ERE.
- 14 septembre 2021, séance entre la DGIP et le Service de l'urbanisme : permet de préciser la coordination entre la révision du PACom et celle ultérieure du recensement architectural.
- décembre 2021, échanges avec DGE Unité dangers naturels : validation de la prise en compte des dangers dans le projet (articles réglementaires, plan et l'ERPP).

- 25 janvier 2022, séance avec la DGTL : présentation du projet de PACom avec les estimations quantitatives, les outils complémentaires du PACom et traitement de questions techniques.
- 19 avril 2022 : séance avec la DGTL pour des derniers calages du projet avant l'envoi du dossier complet à l'examen préalable.
- mai 2022 : le dossier complet du PACom est envoyé à l'examen préalable.
- 21 septembre 2022, séance avec la DGTL et le Service de l'urbanisme : discussions sur la destination des zones d'activités.
- 23 décembre 2022 : le rapport d'examen préalable des services cantonaux est transmis à la Commune.
- 14 mars 2023 : séance avec la DGTL pour préciser des demandes et présenter les propositions d'adaptation du dossier sur des points déterminants ou complexes.

Entre janvier et juillet 2023, le projet est adapté en fonction des demandes reçues. Divers contacts ont été pris avec les services concernés pour des précisions et validations des modifications apportées.

La nouvelle version du PACom est stabilisée et le dossier est soumis à l'enquête publique en août 2023.

Le résultat de ce processus a engendré 52 oppositions et une remarque. Parmi ces oppositions, respectivement 5, 6 et 12 oppositions sont identiques, mais d'opposants différents.

Certaines oppositions ont entraîné des modifications du projet. Ces modifications sont soumises à l'enquête publique complémentaire. Ainsi, 12 secteurs sont modifiés sur le plan et certains articles réglementaires sont adaptés. Les modifications effectuées sur le plan sont résumées ci-dessous :

- Secteur 1 : la parcelle n°64 passe de zone affectée à des besoins publics C à la zone affectée à des besoins publics A « églises, cimetières et leurs aménagements liés ». Le secteur A a pour objectif le maintien des constructions existantes et de leurs dégagements, ce qui correspond à la volonté de préservation de la construction inscrite à l'inventaire de cette parcelle.
- Secteur 2 : pour des questions d'OPB décrites au chapitre 5.8, une parcelle passe de ZHFD B à ZHFD A.
- Secteur 3 : il a été décidé de maintenir l'affectation en vigueur et la constructibilité de la parcelle n°1320, ce qui représente environ 9 habitants, comme décrit au chapitre 4.7.
- Secteurs 4 à 9 : plusieurs aires de végétation sont ajustées pour laisser un peu plus de souplesse à l'implantation de la construction, sans incidence sur le bilan quantitatif. C'est le cas pour les secteurs 4, 5 et 6. En conséquence, la bande paysagère sur la parcelle 377 est supprimée. Au contraire, une aire de végétation est ajoutée sur le Chemin du Mottey pour préserver les jardins en aval des parcelles concernées. Une bande de type 4 est également créée dans le but de renforcer la présence de jardins et d'espaces plantés.
- Secteurs 10 à 12 : 3 changements de notes des parcs et jardins dignes de protection suite à la mise à jour du recensement validée par la Direction générale de l'immobilier et du patrimoine de l'Etat de Vaud – Section recensement (DGIP-REC).

2.2 DÉMARCHE PARTICIPATIVE

Une démarche participative a été organisée pour la révision du PACom afin d'inclure la population aux réflexions sur le devenir de la Ville.

Celle-ci a eu lieu dans le cadre de "Demain Renens" qui a rassemblé des démarches ayant pour objectif de repenser la ville de demain avec ses habitants, en lien avec le réchauffement climatique et les choix de société nécessaires pour y faire face (fil rouge : ville résiliente). Le Service Gestion urbaine-Développement durable (GUDD) a été associé à cette démarche avec notamment les Rencontres du développement durable en vue d'un plan climat.

Deux démarches ont été menées en parallèle : celle des rencontres du développement durable au gymnase de Renens les 6, 9 et 25 novembre, et celle du forum des Corbettes au pavillon des Corbettes entre le 7 et le 11 octobre 2020.

Au forum des Corbettes, la démarche, organisée par la Ville avec TRIBU architecture à Lausanne, a abordé différents thèmes : cadre de vie, cadre ville, intérêts et souhaits des citoyens en vue de l'élaboration du PACom.

Cette démarche participative s'est adressée à différents publics, enfants, services communaux, journée des associations, journée des professionnels et journée des familles.

De la journée avec les professionnels (urbanistes, architectes, architectes-paysagistes, etc.), il ressort que l'outil du PACom doit être souple. Une réglementation rigide ou une multiplicité de règles n'assure pas la qualité de la ville et empêche l'évolution et l'innovation architecturale en lien avec les dérèglements climatiques notamment. Une commission de professionnels pour appuyer la Municipalité paraît devenir indispensable en complément au PACom.

Lors de la journée qui leur était consacrée, les habitants ont exprimé leur volonté de voir une augmentation de la végétation et de l'arborisation de leur commune. Les thématiques de la préservation des parcs publics et de la limitation des nuisances sonores liées au trafic motorisé ont également été évoquées.

Ces différentes propositions ont été considérées dans l'élaboration du présent projet.

Dans le cadre de l'enquête publique du PACom, une exposition ainsi qu'une semaine de présentation s'est déroulée au Pavillon des Corbettes du 19 au 25 août. Le Service de l'urbanisme était présent pour répondre aux questions de la population. ~~Dans le cadre de l'enquête publique du PACom, une semaine de présentation est prévue au Pavillon des Corbettes du 19 au 25 août.~~



Affiche de la démarche participative organisée par la ville, dont un volet traite du PACom

2.3 DÉMARCHES LIÉES

GUIDE DES BANDES URBAINES PAYSAGÈRES

Dans le cadre de la révision du PACom, une analyse de la structure paysagère et du réseau des mobilités douces existants a été effectuée afin d'obtenir la meilleure connaissance possible des vides (espaces ouverts) paysagers existants.

Un guide des bandes urbaines paysagères présente cette analyse et développe une stratégie renforçant le maillage vert et la pratique des mobilités douces du territoire communal. L'article 11 du RPACom traite expressément des bandes urbaines paysagères, définit leur typologie et renvoie au guide annexé au RPACom.



Groupe de travail en visite locale avec les Services communaux, 30 août 2021

ÉTUDE SUR LES DANGERS NATURELS

Une évaluation de risque (ERPP) sur les dangers naturels et leur transcription dans le PACom ont été effectuées par le bureau Impact-Concept, avec lequel plusieurs séances de coordination ont eu lieu.

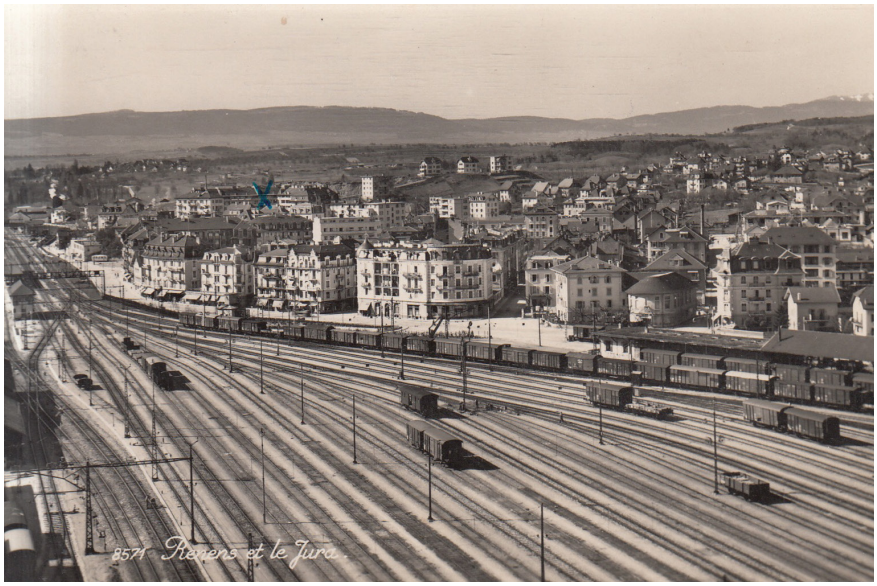
RELEVÉ DES LISIÈRES FORESTIÈRES

Parallèlement à la révision du PACom, un relevé de lisières forestières a été réalisé avec un géomètre en coordination avec l'inspecteur forestier. Les lisières ont été reportées sur le plan du PACom à titre d'information. Elles sont mises à l'enquête publique en parallèle au PACom, sur des documents adhoc.

3. ANALYSE ET ENJEUX



Delcampe, archives ville de Renens



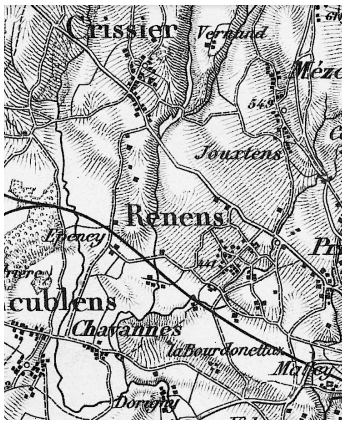
Delcampe, archives ville de Renens

3.1 RENENS, CENTRALITÉ DE L'OUEST À AFFIRMER

Renens s'est progressivement imposée comme une centralité affirmée dans l'agglomération lausannoise. Sa position stratégique dans le réseau de mobilité et son paysage ferroviaire marquant en font un lieu de passage et de rencontre privilégié, dont témoignent notamment les aménagements et densifications en cours dans le champ d'influence de la gare. Cette polarité s'est d'autre part construite avec l'essor de compétences en lien avec deux pôles majeurs de formation, les Hautes Ecoles, dont Renens est une porte d'entrée, et l'ECAL. Enfin, presque paradoxalement, cette forte identité est par ailleurs marquée par l'hétérogénéité et la multiculturalité résultant de son évolution économique et sociale, qui se lit dans une mosaïque urbanistique très composite.

Les cartes historiques et la lecture du territoire nous révèlent effectivement un tissu fortement caractérisé par des entités urbaines différenciées, agrégées au fil du temps. Celles-ci se sont développées à partir des hameaux agricoles et viticoles qui organisaient l'espace jusqu'au 19ème siècle, autour des châteaux de Renens et de Renens sur Roche. L'arrivée du chemin de fer en 1856 et l'exploitation de la gare de triage dès 1877, ont profondément modifié ce caractère agricole en générant un développement industriel et urbain durant un siècle de mutations. Dès 1964, l'autoroute va inciter plusieurs entreprises à quitter Lausanne pour bénéficier de plus de place et d'un accès efficace au réseau routier, conditions qui vont entre autres stimuler l'implantation de grandes surfaces commerciales. De nombreux ensembles locatifs se construisent tout au long de cette période pour loger une population en grande partie ouvrière et marquent également de leur empreinte le paysage urbain.

En un siècle de bouleversements et de changements de destins, l'Ouest lausannois est passé d'une vocation agricole, puis industrielle et commerciale à une dynamique portée par la recherche, l'innovation et le design. Ces étapes ont progressivement façonné la diversité architecturale, urbanistique et sociale qui caractérise encore aujourd'hui les différents quartiers qui le composent. "*Le long glissement de l'industrie lausannoise vers l'Ouest durant le XXe siècle se prolonge aujourd'hui par un autre glissement vers l'Ouest, celui de la matière cérébrale et de la haute technologie*".[1] Sa mutation reste néanmoins en marche et son visage présente encore aujourd'hui "*un urbanisme de "l'entre-deux", marqué par des juxtapositions d'unités disparates d'ensembles de logements, d'équipements, de halles industrielles ou commerciales, […] de centralités encore timides, entrecoupées par les faisceaux ferroviaires et routiers. Cet état intermédiaire, composite et en mutation est en même temps une richesse, un terreau social diversifié et une multiplicité de lieux permettant d'imaginer et de construire un avenir prometteur et un cadre de vie à l'identité affirmée*".[2]



Carte Dufour - 1864


Vue aérienne historique

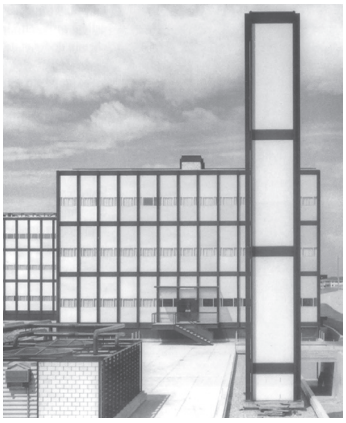

Image historique du quartier de la gare

[1] Carole Lambelet, "*L'éclosion économique*", L'Ouest pour horizon, Infolio éditions, Gollion, 2001, p.162.

[2] Xavier Fischer, "*Vers un renouveau de la ville, partenaire de la campagne*", Vaud du Ciel – vol. 3, PPUR, Lausanne, 2018, pp. 248 et 250



Ensemble bâti - Avenue d'Epenex



Imprimeries Mayer&Soutter, J.-M. Lamunière



Image historique du paysage ferroviaire

3.2 MOSAÏQUE RÉNANAISE À VALORISER

Le Renens contemporain s'est ainsi constitué sur un mode libre et pluriel, juxtaposant au fil d'un siècle des structures industrielles, des sièges d'entreprises, des centres commerciaux, des ensembles contrastés de logement ouvrier ou résidentiel, avec leurs paysages remodelés et leurs plantages, de vastes quartiers de villas-jardin, le tout ponctué de places, d'espaces publics divers et d'équipements, entrecoupés par des infrastructures de transport, notamment ferroviaires.

L'ensemble de ces structures différenciées caractérisent le tissu urbain de Renens. Ils constituent des entités mixtes et hétérogènes, formées à la fois de pleins - le bâti - et de vides - les espaces ouverts paysagers, privés et publics. Ces vides se retrouvent tant à l'intérieur des entités que dans les espaces qui les séparent, comme un réseau de perméabilités à développer et de spatialités à mettre en dialogue.

Le réseau de perméabilités, composite, peut se concevoir dans l'esprit des structures faibles proposées par Paola Viganó. Celle-ci les définit comme "*un seul espace structurant de l'organisation urbaine et de l'espace naturel et agricole.*" Ils sont constitués «*des bois, des villages à protéger, des équipements, des champs cultivés, des parcs urbains (…), des parcours et des points de vue sur le paysage", des places, des rues ou des jardins. "La structure faible peut devenir l'espace d'expérimentation à la fois écologique, socio-politique et économique, un espace dans lequel l'intérêt général se représente*".[1]

Certains ensembles bâtis, quelques constructions marquantes du patrimoine ou de la vie en collectivité caractéristiques de Renens sont constitutifs de l'identité locale. Le banal et l'extraordinaire reflètent la spécificité de son histoire et de ses brassages culturels.

La substance patrimoniale du bâti, tant banale qu'extraordinaire, confère son esprit aux quartiers, à la commune et à la région. En effet, "*alors que l'agglomération se trouve en forte croissance et l'Ouest lausannois en pleine mutation, reconnaître et trouver les moyens de préserver ce qui caractérise cette région, par ailleurs relativement pauvre en patrimoine ancien, représente un enjeu d'identité*".[2]

3.3 ENJEUX LIES AU DÉRÈGLEMENT CLIMATIQUE

Un PACom classique fixe les règles en matière d'affectation, de constructibilité et d'utilisation du sol. Ce PACom porte une attention particulière sur le traitement des espaces ouverts, ainsi qu'à la contribution des formes bâties à leur qualification.

La réflexion sur les vides paysagers, ou espaces ouverts, ne peut plus se cantonner aux seules questions - certes importantes - d'usages, d'embellissement urbain ou de paysage, mais doit impérativement contribuer à apporter une réponse forte aux enjeux du réchauffement climatique, de la raréfaction des ressources et de l'érosion de la biodiversité. Dans ce sens les conditions socio-environnementales constituent pour nous un nouveau paradigme pour l'urbanisme, une occasion à saisir pour nous orienter vers une planification permettant des aménagements prospectifs et en phase avec les préoccupations sociétales, actuelles et en devenir. Celle-ci garantit par les outils de conception et de gestion du développement, une présence paysagère très largement intensifiée, garante d'une bonne régulation du climat local et d'une nouvelle image communale en lien avec son histoire et en écho à l'archipel de hameaux agricoles et viticoles hérité du 19 ème siècle.

Cet axe d'analyse et de projet s'inscrit parfaitement dans la charte municipale des aménagements extérieurs[3], signée en 2019, ainsi qu'au Plan Climat[4], adopté par le Conseil communal lors de sa séance du 22 juin 2022.

---

[1] Paola Viganó & alii, *Du sol et du travail : la transition, un nouveau projet biopolitique*, contribution pour la consultation internationale sur le Grand Genève, 2020, pp. 112-118

[2] Bruno Marchand, *Paysage de la modernité*, éd. Infolio, Gollion, 2016, p. 118

[3] Charte des aménagements extérieurs (renens.ch)

[4] Plan climat (renens.ch)

Ainsi, il nous a amené à traiter divers aspects tels que la mise en place d'indices de surface verte, le renforcement de la perméabilité des sols, des incitations à renforcer le maillage de mobilité active, des mesures de gestion des eaux claires, le traitement des frontages, l'insertion de mesures en faveur du développement des énergies renouvelables ou les renseignements à fournir dans les demandes d'autorisation de construire. Des réponses circonstanciées à certains quartiers ou à certaines situations sont venues soutenir la spécificité des lieux et la cohérence paysagère des espaces publics.

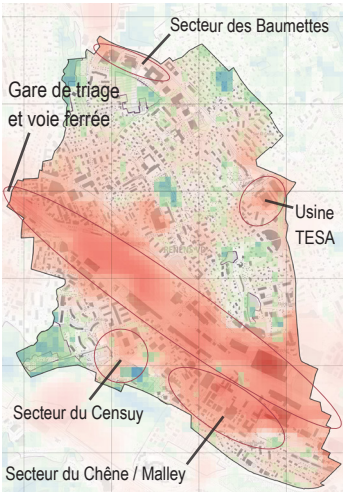
À ce sujet, dans le cas particulier de Renens, nous avons pu notamment relever le défi de compenser par des zones de fraîcheur significatives le handicap estival de la grande surface minérale des voies ferrées qui aujourd'hui coupe la ville en son cœur. L'intensification forte des surfaces perméables et de l'arborisation du territoire communal offrent une réponse à cet enjeu dans le cadre de son futur développement. La question des surfaces de stationnement également abordée (développée plus loin), dans une perspective de ville résiliente, en croisant les enjeux de mobilité, de climat, de partage social, de paysage et de valeurs d'usage des espaces extérieurs. La protection contre le bruit cherche des solutions combinant la hiérarchie des espaces, la disposition du bâti et le traitement des axes de circulation, dans un souci de préserver des zones calmes et au climat agréable. Autre exemple, la coordination avec des inventaires existants (arbres à conserver, parcs et jardins dignes de protection, etc.), révisés parallèlement au PACom, donne une assise solide aux dispositions retenues.

La Commune a également décidé d'élaborer un guide des bandes urbaines paysagères et de l'intégrer en annexe de son RPACom.

Ainsi, à Renens, la priorité est donnée à l'amélioration de la qualité de vie avec une volonté politique forte d'adapter la ville au réchauffement climatique. Des mesures ont d'ores et déjà été mises en place, avec notamment la volonté d'améliorer l'indice de canopée (de 13% à 21%) en plantant 400 arbres en 10 ans. Cette mesure est par ailleurs inscrite au Plan Climat de la Ville.



Image illustrative tirée du livre "l'Ouest pour horizon"



Températures supérieures à la moyenne et activité photosynthétique Renens, OFEV, 2021

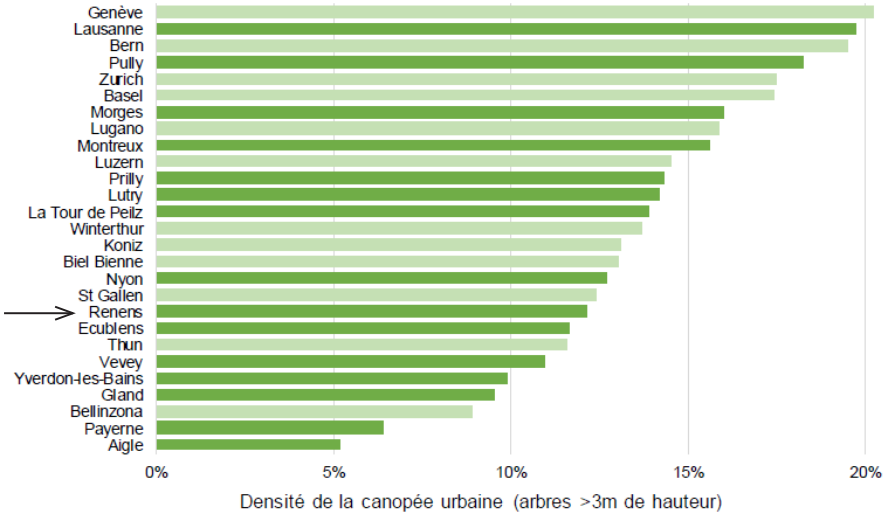


Figure 1. Indice de canopée à 3 m de l'espace urbain de quelques communes suisses (vert clair) et vaudoises (vert foncé).

Canopées dans l'espace bâti et température au sol dans les communes vaudoises, n+p, mars 2021

4. PROJET



© Fischer Montavon + Associés SA / 2b architectes / Bruno Marchand

4.1 UNE NOUVELLE MANIÈRE DE FABRIQUER LA VILLE

L'évolution du climat induit une nouvelle manière de fabriquer la ville. Cette dernière est abordée sous l'angle de la résilience, processus qui induit un changement de regard. Il ne s'agit pas d'un nouveau sujet mais plutôt d'un renversement de paradigme.

Par conséquent, toutes les thématiques sont abordées différemment sous l'angle du changement climatique :

- le vide (ou espace ouvert) est travaillé à plusieurs échelles en considérant les réseaux. Les thématiques sont croisées et des synergies sont créées : gestion des dangers, îlots de fraîcheur, qualité de vie, enjeux de mobilité, de partage social, de paysage et de valeurs d'usage des espaces ouverts ;
- le plein (le bâti) est transformé plutôt que démoli (le patrimoine en particulier) ;
- l'existant est favorisé plutôt que les créations ex nihilo ;
- les espaces courts et compacts sont visés (densité et intensité aux bons endroits) ;
- les bâtiments sont implantés en veillant aux espaces extérieurs générés.

Les enjeux peuvent être résumés en trois mots :

- rafraîchir
- identifier
- apaiser

4.2 DEUX AXES OPÉRATIONNELS

La révision du PACom est réfléchie autour de deux grands axes :

- la **mise en valeur des vides paysagers**, composées d'espaces ouverts paysagers, privés et publics. Un réseau de perméabilités vertes est développé et met en dialogue les spatialités ;
- la **reconnaissance des unités spatiales**, composée de pleins et de leurs vides caractéristiques. Les unités spatiales sont identifiées et leurs caractéristiques propres valorisées.

4.3 DISPOSITIONS PRÉLIMINAIRES DU RÈGLEMENT

COMMISSION DE L'ARCHITECTURE, DU PAYSAGE ET DE L'URBANISME

Le RPACOM prévoit la constitution d'une commission de l'architecture, du paysage et de l'urbanisme (CAPU). Composée de spécialistes externes à la Commune, elle peut être sollicitée en tout temps par la Municipalité pour des questions relevant de l'aménagement du territoire.

La Municipalité pourra 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).

A noter que lors de la journée participative des professionnels au forum des Corbettes en 2020, l'importance de la constitution d'une commission a été soulevée.

4.4 GESTION DES ESPACES OUVERTS

AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS

Les espaces extérieurs, ouverts, qu'ils soient publics ou privés, font 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 naturels d'inondations, etc.





Cour du Centre technique communal (CTC) réaménagée en 2020-2021. Avant le réaménagement, c'était un grand espace minéral dévolu au stationnement selon photo du bas.

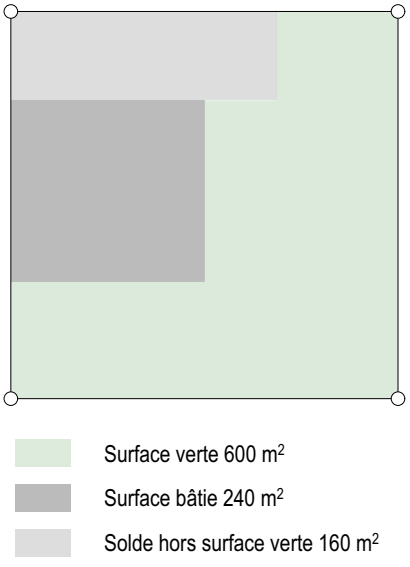
En haut, © photo provenant du site internet de la ville et en bas, © Fischer Montavon + Associés SA / 2b architectes / Bruno Marchand

Aujourd'hui, à certains endroits dans le centre-ville, 70% de l'espace non bâti est occupé par les voies de circulation pour véhicules motorisés et le stationnement. Un rééquilibrage est nécessaire pour une réappropriation de l'espace par la mobilité active et pour contribuer à répondre à tous les enjeux, y compris la réduction de l'îlot de chaleur urbain. Plusieurs espaces publics peu qualifiés ont déjà été réaménagés sur le territoire communal au profit de plus de pleine terre et d'arborisation. La révision du PACom de Renens se devait donc de tendre vers des objectifs ambitieux au niveau de la gestion du vide.

Dès lors, le projet de PACom déploie toute une série de dispositions réglementaires allant dans ce sens. Il prévoit notamment un indice de surface verte (ISVer) dans la majorité des zones. Par exemple, pour la zone de faible densité, 70% de la surface de la parcelle doit être végétalisé. De plus, un pourcentage de cette surface doit favoriser la biodiversité (voir règlement, indices de surface verte par zone, et article 14 sur la définition de cet indice).

Il est important de préciser que cet indice, propre à chaque zone, n'empêche pas la réalisation des droits à bâtir maximaux de la parcelle. De nombreuses simulations ont été effectuées sur des parcelles caractéristiques et l'indice laisse une marge suffisante (entre 10 à 20% de la surface de la parcelle) pour les constructions et aménagements de la parcelle (voir schéma ci-dessous).

Le RPACom précise que les surfaces vertes incluses dans des aires de végétation (autre disposition réglementaire en faveur de la qualité des aménagements extérieurs) et les espaces de rencontre collectifs (si ceux-ci répondent aux critères) peuvent être comptabilisés dans l'ISVer.



Règles en ZHMD B :

IUS : 1 si contiguïté, +10% bonus SPd non commercialisables

Niveaux max : 4 + combles ou attiques (soit 4.6)

ISVer : 0.6

Exemple d'une parcelle de 1'000 m² :

SPd maximales autorisées : 1'100 m²

Emprise au sol (utilisation du nombre de niveaux maximal autorisé) : environ 240 m² (1'100 / 4.6)

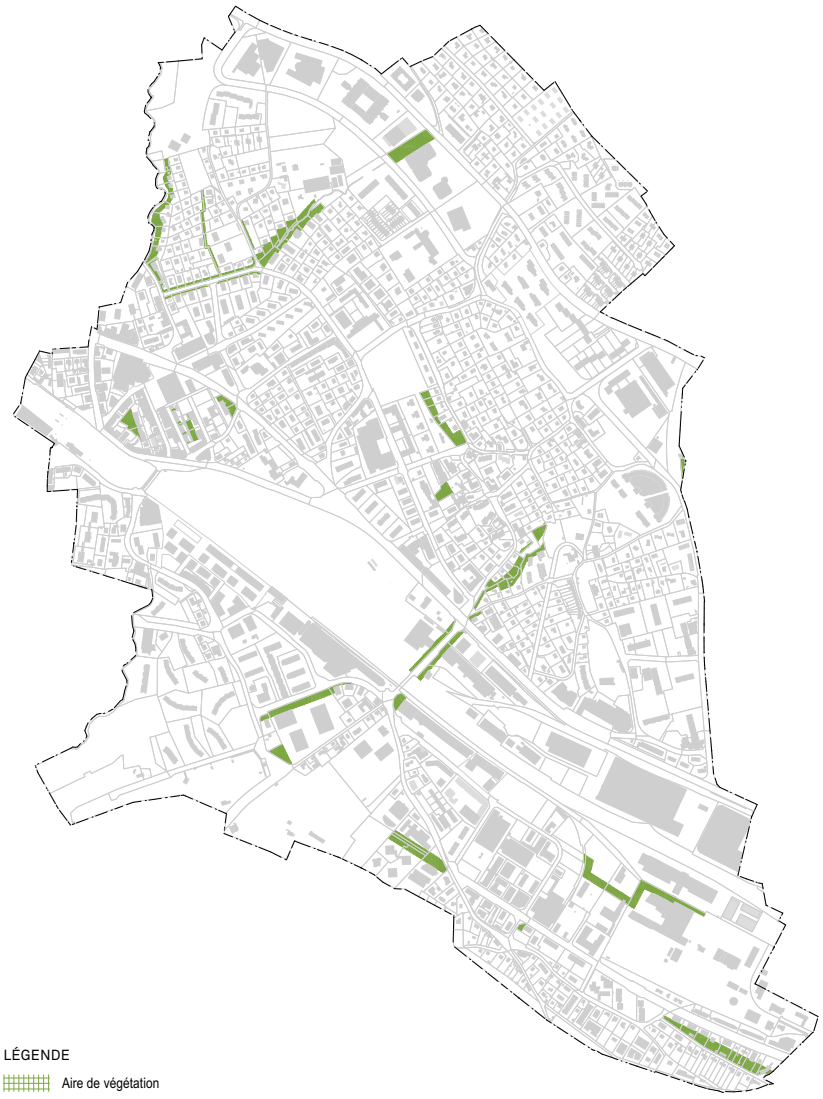
Surfaces vertes minimales à assurer (application de l'ISVer) : 600 m²

Solde (marge) pour des surfaces minérales (accès, stationnement) : environ 160 m²

Exemple d'application de l'ISVer de 0.6 appliqué en ZHMD B sur une parcelle fictive de 1'000 m²

Comme évoqué précédemment, l'ISVer est défini de manière à toujours laisser une marge pour permettre de réaliser l'entier des droits à bâtir. Des aménagements extérieurs liés peuvent également être implantés (accès, stationnements, manœuvres, etc.).

