

Présidence:

Groupe "Les Verts"

.....



Groupe Socialiste

.....

.....

MUNICIPALITÉ

PRÉAVIS N° 61-2020

AU CONSEIL COMMUNAL

Groupe PLR

.....

.....

Adoption du plan d'affectation
P21_A "Les Baumettes", remplaçant le plan
d'extension partiel "Au Bugnon" de 1978

Groupe "Fourmi Rouge"

.....

.....

Date proposée pour la séance de la Commission:

**Mardi 25 février 2020, à 18h,
Centre technique communal, rue du Lac 14**

Groupe UDC

.....

13 janvier 2020

PRÉAVIS N° 61-2020

Adoption du plan d'affectation P21_A "Les Baumettes",
remplaçant le plan d'extension partiel "Au Bugnon" de 1978

Table des matières

1	Préambule	2
2	Contexte	2
2.1	Historique	2
2.2	Contexte urbain.....	3
2.3	Partenaires	4
3	Plan d'affectation (PA)	4
3.1	Description du projet de plan d'affectation	4
3.1.1	Périmètre et propriétaire	4
3.1.2	Dimensionnement et composition	4
3.2	Contenu du plan d'affectation	4
3.2.1	Installations publiques et parapubliques	4
3.2.2	Règlement sur la taxe d'équipements communautaires	5
3.2.3	Aires d'évolution des constructions et capacités constructives	5
3.2.4	Accessibilité et mobilité	5
3.2.5	Stationnement et génération de trafic	5
3.2.6	Durabilité du projet	5
4	Procédure LATC	6
4.1	Approbation de la Municipalité et examens cantonaux	6
4.2	Enquête publique et information	6
4.3	Réponses aux oppositions et observations	6
4.4	Suite de la procédure.....	8
5	Incidences financières	8
6	Conclusion de la Municipalité	9

Renens, le 13 janvier 2020

AU CONSEIL COMMUNAL DE RENENS,

Monsieur le Président,
Mesdames les Conseillères communales, Messieurs les Conseillers communaux,

1 Préambule

La Fondation Les Baumettes, établissement médico-social de Renens et environs, (ci-après: la Fondation), souhaite se développer pour répondre aux besoins actuels et futurs de la population. Suivant les attentes de la société et les directives cantonales, elle doit accueillir davantage de résident-e-s en chambres individuelles (85%) et envisage à terme 67 résident-e-s supplémentaires (111 actuellement). A cette fin, de nouvelles chambres doivent être construites et un certain nombre de chambres doubles doivent être transformées en chambres individuelles. L'agrandissement projeté concerne également la crèche/garderie existante ainsi que des logements protégés supplémentaires.

Pour atteindre cet objectif, les surfaces de plancher autorisées aujourd'hui, soit 9'000 m², doivent être augmentées de 5'300 m². Le cadre légal actuel du plan d'extension partiel (PEP) "Au Bugnon" de 1978 ne permettant pas une extension de la surface bâtie, la Fondation a élaboré un nouveau plan d'affectation en collaboration avec la Municipalité.

Les buts du présent préavis sont dès lors de soumettre à l'approbation du Conseil communal les documents du plan d'affectation P21_A "Les Baumettes" d'une part et d'approuver les propositions de réponses aux oppositions faites dans le cadre de l'enquête publique d'autre part.

2 Contexte

2.1 Historique

L'Établissement des Baumettes, géré par la Fondation, a été ouvert en 1984 pour des personnes âgées en perte d'autonomie. Il a été fondé par les Communes de Bussigny, Chavannes-près-Renens, Crissier, Ecublens et Renens.

A l'époque, une réflexion approfondie avait été menée par les architectes lausannois Audergon Vionnet et Wintsch, qui ont remporté le concours en s'interrogeant de manière critique sur les circulations optimales à créer dans un futur EMS qui devait alors accueillir 71 résident-e-s. La sensibilité de ces architectes les a rendus attentifs à éviter une coupure entre la société et les occupants de l'établissement.

Aujourd'hui, l'établissement s'est bien développé, mettant l'accent sur le bien-être de ses résident-e-s. Si au départ la norme était de proposer des chambres à 3, voire 4 lits, l'établissement a progressivement réduit ce nombre de lits pour éviter une cohabitation forcée pour celles et ceux qui ne la souhaitent pas. Plusieurs transformations ont amené à la situation actuelle: 111 lits répartis dans 55 chambres individuelles et 28 chambres doubles.

Au fil des ans, la Fondation s'est également dotée de fonctions complémentaires liées à l'établissement central. Initialement, une classe d'école enfantine a été ouverte au sein de la structure afin de créer un lien entre générations. Elle a été par la suite transformée en garderie pour répondre notamment aux besoins du personnel et fait désormais partie intégrante du Réseau d'accueil de jour des enfants de Renens-Crissier. En 2007, les architectes Terrin Barbier, lauréats d'un concours d'architecture, réalisent deux bâtiments offrant un total de 32 appartements de 3.5 et 2.5 pièces, en plus d'une salle polyvalente et de deux logements de service. L'offre est complétée par un Centre d'accueil temporaire (CAT), un complément au système de service d'aide et de maintien à domicile accueillant en journée des personnes vivant à domicile.

L'établissement accueille ainsi aujourd'hui 111 résident-e-s dans le bâtiment de l'EMS ainsi qu'une quarantaine de personnes dans les logements protégés, soit un total d'environ 150 personnes. Il emploie actuellement 125 personnes (équivalent plein-temps) pour l'EMS et les logements protégés, ainsi que 12 personnes pour la garderie.

Selon les Directives et recommandations architecturales des établissements médico-sociaux vaudois (DAEMS 2003), le principe est de concevoir essentiellement des chambres à 1 lit, la part des chambres à 2 lits devant être limitée à 15%. La Fondation souhaite atteindre cet objectif tout en augmentant le nombre de lits afin de répondre aux besoins croissants de la société.

Un projet de modernisation et d'extension a été retenu par le Conseil d'Etat vaudois. Il consiste à transformer des chambres à deux lits en chambres individuelles et d'y inclure une salle de bain chaque fois que possible. La modernisation a pour effet de diminuer la capacité d'accueil de 111 à 90 résident-e-s (76 en chambres individuelles et 14 en chambres doubles). Le projet d'extension à moyen terme permettra de créer 40 chambres individuelles supplémentaires pour avoir ainsi une capacité totale de 130 lits répartis dans 10 chambres doubles et 110 individuelles. C'est donc à cette fin que la Fondation a mandaté le bureau 2b architectes pour élaborer un nouveau plan d'affectation sur le site des Baumettes.

A noter qu'en parallèle, un établissement se construit à Bussigny permettant d'agrandir la capacité d'hébergement de la Fondation dans l'Ouest lausannois, qui atteindra 182 lits au total.

2.2 Contexte urbain

Le site des Baumettes se trouve dans un tissu urbain varié composé d'une couronne de logements de différents types et tailles (villas individuelles, petites barres de maisons mitoyennes, petits immeubles collectifs, etc.), un complexe scolaire (Collège des Pépinières) et une zone d'activités avec des équipements sportifs et des bâtiments administratifs.

La parcelle N° 1334, propriété de la Fondation, est occupée par le bâtiment historique de l'EMS. Ce dernier est composé d'un corps principal, parallèle à l'avenue des Baumettes, avec des avant-corps perpendiculaires s'avancant dans le parc arboré. Les bâtiments des logements protégés y sont implantés comme des objets posés et préservent la forte interaction entre le bâti de l'EMS et le parc.

Le plan d'affectation reconnaît les qualités de l'existant, autant du bâti que des aménagements extérieurs et propose une densification respectueuse du principe urbain actuel, tout en gardant l'ouverture sur le parc. Il permet, par ailleurs, la densification d'un secteur déjà urbanisé, connecté par les transports publics.

2.3 Partenaires

Le projet d'extension a le soutien du Service des assurances sociales et de l'hébergement de l'Etat de Vaud ainsi que du Conseil de la Fondation (composé de membres des Municipalités des Communes fondatrices, soit Bussigny, Chavannes-près-Renens, Crissier, Ecublens et Renens).

3 Plan d'affectation (PA)

3.1 Description du projet de plan d'affectation

3.1.1 Périmètre et propriétaire

Le périmètre du plan d'affectation est identique à celui du PEP "Au Bugnon" qu'il abroge. Il inclut une seule parcelle, appartenant à un propriétaire unique, d'une surface d'environ 18'000 m² délimitée au nord-est par l'avenue des Baumettes, au nord-ouest par le chemin d'Eterpy et au sud par une zone d'habitation.

3.1.2 Dimensionnement et composition

Une étude pour l'extension de l'EMS, effectuée par le bureau Terrin Barbier architectes en mars 2016, a démontré la nécessité de réviser le PEP existant pour atteindre les objectifs de la Fondation. En effet, plusieurs dispositions du règlement du PEP ne peuvent pas être respectées, notamment celles concernant la densité (environ 140 habitant-e-s et 180 emplois) et l'utilisation du sol (indice fixé à 0.5, soit environ 9'000 m²). A partir de là, le bureau 2b architectes a effectué une analyse critique et évalué la capacité maximale du site avant de déterminer les principes de développement. Cette étude a permis d'identifier à la fois des secteurs dans lesquels la construction est possible, et ceux qui seraient à préserver pour leurs qualités, notamment paysagères, ceci dans le respect des législations en vigueur.

Les propositions principales qui en découlent sont les suivantes:

- maintenir les qualités paysagères du site, préserver au maximum les aménagements extérieurs qui s'étendent sur plus de 14'600 m² et protéger le parc arboré;
- identifier des secteurs dans lesquels la construction est possible par le rehaussement ou l'extension du bâtiment existant.

3.2 Contenu du plan d'affectation

Le plan d'affectation "Les Baumettes" a pour objectif de:

- permettre le développement et l'augmentation de l'activité de l'offre de l'EMS, de l'accueil préscolaire et des logements protégés existants par une densification raisonnée du site;
- conserver et valoriser les qualités paysagères du site;
- assurer une bonne intégration des nouvelles constructions dans le contexte.

Le dossier est composé du plan et de son règlement. Il est accompagné d'un rapport d'aménagement (47 OAT), conformément aux dispositions de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions (documents en annexe).

3.2.1 Installations publiques et parapubliques

Tout en maintenant l'affectation actuelle du terrain, telle que définie par le PEP "Au Bugnon" comme "zone de bâtiments publics", la présente planification permet d'accroître la densité de la parcelle et participe ainsi à la vision cantonale de développement de l'offre pour la prise en charge médico-sociale des seniors.

3.2.2 Règlement sur la taxe d'équipements communautaires

Le règlement de décembre 2015 sur la taxe relative au financement de l'équipement communautaire communal ne s'applique pas aux surfaces d'installations (para-)publiques (art. 4), cette taxe n'est donc pas exigible dans le cadre de ce plan d'affectation.

3.2.3 Aires d'évolution des constructions et capacités constructives

Le plan d'affectation autorise un programme volumétrique limité et défini par des aires d'évolution des constructions. Ce mécanisme permet de disposer les nouvelles surfaces avec souplesse et créativité sans obligatoirement atteindre les hauteurs maximales autorisées. Une marge de manœuvre importante est ainsi garantie pour le développement d'un projet dans le cadre d'un concours d'architecture.

3.2.4 Accessibilité et mobilité

La circulation motorisée et le stationnement ne sont autorisés qu'aux emplacements indiqués sur le plan. L'accessibilité au site est garantie par l'avenue des Baumettes qui longe le périmètre au nord ainsi que par le chemin d'Eterpy, à l'ouest de la parcelle. Les accès existants sont maintenus ainsi que la servitude de passage public à pied existante (au sud de la parcelle). Cette dernière garantit l'une des perméabilités piétonnes majeures à maintenir dans le quartier.

3.2.5 Stationnement et génération de trafic

L'accès au stationnement s'effectue impérativement par l'avenue des Baumettes et le chemin d'Eterpy. Du côté de l'avenue des Baumettes (entrée principale de l'EMS), la réalisation d'un parking enterré est encouragée (art. 24) afin d'assurer une entrée au site de qualité et de préserver les espaces verts sur l'ensemble du périmètre. Les constructions souterraines ont été circonscrites afin de pouvoir bénéficier de surfaces de pleine terre. Le nombre maximum de places de stationnement, calculé selon les normes VSS avec un coefficient de réduction correspondant à l'emplacement et à l'offre en transports publics, est de 65, pour 64 existantes aujourd'hui. Le nouveau plan d'affectation ne modifie donc pas la charge de trafic par rapport à la situation existante.

3.2.6 Durabilité du projet

Le plan d'affectation répond à de nombreux objectifs de durabilité urbaine, en particulier dans sa volonté de densifier un terrain déjà construit, conformément à la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT).

Jouissant d'une localisation centrale, le nouveau plan d'affectation encourage la mobilité douce et l'usage des transports publics.

Respectueux de l'environnement, il préserve les qualités du site en limitant au maximum l'extension des nouvelles constructions sur l'aire des aménagements extérieurs et en protégeant son parc. En effet, la sous-aire du parc arboré (env. 2'350 m²) a été identifiée comme l'une des composantes paysagères majeures à préserver. Son rôle public, favorisant la mixité intergénérationnelle et les liens entre les résident-e-s et les habitant-e-s du quartier, est fortement apprécié de toutes et tous. L'intention de pérenniser son ouverture au quartier environnant s'est concrétisée par un accord entre la Commune et la Fondation.

Le plan affirme sa volonté de créer un lieu de vie réellement durable en prévoyant un site ouvert à son environnement, comportant des constructions de qualité tant urbanistique qu'architecturale; elles seront également compactes, diverses, à toits végétalisés et répondant aux exigences contemporaines d'économies d'énergie.

Finalement, le plan d'affectation revêt une importance à l'échelle cantonale en matière d'offre pour la prise en charge médico-sociale des seniors (projet d'utilité publique).

4 Procédure LATC

4.1 Approbation de la Municipalité et examens cantonaux

Dans sa séance du 30 juillet 2018, la Municipalité a approuvé le contenu du dossier du plan d'affectation P21_A "Les Baumettes" comprenant un plan, un règlement et un rapport 47 OAT. Suite à cette décision, elle a transmis le dossier au Canton pour examen préalable, conformément à l'article 18 LATC.

Le retour du Canton est positif. En date du 1^{er} février 2019, le Canton a préavisé favorablement le dossier et a invité la Commune à poursuivre la procédure après avoir pris en compte les indications contenues dans les préavis des services cantonaux. Le dossier annexé au présent préavis tient compte de ces modifications, ajouts et compléments d'ordre mineur.

4.2 Enquête publique et information

Le 1^{er} avril 2019, la Municipalité a approuvé le dossier complété. Le plan d'affectation a été soumis à l'enquête publique du 11 mai au 9 juin 2019, selon l'article 38 LATC.

Une séance d'information publique a été organisée pendant la mise à l'enquête du dossier. Celle-ci a été annoncée à travers différents canaux, dont le journal communal *Carrefour Info*. Des invitations personnelles ont également été adressées aux habitant-e-s du voisinage.

4.3 Réponses aux oppositions et observations

Dans le délai de l'enquête publique, les oppositions et observations suivantes ont été enregistrées:

- une opposition collective par un regroupement de voisins des Baumettes;
- une remarque de la part d'un couple de voisins du chemin d'Eterpy.

Les opposants ont été conviés à une séance de conciliation organisée le 25 juin 2019 au Centre technique communal où ils ont été entendus par le Service de l'urbanisme, les architectes en charge du projet et le maître d'ouvrage. A la suite de cette séance, les auteurs de la remarque ont confirmé toute absence d'opposition de leur part.

Les opposants, quant à eux, ont demandé des modifications du projet en échange du retrait de leur opposition.

La Municipalité a décidé, dans sa séance du 28 octobre 2019, de maintenir le projet du plan d'affectation P21_A "Les Baumettes" tel que soumis à l'enquête publique. Elle soumet au Conseil communal les propositions de réponse suivantes aux points de l'opposition, retranscrites en italique:

Point d'opposition N° 1: dépassement de la surface au sol constructible

La zone d'installations parapubliques de la parcelle N° 1334 est entourée de zones d'habitation de très faible densité dans toute sa partie sud, et d'une zone d'habitation de faible densité, ainsi que d'une zone de sport et loisirs au nord. En prenant en compte l'article 46 b du RPE, la surface au sol n'excédera pas 1/5 de la surface de la parcelle. Or à ce jour la parcelle fait 18'084 m² et il y a 3'456 m² de surface construite sur les 3'616 m² autorisés. Si le plan d'affectation est autorisé, il permettrait d'atteindre une surface au sol de 5'106 m². On ne parle pas ici de quelques mètres en plus, mais bien d'une surface de 1'490 m² dépassant ce qui est autorisé.

Point d'opposition N° 2: dépassement de la hauteur légale

La hauteur des logements protégés atteindrait 13 m. Selon l'art. 43 c du RPE, pour un bâtiment de plus de 160 m² de surface au sol, les hauteurs au faîte sont de 8 m au maximum lorsque la surface au sol du bâtiment n'excède pas 1/7 de la surface de la parcelle. Or aujourd'hui on dépasse déjà largement cette limite puisque la surface construite occupe 1/5 de la parcelle.