L'aire de végétation est une autre disposition en plan et dans le règlement, qui contribue aux enjeux de nature en ville et de réduction des îlots de chaleur. Elle influence l'implantation du bâtiment, de manière à façonner un réseau végétal structurant à l'échelle de la commune. Tout comme l'ISVer, l'aire de végétation ne réduit pas les droits à bâtir de la parcelle concernée.

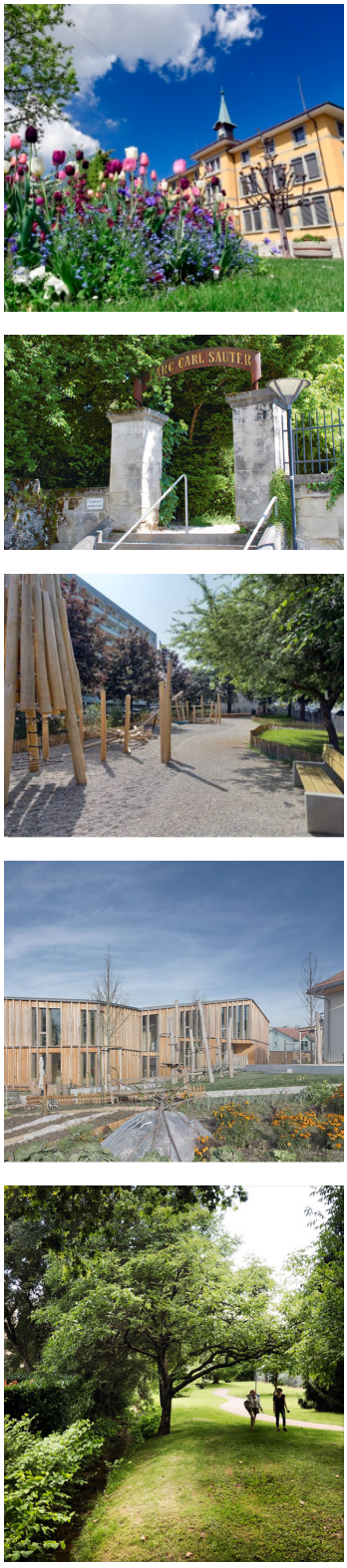


Les aires de végétation définies dans le PACom (contenu superposé à l'affectation)

Une autre disposition réglementaire en lien avec les aménagements extérieurs impose une arborisation minimale d'un arbre majeur d'au minimum 10.00 mètres de hauteur à maturité par 350 m^2 de terrain. Le RPACom précise à ce sujet qu'en cas d'impossibilité objective, la Municipalité fixe des mesures de substitution et une taxe de compensation. Cette dernière taxe est prévue dans le règlement communal sur la protection des arbres, disponible sur le site internet de la commune.

Le PACom agit aussi sur le nombre de places de stationnement minimum et maximum à prévoir. Aujourd'hui à Renens, le nombre de places pour voitures imposé correspond aux normes VSS. Le projet réduit ce nombre pour le logement comme pour les activités (chiffres précis dans l'annexe du règlement du PACom). L'objectif est de limiter la génération de trafic et l'emprise du stationnement.

D'autres éléments sont également traduits dans la révision du PACom et sont présentés en fin de chapitre.



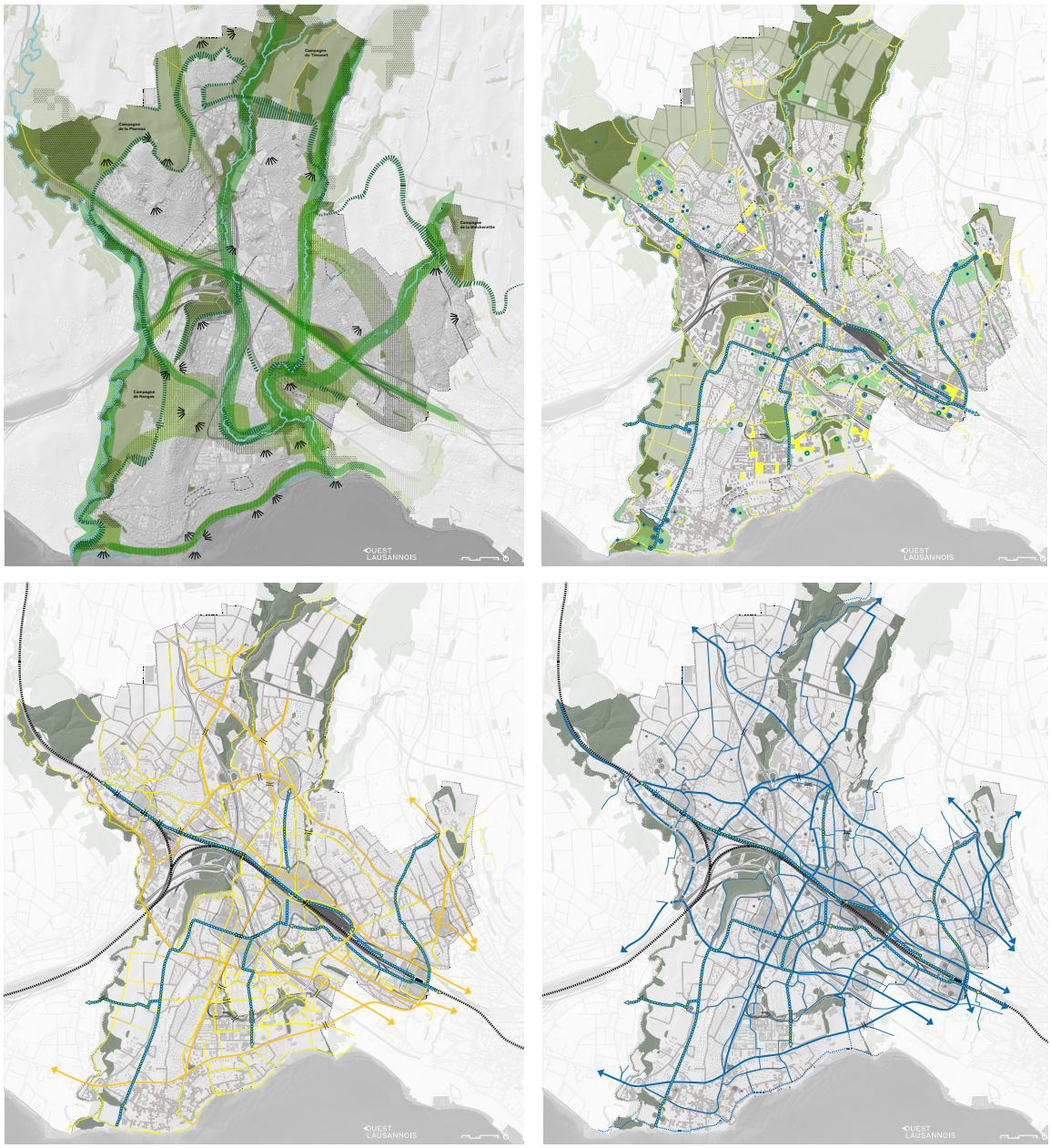
Exemples de parcs, places de jeux et jardins potagers à Renens

LA MISE EN VALEUR DU RÉSEAU PAYSAGER

Le projet de PACom s'appuie sur la planification supérieure, en particulier sur le Plan directeur intercommunal de l'Ouest lausannois (PDi-OL) approuvé en 2021. Ce document de référence de la planification directrice de l'Ouest lausannois à l'horizon 2040 définit un projet de territoire pour 8 communes et est contraignant pour les autorités cantonales et communales.

L'orientation stratégique 4 de ce document préconise notamment une consolidation des grands éléments paysagers de l'Ouest lausannois et une gestion de l'accueil du public. L'orientation stratégique 5 du PDi-OL vise un renforcement du maillage d'espaces verts et d'espaces publics à toutes les échelles. C'est précisément ce que tend à offrir le projet de PACom. Enfin, les orientations stratégiques 7a et 7b cherchent également à développer le maillage des modes actifs pour garantir l'accessibilité de tout mode à l'ensemble du territoire et accélérer le report modal vers la mobilité active et les transports publics.

Différentes planches thématiques sont reprises ci-dessous et ont offert une base solide pour le développement du réseau paysager renanais.



Extraits du PDi-OL en vigueur : les grands éléments paysagers, les espaces publics de proximité, le réseau piétons et le réseau vélos

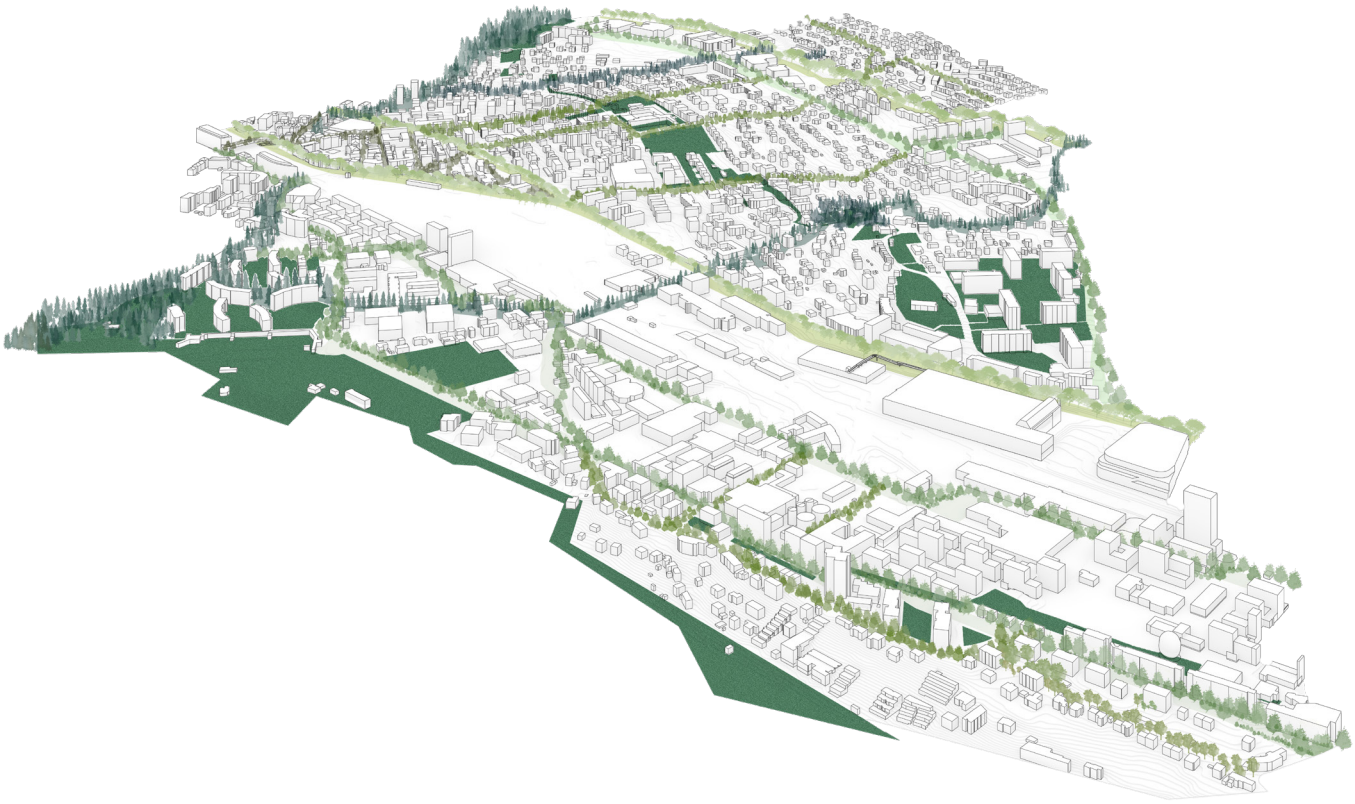
Les mesures prévues dans le PACom pour les aménagements extérieurs sont à la fois quantitatives (définition d'un ISver par zone, nombre minimal d'arbres par parcelle, nombre minimum de places de parc par m^2 de SPd, etc.), mais aussi spatiales, avec la structuration et la mise en valeur des grands éléments paysagers existants ou la réorganisation du stationnement par exemple.

L'un des objectifs principaux de la révision du PACom consiste à renforcer le réseau urbain structurant et identitaire de Renens. Celui-ci est composé de parcs, espaces publics, sites scolaires, réseau des cours d'eau, cordons boisés, parcelles et servitudes communales, etc. Il est également ponctué par des sites / objets emblématiques et patrimoniaux dignes de protection ou de valorisation. Dans le cadre de cette révision, il s'agit de mettre en valeur et de développer ce réseau identitaire de perméabilités vertes, appelé "bandes urbaines paysagères".

LES BANDES URBAINES PAYSAGÈRES

Toute une réflexion quant à la structure paysagère de Renens a été menée. L'article 11 du règlement du PACom traite des "bandes urbaines paysagères" représentées spatialement sur un plan y relatif (vignette en bas à gauche du plan d'affectation principal). Cet article définit les différents types de bandes, précise les dispositions liées à chaque typologie et renvoie au guide annexé au règlement.

Ce guide, élaboré en parallèle de la présente révision, analyse la structure paysagère et le réseau des mobilités existantes. Il développe la stratégie mise en place pour renforcer globalement le maillage vert et la pratique des mobilités de la ville. Ce guide, adopté par la Municipalité et annexé au règlement, constitue un outil contraignant pour les propriétaires, les constructeurs et le service de l'urbanisme de Renens, dans le sens où l'esprit du document et les dispositions y relatives de l'article 11 doivent être pris en considération dans le développement territorial futur de la commune.



Les bandes urbaines paysagères du PACom formant un réseau vert sur le territoire de Renens

ESPACE COURS D'EAU

Dans le projet de PACom, une zone des eaux selon l'article 17 LAT et un espace cours d'eau (ERE) selon les bases légales en vigueur sont définis. Des zones de verdure 15 LAT sont prévues aux abords de ces espaces dans la mesure du possible et une aire de végétation est également implantée aux abords du cours d'eau afin de renforcer leur préservation.

GESTION DES ESPACES OUVERTS : TRADUCTION DANS LE PACOM

Le projet de PACom rend contraignant une série de mesures pour préserver et renforcer ce réseau identitaire de perméabilités vertes. Les zones suivantes et leur réglementation participent activement au renforcement de ce réseau :

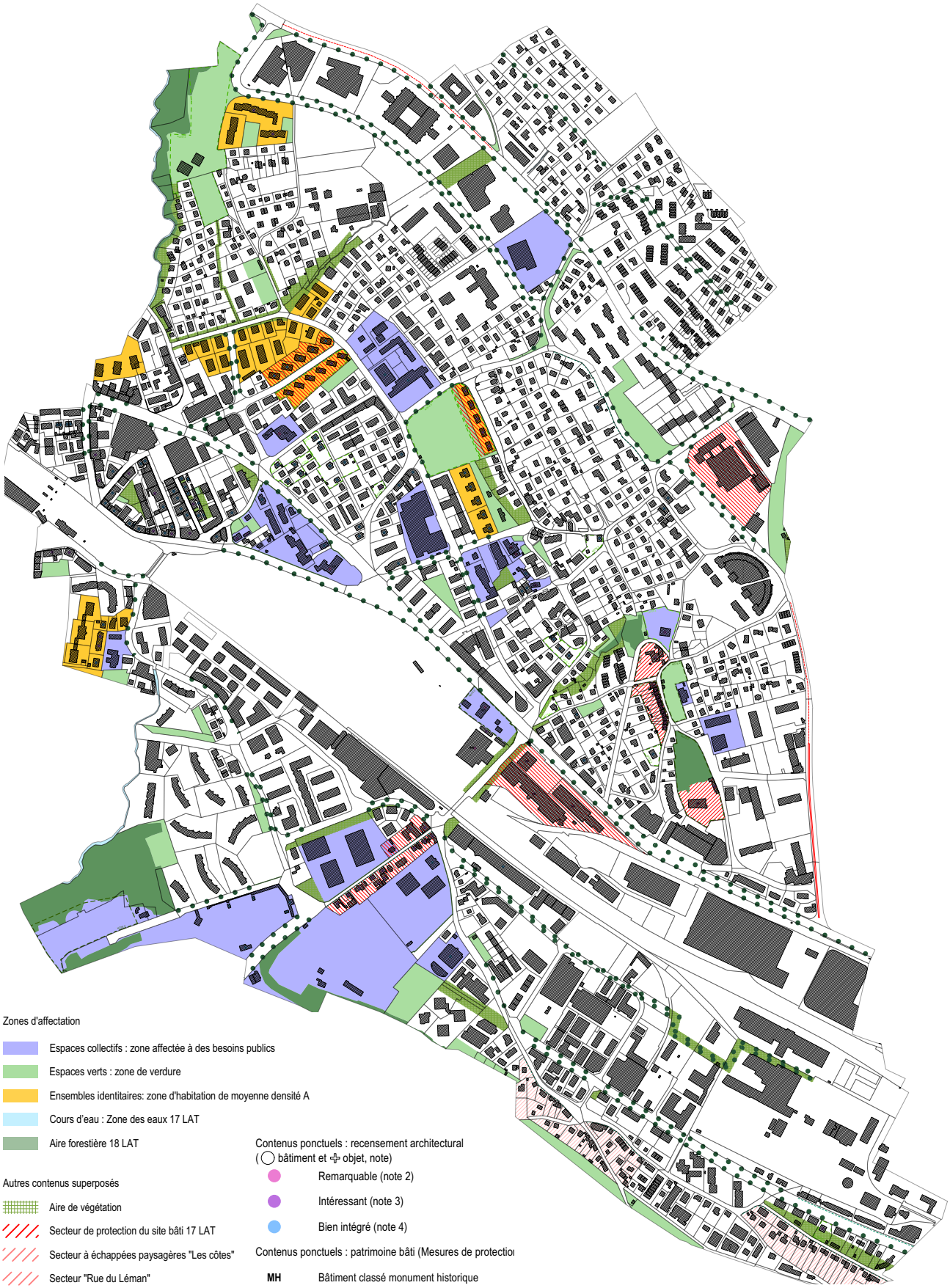
- zone de verdure 15 LAT : espaces verts
- zone affectée à des besoins publics 15 LAT : espaces collectifs
- zone d'habitation de moyenne densité A 15 LAT : ensembles identitaires
- zone des eaux 17 LAT : cours d'eau
- aire forestière 18 LAT

Afin de renforcer encore davantage le réseau identitaire et paysager de Renens, les contenus superposés ci-dessous viennent accompagner les affectations primaires et leurs règles constructives :

- aires de végétation
- arborisation obligatoire
- parcs ou jardins dignes de protection
- secteurs de protection du site bâti 17 LAT A et B
- secteur à échappées paysagères "Les Côtes"
- marquages de la limite de propriété pour certaines rues à valoriser / requalifier
- front d'implantation obligatoire ou front d'implantation obligatoire actif
- frontages ouverts obligatoires (le frontage correspond à la surface non bâtie entre la façade principale d'une construction et la limite entre une propriété privée et la rue adjacente (publique ou privée)
- recensement architectural et articles réglementaires liés (dont la protection accrue des bâtiments en note 3 et 4)
- chemin de randonnée pédestre
- inventaire des voies de communication historique avec substance (IVS)
- espace réservé aux eaux (ERE)

Enfin, un plan propre aux bandes urbaines paysagères a été élaboré et permet de spatialiser les dispositions prévues à l'article 11 du RPACom et les intentions définies dans le guide annexé au règlement. Toute intervention sur le territoire communal concernée par l'une des bandes urbaines paysagères doit s'inscrire dans ce réseau structurant à plus large échelle. Les membres de la CAPU pourront notamment s'appuyer sur ce document lors de l'analyse de projets ponctuels.

L'ensemble de ces éléments figure en page suivante et donne un aperçu des différentes dispositions mises en place pour maintenir, consolider et valoriser ce réseau identitaire, naturel, paysager et patrimonial de Renens.



Extrait du Plan du PACom comprenant les mesures liées au réseau urbain structurant, les bandes urbaines paysagères



Plan des bandes urbaines paysagères du PACom

4.5 GESTION DU BÂTI

LES CENTRALITÉS ET ESPACES PUBLICS STRUCTURANTS

Comme dit plus haut, le projet de PACom s'appuie sur les planifications supérieures, en particulier le Plan directeur intercommunal de l'ouest lausannois (PDi-OL). Celui-ci identifie le centre de Renens et le secteur de la gare comme la centralité principale du territoire intercommunal. Plusieurs centralités de quartier sont également identifiées dans la commune, dont le secteur des ateliers et la Ferme des Tilleuls. Des objectifs et principes d'intervention sont définis pour ces centralités :

Centralité principale ou secondaire d'agglomération	– Créer des **pôles animés,** de caractère urbain, jalons identitaires pour le territoire. – Préserver et accroître la **vitalité** commerciale, artisanale et économique, et renforcer l'offre en commerces, commerces de proximité, services et équipements socio-culturels. – Définir et assurer une **haute densité** d'habitants et d'emplois, ainsi qu'une **forte mixité** fonctionnelle. – Concevoir le bâti **en relation avec l'espace public**, plus particulièrement les **rez-de-chaussée** qui sont destinés essentiellement aux activités génératrices d'animation. – Veiller à maintenir une **diversité des logements** (typologie), offrant une gamme étendue de prix et favorisant la mixité sociale.
Centralité de quartier	– Développer de **petites centralités attractives** autour d'espaces publics de référence qui renforcent les échanges sociaux et l'identité des quartiers. – Y concentrer les services, les équipements et les commerces de proximité répondant aux **besoins quotidiens**, de manière à en éviter la dispersion. – Concevoir le bâti **en relation avec l'espace public** et privilégier des **rez-de-chaussée** actifs disponibles pour de l'activité ou des équipements publics ou communautaires, si possible ouverts au public.
Espace public de centralité	– Prioriser la **mobilité** douce au sein des centralités et faciliter l'accès des **personnes à mobilité réduite (PMR)**. – Aménager un **réseau d'espaces publics** (places et rues), à la fois supports pour les déplacements et lieux d'appropriation et de rencontre pour les usagers, participant à la lisibilité des centralités et contribuant à la qualité urbaine et paysagère et à l'identité de l'Ouest lausannois. – Veiller à la **perméabilité** et à la **végétalisation** des espaces publics pour lutter contre les îlots de chaleur.

Principes d'intervention, les centralités et espaces publics structurants, extrait du PDi-OL

Les zones suivantes et leur réglementation participent particulièrement au renforcement du caractère urbain, animé et complémentaire de la grande centralité de la gare et de la centralité secondaire d'activités artisanales et culturelles :

- zone centrale 15 LAT présentée en détails ci-dessous, dense, avec des fronts d'implantation obligatoirement actifs à certains endroits, un ordre contigu obligatoire et le bâti en front de rue, qui définit celle-ci
- zone affectée à des besoins publics 15 LAT, en particulier le secteur D qui accueille entre autres la salle de spectacles et l'administration
- zone d'activités économiques B : activités artisanales avec le secteur C qui comprend la ferme des Tilleuls.

LA VARIÉTÉ DU TERRITOIRE

Le PDi-OL préconise une préservation de la variété du territoire de l'Ouest.

A Renens, des secteurs de développement sont identifiés mais ils ne font pas partie du périmètre du PACom. Il s'agit notamment du quartier du Simplon, récemment réalisé, et celui de Malley-Gazomètre, en cours d'étude.

Dans le reste de la commune de Renens, des poches calmes (dont des quartiers-jardins) et des ensembles bâtis caractéristiques du XXème siècle sont entre autres définis avec des objectifs d'abord qualitatifs (plusieurs ensembles remarquables sont exclus du PACom).

Les zones du projet de PACom traduisent ces intentions pour ces secteurs.

Secteur calme

Ces secteurs comprennent les zones à bâtir de faible, moyenne ou forte densité, construites ou non-construites, dont la morphologie autorisée du tissu bâti est destinée à être maintenue.

- Reconnaître et maintenir les **caractéristiques** et les **morphologies** autorisées du tissu bâti.
- Permettre une **évolution du tissu bâti** dans la limite des densités légalisés.
- Améliorer la **perméabilité piétonne** et **vélos**.
- Aménager les **espaces publics** de manière à en favoriser l'appropriation par les habitants.
- Améliorer la **valeur paysagère et écologique**.

Quartier-jardin (principes spécifiques)

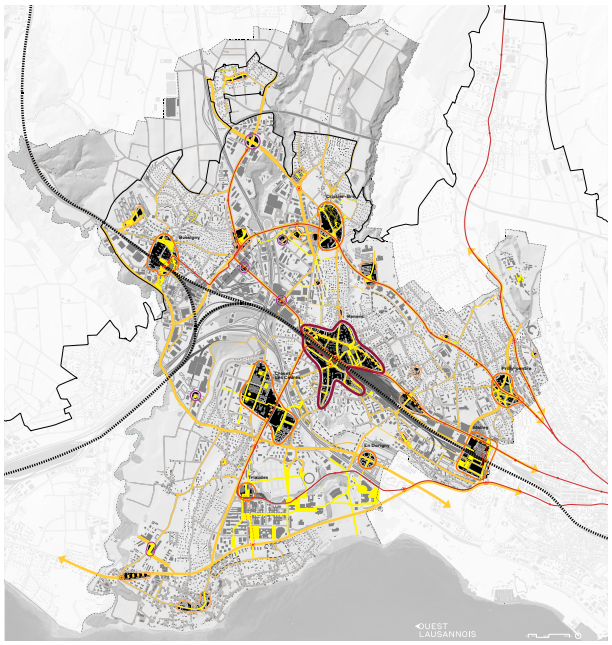
Ces secteurs comprennent les zones à bâtir, construites ou non-construites, dont la morphologie autorisée du tissu bâti est destinée à être maintenue, et qui représentent un ensemble d'espaces extérieurs privés et publics d'une qualité paysagère particulière (jardins, cours, arborisation, « avant-jardins », etc.) rendue possible par une faible emprise du bâti.

- Reconnaître et préserver la valeur paysagère et écologique, le caractère et la morphologie du tissu bâti autorisé, des **espaces privés extérieurs** et des **transitions avec l'espace public**.
- Maintenir la **couverture végétale** en limitant les emprises sur les espaces verts (annexes, places de stationnement, etc.) et les atteintes au patrimoine arboré.

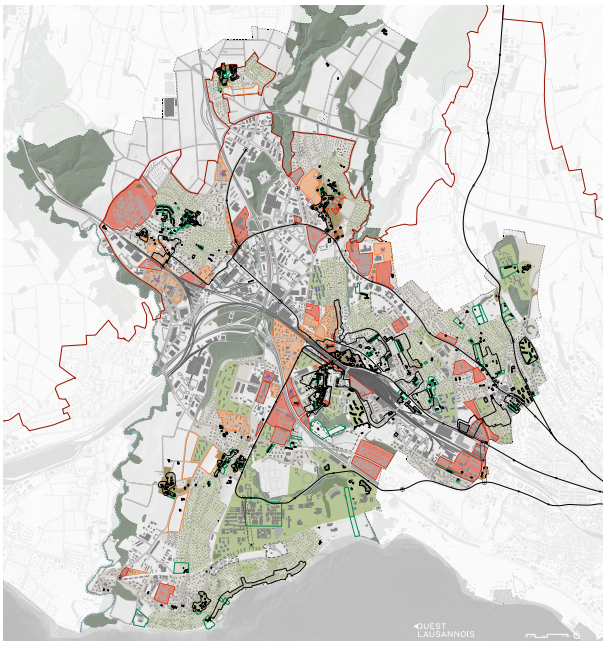
Ensemble bâti remarquable du XXe siècle

- Préserver et mettre en valeur les **ensembles bâtis remarquables** du XXe siècle.
- Conserver une **vision d'ensemble** lors de toute intervention sur un bâtiment appartenant à un ensemble remarquable et ses abords.
- Préserver la **substance architecturale et urbanistique** de ces ensembles.
- Garantir les **qualités de vide** propre à chaque ensemble bâti et enrichir leur valeur paysagère, sociale et environnementale.