Réponse aux points N°s 1 et 2:

Le périmètre concerné étant régi par une planification spécifique, la comparaison avec des articles du règlement du plan d'extension ne s'applique pas. La planification envisagée prévoit de nouvelles règles concernant les surfaces d'occupation du sol et les hauteurs, tout à fait raisonnables et en adéquation avec la planification directrice supérieure.

Point d'opposition N° 3: mauvaise intégration dans le paysage

Selon l'article 3 b de la LAT RS 700, parmi les principes régissant l'aménagement, il faut veiller à ce que les constructions prises isolément ou dans leur ensemble ainsi que les installations s'intègrent dans le paysage. Or en procédant à une élévation du logement protégé au sud, deux énormes ajouts au nord et au nord-est de la parcelle, ainsi que deux surélévations au milieu de la parcelle, pour un total de 5'300 m² de surface habitable en plus, on imagine bien qu'un tel complexe entouré de villas ressemblera à une usine au milieu d'un quartier résidentiel.

Réponse au point N° 3:

La nouvelle planification tient compte du contexte du quartier afin d'intégrer au mieux les possibles extensions et surélévations. L'autorité a estimé essentiel de conserver et valoriser les qualités paysagères du site et d'assurer une bonne intégration des nouvelles constructions dans leur contexte. Le parc constitue une composante paysagère majeure à préserver, y compris comme espace favorisant le lien social entre usagers. De ce fait, la surélévation des bâtiments constitue le meilleur choix pour préserver le parc.

Point d'opposition N° 4: réduction des zones de détente

Selon l'article 3 d. de la LAT RS 700, il faut veiller à conserver les sites naturels et les territoires servant au délassement. En augmentant la capacité de 67 lits supplémentaires (151 aujourd'hui, 218 dans le projet), soit une augmentation de 44,4%, sans parler du nombre de travailleurs en plus, comment peut-on prétendre que la zone de détente actuelle, déjà partagée par de nombreux utilisateurs, sera suffisante en l'amputant encore de 1'600 m² au sol et en étouffant les espaces par de nombreuses surélévations ?

Réponse au point N° 4:

Mis à part l'emprise de l'extension de la crèche (350 m²), projet d'utilité publique, le nouveau PA ne réduit aucune autre zone de détente existante. En effet, les possibilités d'extensions au nord et nord-est prennent place sur une zone actuellement dédiée au stationnement. Au contraire, le nouveau PA protège les zones de détente principales existantes telles que le parc arboré ou l'aire du square. Par ailleurs, des extensions au nord permettent la création d'une nouvelle zone de détente en enterrant le parking en souterrain et en requalifiant l'entrée de l'EMS par un espace extérieur plus chaleureux.

Point d'opposition N° 5: dépassement de la dimension humaine

Selon l'article 15 b. de la LAT RS 700, de nouveaux terrains peuvent être classés en zone à bâtir si les conditions suivantes sont réunies: b. Ils seront probablement nécessaires à la construction dans les quinze prochaines années même si toutes les possibilités d'utilisation des zones à bâtir réservées ont été épuisées et ils seront équipés et construits à cette échéance. Or, la Commune de Renens dispose d'autres terrains qui permettent d'accueillir des projets d'EMS et de garderie sans avoir à

surcharger une zone qui se trouve déjà à la limite des pressions anthropiques. Ce projet dépasse largement la dimension humaine qui existe encore à ce jour.

Réponse au point N° 5:

La loi fédérale sur l'aménagement du territoire impose une "densification vers l'intérieur" afin de créer un milieu bâti compact. Par ailleurs, l'augmentation des droits à bâtir d'un terrain déjà situé en zone à bâtir reste raisonnable (voir réponse aux points N°s 1-2) puisqu'à terme, le PA répond simplement au besoin d'accueillir 67 résident-e-s supplémentaires.

Point d'opposition N° 6: nuisances

Selon l'article 3 b. de la LAT RS 700, les territoires réservés à l'habitat et à l'exercice des activités économiques seront aménagés selon les besoins de la population et leur étendue limitée. Il convient notamment: b. de préserver autant que possible les lieux d'habitation des atteintes nuisibles ou incommodes, telles que la pollution de l'air, le bruit et les trépidations. Les parcelles N°s 1051, 1052 et 1054 se trouvent à proximité d'une route classée: accès des véhicules secondaire occasionnel, mais qui dans les faits est l'accès principal et journalier des camions de livraisons dès 5h30 et de la vingtaine de véhicules privés pour la livraison des repas à domicile. Ceci engendre des manœuvres polluantes et bruyantes; signal sonore de recul, bloc frigorifique bruyant en continu, directement sous les fenêtres des bâtiments précités. Sans compter le va-et-vient des véhicules qui amènent et ramènent les enfants à la garderie. On imagine bien qu'en augmentant la capacité de la garderie ainsi que de l'EMS ces nuisances ne diminueront pas, bien au contraire.

Réponse au point N° 6:

Les nuisances éventuelles engendrées par le nouveau PA ont été prises en considération lors de son élaboration (cf. rapport OAT). L'augmentation de la capacité d'accueil de l'EMS n'engendrera qu'une faible augmentation du trafic, tout à fait absorbable dans le quartier. En outre, des mesures seront prises afin de le réduire au minimum, comme par exemple la création d'un parking souterrain. Le Règlement du plan d'affectation prévoit également que tout projet d'extension au droit de l'avenue des Baumettes qui abriterait des locaux sensibles au bruit (chambre, salon, repos) doit être accompagné d'une étude acoustique démontrant le respect des valeurs limites d'immission (art. 7, alinéa 2).

Au vu de ce qui précède, la Municipalité demande au Conseil communal de lever l'opposition collective et d'adopter le projet de réponse.

4.4 Suite de la procédure

Après l'adoption du plan d'affectation par le Conseil communal, la Municipalité transmet le dossier au Département compétent pour approbation, qui statue sous l'angle de la légalité et de sa conformité au plan directeur cantonal. La décision d'approbation du Département et les décisions communales sur les oppositions sont notifiées par écrit à la Municipalité et aux opposants. Ces décisions sont susceptibles d'un recours au Tribunal cantonal.

A l'échéance du délai de recours, le Service du développement territorial (SDT) constate l'entrée en vigueur du plan s'il n'y a pas de recours. En cas de recours, l'entrée en vigueur du plan est suspendue jusqu'à droit connu.

5 Incidences financières

L'approbation du présent plan d'affectation n'a pas d'incidence financière sur le budget communal. L'entier des frais liés au concours d'architecture ainsi que les coûts des travaux de transformation et de construction sont supportés par le propriétaire.

6 Conclusion de la Municipalité

La parcelle N° 1334 à Renens est affectée, par le PEP "Au Bugnon", à la zone de bâtiments publics. Elle est principalement destinée à l'implantation d'un ensemble médico-social d'utilité publique avec toutes les installations annexes nécessaires à son exploitation. Elle accueille également des logements pour personnes âgées ou malades et pour le personnel technique et soignant.

La densité autorisée ne suffit plus aux besoins actuels et futurs de l'établissement qui se doit de répondre à l'évolution de notre société vieillissante. En effet, les chiffres avancés par Statistique Vaud montrent que le nombre des aînés dans le Canton va fortement croître d'ici 2040 (et même au-delà). Augmenter les surfaces d'appartements protégés (+550 m² au maximum) à proximité d'un EMS avec les services qui l'accompagnent permet de répondre aux besoins de nos habitant-e-s. Par ailleurs, la part des personnes ayant 80 ans et plus, qui nécessitent souvent des prises en charge plus lourdes, va augmenter de façon considérable.

En parallèle, l'offre en place d'accueil de jour préscolaire du Réseau Renens-Crissier, dont fait partie la garderie de la Fondation, n'est pas suffisante. Ainsi, la possibilité d'agrandissement de la garderie permet, par une augmentation du nombre d'enfants accueillis, de renforcer la contribution de la Fondation à l'accueil préscolaire et s'inscrit dans le plan de développement des places prévues par le réseau.

La nécessité de créer des lits et des places d'accueil de jour supplémentaires dans le Canton est avérée, tout comme la nécessité d'adapter les planifications existantes afin de permettre leur réalisation. Le PEP actuellement en vigueur sur la parcelle ne permettant pas de densifier ultérieurement le site, l'élaboration d'un nouveau plan d'affectation s'avère inévitable. La présente planification permet d'accroître, de façon raisonnable et qualitative, la densité de la parcelle et participe ainsi à la vision cantonale de développement de l'offre pour la prise en charge médico-sociale des seniors.