Principes d'intervention, la variété du territoire, extrait du PDi-OL



Extrait PDi-OL, les centralités et espaces publics structurants



Extrait PDi-OL, la variété du territoire

RECONNAISSANCE DES UNITÉS SPATIALES

Les unités spatiales caractéristiques sont définies en fonction de leur unité morphologique, mais aussi en fonction des objectifs souhaités pour ces unités. Parmi elles, la centralité principale de la gare et la centralité secondaire d'activités artisanales et culturelles du Chêne sont identifiées dans le Plan directeur intercommunal en vigueur.

Trois préoccupations ont sous-tendu l'identification des unités spatiales (qui conduisent à la délimitation des différentes zones d'affectation et leur réglementation respective) :

- l'implantation du bâti doit tenir compte des vides générés ;
- la réglementation dans le PACom est développée de sorte à inciter à transformer, agrandir plutôt que démolir et reconstruire ;
- l'identification des unités spatiales implique la reconnaissance des singularités des quartiers et du bâti pour pouvoir les valoriser.

LE PAYSAGE PATRIMONIAL DE RENENS

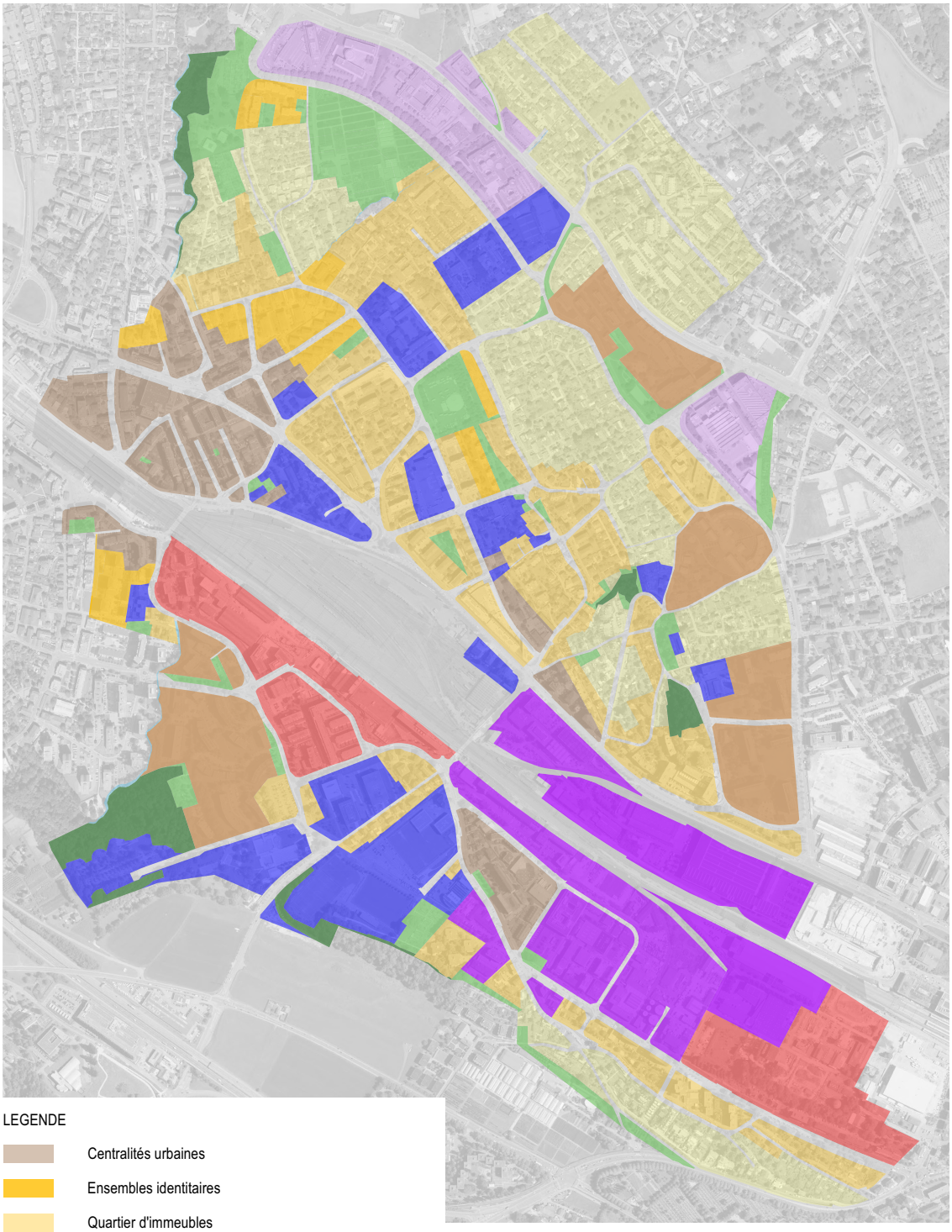
Les grands traits marquants et essentiels du territoire de l'Ouest lausannois sont d'une part, des éléments naturels majeurs, tels le paysage du lac, les masses des cordons boisés, les sillons des rivières ou encore les couches géologiques qui ont modelé dans le temps la physionomie des lieux ; de l'autre, le contexte bâti, d'où ressortent fondamentalement les centres villageois et les bâtiments industriels, témoins de l'histoire locale – à quoi on peut naturellement ajouter la construction d'équipements de toutes sortes, de logements, de bâtiments tertiaires, entre autres.

Durant les Trente Glorieuses, entre 1941 et 1970, l'Ouest lausannois devient, par sa croissance démographique exceptionnelle, "*un cas exemplaire du processus de suburbanisation, couplé à une croissance tout aussi forte du nombre d'emplois. La construction d'un grand nombre d'immeubles – pour une population venant d'abord des campagnes, puis de Lausanne (en manque de terrains à construire), enfin de l'étranger – est accompagnée, dès 1960, par la délocalisation vers l'ouest de nombreuses entreprises industrielles à l'étroit à Lausanne ou préférant un site propice et bien desservi par la nouvelle autoroute (1964)*"[1].

Renens est l'un des centres majeurs de l'agglomération. En plus des centres historiques, dont la valeur patrimoniale est claire, son territoire se caractérise par la présence d'un paysage de la modernité dont les éléments hétérogènes témoignent, depuis le second après-guerre, de la société en devenir : les infrastructures routières comme support de la nouvelle mobilité, les villas, les entreprises tertiaires émergentes, les zones commerciales et, enfin, les usines qu'exige la forte industrialisation, elles-mêmes prolongées par plusieurs ensembles de logements parfois d'une certaine ampleur.

Ces derniers constituent donc a priori un patrimoine bâti d'importance qui apparaît curieusement peu documenté. Souvent considérés d'une moindre qualité urbanistique et architecturale, ils sont soumis à des transformations, a priori anodines, mais qui peuvent les dénaturer ou les changer de manière significative. Pourtant, ces ensembles de logements sont des lieux de vie auxquels les habitants sont la plupart du temps attachés. Ce qui tient non seulement au contexte bâti et naturel qu'ils constituent mais aussi aux ambiances, aux atmosphères, aux détails du quotidien, tel banc, tel jardin d'enfants, par exemple.

[1] Martin Schuler, "Une démographie fulgurante", in L'Ouest pour horizon, op. cit., p. 173.



LEGENDE

- Centralités urbaines
- Ensembles identitaires
- Quartier d'immeubles
- Habitations collectives de forte densité
- Habitat paysager
- Quartiers-jardins
- Activités tertiaires
- Activités artisanales
- Activités industrielles
- Espaces collectifs
- Espaces verts
- Espaces liés au réseau routier
- Espaces liés au réseau ferroviaire
- Cours d'eau
- Forêt

Les unités spatiales simplifiées

Ensembles de logements

Ainsi, les ensembles de logements de l'Ouest lausannois, et de Renens en particulier, seraient peu étudiés. En effet, si on se réfère à l'ouvrage *Architecture du canton de Vaud 1920-1975*[1], on constate que seules les réalisations suivantes ont été recensées :

- les immeubles IPLM Bourg-Dessus à Renens (1962), de l'Atelier des Architectes Associés (AAA). L'engouement pour les procédés industriels de préfabrication amène les architectes à concevoir et à tester des prototypes destinés à être appliqués à plus grande échelle. Conçues comme des unités d'habitation de bas-gabarit orientées strictement est-ouest, leur forme découle de l'assemblage linéaire de cellules traversantes avec un retournement au sud.
- l'ensemble En Publiaz à Renens (1966-1973), toujours de l'AAA, construit pour la Société coopérative d'habitation de Renens. Typique d'une période où commencent à émerger des critiques envers l'anonymat des barres et des tours, cette réalisation repose sur l'agrégation d'unités selon un principe de contiguïté et de glissement.
- l'ensemble du Quartier de la Piscine à Renens (1970-1975) de Bernard Murisier. Cet ensemble est construit à proximité immédiate de la piscine de Renens, dans des espaces verts. Les immeubles s'adaptent aux mouvements du terrain et leur forme encourbée, à facettes avec des décalages en hauteur, génère des espaces extérieurs à la fois clos et ouverts. Le parti des "immeubles dans le parc" se traduit par des façades presque identiques, rythmées par des loggias intercalées par des massifs pleins.

Ces réalisations sont emblématiques d'au moins deux problématiques majeures : En Publiaz fait déjà partie d'une nouvelle génération d'ensembles de logements où l'on accorde beaucoup d'importance à la flexibilité des espaces domestiques ; enfin, dans les immeubles IPLM Bourg-Dessus et dans ceux Bois du Caudray, la construction est modulaire et préfabriquée, dans la tentative de se rapprocher des méthodes industrielles de construction.

D'autres ensembles, dont l'intérêt est prouvé, sont aussi à citer :

- les bâtiments linéaires (1950) de R. Baillif et A. Pahud à En Saugiaz
- les bâtiments linéaires (1952-1955) de A. Pahud et E. Degoumois à En Verdeaux, construits pour la Société coopérative d'habitation de Renens
- l'ensemble de Roche-Florissant (1959) de R. Gonin
- les immeubles (1960) de F. J. Meyrat à la rue du Lac 25
- les barres (1964) de R. Gonin à l'avenue du Temple
- l'ensemble Au Mottey (1966) de H. Collomb
- les bâtiments (1963-1968) de J. Favarger à Château de Renens-sur-Roche
- les bâtiments (1969) de A. Muller et Ed. Kellenberger Aux Paudex.

Un paysage façonné par l'industrie et l'artisanat

Renens contient aussi dans son territoire une série d'objets qui témoignent également de son identité. En 1959, Jean Tschumi édifie le silo à grains dans la zone industrielle de Renens à proximité immédiate des voies de chemins de fer. La nature du terrain et son étroitesse ont conduit les architectes à concevoir une construction verticale posée sur pieux et couronnée par une marquise abritant une salle de conférence, créant ainsi un signe fort dans le paysage ferroviaire. Afin de conférer un élancement dynamique et un modelage plastique à la forme, les angles côté voies sont tronqués. Ils renferment les circulations verticales le long desquelles une fente continue jusqu'au sommet du bâtiment permet de jouir de la vue sur le paysage.

[1] Bruno Marchand (sous la direction de), Architecture du canton de Vaud 1920-1975, PPUR, Lausanne, 2012.

Frédéric Brugger réalise en 1963 les laboratoires Kodak dans des délais très courts. Le besoin d'assurer la flexibilité des espaces amène l'architecte à concevoir un bâtiment en grande partie préfabriqué et sans porteurs intérieurs, selon une structure mixte et de grande portée en béton-acier. Un canal technique, situé entre les dalles et les façades, se déploie sur l'ensemble du périmètre permettant le passage des équipements nécessaires au bon déroulement des travaux de développement photographique.

Édifiés en 1962 par Jean-Marc Lamunière, les bâtiments des Imprimeries Réunies et de l'atelier de reliure Mayer & Soutter, toujours à Renens, font référence au classicisme industriel et à une rigueur constructive inspirée de l'architecture de Mies van der Rohe. Ils sont caractérisés par une structure constituée de doubles cadres extérieurs en acier de grande portée qui suspendent la toiture, les dalles à hourdis se terminant de chaque côté par un porte-à-faux. Les façades sont entièrement vitrées et composées de panneaux d'aluminium et de verre transparents et translucides. Le plan est réglé sur un module carré que l'on retrouve dans le dessin des façades rythmées et régulières.

Le tertiaire

Dès les années 1960, on assiste à l'émergence d'une série de bâtiments administratifs, dont plusieurs sont le siège d'entreprises comme celui d'Eternit à Renens, construit en 1962 par Frédéric Brugger. Sa forme simple découle d'une construction en ossature en béton armé de grande portée qui autorise la flexibilité des espaces et la variété des aménagements intérieurs. Sa matérialité reflète donc les produits de la société qu'il abrite par l'utilisation en façade non porteuse de plaques en fibrociment de grandes dimensions. Il se termine par une toiture dont la forme en V détache la silhouette du bâtiment dans le paysage industriel qui l'entoure.

Autres bâtiments remarquables

Il est couramment admis que l'architecture religieuse a donné lieu, dans le second après-guerre, à une série de réalisations à la plasticité affirmée. Ceci est particulièrement perceptible pour l'église Saint-François à Renens construite par Pierre Dumas en 1963 qui fait suite au temple de Renens (1934) de Paul Lavenex.

L'église se compose d'un mur convexe, sans ouverture, en béton projeté, du côté du carrefour et d'un voile en béton armé incurvé en guise de couverture. Ces deux surfaces sont autonomes du point de vue structurel. Une ouverture en forme de croissant les réunit au sommet et laisse entrer la lumière naturelle de manière indirecte. A l'intérieur, un effet d'élévation est ainsi créé, offrant une atmosphère propice au recueillement spirituel.

Le patrimoine de Renens comprend aussi des bâtiments anciens remarquables, comme le château de Renens construit en 1754 ou encore les villas contiguës situées au chemin des Clos, datées de 1907.

Valorisation du patrimoine emblématique et du patrimoine identitaire

Alors que l'agglomération se trouve en forte croissance et l'Ouest lausannois en pleine mutation, reconnaître et trouver les moyens de préserver ce qui caractérise cette région, représente un enjeu d'identité. Cependant, les ensembles bâtis, reconnus a priori comme des éléments marquants du paysage, disposent d'un potentiel de développement élevé, ce qui ouvre souvent des opportunités de transformations, lesquelles impliquent généralement des modifications de substance. Il est donc important d'engager une stratégie de valorisation en vue de garantir la préservation de ce patrimoine.

- Plusieurs grands ensembles du XX^{e} siècle ont été exclus du projet de PACom pour une révision ultérieure par planification de détail avec des aires de construction et une approche fine en raison d'enjeux patrimoniaux.

La protection des objets et ensembles patrimoniaux est prévue par la LPrPCI et se fait par le recensement architectural des bâtiments et des ensembles. Une révision de ce recensement a été lancée en mai 2022 et le PACom tient compte de cette révision, que ce soit dans l'attribution des notes ou dans la protection de sites. En effet, des secteurs de protection du site bâti 17 LAT A et B viennent assurer une protection et/ou valorisation de ces espaces.

Le présent projet vise à une valorisation du patrimoine emblématique mais aussi le cadre domestique et simple des quartiers. Plusieurs mesures sont donc prises :

- la préservation des caractéristiques des ensembles par la création d'une zone d'affectation spécifique avec une réglementation spécifique (voir Point Ensembles identitaires, zone d'habitation de moyenne densité A) ;
- une protection accrue des bâtiments en notes 3 et 4 du recensement architectural via un article réglementaire (article 110) ;
- un secteur de protection du site bâti A 17 LAT pour la sauvegarde de bâtiments inscrits à l'inventaire ;
- un secteur de protection du site bâti B 17 LAT pour la valorisation des sites analysés dans le cadre de la révision partielle du recensement architectural VD ;
- un secteur à échappées paysagères "Les Côtes" pour garantir la préservation des vue sur le paysage du lac Léman (prise en compte de la mesure C12 du PDCn).



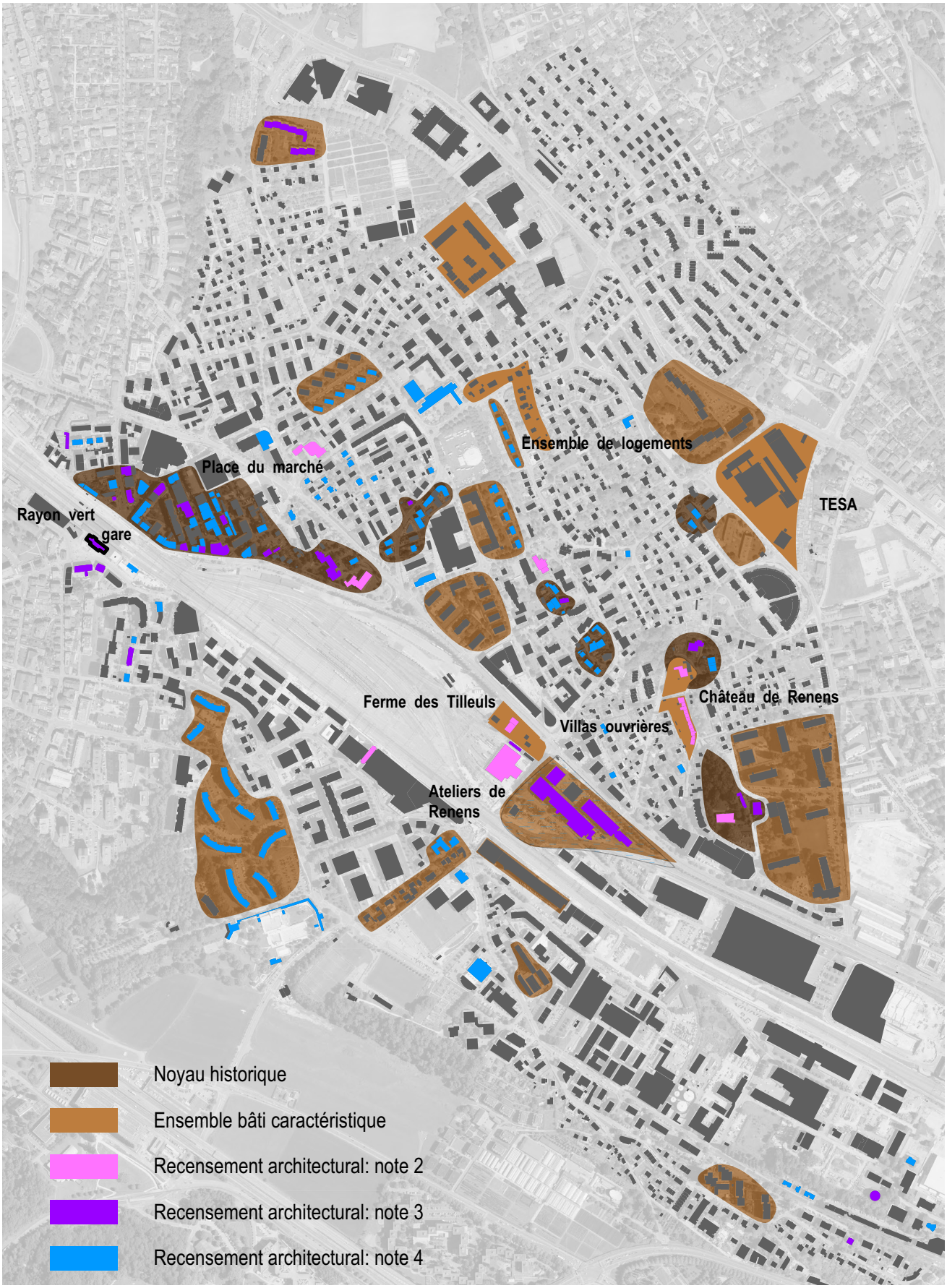
Plans de détails en vigueur maintenus

DISPOSITIONS LIÉES AU BÂTI

Le projet de PACom prévoit des dispositions générales usuelles liées au bâti dans un chapitre dédié du règlement.

Il est cependant intéressant de noter que le projet de PACom impose que les constructions souterraines soient sous l'assiette des bâtiments, avec un débordement d'au maximum 5.00 mètres sur une façade uniquement, sauf pour des parkings collectifs de quartier, dans les zones d'activités économiques B : activités artisanales et les zones d'activités économiques C : activités industrielles, et dans la zone affectée à des besoins publics : espaces collectifs.

Cette disposition répond à la volonté de préserver la pleine terre et la possibilité d'arboriser (voir points précédents : Enjeux liés au dérèglement climatique et Gestion des espaces ouverts).



Plan schématique représentant le patrimoine bâti (selon extrait du recensement architectural VD 2022, avant révision)

4.6 REPRÉSENTATION PAR ZONE

ZONE CENTRALE 15 LAT : CENTRALITÉS URBAINES

Cette zone est destinée à l'habitation et aux activités moyennement gênantes. Les équipements publics et parapublics y sont autorisés.

Le caractère voulu pour cette zone est l'intensité urbaine, avec du bâti en front de rue qui définit l'espace public et des rez actifs sur les rues principales qui animent l'espace public.

Le projet prévoit une densification modérée par rapport au plan en vigueur. En contrepartie, les bâtiments dignes d'intérêt (en note 2, 3 et 4) sont préservés. Des zones de verdure et aires de végétation sont également confirmées dans le centre.

A noter que la méthode de calcul de la hauteur des constructions est différente des autres zones : le terrain de référence correspond à la rue principale adjacente. C'est ainsi à partir de la rue que les gabarits sont définis.



Extrait du PACom

Secteur à limitation de hauteur

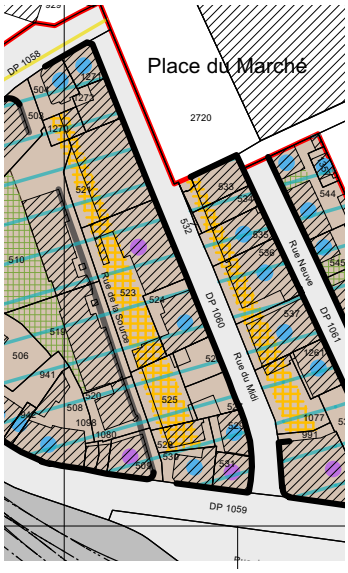
Pour la Rue de la Source et la Rue du Midi à Renens (centralités urbaines), le PACom introduit en plan des secteurs de limitation de hauteur, qui renvoient à un article réglementaire.

Ces deux rues présentent en effet une organisation particulière (constructions basses sur le front nord-est). Le contenu superposé vise à préserver cette caractéristique et empêcher que ces fronts deviennent trop hauts.





Rue du Midi (gauche) et Rue de la Source (droite) : des constructions basses (ici un niveau) définissent le front nord-est de la rue. Le PACom instaure un secteur de limitation de la hauteur pour préserver cette caractéristique. Image © Google Earth





LÉGENDE

Zone centrale (ZC) : centralités urbaines

Front d'implantation obligatoire

Front d'implantation obligatoire actif

Extrait du PACom

ZONE D'HABITATION DE MOYENNE DENSITÉ A 15 LAT : ENSEMBLES IDENTITAIRES

Cette zone est destinée à l'habitation et aux activités moyennement gênantes.

Elle se distingue par des ensembles identitaires qui sont caractérisés par une harmonie du bâti et des aménagements extérieurs. Ceci crée un effet d'entités urbanistiques cohérentes et ce bien qu'aucun bâtiment ne soit classé (certains bâtiments sont en note 3 et 4).

Le PACom impose le maintien des bâtiments qui font partie d'un ensemble constituant une entité urbanistique et architecturale cohérente d'au minimum 3 bâtiments.

Les rénovations et transformations sont possibles dans le respect des caractéristiques.

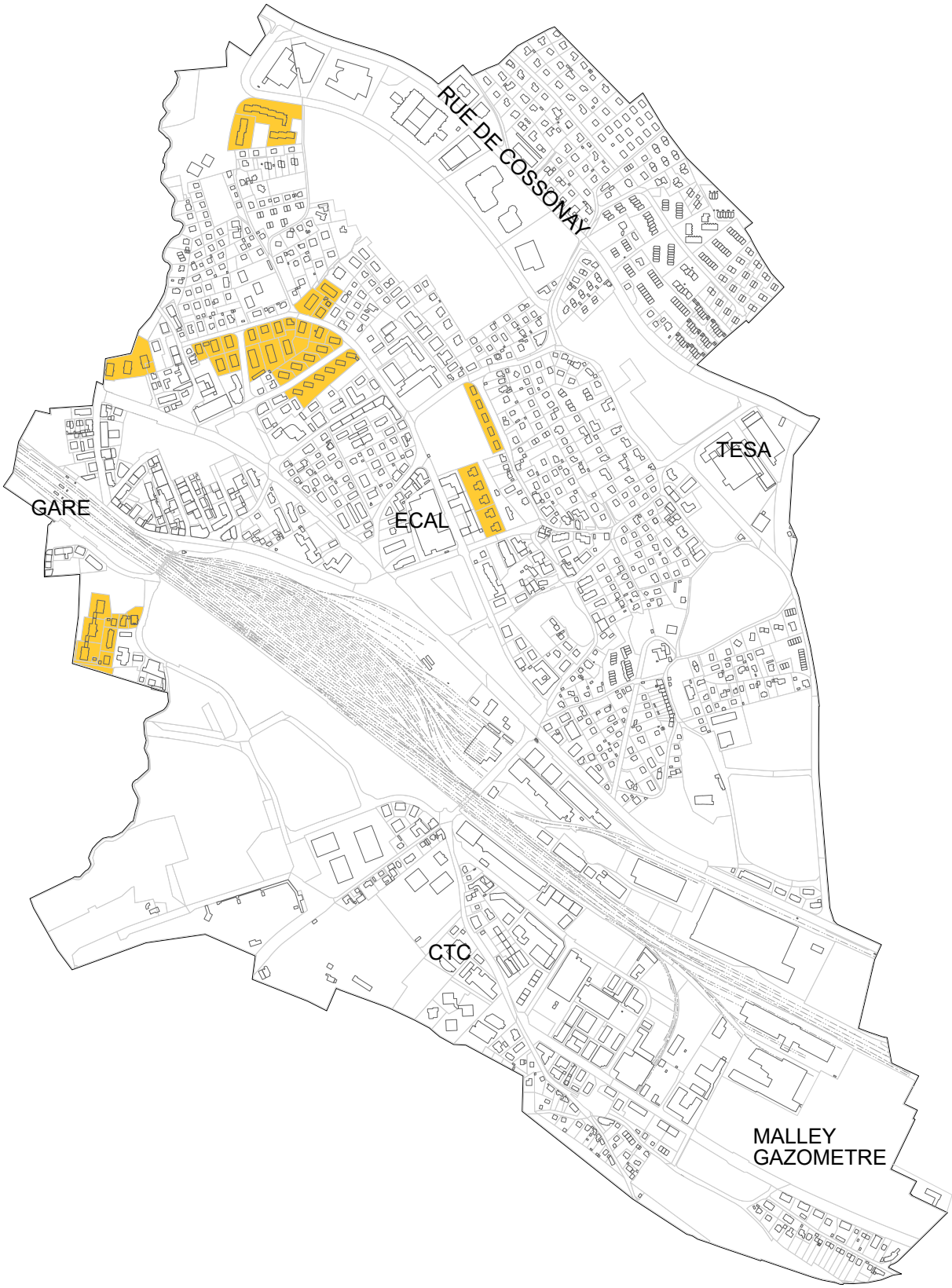
Les agrandissements et surélévations ne sont possibles que pour une intervention sur l'ensemble.

Un IOS maximum de 0.2 est fixé, permettant ainsi de maintenir un espace extérieur généreux. L'ISVer de 0.7 permet de garantir la végétalisation de la parcelle.

Un IUS de 0.9 est défini pour cette zone. Il permet de maximiser les droits à bâtir tout en rendant possible une diversité morphologique.



Avenue de la Poste, vue aérienne oblique, extrait © Google maps



LÉGENDE

Zone d'habitation de moyenne densité A (ZHMD A): ensembles identitaires

Extrait du PACom

ZONE D'HABITATION DE MOYENNE DENSITÉ B 15 LAT : QUARTIERS D'IMMEUBLES

Cette zone est destinée à l'habitation et aux activités moyennement gênantes.

Caractérisée par des parcelles petites et souvent étroites, les bâtiments sont implantés principalement au centre des parcelles et seules quelques habitations y sont contiguës.

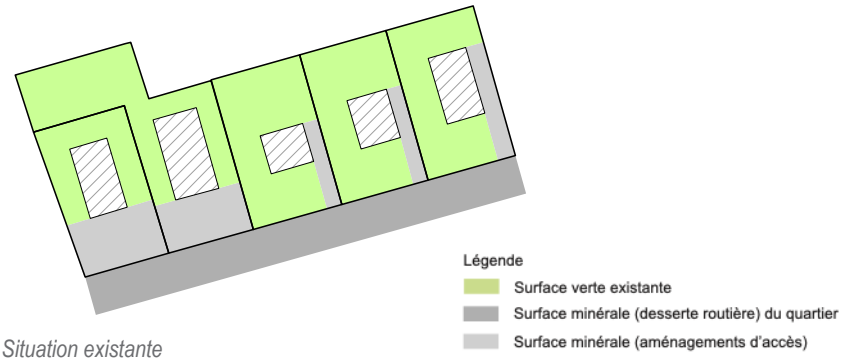
Le tissu bâti existant est très variable avec des bâtiments d'assez bas gabarits (3 niveaux en moyenne) et certains bâtiments, ponctuellement, beaucoup plus hauts. La réglementation en vigueur et future permettent une densification. La démolition de villas ou de villas urbaines au profit de petits immeubles collectifs génère des espaces résiduels difficiles à qualifier. La forme et la taille des parcelles ne sont pas idéales pour ces immeubles et les espaces verts autour sont difficilement appropriables et qualifiables. De plus, le stationnement occupe une grande partie de l'espace en front de rue et imperméabilise la parcelle.

Afin d'offrir la possibilité d'opter pour d'autres types d'implantation, le règlement du PACom permet de situer le bâtiment avec une distance à la limite légèrement inférieure au nord.

De plus, afin d'inciter à la mitoyenneté en cas d'accord entre voisins permettant la création d'espaces verts plus généreux, l'indice d'utilisation du sol est légèrement plus élevé (IUS de 1 maximum en cas de mitoyenneté et de 0.9 dans les autres situations). A noter qu'en cas de mitoyenneté, les accès doivent être mutualisés.

L'indice de surface verte minimum est fixé à 0.6.

Schéma illustratifs - Variantes d'implantation et d'accès



Situation existante

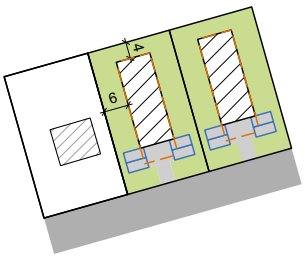


Illustration application du projet de PACom en cas de choix de non-mitoyenneté

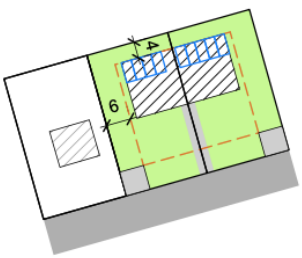


Illustration application du projet de PACom en cas de choix de mitoyenneté



LÉGENDE

Zone d'habitation de moyenne densité B (ZHMD B): quartier d'immeubles

Extrait du PACom

ZONE D'HABITATION DE FAIBLE DENSITÉ 15 LAT A ET B : QUARTIERS-JARDINS

Ces zones sont destinée à l'habitation.

Elle est subdivisée en deux secteurs, avec une mesure d'utilisation du sol et des dispositions réglementaires identiques. Seule la destination liée aux activités, non gênantes pour la A et moyennement gênantes pour la B, ainsi que le degré de sensibilité au bruit diffèrent (DS II pour le secteur A, DS III pour le secteur B).

Les mesures d'utilisation du sol du PEP en vigueur pour la zone de villas et toute la réglementation actuelle de la zone sont maintenues à l'identique. Le PEP en vigueur fixe un IOS de 1/7 pour les constructions non contiguës (art.45) et un IOS de 1/5 et un CUS de 45% en cas de construction de villas mitoyenne (art.46), règlement du PEP, appendice, disponible en annexe.

Cette mesure d'utilisation du sol appliquée en cas de mitoyenneté ou de contiguïté est maintenue dans le projet de PACom.

La LATC (art. 97) autorise un bonus énergétique de 5%. Dans le projet de PACom, comme avec la réglementation en vigueur, ce bonus est potentiellement cumulable avec l'IUS de 1/5 et un IUS max. de 45% en cas de mitoyenneté ou de contiguïté.

Un indice de surface verte (ISVer) de 0.7 est ajouté aux disposition de cette zone. Il permet notamment de préserver des îlots de fraîcheur. A noter que la possibilité de réalisation des droits à bâtir a été vérifiée suite à l'ajout de ces nouvelles dispositions.

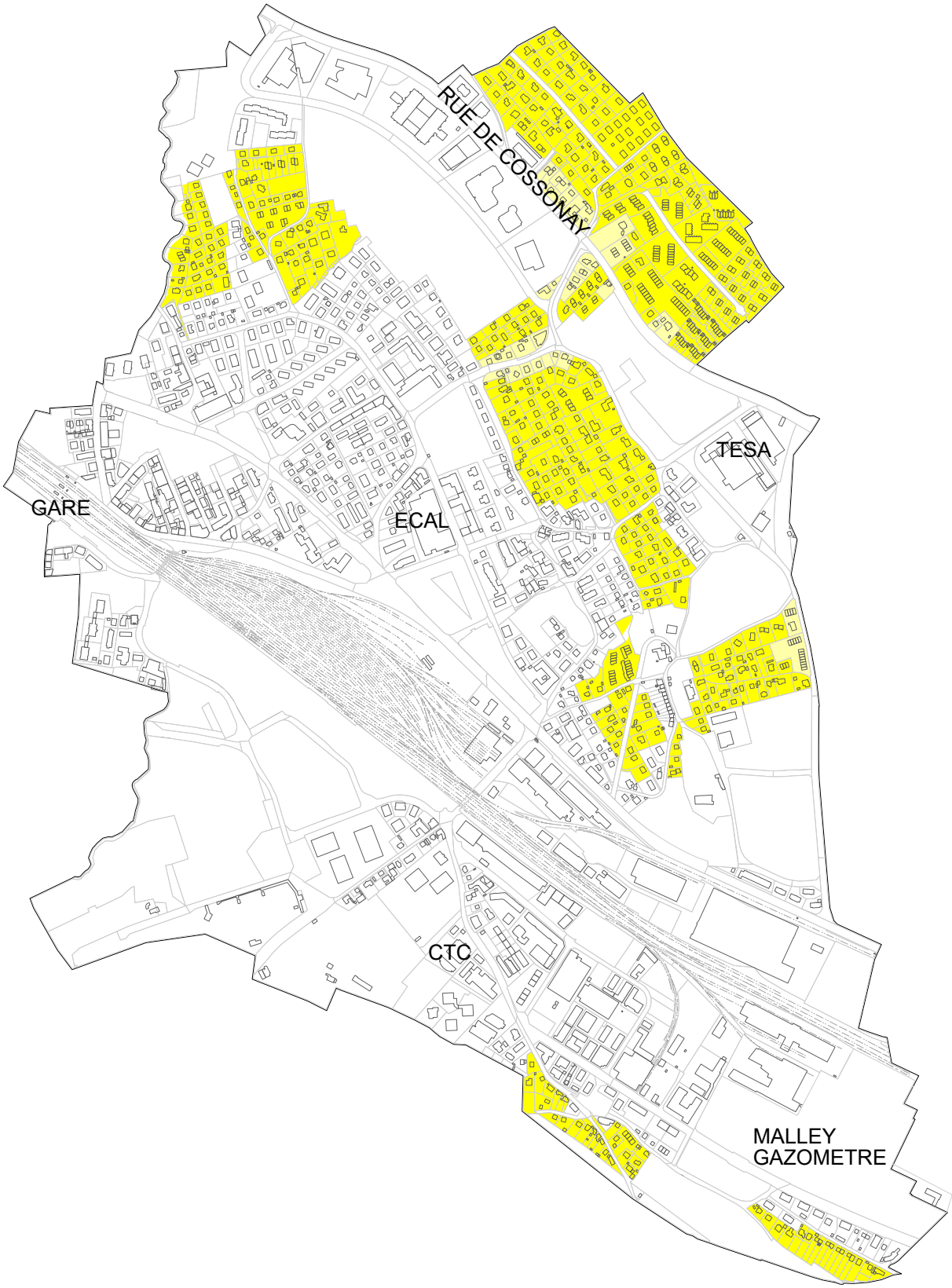
Ainsi, cette zone n'est pas considérée comme une nouvelle zone à bâtir au sens de la mesure A11 du PDCn.

Le maintien des droits à bâtir est conforme au PDi-OL qui préconise de ne pas densifier la zone villa du PEP afin de préserver les jardins.



Vues aériennes obliques, extrait © Google maps

En haut, environs du Chemin des Lilas, en bas, environs du Chemin des Jonquilles



Zone d'habitation de faible densité A (ZHFD A): quartiers-jardins (DS II)

Zone d'habitation de faible densité B (ZHFD B): quartiers-jardins (DS III)

Extrait du PACom

ZONES D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

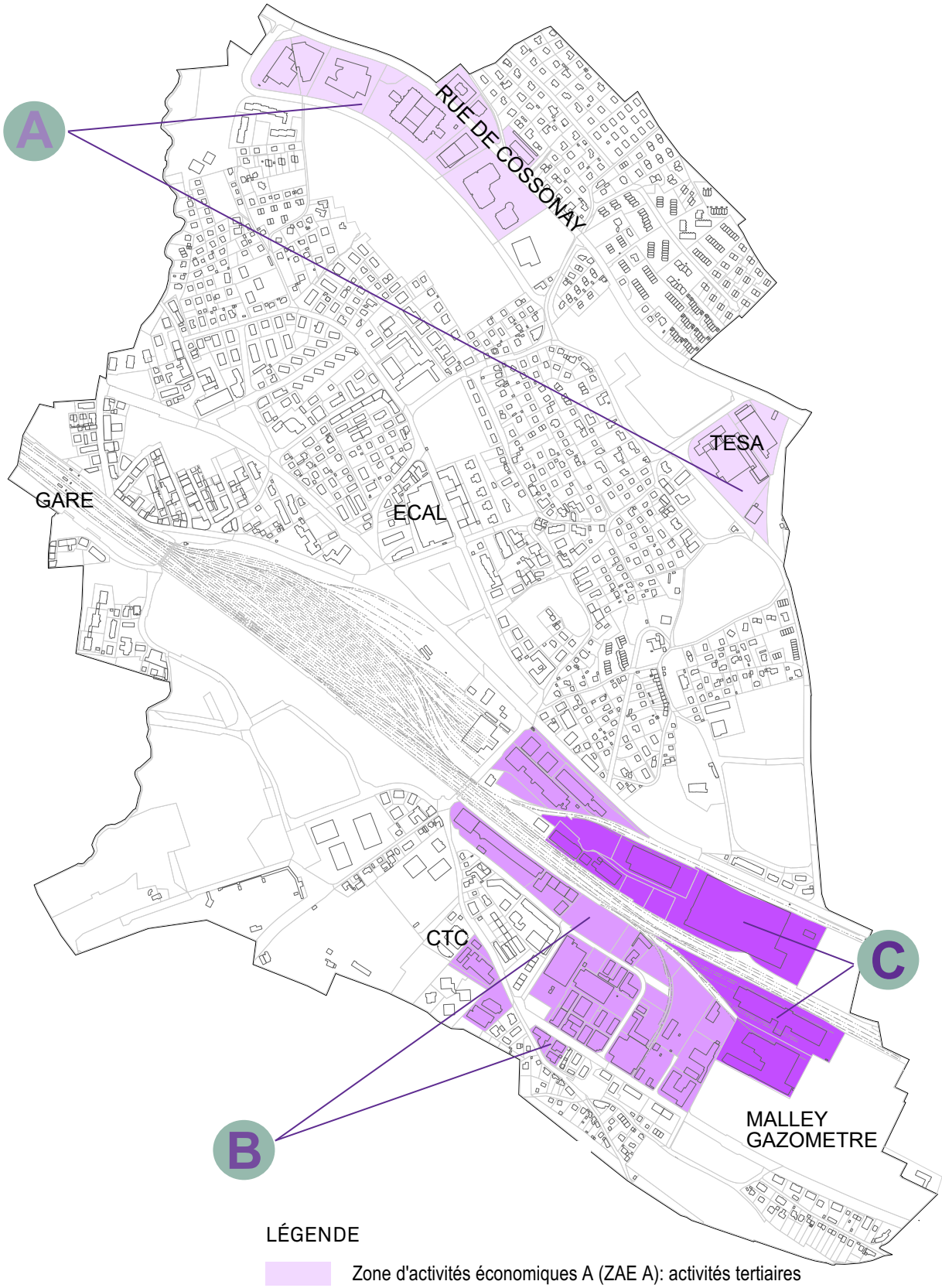
La Ville souhaite traiter ses zones d'activités dans le projet de PACom, y compris celles qui font partie de la stratégie régionale des zones d'activités (SRGZA) en cours d'élaboration. La Direction des projets territoriaux - DIP de la DGTL a confirmé que cela était possible lors de la séance du 27 mai 2021.

Le projet de PACom prévoit de distinguer trois zones :

A La zone d'activités économiques A : activités tertiaires (ZAE A) destinée, au minimum de deux tiers, aux activités du secteur tertiaire. Pour le reste, seules peuvent être admises les activités artisanales moyennement gênantes. Le logement y est interdit. Le commerce et la restauration sont autorisés uniquement dans les rez-de-chaussée. La densité prévue est la même qu'aujourd'hui pour cette zone : 5 m^3/m^2, la hauteur des constructions est limitée à 20 mètres et la surface non bâtie minimale est de 50% de la parcelle, avec un indice de surface verte minimal de 0.40.

B La zone d'activités économiques B : activités artisanales (ZAE B) destinée, au minimum de deux tiers, aux activités industrielles et artisanales moyennement gênantes. Pour le reste, seules peuvent être admises les activités du secteur tertiaire. Le logement y est interdit. Le commerce et la restauration sont autorisés uniquement dans les rez-de-chaussée. L'indice de masse maximum est de 7 m^3/m^2, la hauteur des constructions est limitée à 20 mètres, et l'indice de surface verte minimum est de 0.20.

C La zone d'activités économiques C : activités industrielles (ZAE C) est destinée aux activités industrielles et artisanales gênantes. Le logement et les commerces y sont interdits. L'indice de masse prévu pour cette zone est de 7.5 m^3/m^2 au maximum et l'indice de surface verte minimum de 0.20.



LÉGENDE

Zone d'activités économiques A (ZAE A): activités tertiaires

Zone d'activités économiques B (ZAE B): activités artisanales

Zone d'activités économiques C (ZAE C): activités industrielles

Extrait du PACom

ZONE AFFECTÉE À DES BESOINS PUBLICS 15 LAT : ESPACES COLLECTIFS ET ZONE DE VERDURE 15 LAT : ESPACES VERTS

Le PACom cherche à renforcer le réseau urbain structurant et identitaire. Celui-ci est composé des parcs, espaces publics, écoles et cours, du réseau des cours d'eau, des cordons boisés, des parcelles et servitudes communales, et est ponctuée par des sites et objets emblématiques et patrimoniaux.

Pour ce faire, un important réseau de zones de verdure et de zones affectées à des besoins publics est créé. Ces deux types d'affectations n'existaient pas dans le PEP de 1947, il s'agit d'une nouveauté. La planche ci-contre met en évidence le réseau constitué et précise l'utilisation actuelle des terrains concernés.

ZABP 15 LAT : ESPACES COLLECTIFS

La zone affectée à des besoins publics est destinée à des besoins publics et parapublics. Elle est divisée en secteurs selon leurs vocations et leur mesure d'utilisation du sol.

Cette zone confirme des sites déjà dévolus à des équipements (para-)publics. Les vocations principales sont les suivantes :

- Églises, cimetières et les aménagements liés (secteur A)
- Bâtiments communaux et cantonaux : école y compris activités en lien et parascolaire, crèche, administration, grande salle, constructions sportives et culturelles, maisons de quartier, locaux communaux divers (pompier, voirie, dépôt de bus), parking (secteurs B, C, D, E, F et G)
- Constructions sportives, équipements sportifs en plein air et parkings (secteur H)
- Constructions sportives, équipements sportifs en plein air (secteur I)

Les mesures d'utilisation du sol définies permettent de mettre en conformité les infrastructures existantes et rendent possible les projets identifiés pour les 15 prochaines années par la Commune.

Les mesures constructives fixées dans les secteurs présentant des écoles, plus particulièrement ceux situés au sud de la commune, préservent des possibilités d'extension des sites scolaires majeurs existants.

Pour toute nouvelle construction de plus de 1'000 m^2 de SPd, ou pour tout aménagement extérieur de plus de 3'000 m^2, une mise en concurrence par projet doit être réalisée selon les règles de la profession. Le cahier des charges doit être approuvé par la Municipalité.

ZONE DE VERDURE 15 LAT : ESPACES VERTS

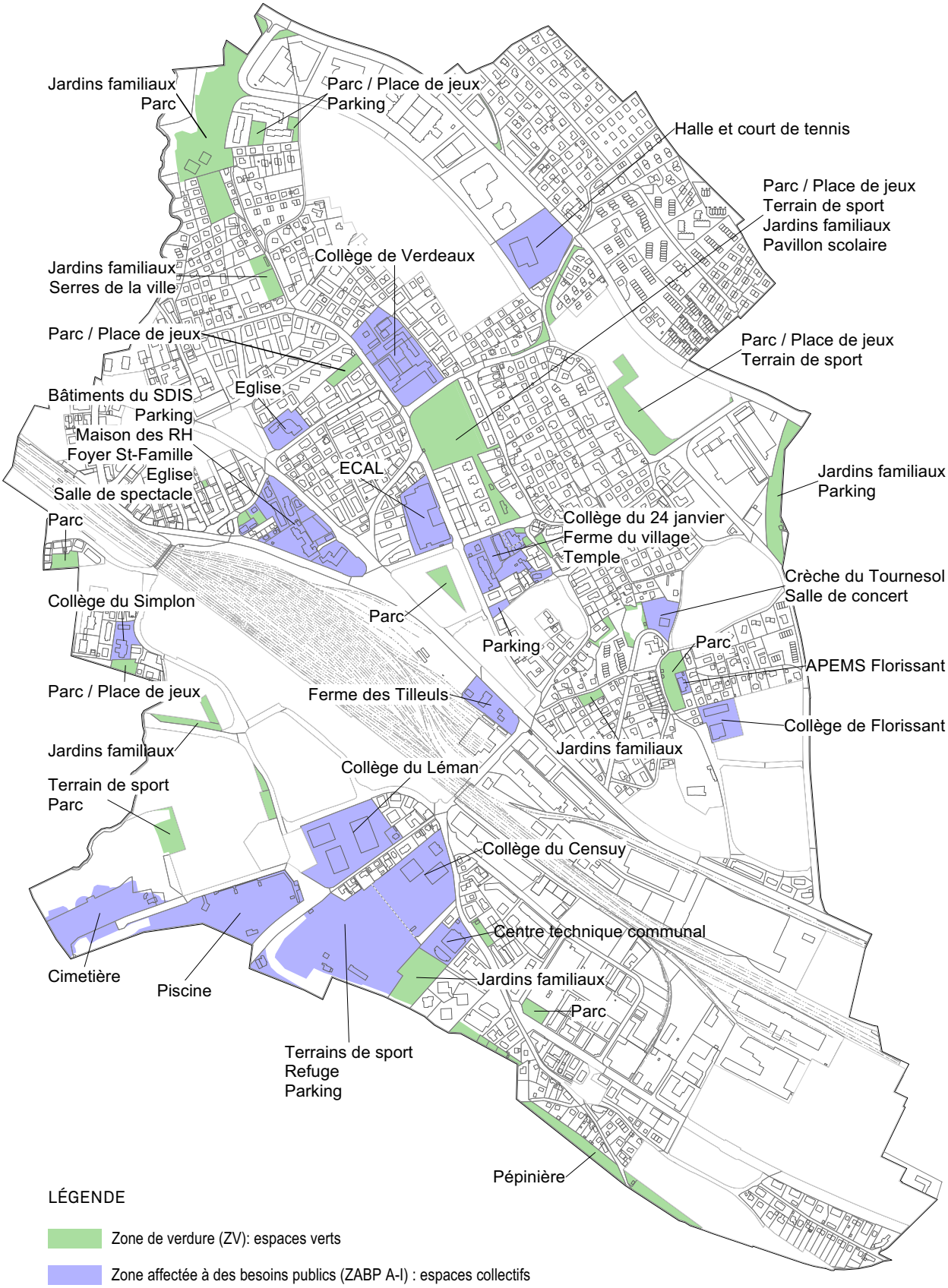
La zone de verdure est destinée à la création d'îlots de verdure pour les quartiers. Elle contribue au réseau urbain structurant en préservant les espaces verts existants, en augmentant la végétation et la canopée pour lutter contre les îlots de chaleur et en assurant la qualité des aménagements collectifs.

Elle peut être notamment occupée par des places de jeux, de sport, des parcs publics, des jardins potagers, des jardins collectifs ou privés ainsi que des aménagements favorables à la biodiversité ou des cheminements de mobilité active. Le stationnement y est interdit.

Pour tout aménagement extérieur de plus de 3'000 m^2, une mise en concurrence par projet doit être réalisée selon les règles de la profession. Le cahier des charges doit être approuvé par la Municipalité.

AIRE FORESTIÈRE 18 LAT

Le périmètre du PACOM comporte plusieurs aires forestières. Conformément à l'art. 10 de la Loi fédérale sur les forêts, des constatations de nature forestière ont été validées par l'inspecteur forestier. Les limites forestières sont mises à l'enquête publique simultanément au PACom. Ces limites sont reportées dans le nouveau plan d'affectation communal.



Le réseau des espaces verts et espaces collectifs: utilisation actuelle des terrains

4.7 DIMENSIONNEMENT DE LA ZONE À BÂTIR

Dans le périmètre du plan d'affectation communal, il n'y a pas de création de nouvelle zone à bâtir. En effet, les modifications d'affectations résultent d'une reconversion de la zone d'habitation en zone correspondant à l'occupation réelle du terrain (zone d'activité économique, zone affectée à des besoins publics, zone de verdure). La nécessité de ces reconversions est justifiée par l'ancienneté du plan en vigueur datant de 1947.

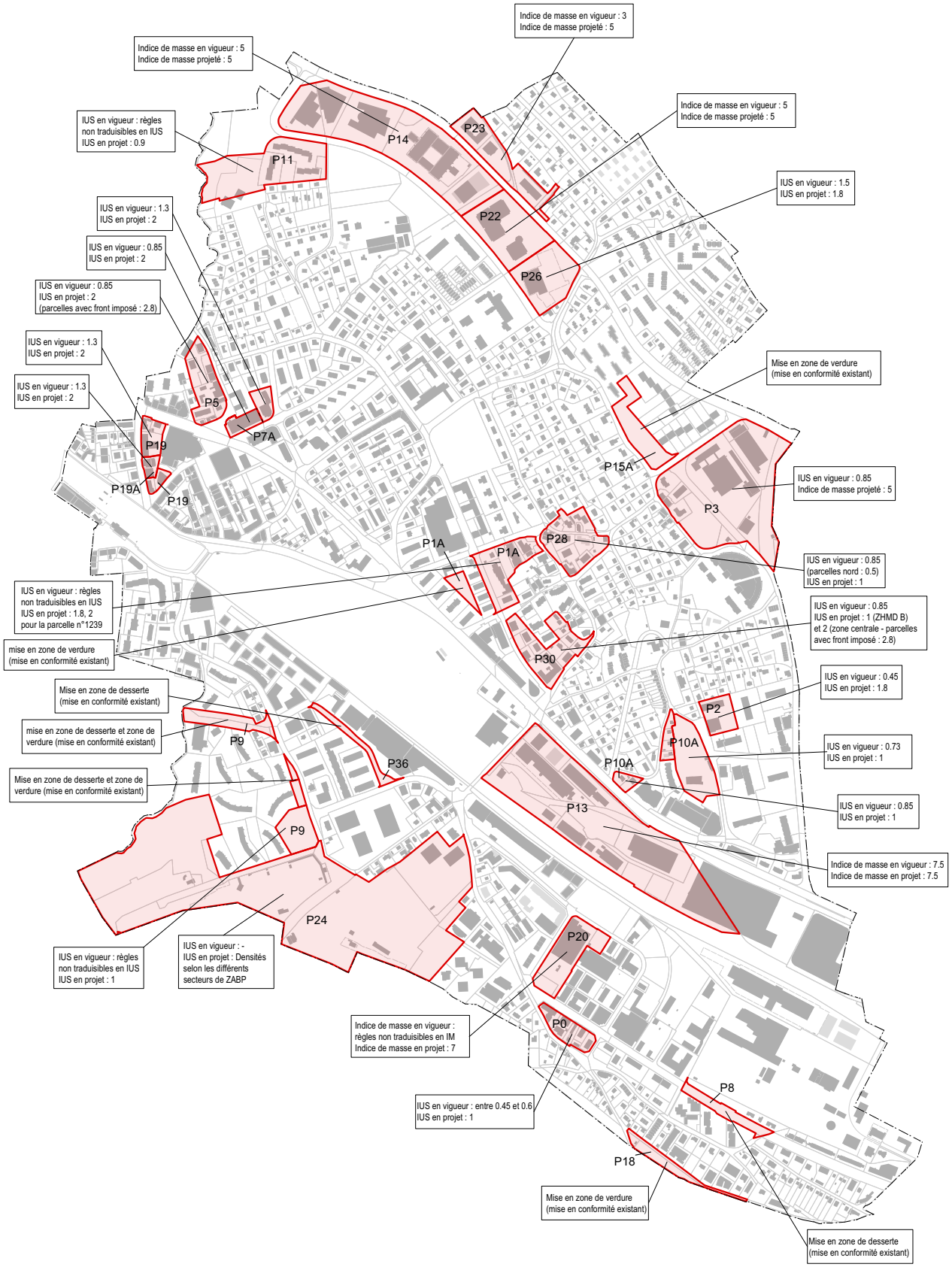
Ainsi, l'occupation du sol par des constructions reste identique à celle d'aujourd'hui. Seuls certains quartiers d'immeubles auront la possibilité d'une surélévation d'un étage, alors que pour les quartiers de villas, les possibilités de construire ne changent pas.

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 pour la Commune de Renens. A noter que ce secteur est exclu de la révision du PACom mais sa densité future est considérée dans le calcul du dimensionnement de la zone à bâtir. Il en est de même pour tous les autres secteurs exclus de la révision.

ABROGATIONS DE PLANS D'AFFECTATIONS EN VIGUEUR

Le PACom abroge plusieurs plans d'affectation (voir le paragraphe 1.6 "Périmètre de projet et plans de détail"). La planche ci-contre compare les densités en vigueur / en projet pour les plans d'affectation abrogés. Pour certains PA très anciens, la traduction des dispositions en une mesure d'utilisation du sol usuelle (IUS ou indice de masse) n'est pas évidente (pas de surface de référence exacte, etc.). Dans ces cas, la mesure d'utilisation en vigueur n'a pas été indiquée sur la planche. A noter que les sites concernés sont tous construits (par exemple P11 - Plan de quartier "En Publiaz - Les Biondes", approuvé le 22.04.1969 ou encore P20 - Plan d'extension partiel "En Longemalle - Kodak", approuvé le 16.11.1973).

La vérification démontre que le projet de PACom n'engendre pas de dé-densification des secteurs dont les planifications en vigueur sont abrogées.



LÉGENDE

Abrogée

Comparaison des densités en vigueur / en projet pour les secteurs dont les planifications en vigueur sont abrogées par le projet de PACom

BILAN DE LA CAPACITÉ D'ACCUEIL DE LA ZONE À BÂTIR D'HABITATION ET MIXTE DU PACOM

Conformément à la mesure A11 - zones d'habitation et mixtes du PDCn, les communes doivent soumettre au Canton la démonstration de l'adéquation entre la capacité d'accueil en habitants et la croissance démographique projetée. La Commune de Renens est dans le périmètre compact d'agglomération Lausanne-Morges dont la croissance totale maximale allouée entre 2015 et 2036 est de 101'370 habitants.

La capacité d'accueil du PACom est légèrement diminuée (env. - 250 habitants) par rapport à la capacité d'accueil du PEP en vigueur. Cette différence résulte de la reconversion de la zone d'habitation en zone correspondant à l'occupation réelle du terrain.

En effet, le Plan d'extension de 1947 n'est plus en adéquation avec la réalité du terrain. La plupart des modifications d'affectation effectuées sont des mises en conformité ou des confirmations de l'existant. Il s'agit notamment des principales interventions suivantes :

- modifications d'affectation entraînant des suppressions de réserves importantes avec des mises en zone de verdure 15 LAT ou en aire forestière 18 LAT de parcelles en propriété communale (parcelles n^{os}354, 1393, 48, 207, 242, etc.)
- affectations de secteurs bénéficiant de réserves en zone affectée à des besoins publics 15 LAT : espaces collectifs (En Verdeaux, Au Censuy, etc.)
- affectations de secteurs bénéficiant de réserves en zone d'activités économiques 15 LAT (En Perrelet, Longemalle, etc.)

En parallèle de ces modifications d'affectation de réserves, le projet propose une densification de certains secteurs, notamment ceux bénéficiant d'une position stratégique (centralités urbaines, quartier d'immeubles (ZHMD B), etc.). En annexe du présent rapport figure un tableau de synthèse comparant les règles quantitatives entre le PACom et le PEP en vigueur.

A noter que la capacité d'accueil des secteurs exclus de la planification sont considérés dans le bilan des réserves. Ils représentent un potentiel de 1368 habitants (environ 30% du total de la capacité d'accueil de la commune).