—

Fondée sur l'exposé ci-dessus, la Municipalité prie le Conseil communal de bien vouloir voter les conclusions suivantes:

CONCLUSIONS

LE CONSEIL COMMUNAL DE RENENS,

Vu le préavis N° 61-2020 de la Municipalité du 13 janvier 2020,

Où le rapport de la Commission désignée pour étudier cette affaire,

Considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

ADOpte le plan d'affectation P21_A "Les Baumettes" qui abroge le plan d'extension partiel (PEP) "Au Bugnon" de 1978.

ACCEPTE les réponses aux points de l'opposition collective formulée à l'encontre du plan d'affectation P21_A.

LEVE l'opposition collective formulée à l'encontre du plan d'affectation P21_A.

Approuvé par la Municipalité dans sa séance du 13 janvier 2020.

AU NOM DE LA MUNICIPALITÉ

Le Syndic:


Jean-François Clément

Le Secrétaire municipal:


Michel Veyre



Membres de la Municipalité concernés:

- M. Jean-François Clément, syndic
- Mme Tinetta Maystre

Annexes:

- A1. Données chiffrées du projet
- A2. Dossier du PA (plan, règlement, rapport 47 OAT)

Annexe A1: Données chiffrées du projet

Surface du terrain:

- totale (100% de la parcelle)	18'084 m ²
- aménagements extérieurs (environ)	14'600 m ²
- dont le parc arboré (environ)	2'350 m ²

Capacité constructive (SPD totale):

- actuelle	9'000 m ²
- densification octroyée par le PA	+ 5'300 m ²
- capacité totale du nouveau PA	14'300 m ²

Indice d'utilisation du sol (IUS):

- actuel	0.5
- futur	0.8

Places de parc (maximum):

- actuelles	64
- futures	65

Résident-e-s (nombre de lits):

- actuel-le-s	111
- capacité d'accueil du nouveau PA	+ 67
- futur-e-s	178

Employé-e-s (EMS/logements protégés/crèche):

- actuel-le-s	137
- futur-e-s	selon normes

Annexe A2: Dossier du PA (plan, règlement, rapport 47 OAT)

PLAN D'AFECTATION P21_A « LES BAUMETTES »

Approuvé par la Municipalité dans la séance du _____ au _____
Le Syndic : _____ Le Secrétaire : _____

Soumis à l'enquête publique du _____ au _____
Le Syndic : _____ Le Secrétaire : _____

Adopté par le conseil communal dans la séance du _____
Lausanne, le _____

Approuvé par le Département compétent
Lausanne, le _____

Le Président : _____ La Secrétaire : _____ La Cheffe du Département : _____

Entré en vigueur le _____

Plan de base établi conformément aux données cadastrales fournies par le bureau RESO Vaud Sàrl le 22 décembre 2016 et mises à jour le 18 mars 2019

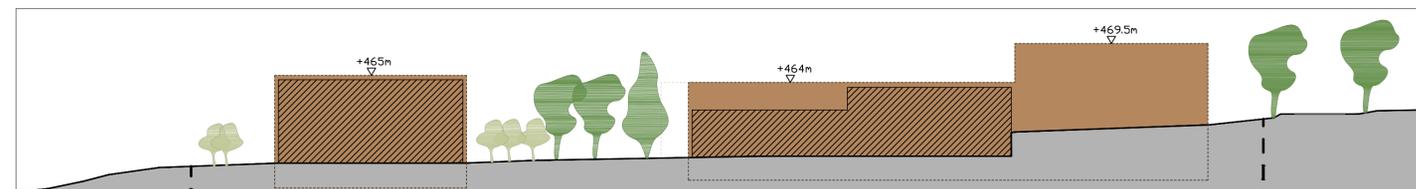
Authentifié selon art. 15 RLAT le _____ Le géomètre breveté _____

2b Document élaboré par
2b architectes sàrl
Avenue de Beaumont 22A, CH-1012 Lausanne
T 021 617 58 17 info@2barchitectes.ch

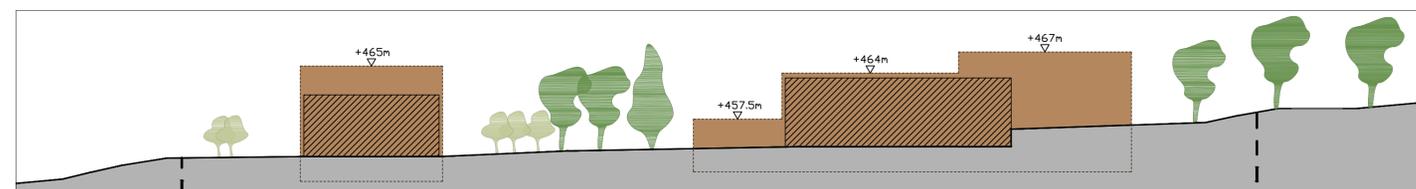
Lausanne, 19 mars 2019



COUPE A-A 1:500



COUPE B-B 1:500



LEGENDES

	Périmètre du plan de quartier
	Aire d'évolution des constructions (hors sol/sous sol)
	+xxx m Altitude maximum des constructions
	Périmètre des constructions souterraines
	Aire des aménagements extérieurs
	Sous-aire du Parc arboré
	Sous-aire de square
	Accès véhicules principal / secondaire
	Sous-aire de circulation et de stationnement
	Accès véhicules secondaire / occasionnel
	Bâtiment existant
	Bâtiment souterrain existant
A titre indicatif	
	Arborisation existante
	Limite d'alignement du 19.07.1978
	(+xxx m) Altitude de référence des aménagements extérieurs
	Servitude de passage public à pied existante

ETAT FONCIER

Parcelle n°	Propriétaire	Surface
1334	Fondation "Les Baumettes"	18'072 m²

AFECTATION

	Zone d'installation (para-) publique
--	--------------------------------------

PLAN D'AFFECTION P21_A « Les Baumettes »

Règlement du Plan d'affectation

Approuvé par la Municipalité

dans sa séance du

Le Syndic :

Le Secrétaire :

Soumis à l'enquête publique

du au

Le Syndic :

Le Secrétaire :

Adopté par le Conseil communal
dans sa séance du

Le Président :

La Secrétaire :

Approuvé par le
Département compétent
Le

La Cheffe de Département

Entré en vigueur le

I. DISPOSITIONS PRELIMINAIRES..... 1

Article 1	Contenu.....	1
Article 2	Champ d'application.....	1
Article 3	Affectation.....	1
Article 4	Buts.....	1
Article 5	Suivi du/des projets.....	1

II. ZONE D'INSTALLATIONS (PARA-) PUBLIQUES..... 2

DISPOSITIONS GENERALES..... 2

Article 6	Destination et composition.....	2
Article 7	Degré de sensibilité au bruit.....	2
Article 8	Énergie.....	2
Article 9	Gestion des eaux de surface.....	2

DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS..... 2

Article 10	Aires d'évolution des constructions.....	2
Article 11	Capacité constructive.....	2
Article 12	Altitudes maximales.....	3
Article 13	Esthétique et intégration des constructions.....	3
Article 14	Bâtiments existants.....	3
Article 15	Superstructures.....	3
Article 16	Toitures.....	3
Article 17	Constructions souterraines.....	3

DISPOSITIONS RELATIVES AUX AMENAGEMENTS EXTERIEURS..... 4

Article 18	Aire des aménagements extérieurs.....	4
Article 19	Sous-aire du Parc arboré.....	4
Article 20	Sous-aire du square.....	5
Article 21	Sous-aire de circulation et de stationnement.....	5
Article 22	Arborisation.....	5

ACCES, CIRCULATION ET STATIONNEMENT..... 5

Article 23	Accès véhicules.....	5
Article 24	Stationnement.....	5

III. DISPOSITIONS FINALES..... 6

Article 25	Demande de permis de construire.....	6
Article 26	Dérogations.....	6
Article 27	Dispositions complémentaires.....	6
Article 28	Abrogation et entrée en vigueur.....	6

I. DISPOSITIONS PRELIMINAIRES

Article 1 **Contenu**

Le dossier du plan d'affectation (PA) « Les Baumettes » est composé :

- du plan et coupes à l'échelle 1:500 ;
- du plan d'affectation à l'échelle 1:1000 ;
- du plan des altitudes à l'échelle 1:1000 ;
- du présent règlement.

Article 2 **Champ d'application**

Les dispositions du présent plan d'affectation s'appliquent au territoire compris à l'intérieur du périmètre figuré sur le plan.

Article 3 **Affectation**

Le plan affecte le périmètre délimité à la zone d'installations (para-) publiques.

Article 4 **Buts**

Le présent plan d'affectation a pour but de :

- permettre le développement et l'augmentation de l'activité de l'offre de l'EMS et des logements protégés et de l'accueil préscolaire existants par une densification raisonnée du site ;
- conserver et valoriser les qualités paysagères du site ;
- assurer une bonne intégration des nouvelles constructions dans leur contexte.

Article 5 **Suivi du/des projets**

¹ Afin de garantir la qualité d'ensemble, la Municipalité accompagne et guide le processus de développement.

² Pour tout projet, les propriétaires ou leurs mandataires s'adressent à la Municipalité dès le stade des études préliminaires, afin notamment que soit engagé un échange de réflexions profitable au résultat final.

II. ZONE D'INSTALLATIONS (PARA-) PUBLIQUES

DISPOSITIONS GENERALES

Article 6 Destination et composition

¹ La zone d'installations (para-) publiques est destinée au maintien et au développement des activités de l'établissement médico-social et des logements protégés présents sur le site ainsi qu'aux offres connexes telles que les services de garderie, le centre d'accueil temporaire ou toute autre activité liée à la destination principale.

² Elle est composée des aires suivantes :

- aires d'évolution des constructions ;
- aire des aménagements extérieurs, comprenant les sous-aires suivantes :
 - sous-aire du Parc arboré ;
 - sous-aire du square ;
 - sous-aire de circulation et de stationnement ;
- périmètre des constructions souterraines.

Article 7 Degré de sensibilité au bruit

¹ Conformément aux dispositions de l'ordonnance sur la protection contre le bruit (OPB), le degré de sensibilité au bruit II (DS II) est attribué à la présente zone.

² Tout projet d'extension au droit de l'avenue des Baumettes qui abriterait des locaux sensibles au bruit (chambre, salon, repos), doit être accompagné d'une étude acoustique démontrant le respect des valeurs limites d'immission.

Article 8 Énergie

Sont applicables les dispositions des lois fédérales, cantonales et communales en la matière.

Article 9 Gestion des eaux de surface

Des mesures de gestion et/ou de rétention des eaux pluviales doivent être prévues lors de la conception d'un projet de construction ou d'aménagement.

DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS

Article 10 Aires d'évolution des constructions

¹ Les constructions s'implantent à l'intérieur des aires délimitées à cet effet par le plan.

² Les espaces non construits à l'intérieur des aires sont assimilés à l'aire des aménagements extérieurs.

Article 11 Capacité constructive

¹ La capacité constructive du plan d'affectation est déterminée par la surface de plancher déterminante (Spd).

² La Spd autorisée est de 14'300 m². Elle peut être répartie librement dans les aires d'évolution des constructions, en respectant les dispositions constructives y relatives.

³ La Spd se calcule selon les normes SIA (Société suisse des ingénieurs et des architectes) en vigueur lors de la demande de permis de construire.

Article 12 Altitudes maximales

¹ Les altitudes maximales des constructions, mesurées au faite, sont fixées sur le plan au 1:1000 établi à cet effet.

² Est réservé l'article 15.

Article 13 Esthétique et intégration des constructions

¹ Toute nouvelle construction, agrandissement ou transformation de bâtiment, ainsi que les aménagements y relatifs, doivent présenter une cohérence et une qualité à la fois intrinsèques et respectueuses du caractère spécifique du site.

² Le caractère et la qualité architecturale du bâtiment existant doivent, en particulier, être respectés en cas d'extension et/ou surélévation de ce dernier.

Article 14 Bâtiments existants

Les bâtiments existants peuvent être maintenus, entretenus, réparés, transformés ou agrandis, dans les limites des règles fixées par le présent plan d'affectation.

Article 15 Superstructures

Les superstructures à fonction technique (capteurs solaires, cages d'escaliers et d'ascenseur, cheminées, capteurs d'aération, aérorefroidisseurs, etc.) peuvent ponctuellement dépasser les altitudes maximales, lorsqu'elles sont jugées indispensables, que leur importance est réduite au minimum nécessaire et qu'elles sont en retrait de 2 mètres au moins par rapport à la façade. Elles sont regroupées dans des volumes compacts harmonieusement intégrés au caractère architectural de la construction.

Article 16 Toitures

¹ Les toitures accessibles sont aménagées avec soin et en partie végétalisées (végétalisation adaptée telle que jardins, agriculture urbaine, arborisations, jardins thérapeutiques, etc.).

² Les toitures plates non accessibles ou à faible pente sont végétalisées de façon à permettre le développement d'une végétation indigène, diversifiée et favorable à la biodiversité, sur un substrat de 12 cm d'épaisseur minimum après tassement.

³ Les installations solaires en toiture doivent être compatibles avec la végétation extensive.

Article 17 Constructions souterraines

¹ Les constructions souterraines (parkings, caves, abris PC, centrale de chauffe, locaux techniques, etc.) sont autorisées dans les aires d'évolution des constructions et dans le périmètre délimité à cet effet par le plan.

² Leurs couvertures doivent être traitées conformément aux dispositions des aires correspondantes et dans la continuité du terrain adjacent.

³ L'emprise des accès aux constructions souterraines doit être limitée au minimum techniquement indispensable et faire l'objet d'une intégration soignée au site.

⁴ Conformément à l'article 84 LATC, les constructions souterraines ne sont pas prises en considération dans le calcul de la capacité constructive et dans le calcul de la distance aux limites ou entre bâtiments.

DISPOSITIONS RELATIVES AUX AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Article 18 Aire des aménagements extérieurs

¹ La présente aire est destinée au maintien et à l'aménagement des espaces extérieurs contribuant à la vie sociale des résidents de l'établissement ainsi que du quartier environnant et favorisant la mixité intergénérationnelle, tels que le parc arboré, le square, les jardins collectifs ou les cours minérales existantes, ainsi qu'à la desserte du site.

² L'aire inclut :

- la sous-aire du Parc arboré ;
- la sous-aire du square ;
- les sous-aires de circulation et de stationnement,
- les accès véhicules tels qu'indiqués sur le plan ;
- le périmètre des constructions souterraines.

³ L'aire est inconstructible, toutefois peuvent être réalisés des aménagements tels que :

- des prolongements extérieurs des bâtiments (terrasses, etc.) ;
- des ouvrages légers et des équipements de service collectif (couverts, abris-vélos, mobilier urbain, jeux pour les enfants, etc.) ;
- des jardins potagers à usage collectif ;
- des plantations et autres aménagements végétaux ;
- des aménagements favorables aux milieux humides comme des étangs, mares, noues ;
- des cheminements, des placettes et des cours minérales ;
- les accès véhicules occasionnels, tels que pour les livraisons, selon le principe illustré sur le plan.

⁴ La surface de l'aire doit prioritairement être aménagée avec des matériaux perméables.

⁵ Au surplus, s'appliquent les dispositions spécifiques au Parc arboré (article 19), au square (article 20), aux sous-aires de circulation et de stationnement (article 21) et au périmètre des constructions souterraines (article 17).

Article 19 Sous-aire du Parc arboré

¹ La présente sous-aire est destinée à la sauvegarde du caractère paysager et arboré du site ainsi qu'à l'amélioration de l'intégration paysagère des aménagements et des bâtiments.

² Le principe de localisation figuré sur le plan est obligatoire, son étendue est indicative.

³ Le caractère arboré et végétalisé du parc doit être conservé. Seuls peuvent être réalisés des aménagements paysagers (tels que plantation d'arbres, arbustes, haies, prairies, pelouses, création d'étangs, mares, cheminements, placettes, etc.) et des mobiliers urbains y relatifs (bancs, lampadaires, etc.), pour autant qu'ils ne compromettent pas les qualités paysagères du site et la préservation de l'arborisation existante.

⁴ La surface doit être végétalisée, sauf pour les cheminements ou placettes qui peuvent être réalisés avec d'autres revêtements à condition qu'ils soient impérativement perméables.

Article 20 Sous-aire du square

¹ La présente sous-aire est destinée à garantir un dégagement spatial et visuel entre les bâtiments et une ouverture du parc sur l'environnement. Elle a pour vocation d'être un lieu de rencontre pour les différents utilisateurs du site.

² Tout abattage d'arbre doit être compensé qualitativement et quantitativement sur site. Une attention particulière sera portée au choix des nouvelles plantations (disposition, essence, taille, etc.) afin de préserver la perméabilité visuelle présente.

Article 21 Sous-aire de circulation et de stationnement

¹ La présente sous-aire est destinée au maintien et à la création des accès principaux pour véhicules et des places de stationnement.

² Les surfaces sont réalisées prioritairement avec des matériaux perméables.

Article 22 Arborisation

¹ Le plan d'affectation fait état de l'arborisation existante dans l'aire des aménagements extérieurs. Tous les arbres dont le diamètre mesuré à 1.30 m du sol est supérieur à 20cm sont protégés et devront faire l'objet d'une demande d'abattage et de mesures compensatoires.

² Toute nouvelle plantation privilégiera une essence indigène adaptée à la station et favorable à la biodiversité urbaine.