Il faut relever que cette capacité d'accueil "hors PACom" est principalement localisée dans le projet "Malley gazomètre" (réserves pour environ 970 hab. selon les droits en vigueur) et le secteur des Palettes (réserves pour environ 318 hab. selon les droits en vigueur)

MÉTHODE POUR L'ESTIMATION DES DROITS À BÂTIR DANS LA ZONE CENTRALE 15 LAT : CENTRALITÉS URBAINES

En zone centrale 15 LAT : centralités urbaines, aucun IUS maximal n'est fixé. De manière à renseigner correctement le guichet de simulation de la DGTL, un IUS moyen a été estimé en testant les dispositions de cette zone sur des parcelles-types.

Il a ainsi été estimé que :

- les secteurs de la zone centrale 15 LAT : centralités urbaines pour lesquels la contiguïté n'est pas imposée permettraient des développements comparables à un IUS moyen de 2 ;
- les secteurs de la zone centrale 15 LAT : centralités urbaines pour lesquels la contiguïté est imposée en plan (par la définition de front bâti obligatoires) permettraient des développements comparables à un IUS moyen de 2.8.

	Bilan de base corrigé (population au 31.12.2019)	Bilan du projet de PACom

Bilan global

Capacité d'accueil des réserves	3684	2694
Capacité d'accueil en densification (33% retenu pour le total de la capacité d'accueil)	3081 (33% = 1017)	5303 (33% = 1750)
Total capacité d'accueil	**4701**	**4444***

Bilan du dimensionnement de la zone à bâtir d'habitation et mixte (issu des simulations réalisées sur le guichet de simulation de la DGTL)

*Suite à l'enquête publique, la parcelle n°1320 passe de zone de verdure (projet pour enquête) à zone d'habitation de faible densité A. Cela engendre environ 9 habitants supplémentaires dans le bilan de la capacité d'accueil du projet de PACom (soit 4453 habitants).

	Capacité des réserves	Capacité en densification (33% retenu pour le total)	Total capacité d'accueil

Zones du projet de PACom et autres zones exclues du PACom

Centralités urbaines (non contigu)	521	835 (33% = 275)	796
Centralités urbaines (front d'implantation obligatoire contigu imposé)	68	840 (33% = 277)	345
Quartiers d'immeubles	407	1866 (33% = 617)	1024
Ensembles identitaires	16	168 (33% = 55)	71
Quartiers jardins (dont quelques secteurs exclus du PACom)	512	996 (33% = 328)	840
Autres zones (exclues du PACom)	1170	601 (33% = 198)	1368
Total capacité d'accueil	**2694**	**5306 (33%=1750)**	**4444**

Capacités d'accueil du projet de PACom, par type de zone

4.8 APPROCHE PAR THÉMATIQUES

LOGEMENTS D'UTILITÉ PUBLIQUE

La loi cantonale sur le logement (LPPPL) offre des bases légales aux communes pour inscrire dans leurs règlements d'aménagement des dispositions contraignantes ou incitatives en faveur de la réalisation de logements d'utilité publique (LUP). La DGTL a édité une fiche d'application à ce propos, ainsi qu'une brochure présentant les différentes politiques publiques possibles en matière de logement (page de couverture du guide ci-contre).

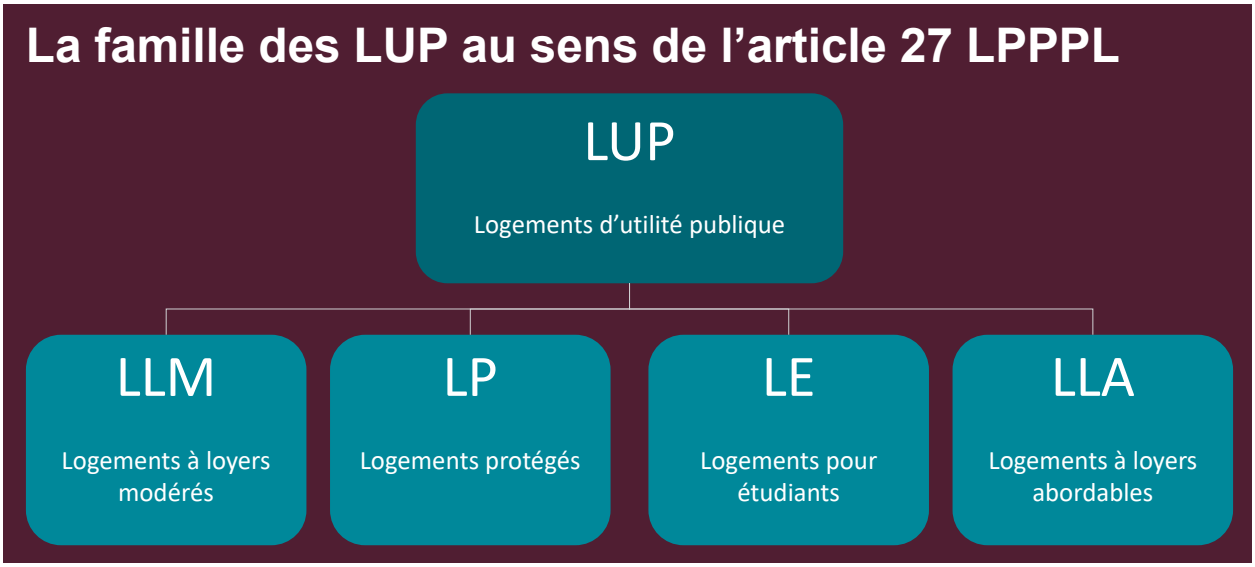


Guide réalisé par l'Etat de Vaud sur les logements d'utilité publique en application de la LPPPL à l'attention des maîtres d'ouvrage et des communes vaudoises (offre un aperçu d'ensemble des outils mis à disposition par l'Etat

Les LUP sont des types de logements dont les loyers sont maintenus à un niveau de prix qui les rend accessibles à une large part des ménages. Dans les centres, où les loyers sont soumis à une forte pression, ils sont clairement inférieurs à ceux pratiqués dans le marché libre. Une offre suffisante en LUP permet d'une part d'offrir sur le marché locatif des logements accessibles à une part de la population dont les revenus sont inférieurs à la moyenne. Elle permet d'autre part, si elle est quantitativement significative, d'agir comme modérateur indirect du marché libre et de calmer dans une certaine mesure les spéculations foncières et immobilières.

La loi distingue 4 types de LUP, que l'on peut brièvement décrire comme suit :

- LLM : Logements à loyers modérés, subventionnés, en principe à part égale par la commune et le canton. Des conditions d'accessibilité y sont imposées aux locataires (revenu, fortune, taille du ménage). Les loyers de chaque logement sont fixés annuellement par l'Etat.
- LLA : Logements à loyer abordable, non subventionnés. Revenu locatif global plafonné et contrôlé. Possibilité de cautionnement cantonal pour les logements coopératifs innovants et participatifs.
- LP : Logements protégés, pour personnes âgées et/ou en situation de handicap. Revenu locatif global plafonné et contrôlé. Possibilité de prêt ou cautionnement cantonal.
- LE : Logements étudiants. Revenu locatif global plafonné et contrôlé. Possibilité de prêt ou cautionnement cantonal.



Extrait d'une présentation faite par la DGTL

Sous réserve des conditions d'accès aux LLM, les deux premières catégories touchent tous types de ménage et se positionnent en alternative au marché libre. Les deux autres visent des types de personnes spécifiques et répondent à des besoins qui doivent être plus particulièrement identifiés.

A Renens, la ville souhaite offrir suffisamment de logements à loyers abordables pour diverses catégories de population dans les zones proches du centre.

Ainsi, dans le périmètre du PACom, un quota de 50% de logement d'utilité publique est donc fixé pour les SPd nouvellement destinées aux logements (en sus de celles existantes) pour les immeubles de 4 logements et plus, dans la zone centrale et les zones d'habitation de moyenne densité A et B. Cette disposition s'applique en cas de construction nouvelle ainsi que d'agrandissement ou de changement de destination des constructions existantes. Si les surfaces nouvellement destinées aux logements totalisent moins de 200 m^2, la Municipalité peut renoncer à la création de LUP.

Ces trois zones sont proches du centre, des transports, des services et des commerces. Elles se prêtent donc bien à une mixité sociale et à la diversification de l'offre en logement. Ces zones étant déjà très largement bâties, un quota touchant les constructions nouvelles, agrandissements ou changements de destinations se justifient afin d'avoir un effet réel sur l'offre locative.

La zone d'habitation de faible densité ne se prête pas à des constructions offrant un nombre de logement suffisant pour y promouvoir les LUP. Pour les autres zones, celles-ci ne sont pas destinées au logement et ne sont donc pas concernées par cette thématique.

STATIONNEMENT

A Renens, la qualité de la desserte en transports publics est qualifiée de très bonne sur la totalité du territoire. En coordination avec la DGMR (séance du 9 août 2021 et échanges de courriels le 8 septembre 2021), la localisation de type A, définie ci-après, est retenue pour tout le territoire communal.

Logement

Pour les logements, la norme VSS1[1] SN 640 281 fixe un ratio de 1 place pour 100 m^2 de surface de plancher déterminante (SPd), plus 10% réservées pour les visiteurs, ceci indépendamment du type de localisation.

Elle indique toutefois que des valeurs inférieures peuvent être utilisées pour des cas spéciaux (ex. logements pour personnes âgées ou foyers d'étudiants) ou qu'il peut être judicieux de s'écarter des valeurs indicatives pour tenir compte de conditions locales particulières ou de formes spéciales de logement.

L'offre en stationnement est définie en considérant les préoccupations liées à la qualité de l'air, une volonté politique de limiter l'augmentation des nuisances liées au trafic individuel motorisé (principe également inscrit dans le PDi-OL), la réalité du terrain (non seulement bonne desserte en transport public mais aussi volonté de poursuivre le développement d'un réseau de mobilité active de grande qualité dont le rayon vert est l'amorce) et la volonté de coordonner le stationnement public et privé.

Ainsi, sur tout le territoire communal, pour les bâtiments de plus de deux logements, une fourchette de taux de satisfaction entre minimum 50% et maximum 75% est retenue.

Pour les villas individuelles et les bâtiments de 2 logements maximum, un nombre de places par logement est défini : au minimum 1 et au maximum 2.

Enfin, la ville veut anticiper le risque de places de stationnement privées surnuméraires en centre-ville, lesquelles finissent souvent par être sous-louées à des pendulaires. Cette situation, connue dans d'autres communes, est critique et fait perdre la maîtrise de la génération de trafic.

Autres affectations (bureaux, magasins, etc.)

Pour les autres types d'affectations (les bureaux, les magasins, les hôtels, l'industrie, les services, les écoles, etc.), la norme recommande des facteurs de réduction pour tenir compte du niveau de desserte. Cinq niveaux de localisation (A, B, C, D et E) sont définis à partir de deux caractéristiques : la fréquence des transports publics et la part de mobilité active. Cela signifie que l'offre en cases de stationnement pour les activités dépend du genre d'affectation, de ses valeurs caractéristiques et du type de localisation.

[1]La VSS est l'organisme suisse de normalisation pour le domaine de la route et des transports qui rédige et publie des normes.

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

Tab. 3
Parkfelder-Angebot in % der Richtwerte gemäss Tabelle 1
Extrait de la norme VSS SN 640 281

Tab. 3
Offre en cases de stationnement en % des valeurs indicatives selon le tableau 1

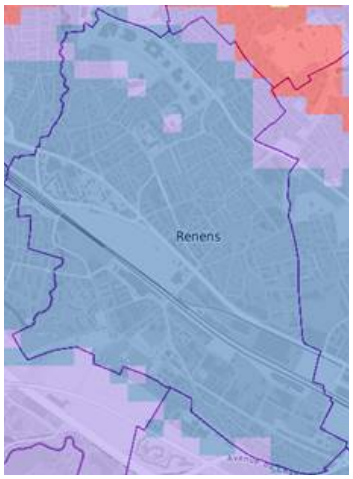
Le tableau ci-dessus, extrait de la norme VSS, montre les différents types de localisation et la fourchette haute et basse à appliquer aux valeurs indicatives de la norme.

Pour un projet de type de localisation A, soit avec une desserte efficiente en transports publics et une part de mobilité active supérieure à 50%, le pourcentage réduit varie de 20% à 40%.

De plus, toute la commune de Renens est située dans le périmètre des mesures OPAir de l'agglomération Lausanne-Morges. Dans ce périmètre, l'élaboration de plans de mobilité

doit être rendue obligatoire et l'offre en stationnement des voitures doit être dimensionnée au minimum des valeurs indicatives de la norme VSS pour les parkings liés à des activités[1].

Le présent projet se conforme à ces obligations. Le minimum des valeurs indicatives de la norme VSS est retenu pour les activités, soit 20 % (localisation A) et la réalisation de plan de mobilité d'entreprise est obligatoire pour toutes entreprise de 50 employés ou plus.



Extrait de la carte des types de localisation selon la norme VSS. La commune de Renens est globalement en localisation A (en bleu)

Contributions compensatoire

L'article 122 du RPACom stipule que si le terrain nécessaire à l'aménagement du nombre de places de stationnement fait défaut ou si d'autres motifs réglementaires ou qualitatifs empêchent leur réalisation, la Municipalité peut dispenser le propriétaire de l'aménagement de places de parc moyennant le paiement d'une contribution compensatoire destinée au fond d'aménagement des places de stationnement publiques. Le montant de la contribution compensatoire est fixé par le règlement communal ad hoc : il s'agit du règlement concernant les émoluments administratifs et les contributions de remplacement en matière d'aménagement du territoire et de constructions, disponible sur le site internet communal.

Gestion coordonnée du stationnement public et privé

Le projet de règlement du PACom permet la mise en place d'une gestion coordonnée du stationnement public et privé et aussi la mise en place d'éventuels parkings de quartier.

Ces parkings qui couvriraient un rayon d'environ 500 m, pourraient également répondre aux besoins des parcelles privées (lors des dépôts de permis de construire) (avec possibilité d'accès direct au logement pour les personnes en situation de handicap ou pour des déposes pour les courses, déménagements par exemple).

Le principe du stationnement regroupé a fait ses preuves dans les écoquartiers et dans les centres-villes.

La Municipalité mène des réflexions pour appliquer ce système à toute la commune.

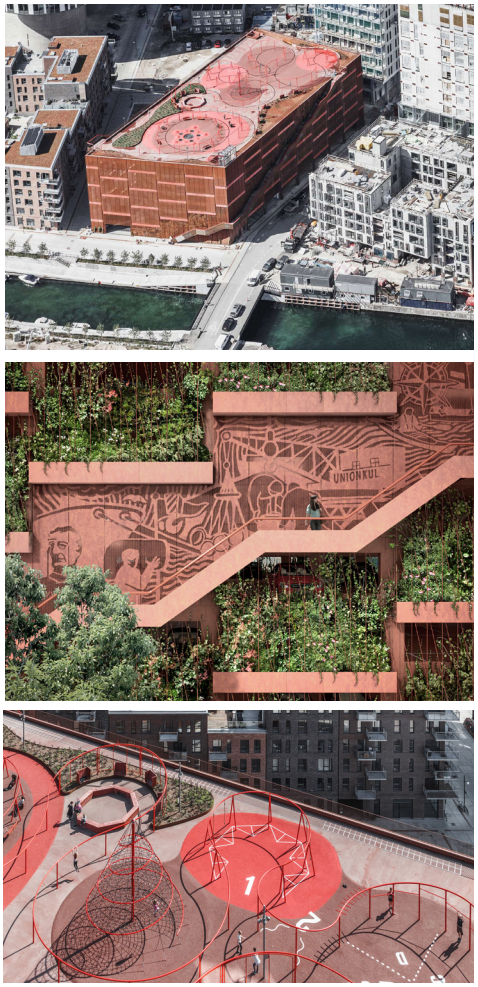
La création de parkings centralisés de quartier destinés au stationnement des habitants et des visiteurs, localisés proche des axes routiers principaux est un moyen de préserver le cœur des quartiers des nuisances sonores. Les rues internes sont ainsi apaisées et la marge de manœuvre pour aménager les espaces publics devient plus grande.

[1]Fiche d'application de la DGTL : Mobilité - stationnement

L'éloignement des usagers de leur place de stationnement est un moyen d'inciter à un report modal lorsque l'usager a le choix.

Par ailleurs, le regroupement en une structure commune des besoins de stationnement permet une diminution du nombre de trémies d'accès et de circulation dans le quartier pour rejoindre les parkings ou chercher une place.

Il y a de beaux exemples d'ouvrages bien traités avec le rez de chaussée qui peut être occupé par des commerces ou autres activités, la toiture exploitée comme espace public, etc.



PARK N' PLAY - COPENHAGUE, JAJA Architects
Une place de jeux en toitures et une façade végétalisée

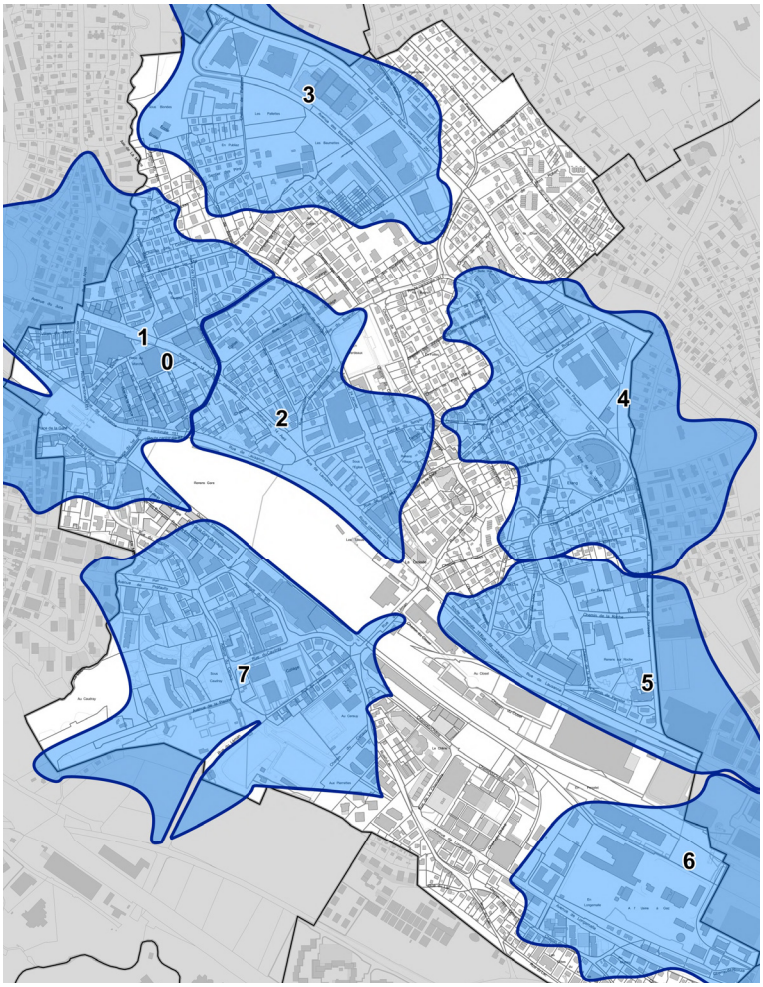


Illustration indicative de parking de quartiers à Renens (couverture de 500 mètres)

ÉNERGIE

La récente révision de la loi sur l'énergie (LVLEne) impose l'établissement d'une planification énergétique dans le cadre d'élaboration de Plan d'affectation communaux dans un périmètre compact d'agglomération.

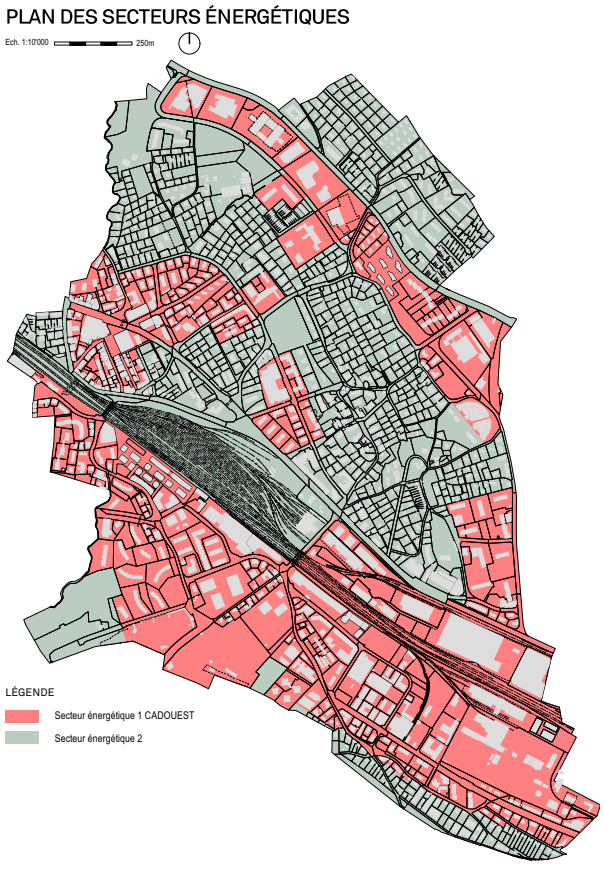
Les plans d'affectation des communes peuvent contenir dans leur règlement les mesures et dispositions relatives à la valorisation et au recours à un ou plusieurs agents énergétiques renouvelables présents sur le territoire, à la construction d'une centrale commune de chauffage, à l'obligation de raccorder des bâtiments à un réseau de chauffage à distance au sens de l'article 25 al. 2, etc. (selon articles 16g et 16d al.2) de la LVLEne.

Le Concept énergétique communal 2019-2023 présente la stratégie de développement de la Ville de Renens en termes de gestion des énergies. Il s'agit de la traduction locale des objectifs du programme SuisseEnergie et des engagements pris par la Confédération au niveau national, et de la politique énergétique du canton de Vaud, au niveau cantonal.

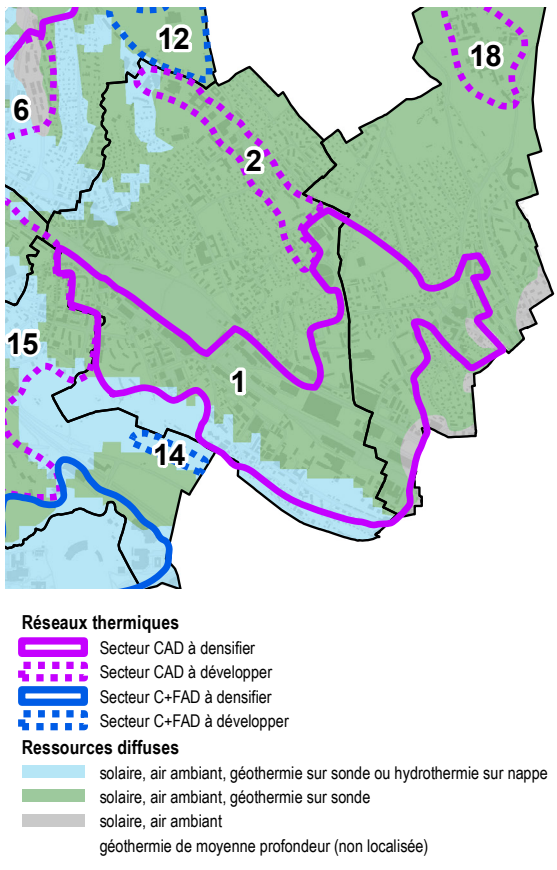
Ce concept énergétique communal est mis à jour et coordonné avec la planification énergétique en cours à l'échelle du PALM et celle du PDi-OL, désormais en vigueur.

Des secteurs énergétiques ont été définis dans le PACom avec des articles correspondants, en coordination avec la déléguée communale à l'énergie (Gestion Urbaine – Développement Durable) et la Direction générale de l'environnement (DGE), Division approvisionnement et planification énergétique.

Une séance a eu lieu le 18 novembre 2021, puis une étroite coordination avec la Division support stratégique (SUP), Direction générale de l'environnement (DGE), Département de l'environnement et de la sécurité (DES) pour la définition des secteurs et la rédaction des articles du règlement.



Projet de PACom, plan des secteurs énergétiques



Extrait de la planification énergétique de l'Ouest lausannois, zoom sur Renens

1. **Réduire les consommations d'énergies par une utilisation économe et rationnelle;**
2. **Assurer un approvisionnement durable et fiable en énergies sur l'ensemble du territoire communal, notamment en exploitant les possibilités de production locales;**
3. **Augmenter la part des énergies renouvelables, si possible indigènes, dans la consommation finale;**
4. **Réduire les impacts sur l'environnement liés à la production et à la consommation d'énergies;**
5. **Coopérer avec les principaux groupes cibles pour atteindre ses objectifs énergétiques, par des mesures d'information, de sensibilisation et de partenariats.**

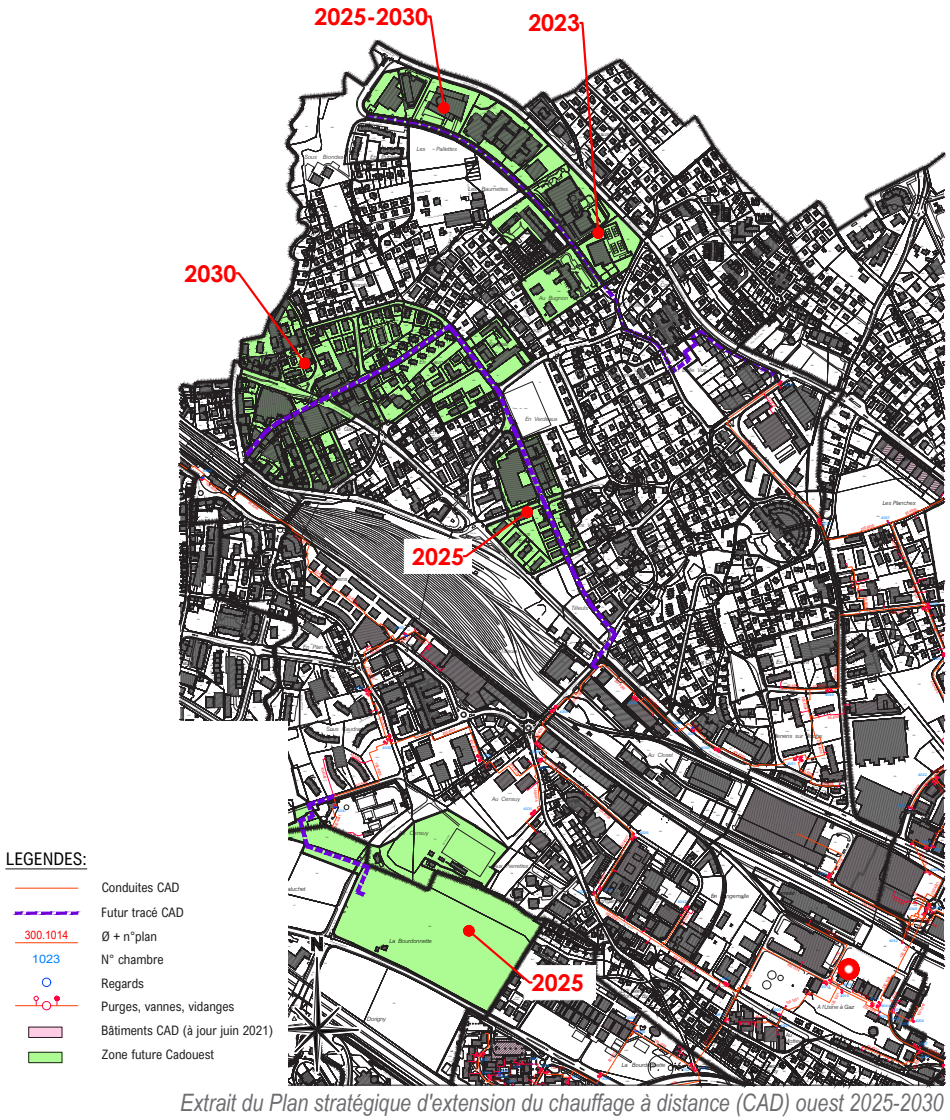
Notre vision

La Ville de Renens s'est dotée d'une vision exprimant le développement énergétique territorial souhaité à l'horizon 2035, ce qui donne une direction claire aux actions communales. La vision de la Ville de Renens est la suivante:

RENENS, 1020 A 2000 WATTS POUR UNE SOCIETE DURABLE !

Extrait du concept énergétique communal 2019-2023

Renens
european energy award
Cité de l'énergie



Extrait du Plan stratégique d'extension du chauffage à distance (CAD) ouest 2025-2030

ENVIRONNEMENT - BIODIVERSITÉ

Au-delà des mesures pour la protection de biotopes ou d'espèces, le projet de PACom crée dans son ensemble des conditions propices à la mise en œuvre de mesures en faveur de l'environnement et la biodiversité :

- un réseau vert renforcé à travers les bandes urbaines paysagères et son guide
- un indice de surface verte ambitieux définit par zone d'affectation
- une aire de végétation, notamment le long des cours d'eau (à ciel ouvert ou enterré)
- des essences indigènes ou adaptées au réchauffement climatique
- une arborisation obligatoire (1 arbre majeur par tranche de 350 m^2)





© Fischer Montavon + Associés SA / 2b architectes / Bruno Marchand

5. CONFORMITÉ DU PROJET





© Fischer Montavon + Associés SA / 2b architectes / Bruno Marchand

5.1 DANGERS NATURELS

Une évaluation de risque dans la procédure de planification (ERPP) a été menée par le bureau Impact-Concept SA (mise à jour en juillet 2023), jointe en annexe.