ACCES, CIRCULATION ET STATIONNEMENT

Article 23 Accès véhicules

¹ Les accès existants sont maintenus et la création d'un accès secondaire, destiné à une utilisation occasionnelle telle que des livraisons, est possible depuis le chemin d'Eterpy.

² Le principe de l'accès véhicules au quartier figuré sur le plan est obligatoire, l'implantation est indicative.

Article 24 Stationnement

¹ Les besoins en stationnement (véhicules, deux-roues motorisés et vélos) sont définis selon les normes VSS (Association des professionnels de la route et des transports) en vigueur lors de la demande de permis de construire.

² Le nombre total des places de parc ne doit dépasser 65 sur l'ensemble de la parcelle.

³ Les places de stationnement sont réalisées de préférence en souterrain, conformément aux dispositions de l'article 17, ou en surface, à l'intérieur des sous-aires spécifiques.

III. DISPOSITIONS FINALES

Article 25 **Demande de permis de construire**

Outre les documents demandés par les articles 108 LATC et 69 RLATC, chaque demande de permis de construire doit comprendre :

- un plan des aménagements extérieurs à l'échelle 1:200 comprenant les accès, les places de stationnement extérieur, la nature des surfaces des sols, les dispositifs de rétention et d'écoulement d'eaux claires, les types et essences des plantations nouvelles et supprimées, le mobilier urbain, l'éclairage, etc. ;
- les détails des calculs de la surface de plancher déterminante (SPd) ;
- cas échéant, une étude acoustique démontrant le respect des valeurs limites d'immission, conformément aux dispositions de l'article 7.

Article 26 **Déroghations**

Dans les limite de l'article 85 LATC (loi sur l'aménagement du territoire et les constructions), la Municipalité peut accorder des dérogations aux dispositions du présent plan d'affectation.

Article 27 **Dispositions complémentaires**

Sont applicables, pour toutes les dispositions non prévues par le présent règlement, les dispositions de la législation fédérale, cantonale et communale en la matière.

Article 28 **Abrogation et entrée en vigueur**

¹ Le présent plan d'affectation abroge, à l'intérieur de son périmètre, toute disposition antérieure qui lui est contraire, notamment le Plan d'extension partiel fixant une zone de bâtiments publics « Au Bugnon » approuvé par le Conseil d'Etat le 9 août 1978.

² Les présents plan et règlement sont approuvés par le Département compétent, conformément à l'article 43 LATC.

COMMUNE DE RENENS

PLAN D'AFFECTION P21_A « Les Baumettes »

Rapport d'aménagement selon article 47 OAT

Version du 19.03.2019

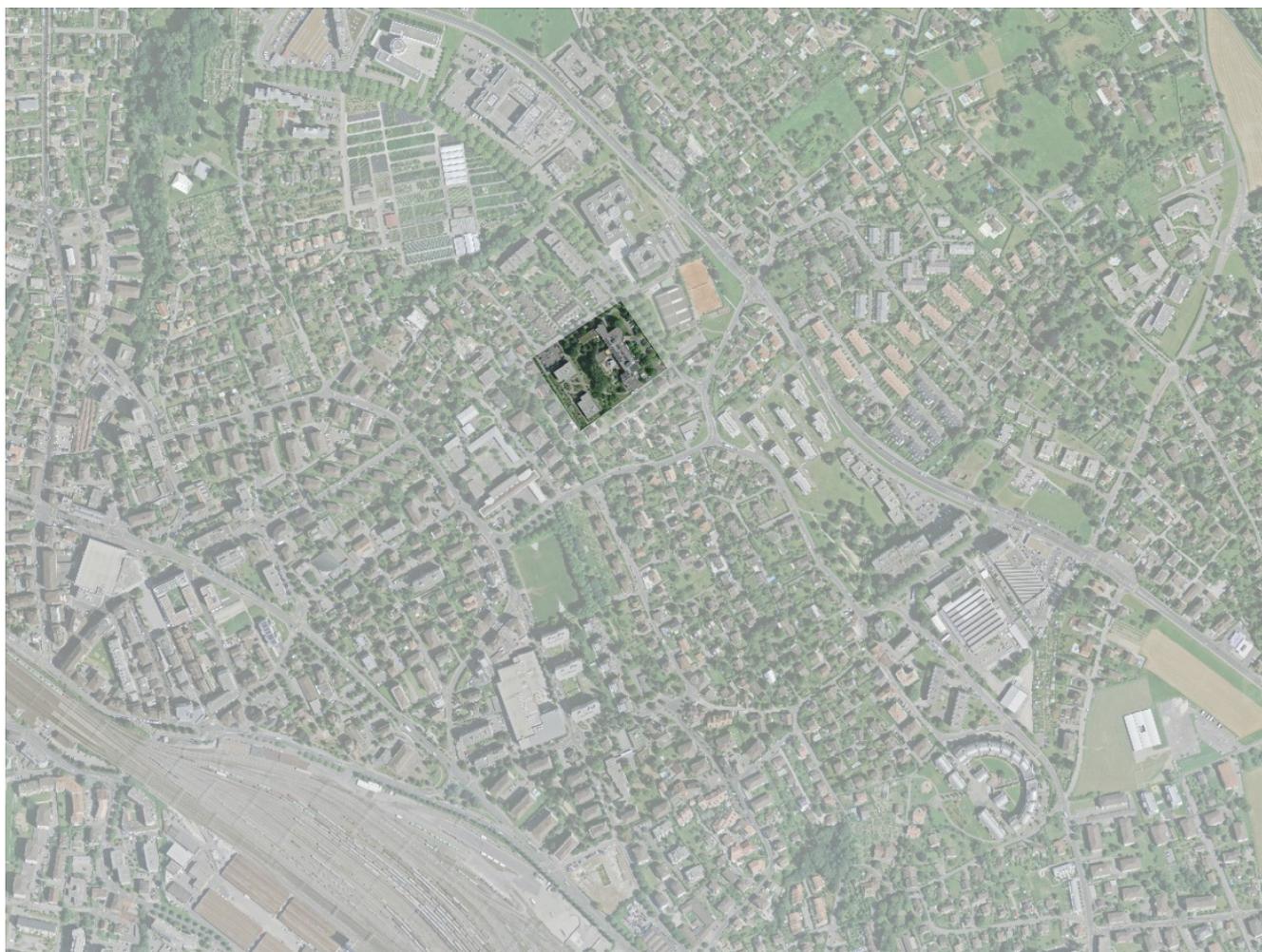


2b architectes
stratégies urbaines concrètes
Avenue de Beaumont 22A, CH-1012 Lausanne
T 021 617 58 17 info@2barchitectes.ch

Sommaire

1.	Introduction	1
1.1	Préambule	1
1.2	Cadre de l'étude	1
1.3	Buts du plan d'affectation	1
2.	Présentation résumée	2
2.1	État foncier	2
2.2	Historique et contexte	3
2.3	Planification de rang supérieur	3
2.4	Bordereau des pièces	6
3.	Recevabilité	6
3.1	Principaux acteurs du projet	6
3.2	Information, concertation et participation	6
3.3	État de l'équipement	6
4.	Justification	7
4.1	Nécessité de légaliser en zone à bâtir (art. 15 LAT)	7
4.2	Justification du périmètre du plan d'affectation	7
4.3	Disponibilité du site et équipement du terrain (art.19 LAT)	7
4.4	Caractéristiques du futur projet	11
4.5	Taxe sur la plus-value	13
5.	Conformité	13
5.1	Protection du milieu naturel	13
5.2	Création et maintien du milieu bâti	13
5.3	Développement de la vie sociale et décentralisation	14
5.4	Maintien des sources d'approvisionnement	14
6.	Conclusion	14
7.	Annexes	14
7.1	Lettre du Service du développement territorial concernant l'accord préliminaire	
7.2	Courrier du Service de l'enfance et de la cohésion sociale de la ville de Renens	
7.3	Calcul des besoins de stationnement selon les normes VSS	

Vue aérienne du site de La Fondation Les Baumettes et de son contexte



1. Introduction

1.1 Préambule

Le présent rapport est établi, conformément à l'article 47 de l'Ordonnance fédérale sur l'aménagement du territoire (OAT) à l'attention de l'autorité cantonale compétente afin de démontrer la conformité du plan d'affectation (PA) « Les Baumettes », à Renens, aux buts et principes de l'aménagement du territoire. Il accompagne le dossier du plan d'affectation lors de l'enquête publique en tant que document d'information offrant une vision d'ensemble du projet. Il présente les objectifs urbanistiques, architecturaux, paysagers et environnementaux qui ont guidé l'élaboration du plan d'affectation.