Le territoire de Renens est exposé à des inondations par les crues des cours d'eau (La Mèbre, ruisseau des Baumettes, ruisseau de Broye), des glissements de terrain permanents (berge de La Mèbre) et des glissements de terrain spontanés (vallum morainique de "La Bourdonnette-Chavannes"), selon la cartographie vaudoise des dangers naturels (CDN-VD). Néanmoins, seuls des inondations et des glissements de terrain spontanés touchent de la zone à bâtir 15 LAT, sur respectivement 66 ha et 5 ha, qui concernent des secteurs différents de la commune. Les inondations peuvent y afficher des niveaux de dangers moyens à faibles, car elles s'avèrent fréquentes (temps de retour ~ 30 ans), mais restent globalement de faibles ampleurs (vitesse ≤ 1 m/s et hauteur ≤ 0.1 m). Les glissements de terrain spontanés y induisent également des dangers de niveaux moyens à faibles, en raison d'occurrences indéterminables (aléa inattendu) et d'intensités moyennes (épaisseur ≤ 1 m). Des mesures de planification ont alors été intégrées au présent PACom, en vue de limiter la vulnérabilité des territoires exposés, soit :

- des restrictions constructives ont été définies pour les zones à bâtir exposées à des inondations ou des glissements de terrain spontanés, dans le but d'assurer une protection suffisante des nouvelles constructions ;
- les parcelles n^{os}207, 363 et 463, actuellement affectées en zone d'habitation et occupées par des jardins partagés, ont été allouées à la zone de verdure 15 LAT : aire de végétation, du fait de leur localisation sur le tracé des inondations du ruisseau de Broye ;
- les espaces réservés aux eaux (ERE) requis par d'éventuels élargissements ou remises à ciel ouvert des ruisseaux des Baumettes et de Broye ont été affectés préventivement en zone de verdure, pour maintenir ces espaces libres de construction.

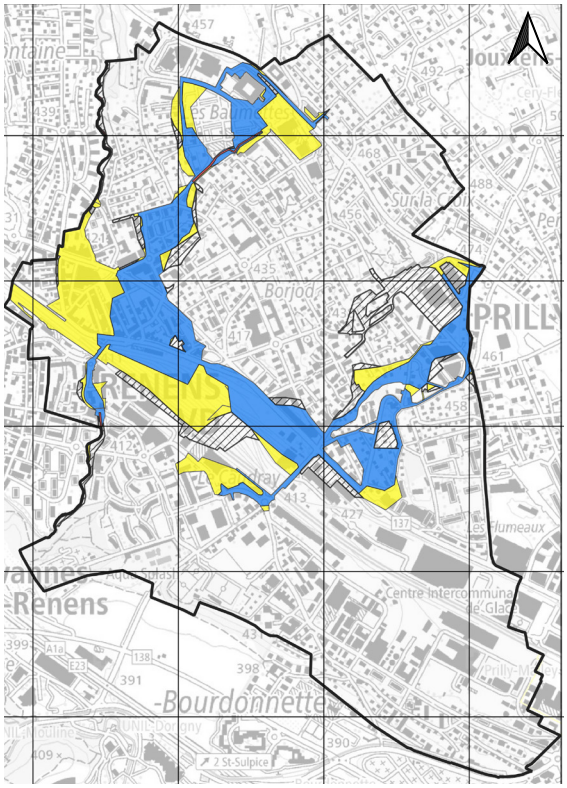
Ces mesures de planification doivent s'accompagner de mesures collectives, visant à limiter l'emprise et l'intensité des dangers connus par le territoire renanais. La commune est notamment déjà engagée dans le projet intercommunal de galerie de Broye, qui permettra d'évacuer les crues centennales des ruisseaux de Broye et des Baumettes - vraisemblablement dans les cinq à dix prochaines années - dès respectivement l'amont et le cœur de son territoire. De fait, les sous-capacités relevées sur le ruisseau des Baumettes, à l'amont de son raccordement à la galerie, doivent également être résolues dans les prochaines années. Aucune mesure collective ne peut, en revanche, être raisonnablement retenue pour lutter contre les glissements de terrain spontanés.

Ainsi, après mise en œuvre des mesures collectives précitées, la commune de Renens présentera peu de secteurs exposés à des dangers ayant encore une intensité moyenne et la protection des nouvelles constructions pourra être assurée par les restrictions constructives fixées dans le PACom.

Il convient de souligner que l'emprise des secteurs de restrictions devra être adaptée, suite à l'entrée en fonction de la galerie de Broye, qui s'accompagnera d'une mise à jour de la cartographie vaudoise des dangers naturels.

A noter également que, si le projet de galerie de Broye ne devait aboutir, des agrandissements et des remises à ciel ouvert des ruisseaux des Baumettes et de Broye seraient requis pour lutter contre les inondations connues par le territoire renanais.

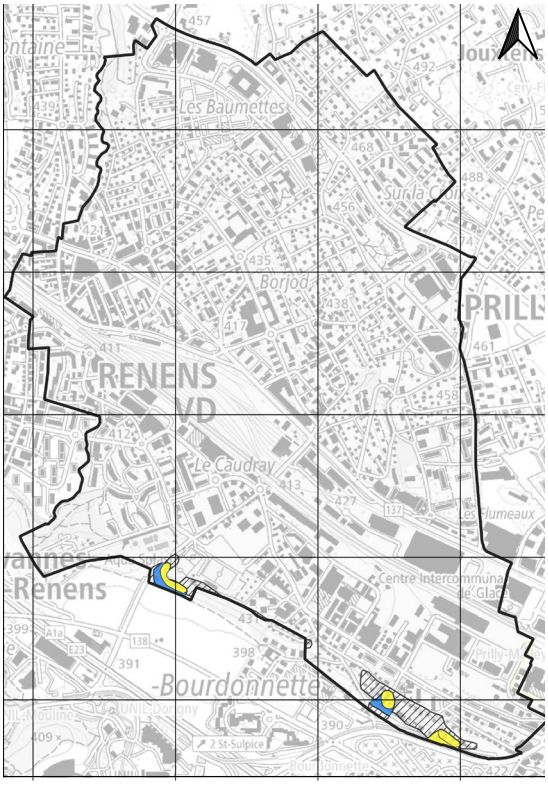
Il convient finalement de préciser que le territoire de Renens est également exposé à des inondations par les ruissellements, qui peuvent être significatives lors de pluies rares (h > 0.25 m) et se manifestent principalement au droit des voies routières et ferroviaires. Cet aléa n'étant toutefois cartographié que de façon indicative - pour le moment - sa transcription dans la PACom n'est alors pas requise. À noter, tout de même, que la protection contre les ruissellements s'effectue usuellement à l'aide de mesures individuelles à l'objet.



LEGENDE

- Perimètre de Renens
- Dangers d'inondations - niveau élevé
- Dangers d'inondations - niveau moyen
- Dangers d'inondations - niveau faible
- Dangers d'inondations - niveau résiduel

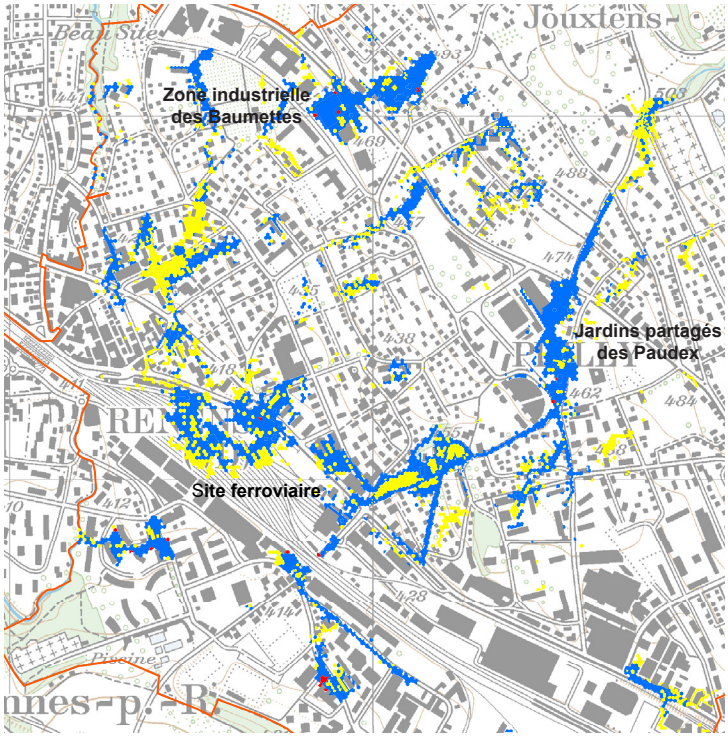
Carte des dangers d'inondation dans la révision du PACom de Renens, ERPP, Impact Concept 2022



LEGENDE

- Perimètre de Renens
- Dangers de glissements spontanés - niveau moyen
- Dangers de glissements spontanés - niveau faible
- Dangers de glissements spontanés - niveau résiduel

Carte des dangers de glissements spontanés dans la révision du PACom de Renens, ERPP, Impact Concept 2022



Legende

- Périmètre d'étude
- Danger faible (Surface totale = 12,6 ha)
- Danger moyen (Surface totale = 22 ha)
- Danger élevé (Surface totale = 0,1 ha)

Dangers d'inondation après la mise en service de la galerie de Broye, ribi sa ingénieurs hydrauliciens, 2013

5.2 PROTECTION DU MILIEU NATUREL ET PATRIMOINE
selon art. 1al.2a et art. 3 al.2 LAT

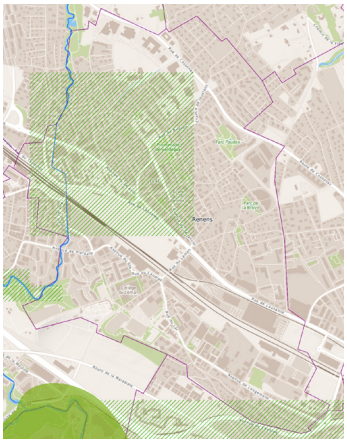
RÉSEAU ÉCOLOGIQUE CANTONAL

La commune de Renens n'est concernée par aucune contrainte liée à la protection des milieux naturels. Il n'y a pas d'arrêtés de décision de classement, de milieux relevés dans des inventaires fédéraux, d'objets inscrits à l'Inventaire des Monuments Naturels et des Sites (IMNS) ou autres éléments faisant l'objet de protections.

Des territoires d'intérêt biologique supérieur (TIBS), identifiés par le Recensement Écologique Cantonal (REC) sont toutefois présents sur la commune de Renens. Bien que leurs périmètres soient définis à grande échelle, ils témoignent de qualités biologiques dans les secteurs concernés (centralité historique au nord de la gare et secteur de la Mèbre, bois du Caudray, secteur résidentiel à l'extrémité sud-est de la commune).

La présente planification propose des dispositions qui peuvent contribuer à renforcer les qualités biologiques des secteurs identifiés comme TIBS :

- mise en aire forestière d'espaces bordant le ruisseau de la Mèbre, inscription d'un espace réservé aux eaux et d'une aire de végétation inconstructible faisant tampon entre le tissu bâti et le cours d'eau, enfin mise en zone de verdure 15 LAT de la grande parcelle n°1393 ;
- inscription en plan d'un réseau d'aires de végétation lié à la présence du ruisseau des Baumettes. Ces aires contribueront à une continuité d'une trame majoritairement verte et arborée en cas de remise à ciel ouvert de la partie enterrée du cours d'eau ;
- maintien du bois de Caudray en aire forestière, inscription d'une distance inconstructible de 10 m à la lisière conformément à la loi sur les forêts ;
- mise en zone de verdure d'une bande libre de constructions à l'extrémité sud-est de la commune (parcelles n^{os}~~1320,~~ 803, 856 et 1455).

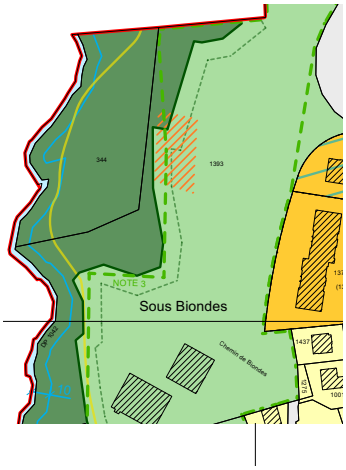


Carte des contraintes de milieux naturels identifiées au niveau cantonal (geo.vd.ch)

BIOTOPES D'IMPORTANCE RÉGIONALE

La DGE-Biodiv recommande de prendre d'ores et déjà en compte les biotopes d'importance régionale connus à ce jour de manière analogue à ceux d'importance nationale, et de les intégrer au projet de PACom.

Deux biotopes d'importance régionale ont été identifiés par la DGE-Biodiv. L'un est couvert par un plan d'affectation maintenu (P33), tandis que l'autre est traduit dans le PACom en secteur de protection de la nature et du paysage 17 LAT (un article réglementaire dédié assure qu'aucune atteinte ne peut lui être portée).

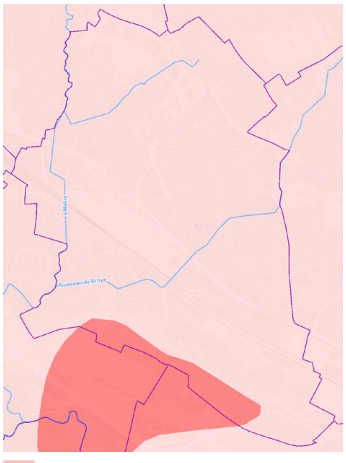


Extrait du PACom : secteur de protection de la nature et du paysage 17 LAT défini pour un biotope d'imp. régionale

PROTECTION DES EAUX SOUTERRAINES

La majorité de la commune se situe en secteur üB de protection des eaux. Une petite minorité au sud se situe en secteur Au.

Un article réglementaire précise les contraintes du secteur Au. Dans ce secteur, les nouvelles constructions souterraines doivent respecter l'Ordonnance fédérale sur la protection des eaux, en particulier l'interdiction de mettre en place des installations au-dessous du niveau piézométrique moyen de la nappe (OEaux, Annexe 4, Point 211, al 2). Si des constructions souterraines sont susceptibles de se situer en-dessous du niveau piézométrique moyen, le Service cantonal compétent doit être consulté.



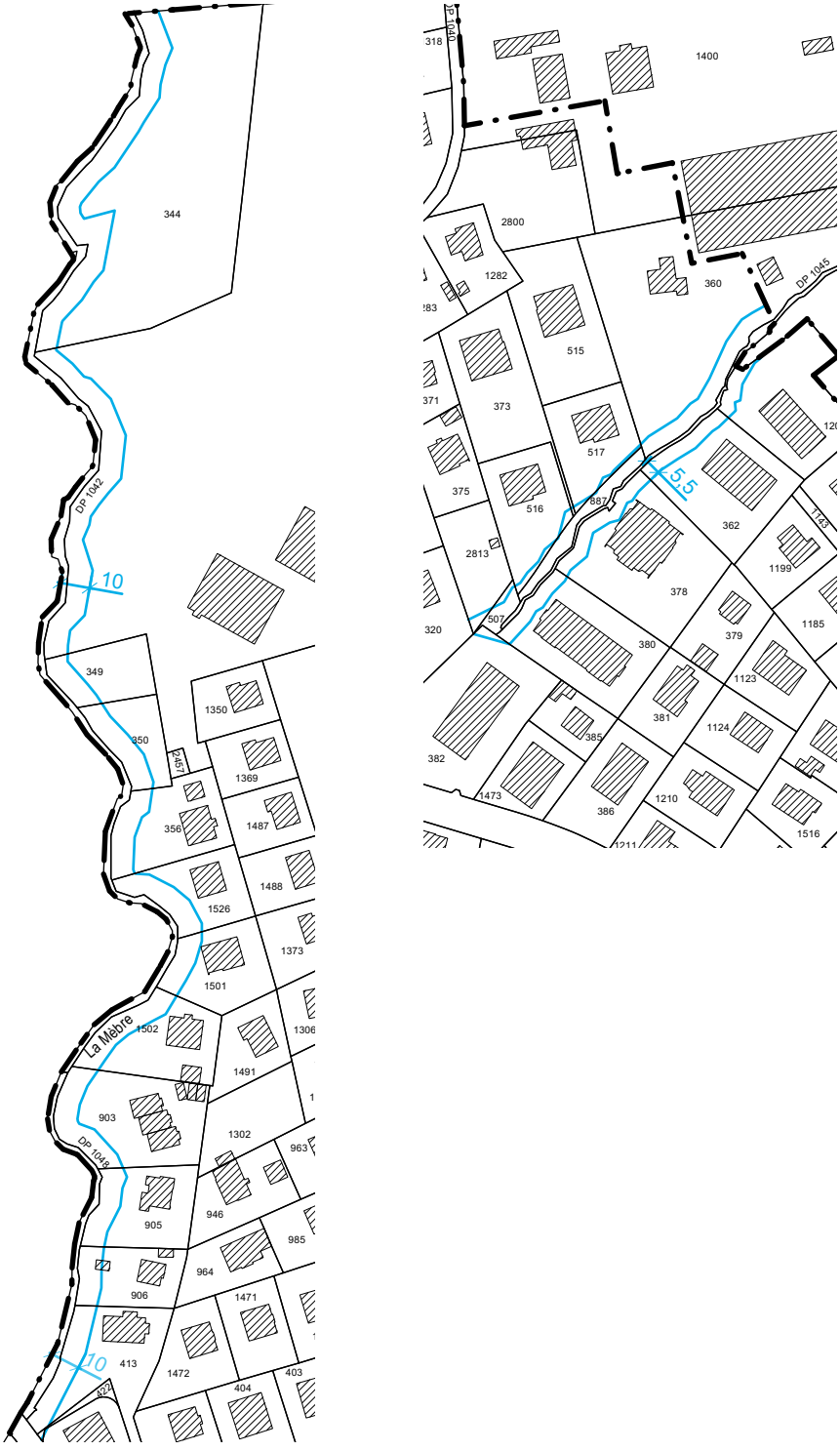
Secteurs de protection des eaux (geo.vd.ch)

ESPACE RÉSERVÉ AUX EAUX

Le projet de PACom a nécessité des coordinations avec la DGE-Eau pour la délimitation de l'espace réservé aux eaux (ERE) (séance en octobre 2021, puis échanges de courriels et validation par courriel le 28 février 2022). Seul deux cours d'eau nécessitent de mettre en place un ERE. La délimitation s'est appuyée sur les distances de base suivantes :

- 20 mètres autour de l'axe de "La Mèbre" ;
- 11 mètres autour de l'axe de Ruisseau des Baumettes.

L'article réglementaire demandé par la DGE-Eau a été ajouté au règlement du PACom.



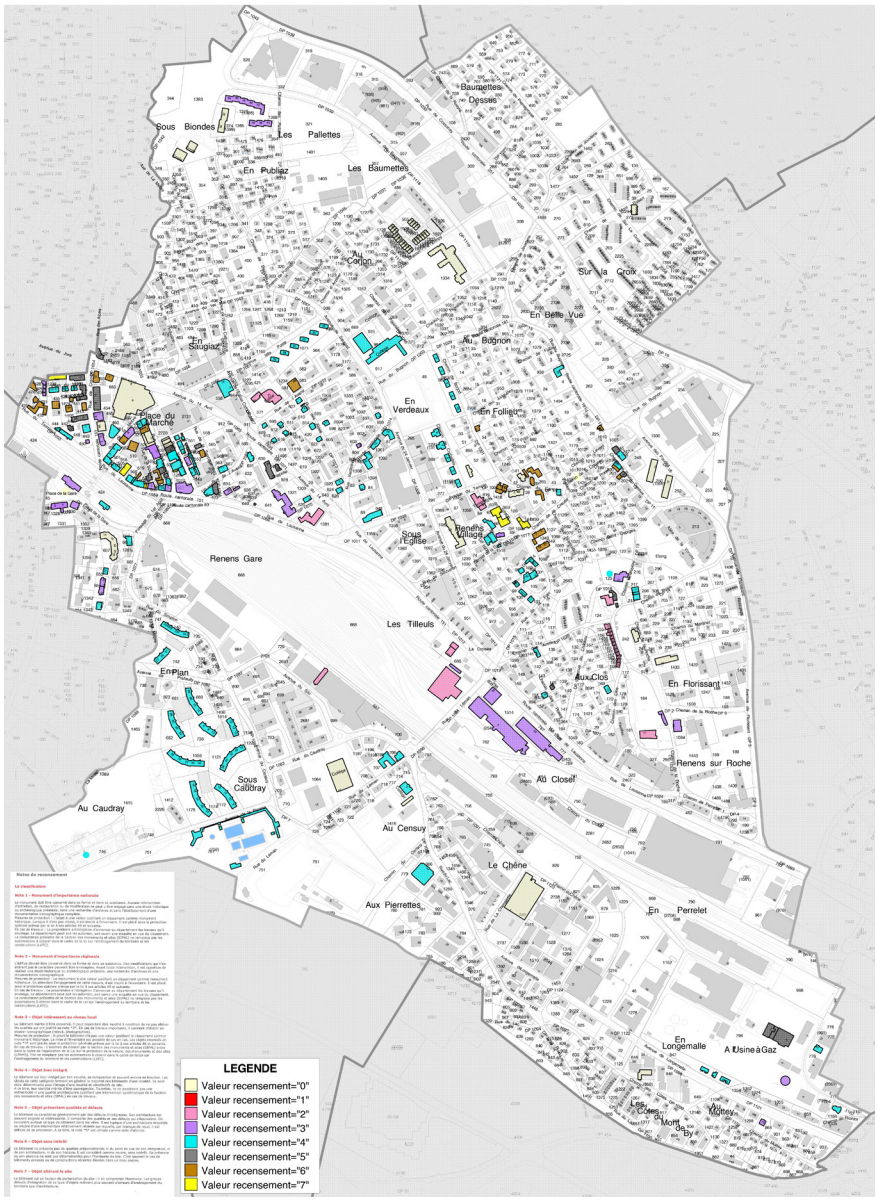
Les cours d'eau concernés par l'espace réservé aux eaux (échelle 1:2'500)

RECENSEMENT ARCHITECTURAL

La ville de Renens est caractérisée par la présence de plusieurs bâtiments d'un intérêt patrimonial, qualifiés notamment par des notes 2 (remarquable), 3 (intéressant) et 4 (objet bien intégré) au recensement architectural vaudois.

Les bâtiments recensés en note 1 à 2 sont inscrits à l'inventaire INV selon l'art. 14 ss de la Loi sur la protection du patrimoine culturel immobilier (LPrPCI) et disposent ainsi d'une protection légale. Le projet de PACom propose un article de règlement assurant spécifiquement le maintien des qualités des bâtiments recensés en note 3 et 4 et fixant les conditions pour d'éventuels transformations, agrandissements ou démolitions / reconstructions. Ces bâtiments en note 3 et 4 sont protégés de manière accrue par rapport à la LPrPCI.

En outre, certains bâtiments font l'objet d'une protection en tant que monuments historiques classés (MH) et portés à l'inventaire INV. Le projet figure ces bâtiments sur le plan et le règlement prévoit que tout propriétaire d'un objet classé MH ou porté à l'INV a l'obligation de transmettre une demande préalable et de requérir l'autorisation spéciale du Département cantonal compétent.



Carte du recensement architectural (service de l'urbanisme, Ville de Renens, 2023)

A noter que la révision du recensement architectural de la commune est en cours par le groupement de mandataires de cette révision (mandat attribué début mai 2022).

Une première série d'objets isolés et de sites ont été recensés / révisés. Leur protection est assurée dans le cadre de la présente révision.

INVENTAIRE RÉGIONAL DES SITES CONSTRUITS À PROTÉGER

La ville de Renens a fait l'objet d'un inventaire régional des sites construits à protéger datant de 1998. Le relevé a pour but de mettre en évidence les qualités de la structure bâti et de ses caractéristiques architecturales.

Entre-temps, plusieurs ensembles dignes de protection ont été démolis. Le relevé est donc en grande partie obsolète.

La DGIP, en coordination avec la ville de Renens effectue une mise à jour du recensement architectural de la commune et dans ce cadre apporter une protection aux ensembles de manière coordonnée avec le PACom. Une première étape de la révision a été finalisée par la DGIP après l'examen préalable, le présent dossier pour enquête publique intègre donc les données les plus à jour liées à cette étude.

Le projet tient tout de même compte des éléments du relevé de 1998 et traite déjà l'enjeu de protection des ensembles en instaurant une zone d'habitation de moyenne densité A : Ensembles identitaires dont les dispositions assurent la pérennité du tissu bâti local. A titre d'exemples, les secteurs suivants identifiés dans le relevé font l'objet de mesures spécifiques :

- coteau occupé par des habitations collectives du début du 20e siècle (objectif de sauvegarde A) : affecté en zone d'habitation de moyenne densité A : Ensembles identitaires ;
- double rangée d'immeubles locatifs (milieu 20e siècle) disposés obliquement par rapport à la rue (objectif de sauvegarde A) : affectée en zone d'habitation de moyenne densité A : Ensembles identitaires ;

L'objectif de sauvegarde A préconise la sauvegarde de la substance : conservation intégrale de toutes les constructions et composantes du site, de tous les espaces libres, suppression des interventions parasites.

L'objectif de sauvegarde B préconise la sauvegarde de la structure : conservation de la disposition et de l'aspect des constructions et des espaces libres, sauvegarde intégrale des éléments et des caractéristiques essentielles pour la conservation de la structure.



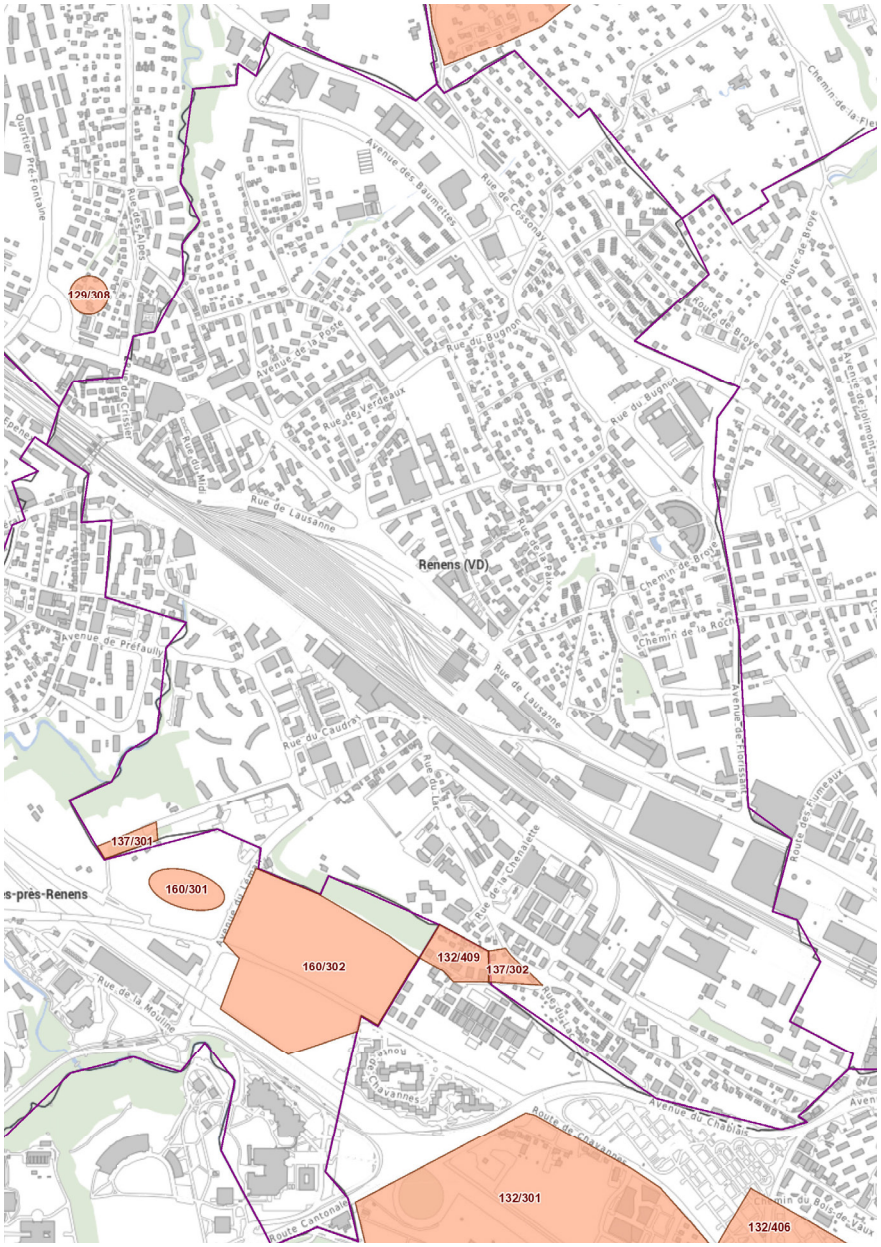
Extrait de l'inventaire régional des sites construits à protéger de 1998 : les exemples listés ci-dessus de secteurs de grands ensembles traités spécifiquement par le PACom sont mis en évidence par les puces de couleurs.

RÉGIONS ARCHÉOLOGIQUES

Le périmètre du PACom comprend les deux régions archéologiques suivantes :

- la région à l'est qui se situe en zone d'habitation de faible densité 15 LAT : quartiers-jardins mais dont une partie de ce périmètre est affecté en zone de verdure 15 LAT dans le projet du PACom ;
- la région à l'ouest est quant à elle affectée en zone affectée à des besoins publics 15 LAT (secteur A - Eglise et cimetière) : espaces collectifs et en aire forestière 18 LAT (affectation maintenue). Le projet ne prévoit pas d'extension de la zone à bâtir sur des périmètres de régions archéologiques.

Le règlement dispose d'un article imposant pour tous travaux dans le sous-sol d'une région archéologique une autorisation spéciale de la part de la Direction générale des immeubles et du patrimoine (DGIP), conformément à l'art. 40 LPrPCI et à l'art. 14 de son règlement d'application. Les périmètres des régions archéologiques et leurs numéros sont reportés sur le plan d'affectation.



Carte des régions archéologiques (service de l'urbanisme, Ville de Renens)

JARDINS HISTORIQUES

De nombreux jardins anciennement certifiés ICOMOS sont présents dans le périmètre de projet : "*Depuis 1992, la section suisse de l'ICOMOS (International Council on Monuments and Sites) recense les parcs et les jardins historiques de toute la Suisse. Sont recensés tous les espaces libres créés au moyen d'éléments végétaux et architecturaux : les parcs et les jardins, les allées, places, cimetières, espaces verts entourant les bâtiments publics, les places de sport, etc.*

Cette campagne de recensement vise trois buts :

- *faire valoir auprès des services de la conservation des monuments, de la protection de la nature et de l'aménagement du territoire, l'idée que les parcs et jardins historiques doivent être considérés comme des objets de protection.*
- *les relevés doivent servir de base aux inventaires plus poussés ainsi qu'aux recherches sur l'histoire des jardins.*
- *les informations recueillies donnent lieu à une publication destinée à présenter à un large public la richesse et la variété des parcs et des jardins de la Suisse."*[1]

A partir des résultats de la campagne nationale, le SDOL a effectué un recensement plus fin sur le territoire de l'ouest lausannois. Les jardins retenus, moins nombreux que ceux du recensement national, ont été transmis pour inscription dans le PACom. Selon ce recensement de 2021 réalisé par le bureau mandaté Interval Architectes-Paysagistes, *"chaque objet est évalué en fonction des qualités de composition, de l'authenticité, du caractère unique, de la rareté, de l'originalité, de son histoire, de l'exemplarité, de l'intégration au site, des essences choisies. Plus un objet remplit de critères, plus sa note sera élevée. Les différentes notes attribuées aux parcs et jardins dans le cadre du recensement se réfèrent aux catégories suivantes :*

- note 1 : Objet d'intérêt national, le classement comme monument historique est requis ;
- note 2 : Objet d'intérêt régional. Sa protection est de compétence cantonale, l'inscription à l'inventaire est requise ;
- note 3 : Objet d'intérêt local. Il est intéressant au niveau communal et mérite d'être conservé. Des modifications peuvent y être envisagées, pour autant que les qualités qui ont justifié sa note n'en soient pas altérées ;
- note 4 : Objet bien intégré par son volume, sa composition, et souvent sa fonction, il participe à la définition de l'identité de la localité".[2]

Cette démarche répond à l'orientation stratégique 2 du PDi-OL : "Répondre à la croissance démographique et économique en assurant la variété du territoire et en préservant les qualités patrimoniales spécifiques" et s'inscrit en conformité avec la LPrPCi, qui prévoit désormais de protéger non seulement les bâtiments mais aussi les parcs et jardins d'un bien-fonds ou d'un ensemble de bien-fonds.

Au niveau communal, la ville de Renens a souhaité concrétiser dans son projet de PACom la volonté de protéger ces jardins de la même manière que les bâtiments recensés avec des principes de notes. Le plan d'affectation reporte ainsi les périmètres des jardins recensés ICOMOS retenus par la campagne de recensement du SDOL et les catégorisent selon leur note (voir illustration page suivante).

Une disposition réglementaire apporte une protection aux qualités qui ont justifié la certification. Il est notamment spécifié que pour tout projet modifiant leurs caractéristiques, le plan des aménagements extérieurs doit être réalisé par un architecte-paysagiste. Toute intervention sur un parc ou jardin recensé en note 3 ou 4 est subordonnée à l'autorisation préalable de la Municipalité.

Pour finir, quelques jardins recensés sont affectés en zone de verdure 15 LAT : espaces verts (parcelles n^{os}48, 242, 1393, 354).

[1] Extrait du site internet de la Stratégie de Développement de l'Ouest Lausannois (SDOL)

[2] Extrait de ICOMOS - Mise à jour du recensement des parcs et jardins historiques de l'Ouest lausannois VD, 2021

Les sites inscrits au recensement des parcs et jardins historiques de l'Ouest lausannois (VD) et qui se trouvent sur le territoire communal de Renens sont les suivants :

- SITE N°137-1 / Lieu-dit " Au Village "
- SITE N°137-2 / Lieu-dit " Au Clos "
- SITE N°137-3 / Lieu-dit " En Verdeaux "
- SITE N°137-5 / Parc de la Mèbre
- SITE N°137-6 / Avenue du 14-Avril
- SITE N°137-7 / Lieu-dit " Renens village "
- SITE N°137-8 / Lieu-dit " Les Tilleuls "
- SITE N°137-9 / Lieu-dit " Au Château "
- SITE N°137-10 / Lieu-dit " Renens gare "
- SITE N°137-11 / Lieu-dit " Au Mottey "
- SITE N°137-12 / Jardins ouvriers - Longemalle
- SITE N°137-13 / Cimetière de Renens, Lieu-dit " Au Caudray "
- SITE N°137-14 / " Domaine de Renens-sur-Roche "
- SITE N°137-15 / Lieu-dit " Au Clos "
- SITE N°137-16 / Parc Carl Sauter
- SITE N°137-17 / Lieu-dit " Au Château "
- SITE N°137-18 / Lieu-dit " Au Bugnon "
- SITE N°137-19 / Lieu-dit ; " Stade rue de Verdeaux "
- SITE N°137-20 / Lieu-dit " En Saugiaz "
- SITE N°137-21 / Lieu-dit " Au Château "
- SITE N°137-23 / Chemin de la Creuse
- SITE N°137-25 / Rue des Alpes



Périmètres des parcs et jardins dignes de protection reportés dans le plan du PACom

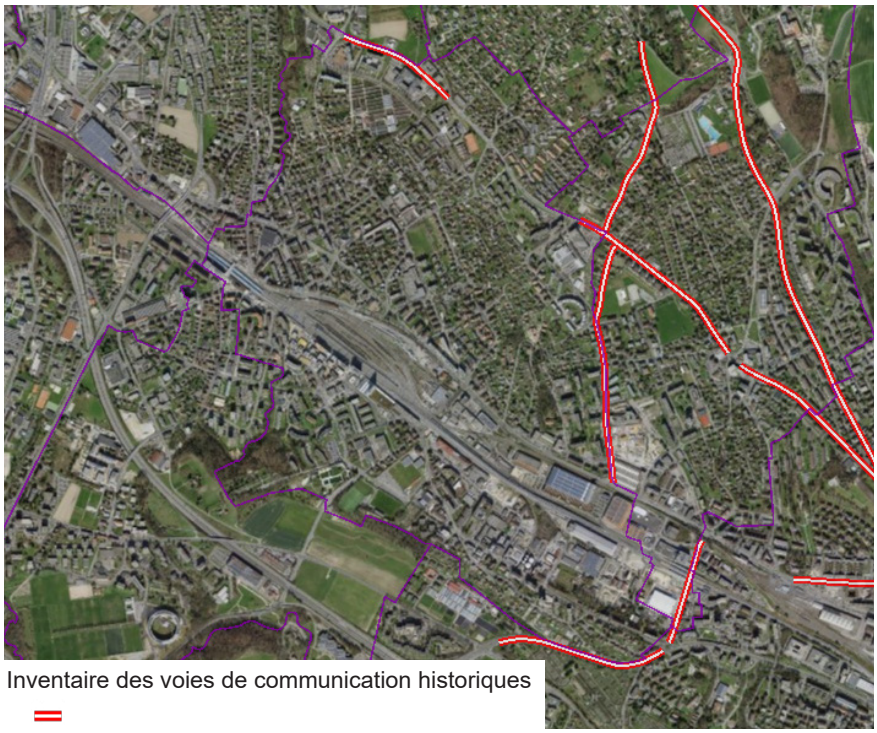
INVENTAIRE DES VOIES SUISSES

La commune de Renens est traversée par deux voies historiques :

- VD 10.1 - Importance nationale, tracé historique avec substance, "Vidy-Romanel" ;
- VD 12.5 - Voies de communication historiques d'importance nationale sans substance, Route du XIXe siècle "Lausanne-Pontarlier".

Les objets figurant à l'Inventaire fédéral des voies de communication historiques de la Suisse (IVS) sont reportés sur le plan du PACom.

Un article réglementaire assure l'entretien de ces voies et la conservation de leur substance historique. Le service cantonal compétent en la matière doit être consulté lors de travaux et que les dispositions fédérales s'appliquent.



Carte des voies historiques recensées à l'inventaire fédéral IVS (extrait du guichet cartographique vaudois)

5.3 DÉVELOPPEMENT DE LA VIE SOCIALE ET DÉCENTRALISATION

selon art. 1 al. 2c et art. 3 al. 4 LAT

De nombreuses mesures sont prises notamment au niveau réglementaire afin de développer la vie sociale et la vie de quartier.

Dans la zone centrale 15 LAT, des rez actifs sont imposés à certains endroits pour contribuer à l'animation de la rue et du centre-ville.

Des bandes urbaines paysagères sont identifiées sur l'ensemble du territoire communal. Elles ont une vocation liée à l'environnement, mais permettent également d'améliorer la qualité de vie des habitants et de renforcer le réseau de mobilité active. Ces éléments permettent d'offrir des espaces collectifs et des possibilités de se rencontrer, impactant ainsi positivement la vie sociale.

Le règlement prévoit aussi l'aménagement d'espaces de rencontre collectifs. Ceux-ci seront mis en place lors de nouvelles constructions ou lors de rénovations. L'article en question répond directement à l'objectif du développement de la vie sociale mais aussi de décentralisation, en prévoyant des espaces à l'échelle des immeubles et des quartiers.

5.4 CRÉATION ET MAINTIEN DU MILIEU BÂTI
selon art. 1 al. 2b et art.3 al.3 LAT

Le territoire de la ville de Renens est en grande partie déjà urbanisé. La création du bâti se fait par la densification des espaces déjà construits. Il n'y a pas de création de nouvelles zones à bâtir 15 LAT ni de suppressions de celles-ci. Les espaces verts et l'aire forestière sont maintenus, et élargis là où c'est possible.

5.5 MAINTIEN DES SOURCES D'APPROVISIONNEMENT
selon art.1 al.2d LAT

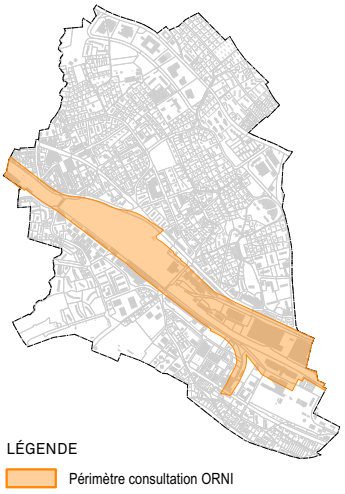
La commune n'est pas concernée par ces éléments. Elle ne possède pas de zone agricole 16 LAT, ni de surface d'assolement. Aucune mine ou carrière ne se trouve sur le territoire communal et le projet n'a aucune atteinte sur des périmètres réservés pour des infrastructures, installations ou constructions d'intérêt public.

5.6 PROTECTION CONTRE LE RAYONNEMENT NON IONISANT

En lien avec l'ordonnance fédérale sur la protection contre le rayonnement non ionisant (ORNI), la commune de Renens prend en compte dans sa planification la ligne CFF (caténères) qui est une source de rayonnement non ionisant. Celle-ci génère un périmètre de consultation (couloir) ORNI de 25 mètres de part et d'autres des lignes électriques ferroviaire[1]. Il n'y a pas d'autres lignes à haute tension dans la commune.

Le projet de PACom ne créé pas de nouvelles zones à bâtir à l'intérieur du périmètre de consultation ORNI.

A noter que les opérateurs de téléphonie mobile sont tenus de vérifier que leurs installations respectent l'ORNI lors de nouvelle planification. Les antennes de téléphonie ne sont donc pas prises en compte comme source ORNI dans le PACom. Toutefois, la Commune a priorisé la localisation des antennes de téléphonie selon les zones par un article réglementaire.



Localisation du périmètre de consultation ORNI

[1] Fiche d'application " Comment établir un projet de planification exposé au rayonnement non ionisant" (septembre 2019) éditée par la DGTL

5.7 PROTECTION CONTRE LES ACCIDENTS MAJEURS

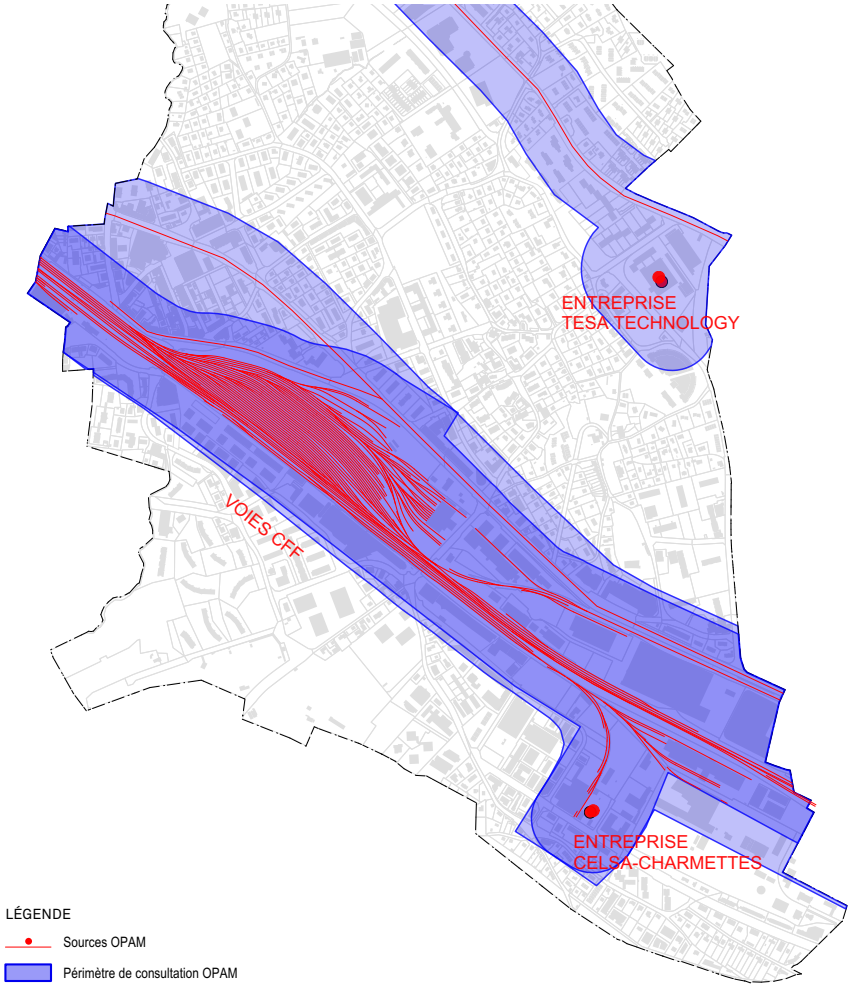
La ville de Renens est concernée par un risque d'accident majeur lié au transport de matières dangereuses sur le réseau ferroviaire et routier et par la présence d'entreprises générant des risques. Après coordination avec la DGE-Arc, les installations suivantes sont soumises à l'Ordonnance sur la protection des accidents majeurs (OPAM) :

- voies CFF
- Rue de Lausanne
- Avenue du 14 Avril
- Rue de Cossonay
- entreprise Tesa technology, rue du Bugnon 38
- entreprise Celsa-Charmettes (succursale Ruey-Termoplan), avenue de Longemalle 15

Les périmètres de consultation des risques d'accidents majeurs sont inscrits sur le plan du PACom (notamment 100 mètres de part et d'autre des voies CFF). Les sources OPAM et les distances à respecter ont également été définies par la DGE-Arc.

Le règlement spécifie que pour tout projet d'aménagement ou de construction localisé dans le périmètre de consultation du risque OPAM, une recherche de mesures de réduction des risques d'accident majeur doit être effectuée au moment de la demande du permis de construire. Il précise en outre que pour tout projet la Municipalité, en coordination avec le Département compétent, peut imposer la réalisation d'une étude d'un bureau spécialisé présentant les mesures nécessaires afin de réduire les risques d'accident majeur.

Les autres sources OPAM (entreprises) n'ont à ce stade pas fait l'objet d'une définition précise de leur périmètre de consultation.



Localisation des sources OPAM et du périmètre de consultation

5.8 PROTECTION CONTRE LE BRUIT

Les degrés de sensibilité au bruit (DS) permettent de fixer les valeurs limites du bruit des zones auxquelles ils sont attribués. Malgré l'entrée en vigueur de l'OPB le 1er avril 1987, qui les rend obligatoires, de nombreux secteurs du territoire communal sont toujours sans DS. Le PACom permet de remédier à ceci sur le territoire qui lui est consacré.

En l'absence de DS attribué, de nombreux projets d'envergures ont été élaborés sur la base des affectations en vigueur ou projetées. Il s'agit en particulier des études d'assainissement du bruit routier, Tram T1 et BHNS.

La modification des DS retenus aux abords de ces infrastructures n'est possible que si les valeurs limites sont respectées. Dès lors, le présent projet se base sur l'ensemble des degrés de sensibilité au bruit déjà attribués lors de planification ainsi que sur les études suivantes :

- Rapport d'impact sur l'environnement – axes forts des transports publics urbain – Projet partiel Ligne de BHNS Crissier – Renens – Prilly.
- Dossier d'assainissement du bruit de la Commune de Renens de 2017 (ce dossier intègre l'évaluation de tous les axes routiers ave un trafic significatif (env. TJM>3'000 véh.).
- Dossier d'assainissement du bruit de l'axe du 14 Avril de 2012 (Ce dossier était intégré au dossier de procédure d'approbation des plans du tramway T1 dont la décision d'approbation a été octroyée en 2016) (Ci-après Etude Bruit Renens).

Afin de coordonner ces études avec l'attribution des DS dans le cadre de l'élaboration du PACom, la zone de villas du PEP de 1947 a dû faire l'objet d'une étude plus fine. Trois secteurs sont particulièrement concernés :

- Secteur Florissant ;
- Secteur Bugnon-Baumettes ;
- Secteur route de Cossonay.

Pour les secteurs de Florissant et Bugnon-Baumettes, l'étude Bruit Renens met en évidence un dépassement des valeurs limites d'immission pour un degré de sensibilité II le long des axes routiers. L'analyse des valeurs limites permet de démontrer que ce dépassement n'a lieu que sur le front de ces axes routiers. De fait, les parcelles n° 303, 966, 1498 et 2739 ont déjà fait l'objet de l'attribution d'un DSIII lors d'une demande de permis de construire. Dès lors, le PACom affecte les parcelles situées en premier front de ces axes routiers en zone d'habitation de faible densité B. Cette dernière zone se distingue de la zone d'habitation de faible densité A par l'attribution d'un DSIII qui autorise les activités moyennement gênantes.

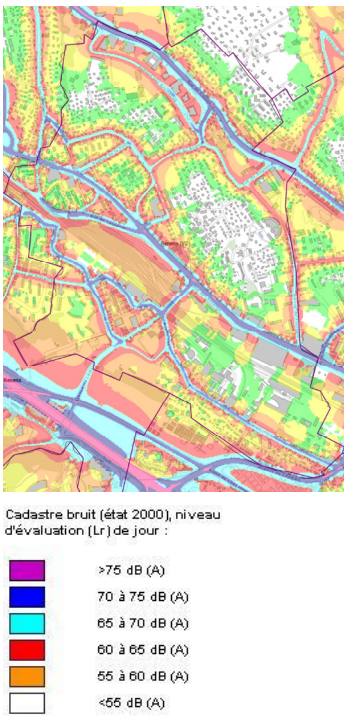
Le secteur Route de Cossonay a fait l'objet d'une étude bruit dans le cadre du projet de BHNS. Ce dernier attribue des DS et définit des mesures d'allègements en cas de dépassement des valeurs d'immission. Le PACom reporte les DS attribués dans le cadre de ce projet, à une exception près.

En effet, bien que dans l'étude BHNS les bâtiments situés sur la parcelle n°319 se voient attribuer un DSIII selon les données point immission, les valeurs d'immissions mesurées sur les différents bâtiments ne dépassent pas les limites d'exposition au bruit routier d'un degré de sensibilité II (60/50 dB(A)). La parcelle est donc affectée en zone d'habitation de faible densité A 15 LAT avec un DSII.

Les plans de ces secteurs et les valeurs d'immission figurent en annexe du présent rapport.

Pour les autres secteurs, notamment celui concerné par le projet de Tramway T1, aucune diminution d'indice n'est induite par la présente planification (voir plan de synthèse en annexe).

Pour les parcelles soumises aux nuisances des routes cantonales, avec des dépassements des valeurs limites d'immission fixées par l'OPB pour un degré de sensibilité II (60dB(A) de jour et III (65dB(A) de jour), des mesures particulières (mesures constructives, d'implantation des constructions, de conception architecturale, de typologie des logements ou encore d'aménagement) devront être prises lors de la demande de permis de construire afin de garantir le respect de ces valeurs.



Cadastre du bruit routier (geo.vd.ch)

Lors de toute demande de permis de construire portant sur des locaux sensibles au bruit au sens de l'OPB, le requérant fournira la preuve que les valeurs fixées par l'OPB sont respectées.

5.9 SITES POLLUÉS

Une recherche des sites recensés a été réalisée au niveau cantonal et fédéral selon les indications du service cantonal.

Elle a permis de déterminer que le périmètre du PACom présente plusieurs sites recensés comme pollués.

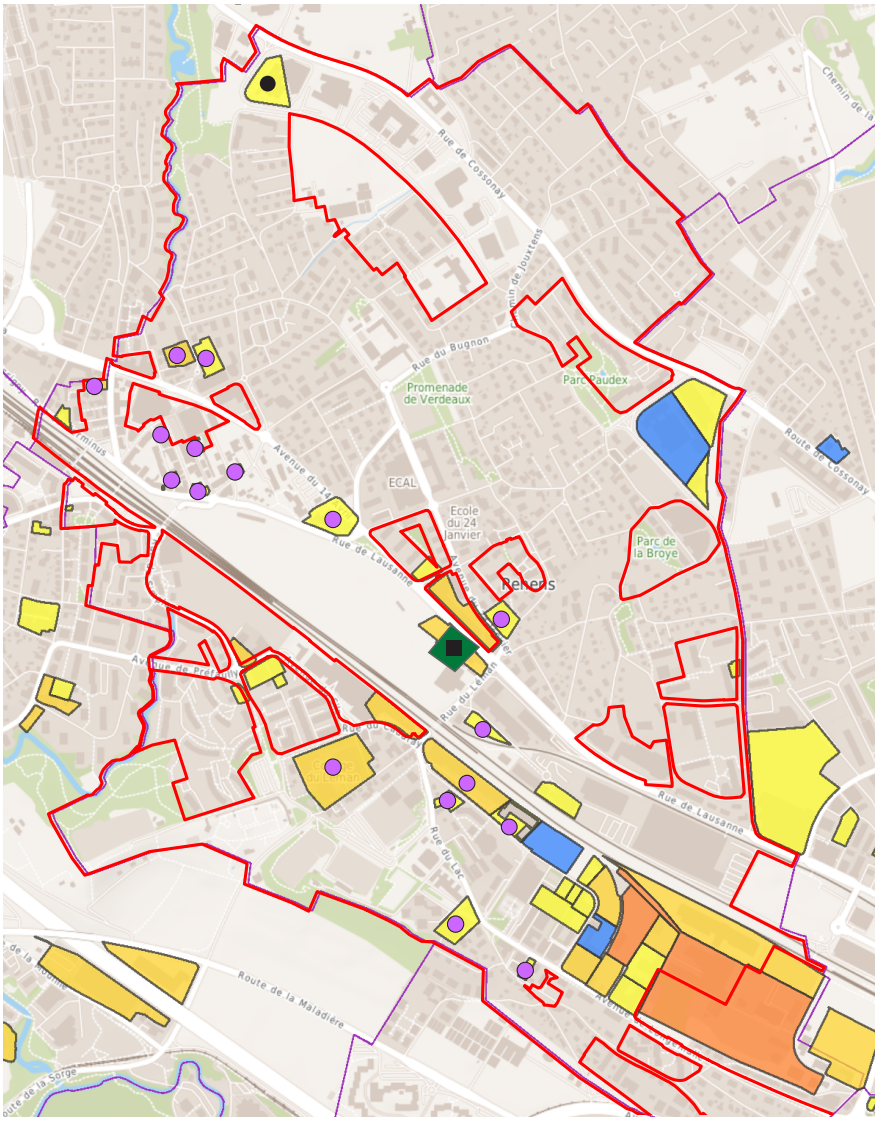
Toutefois, après analyse, le projet de PACom ne génère aucun changement de statut selon l'OSites. Un article du règlement a été ajouté, renvoyant à la législation cantonale en la matière.

	Site	Compétence	Affectation Actuelle	Affectation Projeté	Changement de statut selon l'OSites
●	**Identifié sur le plan**	Cantonale	Zone à bâtir 15 LAT affectation: mixte logements-activités	Zone à bâtir 15 LAT affectations: mixte logements-activités ou activités ou pour besoins publics	NON
●	**Identifié sur le plan**	Cantonale	Zone à bâtir 15 LAT affectation: activités	Zone à bâtir 15 LAT affectation: activités	NON
■	**Parcelle 668**	Fédérale (OFT)	Zone à bâtir 15 LAT affectation: mixte logements-activités	Zone à bâtir 15 LAT affectation: activités	NON

Extrait du règlement:

[1] Tout projet de construction sur un site pollué est soumis à l'art. 3 OSites.

[2] Conformément à l'art. 9 LASP, tout changement d'affectation ou d'utilisation d'un site pollué nécessite l'autorisation préalable du Département cantonal compétent.



Périmètre du PA

Compétence fédérale

Pollué, ne nécessite ni surveillance ni assainissement

Compétence cantonale

Pollué, pas d'atteinte nuisible ou incommodante à attendre

Pollué, investigation nécessaire

Pollué, ne nécessite ni surveillance ni assainissement

Pollué, nécessite une surveillance

Recensement des sites pollués (geo.vd.ch et geo.admin.ch)

5.10 COHÉRENCE DU PROJET AVEC LE FONCIER

Des adaptations foncières ont été effectuées afin que le projet soit en cohérence avec le foncier.

Il s'agit principalement de passages au domaine public et dès lors en zone de desserte, de diverses parcelles communales afin de rendre conforme leur usage à leur affectation. La commune a effectué ces démarches en amont de l'enquête publique du PACom. Ainsi,le plan d'affectation communal intègre toutes les modifications foncières effectuées.

Enfin, la procédure d'approbation des plans (PAP) liée au projet de tram prévoit le passage au DP des parcelles n^{os}446 et 447 : ces deux parcelles sont destinées entre autres à recevoir la future ligne de tramway Renens-Gare / Lausanne-Flon. En cohérence avec ces intentions, elles sont affectées en zone de desserte.

5.11 COHÉRENCE DU PROJET AVEC L'EXPLOITATION FERROVIAIRE
située dans le périmètre selon art. 18m LCdF

La ligne ferroviaire Genève-Lausanne avec la gare de Renens sont dans le périmètre du PACom.

Dans le cadre de la conformité à la LCdF (art. 18m), le dossier a été soumis aux CFF pour consultation. Le préavis des CFF, disponible en annexe, a été transmis le 15 novembre 2022. Le projet de PACom a été adapté selon les demandes formulées.

En outre, la dernière rencontre entre la délégation des autorités renanaises et les CFF a eu lieu le 21 novembre 2022 .

5.12 INFORMATION ET PARTICIPATION DE LA POPULATION

Une démarche participative, décrite au chapitre "Démarche participative du PACom", a été organisée afin d'inclure la population aux réflexions sur le devenir de la Ville. Dans le cadre de l'enquête publique du PACom, une exposition ainsi qu'une semaine de présentation s'est déroulée au Pavillon des Corbettes du 19 au 25 août. Le Service de l'urbanisme était présent pour répondre aux questions de la population.