1.2 Cadre de l'étude

La parcelle n°1334, à Renens, est propriété de la Fondation «Les Baumettes», établissement médico-social de Renens et environs. A la suite des transformations opérées sur le bâtiment principal de l'EMS, portant sa capacité d'accueil à 111 résidents, la Fondation souhaite agrandir ultérieurement son infrastructure. Une étude de potentiel a été menée par le bureau Terrin Barbier afin d'analyser les possibilités d'extension du bâtiment. Cependant, ayant désormais épuisé le potentiel offert par le Plan d'extension partiel (PEP) fixant une zone de bâtiments publics «Au Bugnon» du 9 août 1978, actuellement en vigueur, la mise en place d'un nouveau plan d'affectation s'avère inévitable. C'est dans ce contexte que la Fondation, en la personne de son directeur Christian Fonjallaz, a sollicité le bureau 2b / stratégies urbaines concrètes afin d'établir une proposition de prestations et d'honoraires pour l'élaboration d'un plan d'affectation.

1.3 Buts du plan d'affectation

Le plan d'affectation « Les Baumettes » a pour objectif de :

- Permettre le développement et l'augmentation de l'activité de l'offre de l'EMS, de l'accueil préscolaire et des logements protégés existants par une densification raisonnée du site ;
- Conserver et valoriser les qualités paysagères du site ;
- Assurer une bonne intégration des nouvelles constructions dans le contexte.

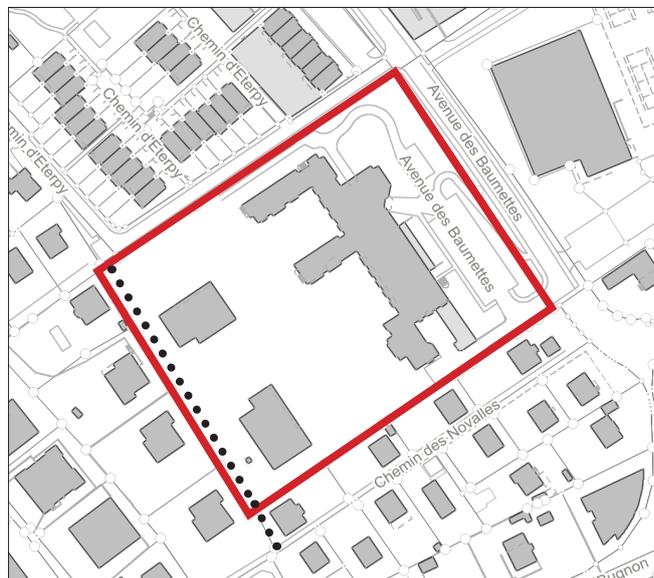
2. Présentation résumée

2.1 État foncier

Parcellaire

Extrait du plan cadastral. Source : sdol.edilis.net

parcelle n°	propriétaire	surface selon RF
1334	Fondation «Les Baumettes», établissement médico-social de Renens et environs	18'084 m ²



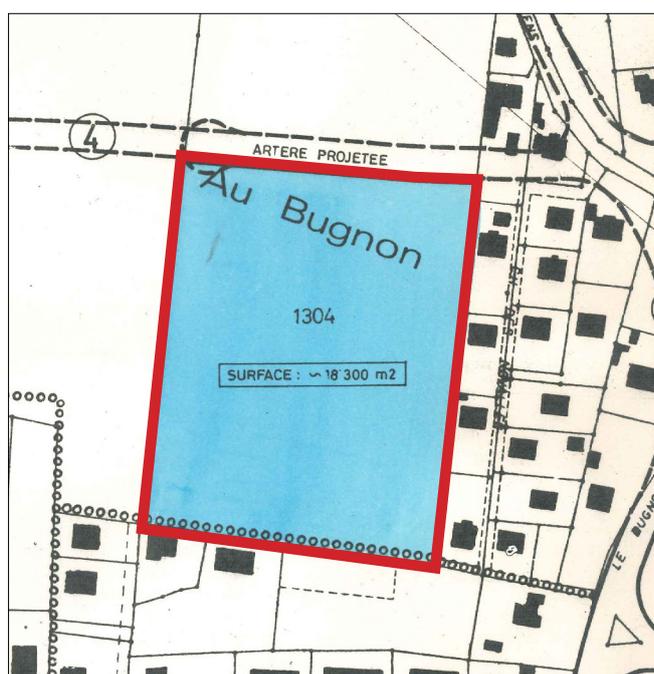
-  *périmètre du plan d'affectation*
-  *servitude de passage public à pied*

Servitudes

Une servitude de passage public à pied ainsi qu'une pour la canalisation souterraine d'électricité grèvent la parcelle concernée, sans pour autant en compromettre le développement prévu.

La servitude de passage public permet de traverser la parcelle en reliant le chemin d'Eterpy au chemin des Novalles et elle est maintenue par le plan d'affectation.

Plan d'extension partiel (PEP) «Au Bugnon», 09.08.1978



-  *périmètre du PEP*
-  *zone de bâtiments publics*
-  *cheminement piétonnier public*

2.2 Historique et contexte

La parcelle n° 1334, propriété de la Fondation «Les Baumettes», établissement médico-social de Renens et environs, est régie par le Plan d'extension (PEP) fixant une zone de bâtiments publics «Au Bugnon» du 09.08.1978. L'EMS fut inauguré en 1984, à la suite d'un concours remporté par les architectes lausannois M. Audergon, M. Vionnet et S. Wintsch. Proposant à son inauguration des chambres à 3-4 lits, ces grandes chambres seront progressivement supprimées tout en augmentant le nombre de lits. Ainsi, de 1993 à 2006, les résidents passent de 103 à 111, répartis dans 37 chambres individuelles et autant de chambres doubles. Plusieurs travaux de transformations furent réalisés, dont les plus récents en 2008 et en 2011 qui ont permis de réduire encore le nombre de chambres doubles tout en gardant le même nombre de résidents. L'établissement compte actuellement 111 lits répartis dans 55 chambres individuelles et 28 chambres doubles.

Parallèlement, au fil des années, la Fondation s'est dotée de fonctions complémentaires liées à l'établissement central. En 1998, une garderie est mise en place au sein de la structure. Initialement établie pour répondre aux besoins du personnel, elle fait désormais partie intégrante du Réseau d'accueil de jour des enfants de Renens-Crissier. En 2007, un concours est lancé pour la création de logements protégés sur la parcelle. Le bureau lauréat, Terrin Barbier architectes, réalise deux bâtiments offrant un total combiné de 32 appartements (6 appartements de 3.5 pièces et 26 appartements de 2.5 pièces), en plus d'une salle polyvalente et de deux logements de service (un studio et un 4.5 pièces). L'offre est complétée par un Centre d'accueil temporaire (CAT), un complément au système de service d'aide et de maintien à domicile, accueillant en journée des personnes vivant à domicile en leur proposant des prestations variées dont des animations socioculturelles diversifiées. L'établissement peut donc accueillir 111 résidents dans le bâtiment de l'EMS ainsi qu'une quarantaine de personnes dans les logements protégés pour un total d'environ 150 personnes. Il emploie actuellement 125 personnes (équivalent plein-temps) pour l'EMS et les logements protégés, ainsi que 12 personnes pour la garderie.

Selon les Directives et recommandations architecturales des établissements médico-sociaux vaudois (DAEMS 2003), le principe est de concevoir essentiellement des chambres à 1 lit, la part des chambres à deux lits devant être limitée à 15%. Bien que ces directives soient obligatoires pour des constructions nouvelles, la Fondation Les Baumettes souhaite atteindre ces objectifs tout en augmentant le nombre de lits afin de répondre aux besoins croissants de la société.

Le projet à moyen terme est de construire 40 chambres supplémentaires et de transformer des chambres doubles existantes pour avoir 130 lits répartis dans 10 chambres doubles et 110 individuelles. Une étude pour l'extension de l'EMS, effectuée par le bureau Terrin Barbier en mars 2016, a démontré la nécessité de réviser le PEP existant afin d'atteindre les objectifs de la Fondation. En effet, plusieurs dispositions du règlement du PEP ne peuvent pas être respectées, notamment celles concernant la densité (environ 140 habitants et 180 emplois) et l'utilisation du sol (indice fixé à 0.5, soit environ 9'000 m²).

Le bureau 2b / stratégies urbaines concrètes a donc été mandaté dans le but d'élaborer un nouveau plan d'affectation sur le site des Baumettes. Partant des objectifs à moyen terme et de l'étude préliminaire, une analyse critique a été effectuée et la capacité maximale du site a été évaluée avant de déterminer les principes de développement du site. Le projet d'extension a le soutien du Conseil de la Fondation. Ce dernier est formé par des membres des Municipalités des Communes de Bussigny, Chavannes-près-Renens, Crissier, Ecublens et Renens, ainsi que de la Commune de Renens et du Service des assurances sociales et de l'hébergement de l'Etat de Vaud.