5.13 GARANTIE DE LA DISPONIBILITÉS DES TERRAINS
selon art. 15 et 15a LAT et art. 52 LATC

Le plan d'affectation identifie avec un symbole les parcelles soumises à l'art. 52 LATC, pour lesquelles la disponibilité des terrains est à garantir (parcelles libres de construction et dont la taille et la forme permettent de construire). Le règlement spécifie que les parcelles mentionnées au plan doivent être réalisées (min. 80% des droits à bâtir maximaux autorisés) dans un délai de 12 ans à compter de la date d'entrée en vigueur du règlement. La non valorisation de la réserve à l'issue du délai entraîne des mesures fiscales selon les modalités prévues à l'art. 52 LATC.

L'alinéa 2 point b de l'article 52 LATC impose un délai pour l'exécution de la construction et non pour le dépôt d'une demande de permis de construire. L'indication de la disponibilité des terrains figure donc sur le plan jusqu'à l'exécution complète de la construction.

Les parcelles identifiées sur le plan sont les parcelles constructibles entièrement libres de construction et dont la taille et la forme permettent de construire. La notion de constructibilité des parcelles a été vérifiée en testant les distances aux limites imposées par le règlement.

5.14 COMPENSATION DE LA PLUS-VALUE

selon art. 5 LAT et art. 64 à 70 LATC

Selon l'article 64 de la LATC révisée, l'augmentation sensible de la valeur d'un bien-fonds résultant d'une modification de la zone d'affectation est considérée comme un avantage majeur qui fait l'objet de la perception d'une taxe sur la plus-value.

Suite à l'entrée en vigueur du plan d'affectation, le Département rendra une décision formelle de taxation qui sera notifiée au propriétaire. C'est au moment de l'entrée en force du permis de construire ou de la vente du bien-fonds que la taxe sera exigible (article 69 LATC). Une décision de perception sera alors rendue par le Département et notifiée au débiteur.

Les parcelles affectées en zone centrale et en zones d'habitation de moyenne densité A et B sont concernées. En effet, les dispositions de ces zones engendrent une densification des parcelles identifiées (la densification est très légère pour la zone d'habitation de moyenne densité A).

Ainsi, en application de l'article 33 du règlement sur l'aménagement du territoire (RLAT), la liste ci-dessous identifie les parcelles qui voient leurs droits à bâtir augmentés.

A noter que les parcelles ont été identifiées en comparant les surfaces réalisables (SPd) avant et après la planification, à partir du guichet de simulation de la DGTL.

- 20
- 29
- 39
- 41
- 42
- 43
- 49
- 50
- 51
- 52
- 53
- 55
- 59
- 70
- 73
- 75
- 84
- 88
- 99
- 100
- 101
- 110
- 111
- 112
- 113
- 115
- 116
- 118
- 120
- 126
- 131
- 141
- 142
- 143
- 145
- 146
- 147
- 148
- 149
- 150
- 151
- 153
- 154
- 170
- 171
- 174
- 176
- 183
- 190
- 195
- 198
- 200
- 201
- 203
- 219
- 249
- 252
- 265
- 293
- 294
- 311
- 317
- 362
- 363
- 364
- 365
- 371
- 372
- 378
- 379
- 381
- 385
- 386
- 388
- 397
- 398
- 401
- 402
- 403
- 404
- 405
- 406
- 407
- 408
- 409
- 410
- 411
- 412
- 414
- 415
- 416
- 418
- 419
- 421
- 436
- 437
- 438
- 439
- 441
- 443
- 448
- 454
- 458
- 461
- 462
- 463
- 467
- 469
- 473
- 476
- 477
- 478
- 479
- 480
- 481
- 482
- 483
- 484
- 505
- 506
- 510
- 519
- 520
- 523
- 526
- 527
- 530
- 533
- 535
- 538
- 544
- 545
- 546
- 547
- 553
- 558
- 562
- 563
- 565
- 566
- 567
- 568
- 569
- 572
- 573
- 582
- 596
- 597
- 598
- 599
- 603
- 604
- 605
- 606
- 607
- 609
- 610
- 611
- 612
- 613
- 615
- 616
- 617
- 618
- 620
- 621
- 622
- 624
- 626
- 636
- 637
- 638
- 643
- 656
- 663
- 665
- 709
- 710
- 762
- 763
- 764
- 766
- 767
- 768
- 781
- 783
- 802
- 813
- 826
- 827
- 859
- 861
- 862
- 863
- 864
- 883
- 888
- 890
- 895
- 898
- 899
- 912
- 914
- 915
- 921
- 924
- 931
- 934
- 937
- 941
- 942
- 955
- 962
- 970
- 971
- 972
- 983
- 994
- 995
- 1002
- 1003
- 1004
- 1018
- 1019
- 1020
- 1027
- 1029
- 1031
- 1049
- 1062
- 1063
- 1065
- 1069
- 1070
- 1071
- 1077
- 1080
- 1082
- 1088
- 1093
- 1095
- 1098
- 1105
- 1109
- 1112
- 1113
- 1119
- 1120
- 1123
- 1124
- 1125
- 1126
- 1127
- 1131
- 1132
- 1133
- 1142
- 1143
- 1155
- 1158
- 1159
- 1160
- 1165
- 1166
- 1167
- 1170
- 1173
- 1176
- 1185
- 1186
- 1189
- 1190
- 1194
- 1199
- 1204
- 1209
- 1210
- 1211
- 1212
- 1227
- 1233
- 1234
- 1236
- 1238
- 1239
- 1242
- 1256
- 1258
- 1259
- 1263
- 1264
- 1269
- 1291
- 1292
- 1303
- 1305
- 1308
- 1311
- 1312
- 1314
- 1315
- 1316
- 1323
- 1325
- 1328
- 1329
- 1330
- 1332
- 1333
- 1343
- 1344
- 1347
- 1353
- 1357
- 1380
- 1398
- 1414
- 1418
- 1424
- 1442
- 1448
- 1458
- 1459
- 1460
- 1474
- 1478
- 1495
- 1496
- 1497
- 1505
- 1506
- 1516
- 1517
- 2654
- 2722

5.15 CONFORMITÉ AVEC LE PLAN DIRECTEUR CANTONAL

Le projet est conforme au Plan directeur cantonal (PDCn) vaudois en vigueur, notamment aux mesures suivantes :

MESURE A11 : ZONES D'HABITATION ET MIXTES

La commune de Renens fait partie de l'agglomération Lausanne-Morges. La mesure A11 du PDCn définit son périmètre compact d'agglomération, et impose sur le territoire concerné une densité minimale de 125 habitants + emplois à l'hectare, avec un IUS minimum de 0.625 pour les nouvelles zones d'habitation et mixtes.

Le projet de PACom de Renens définit des zones d'habitation et mixtes dont l'indice d'utilisation du sol est supérieur à 0.625 .

Seule la zone d'habitation de faible densité A et B possède un indice d'utilisation du sol inférieur à 0.625. L'indice d'utilisation du sol et les autres règles du PEP en vigueur y sont repris. Cette zone n'est donc pas une nouvelle zone à bâtir et il n'y a pas lieu d'assurer l'IUS minimal imposé par le PDCn.

La démonstration de la conformité du projet est faite au chapitre 4.7 "Bilan du dimensionnement de la zone à bâtir du PACom".

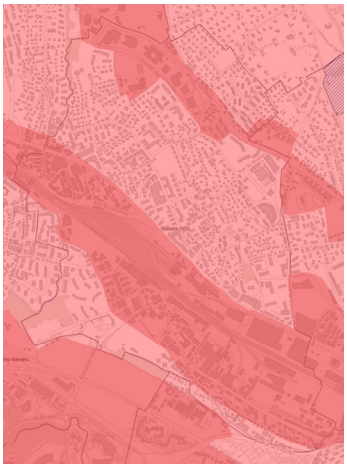
COHÉRENCE DU DIMENSIONNEMENT AVEC LES DISPOSITIONS DU PLAN DIRECTEUR CANTONAL : SITES STRATÉGIQUES D'AGGLOMÉRATION

Le PDCn identifie dans la mesure B11 les sites stratégiques d'agglomération. Le développement de ces sites et des centralités constitue un enjeu à l'échelle du canton pour renforcer le poids des centres et favoriser un développement vers l'intérieur dans les lieux les plus propices.

La commune de Renens est concernée par plusieurs sites stratégiques, représentés sur la carte ci-contre (Prilly Sud-Malley-Sebeillon et Arc-en-ciel-Cocagne Buyère autour des voies CFF, Route de Cossonay au nord de la commune). La mesure A11 du PDCn impose une densité minimale de 250 habitants + emplois à l'hectare, avec un IUS minimum de 1.25, pour les nouvelles zones d'habitation et mixtes. A l'intérieur des sites stratégiques d'agglomération, le projet de PACom définit des zones d'habitation et mixte dont l'indice d'utilisation du sol est supérieur à 1.25, à l'exception faite de la zone de faible densité 15 LAT. Toutefois, ne s'agissant pas d'une nouvelle zone à bâtir, celle-ci n'est pas concernée par la densité minimale.

Il est important de préciser que la définition des périmètres de sites stratégiques est faite à l'échelle - macro - de l'agglomération (PALM version 2007) et est reprise telle quelle dans la mesure B11. Concernant le site stratégique Prilly sud-Malley-Sebeillon, le Schéma directeur intercommunal de Malley (SDIM, 2012) et le Plan Directeur Intercommunal de l'Ouest Lausannois (PDi-OL, 2021), réalisés après la première mouture du PALM, ont permis de confirmer et préciser à l'échelle parcellaire le périmètre du site stratégique Prilly sud-Malley-Sebeillon. Le SDIM préconise une densité cible plus élevée que le minimum imposé par la mesure A11. C'est donc les périmètres de ces documents directeurs (contraignants et liants pour les autorités communales) qui ont été pris en compte pour assurer la densité minimale selon la mesure A11.

La commune de Renens a transmis un courrier à la direction du PALM le 12 avril 2023 demandant que le périmètre du site stratégique Prilly sud-Malley-Sebeillon soit adapté en vue de la prochaine mouture du PALM.



Périmètre de centre de l'agglomération Lausanne-Morges et sites stratégiques d'agglomération

MESURE A23 : MOBILITÉ ACTIVE

Le renforcement du maillage vert prévu par le projet (identification de bandes urbaines paysagères) vise le développement de la pratique des mobilités actives de la ville. C'est un élément prépondérant du projet de PACom de Renens.

MESURE A25 : POLITIQUE DE STATIONNEMENT ET PLAN DE MOBILITÉ

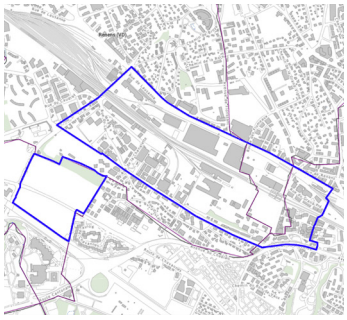
Selon cette mesure, les régions et les communes doivent mettre en œuvre, dans leurs planifications directrices régionales et communales, ainsi que dans les plans d'affectation, une politique de stationnement coordonnée avec la qualité de desserte par les transports publics. En parallèle, elles élaborent des plans de mobilité en partenariat avec les entreprises privées et les institutions publiques.

Le PACom prévoit des réductions de place de stationnement et rend obligatoire la réalisation de plan de mobilité d'entreprise. Ces mesures sont décrites dans le chapitre 4.8.

MESURE A33 : ACCIDENTS MAJEURS

La mesure A23 définit notamment que les communes tiennent compte du cadastre des risques majeurs et des dispositions de l'OPAM dans le cadre des plans d'affectation et intègrent, dans les cas de situations potentiellement conflictuelles, les dispositions réglementaires nécessaires.

Les mesures liées à l'OPAM prises dans le PACom sont décrites dans le paragraphe "protection contre les accidents majeurs (OPAM)" du chapitre "5. Conformité du projet".



Périmètre du site stratégique de développement mixte de Malley (en bleu)

MESURE B31 : HABITAT COLLECTIF

La mesure B31 sur la thématique des habitats collectifs identifie notamment les sites stratégiques de développement mixte. Ces sites sont prioritaires pour l'urbanisation. Ils font l'objet de projets territoriaux aptes à maîtriser la qualité urbaine, garante de leur attractivité. Ils respectent les densités minimales fixées dans la mesure A11.

La commune de Renens est concernée par le site stratégique de développement mixte de Malley, dont les réflexions de développement sont en cours. Le projet de PACom assurant des densités bâties corrélées aux ambitions du site stratégique.

La fixation d'un quota de LUP dans le règlement permet également de garantir une offre de logement répondant à la diversité des besoins et visant notamment à promouvoir la construction de logements à prix abordables.

MESURE B34 : ESPACES PUBLICS

La mesure B34 définit les compétences communales suivantes pour cette thématique :

- les communes élaborent ou révisent leur planification directrice et leur plan d'affectation dans une optique multifonctionnelle et multimodale de valorisation des espaces publics ;
- les communes explicitent dans le rapport 47 OAT les mesures qu'elles prennent en la matière ;
- les communes misent sur l'aménagement d'espaces publics de qualité dans le cadre des projets d'aménagement touchant le domaine public. Pour cela, elles assurent tout particulièrement la compatibilité des projets avec les différentes fonctions de l'axe (sécurité, continuité, capacité, exploitation, etc.) et de tous les usagers concernés (transports publics, voitures, cycles, piétons).

Le projet respecte cette mesure et renforce le réseau des espaces publics par le biais notamment :

- du passage en zone de verdure 15 LAT : espaces verts de grandes poches non bâties de la commune, permettant d'assurer des espaces de respiration et de loisirs. Certaines de ces poches mises en zone de verdure sont déjà des lieux d'utilisation publique ;
- de la confirmation de la fonction d'utilité publique de certains secteurs (administration communale, école, etc) ;
- des dispositions du règlement pour la zone affectée à des besoins publics 15 LAT : espaces collectifs qui assurent la haute qualité des espaces bâtis et non bâtis notamment par l'inscription d'une disposition réglementaire imposant pour tout aménagement extérieur de plus de 3'000 m^2, la réalisation d'une mise en concurrence par projet.

MESURE C11 : PATRIMOINE CULTUREL ET DÉVELOPPEMENT RÉGIONAL

La mesure C11 prescrit notamment que, dans la mesure où les objectifs de sauvegarde sont respectés, les autorités compétentes soutiennent la mise en valeur économique du patrimoine culturel. La synergie avec les acteurs du patrimoine et de l'économie est recherchée. Les inventaires relatifs à la protection du patrimoine culturel sont intégrés dans toutes les planifications et constituent des données de base pour les projets cantonaux, régionaux ou communaux.

En cohérence avec cette mesure, plusieurs dispositions sont prises dans le PACom pour préserver et mettre en valeur l'identité patrimoniale de la commune :

- la préservation des caractéristiques des ensembles par la création d'une zone spécifique avec une réglementation spécifique (voir Point Ensembles identitaires, zone d'habitation de moyenne densité A) ;
- une protection accrue des bâtiments en notes 3 et 4 du recensement architectural via un article réglementaire (article 110) ;
- deux secteurs de protection du site bâti A et B 17 LAT pour la sauvegarde de bâtiments inscrits à l'inventaire ;
- un secteur à échappées paysagères "Les Côtes" pour garantir la préservation des vues sur le paysage du lac Léman. Cette disposition participe à la préservation des échappées paysagères lacustres du plan directeur cantonal (mesure C12). Elle est ainsi prise en compte dans la révision du PACom.

MESURE D12 : ZONES D'ACTIVITÉS

La mesure D12 demande que le dimensionnement des zones d'activités soit coordonné au niveau régional via la mise en place d'un système de gestion des zones d'activités. Les positionnements du projet de PACom par rapport à la mesure D12 sont explicités au Point "Zones d'activés économiques".

MESURE D13 : INSTALLATIONS À FORTE FRÉQUENTATION

Le PACom réglemente les activités commerciales. Elles sont autorisées ~~uniquement~~ dans ~~deux~~ les zones suivantes : "centralités urbaines", "ensembles identitaires", "quartiers d'immeubles, zone d'habitation de faible densité B, "espaces collectifs" et les zones d'activités économiques A et B. Le règlement précise que la surface totale par activité est limitée à 2'500 m^2. De ce fait les activités qui se développeront ne seront pas considérées comme des installations à forte fréquentation.

MESURE E13 : DANGERS NATURELS GRAVITAIRES

Le canton demande que "les autorités intègrent les cartes de dangers et les plans de mesures dans leurs planifications, notamment dans les plans d'affectation". Le projet tient compte des dangers naturels et inscrit des mesures (voir point "Dangers naturels").

MESURE E24 : ESPACE RÉSERVÉ AUX EAUX

Le Canton demande que "les communes délimitent dans le plan général d'affectation (PGA) l'espace réservé aux eaux et la distance de construction par rapport à cet espace et une bande d'interdiction de construire pour les cours d'eau sous tuyau". Le projet tient compte de l'espace cours d'eau et le transcrit sur le plan (voir point "Espace réservé aux eaux").

MESURE R11 : AGGLOMÉRATION LAUSANNE - MORGES

Le dossier est conforme au PALM (voir chapitre 5.17).

5.16 PLAN DES MESURES OPAIR

Le règlement du PACom prévoit des réductions de place de stationnement et rend obligatoire la réalisation de plan de mobilité d'entreprise. Ces mesures sont décrites au point "Stationnement". L'imposition d'indices de surface verte sur les parcelles et l'arborisation obligatoire prévue contribuent à une amélioration de la qualité de l'air (comme décrit au point "Gestion du vide, Aménagements extérieurs").

5.17 CONFORMITÉ AVEC LE PROJET D'AGGLOMÉRATION LAUSANNE-MORGES (PALM - R11)

Le projet est conforme au projet d'agglomération, notamment aux mesures suivantes.

MESURES D'URBANISATION

Pour le PALM 2016 (en vigueur), les mesures d'urbanisation sont uniquement des plans d'affectation. Le projet de PACom exclut de son périmètre les sites voués à des planifications de détail en cours ou à venir (entrepôts CFF, La croisée II, secteur Malley, Place du Marché, En Bellevue, gare).

Le PALM 2016 identifie des mesures non engagées à l'horizon 2030. Le PACom affecte 3 des 5 secteurs situés sur la commune de Renens :

- Chêne II
- Chêne III
- Kodak

Pour les deux restants, le secteur "Malley-Gazomètre" et le secteur "Terminus", des plans d'affectation de détail sont en cours.

MESURES INFRASTRUCTURELLES

Le PALM 2016 liste des mesures infrastructurelles dont plusieurs concernent Renens : aménagements routiers pour les transports publics, franchissements pour la mobilité active, stationnements vélos, création d'espaces publics et liaison mobilité active pour le secteur Malley, etc.

Ces mesures sont à développer généralement sur le domaine public. Or le projet de PACom confirme leur emprise actuelle (zone de desserte 15 LAT : espaces liés au réseau routier) et est coordonné avec diverses procédures de décadastration (mises au DP, pour assurer les largeurs nécessaires aux aménagements des futurs TP par exemple). Dès lors, le projet de PACom ne va pas à l'encontre des mesures infrastructurelles identifiées dans le PALM.

MESURES ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

La carte "Mesures environnementales et paysagères" du volet B "opérationnel" du PALM 2016 identifie la mesure de renaturation du ruisseau de Broye. La fiche dédiée explique que sa remise à ciel ouvert, en prolongement de la réhabilitation déjà réalisée par Prilly, a pour but de rétablir les fonctions écologiques du cours d'eau, en tenant compte de la sécurité des personnes et des biens. Cette mesure est aujourd'hui réalisée.

Le projet de PACom confirme et renforce cette mesure :

- il identifie l'espace renaturé comme "bande de type 1 - Couloir paysager et cours d'eau" dans le plan des bandes urbaines paysagères : les espaces paysagers le long du cours d'eau doivent être qualifiés.
- il affecte les parcelles concernées par l'espace renaturé en aire forestière 18 LAT, zone de verdure 15 LAT : espaces verts et zone affectée à des besoins publics 15 LAT : espaces collectifs (voir le plan des modifications des affectations au chapitre 4.7 "Affectations modifiées")
- il inscrit une aire de végétation sur les parcelles privées traversées par le cours d'eau enterré (en aval de l'espace visé par la mesure de renaturation, ex. parcelles n^{os}115, 116, 117): les dispositions imposent quelle soit largement arborisée et aménagée par une forte présence végétale, avec au minimum 2/3 de la surface de l'aire devant être perméable. De ce fait la présence du cours d'eau enterré sera marquée dans le paysage.

AUTRES ÉLÉMENTS DE CONFORMITÉ AU PALM

A noter enfin que le projet de PACom prend en compte les périmètres des sites stratégiques d'agglomération et, en cas d'évolution de l'affectation, y assure les densités minimales imposées par le PDCn. Pour le site stratégique "Prilly Sud-Malley-Sébeillon", comme détaillé au chapitre 5.15 "Conformité avec le Plan directeur cantonal", ce sont les périmètres des documents directeurs élaborés après la première mouture du PALM qui ont été pris en compte pour assurer la densité minimale selon la mesure A11.

5.18 CONFORMITÉ AVEC LE PLAN DIRECTEUR INTERCOMMUNAL

Le projet s'appuie sur le plan directeur intercommunal de l'ouest lausannois (comme décrit plus haut) et est conforme à celui-ci, notamment aux objectifs et orientations stratégiques suivants :

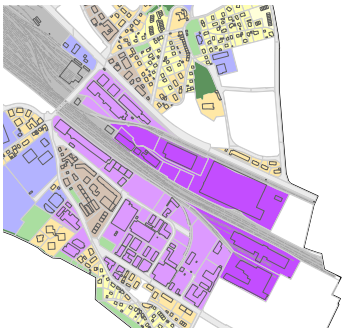
PRÉSERVER DES GRANDS SITES D'ACTIVITÉS BIEN LOCALISÉS ET LES RESTRUCTURER

Les sites situés le long des chemins de fer sont préservés pour les activités artisanales et industrielles. ~~Le logement y est interdit sauf s'il s'agit d'un logement de fonction~~ Le logement y est interdit. À titre exceptionnel et sous condition, un logement de gardiennage peut être admis.

La zone d'activités tertiaires est maintenue au nord de la commune. Celle-ci est particulièrement bien connectée au BHNS et aux accès routiers, notamment à l'autoroute dont l'entrée se situe sur la commune voisine de Crissier. Cette zone, auparavant affectée par un plan partiel, est intégrée au PACom.

Comme décrit plus haut au le chapitre "Projet", le projet de PACom est particulièrement conforme aux objectifs suivants :

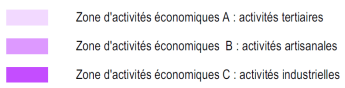
- préserver et faire vivre le patrimoine en tant qu'élément identitaire et trace de l'évolution du territoire;
- mettre à disposition de la population grandissante une offre en espaces et équipements publics en nombre, en qualité et en variétés suffisantes, et les mettre en réseau;
- améliorer la perméabilité du territoire et requalifier les voiries routières en espaces publics multimodaux.



Les grands sites d'activités proches des voies CFF sont affectés à la zone d'activités



La zone d'activités tertiaires au nord de la commune

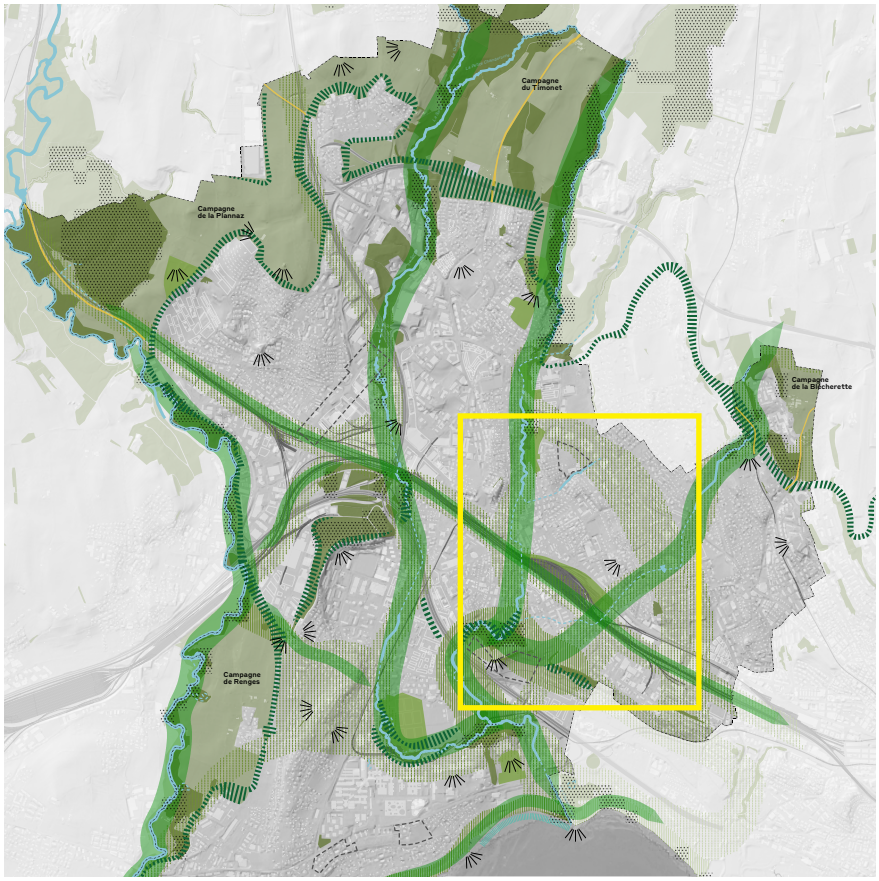


ORIENTATION STRATÉGIQUE 4 : CONSOLIDER LES GRANDS ÉLÉMENTS PAYSAGERS DE L'OUEST LAUSANNOIS ET GÉRER L'ACCUEIL DU PUBLIC

En lien avec cette orientation stratégique, le PDi-OL documente la planche ci-dessous "les grands éléments paysagers". La planche met notamment en évidence les grandes liaisons paysagères qui concernent la commune de Renens. Elles sont liées à la présence d'ensemble forestiers, de cours d'eau à ciel ouvert ou enterrés et du réseau ferré.

Les deux liaisons paysagères structurées par la présence de la Mèbre et de la Broye (en grande partie enterrée) sont renforcées par le projet de PACom, via le concept des bandes paysagères (type 1 "cours d'eau et couloir paysager") et le développement des aires de végétation (mise en réseau d'espaces libres de construction et majoritairement en verdure, espaces tampons autour des ensembles forestiers, etc.). Les espaces ferroviaires sont quant à eux confirmés en termes d'affectation.

La planche identifie également un point de vue au niveau du secteur d'utilité publique défini entre le collège du 24 janvier et l'église protestante. Ce secteur en pente bénéficie en effet de dégagements vers le grand paysage (lac, Jura, etc). La parcelle n°68 bénéficie d'une aire de végétation en lien avec la présence d'un espace vert collectif. Cela contribuera à pérenniser l'espace vert et le point de vue.



ÉLÉMENTS RÉPONDANT À L'ORIENTATION STRATÉGIQUE

- Forêt
- avec fonction d'accueil élevée ou supérieure (tiré du Plan directeur forestier de la Région Centre, 2018)
- Grand parc multifonctionnel
- Campagne
- Axe des campagnes
- Dentelle
- Liaison paysagère
- Maillage écologique (liaison biologique continue / discontinue)
- Espace de baignade
- Cours d'eau
- Cours d'eau souterrain
- Point de vue

DONNÉES DE BASE

- Secteur à questionnements

Extrait du PDi-OL : Planche "Les grands ensembles paysagers", en lien avec l'orientation stratégique 4. Le rectangle situe approximativement l'espace de la commune de Renens.

6. CONCLUSION

Sur la base de ce qui précède, on peut donc conclure à la conformité des dispositions du PACom avec les exigences légales en aménagement du territoire ainsi qu'avec les différents instruments de planification légalisés et les intentions générales d'aménagement pour la commune de Renens.

7. ANNEXES

1. RÈGLEMENT DU PEP EN VIGUEUR (23 MARS 1984)
2. TABLEAU DE SYNTHÈSE DES DISPOSITIONS QUANTITATIVES DES ZONES À BÂTIR 15 LAT
3. BILAN CORRIGÉ DU DIMENSIONNEMENT DE LA ZONE À BÂTIR DU PEP (GUICHET DE SIMULATION DE LA DGTL)
4. BILAN DU DIMENSIONNEMENT DE LA ZONE À BÂTIR DU PROJET DE PACOM (GUICHET DE SIMULATION DE LA DGTL)
5. ÉVALUATION DE RISQUE DANS LES PROCÉDURES DE PLANIFICATION ET D'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE (ERPP)
6. COURRIER DE VALIDATION DE LA TRANSCRIPTION DES DANGERS NATURELS
7. EXTRAIT ETUDES BRUIT ET ATTRIBUTION DES DS EN 2023 EN ZHFD
8. PRÉAVIS DES SERVICES CANTONAUX DANS LE CADRE DE L'EXAMEN PRÉALABLE
9. PV DE SÉANCE POST-EXAMEN PRÉALABLE AVEC DGTL
10. PRÉAVIS TL DANS LE CADRE DE L'EXAMEN PRÉALABLE
11. PRÉAVIS CFF DANS LE CADRE DE L'EXAMEN PRÉALABLE