2.3 Planification de rang supérieur

Le plan d'affectation «Les Baumettes» s'inscrit dans les lignes directrices d'aménagement de rang supérieur (planifications cantonales, régionales et communales) en intégrant leurs objectifs. Ci-après sont présentées les principales planifications concernant le présent plan d'affectation.

Planification cantonale : Plan directeur cantonal (PDCn)

Le plan d'affectation s'inscrit dans les stratégies et lignes d'action du PDCn, approuvé par le Grand Conseil le 16 novembre 2010 et dont la troisième adaptation est entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2016. La quatrième adaptation, effectuée afin d'intégrer les dernières exigences de la LAT révisée, a été adoptée par le Grand Conseil et par le Conseil d'Etat le 20 et 21 juin 2017 puis approuvée par la Confédération en janvier 2018. Cette version étant contraignante à l'échelle cantonale depuis l'été 2017, ces mesures ont été prises en considération dès le début de la présente planification. Elle est notamment concernée par les stratégies, lignes d'action et mesures suivantes :

A - Coordonner mobilité, urbanisation et environnement

A1 - Localiser l'urbanisation dans les centres

A14 - Projets d'intérêt public

- Le plan permet la densification d'un site déjà bâti et bien desservi par les transports publics afin d'augmenter la capacité d'accueil de la Fondation qui inclut un établissement médico-social, une garderie et des logements protégés, tous des équipements publics d'importance pour les cinq Communes de l'Ouest lausannois impliquées.

A2 - Développer une mobilité multimodale

A23 - Mobilité douce

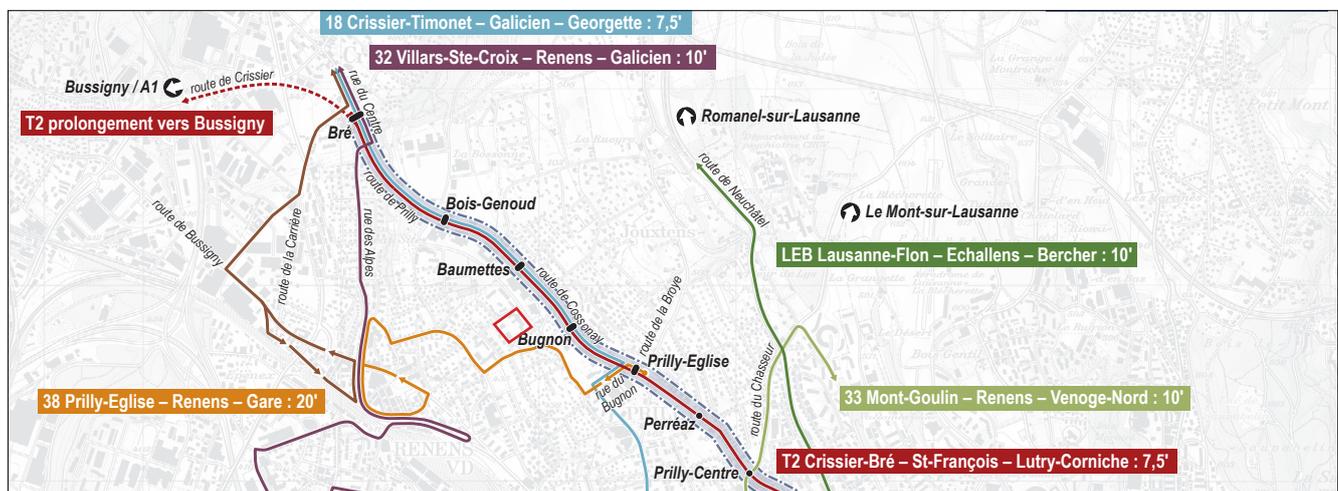
- La parcelle se situant à moins de 300 m d'un arrêt de bus existant et qui est voué à améliorer sensiblement son offre grâce à la mise en place du BHNS (Bus à haut niveau de service), le plan favorise une urbanisation de proximité favorisant l'accessibilité notamment par transports publics. La servitude de passage public traversant la parcelle est maintenue.

A25 - Politique de stationnement et plans de mobilité

- Le nombre de places de stationnement véhicules est limité aux exigences des normes VSS en vigueur (voir §4.3).

Extrait du Réseau de transports publics - Etat projeté

source: Rapport technique Mobilité; PALM, AFTPU, Nouvelle route de Cossonay BHNS; BG/Urbaplan/Transitec



A3 - Protéger l'homme et l'environnement contre les risques liés aux activités humaines

A32 - Nuisances sonores

- Conformément aux dispositions de l'ordonnance sur la protection contre le bruit (OPB), le plan attribue le degré de sensibilité au bruit II (DS II) à la zone.

B - Renforcer la vitalité des centres

B1 - Consolider le réseau de centres dans les régions

B11 - Agglomérations, centres cantonaux et régionaux

- Le plan d'affectation permet la densification d'une parcelle bâtie située à l'intérieur du périmètre compact de l'agglomération Lausanne-Morges.

B3 - Stimuler la construction de quartiers attractifs

B33 - Affectations mixtes

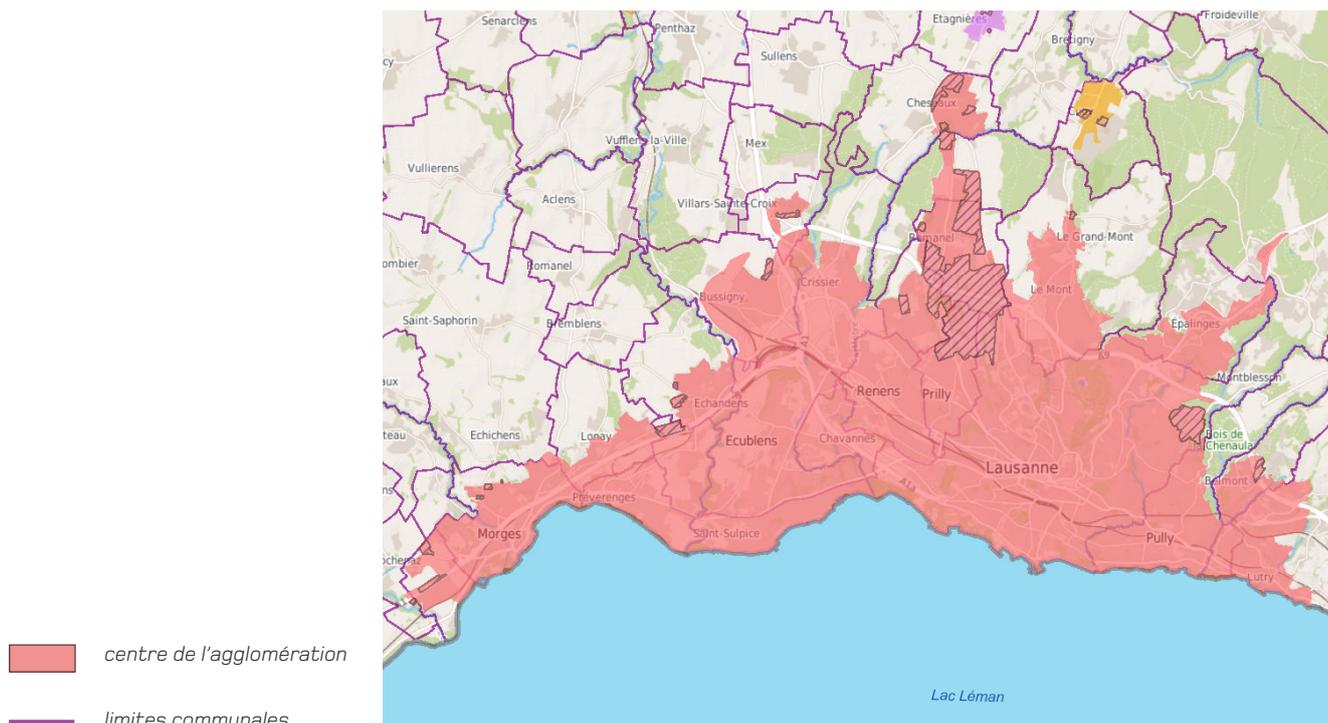
- En assurant le maintien et le développement d'un équipement public au sein d'un quartier de logements, à proximité immédiate du site stratégique de la zone d'activité «Baumettes», le plan contribue à la sauvegarde de la mixité du secteur.

B4 - Optimiser l'implantation des équipements publics

B44 - Infrastructures publiques

- Le plan permet une densification raisonnée de la parcelle en assurant et renforçant la présence de la Fondation dans le tissu bâti au centre du bassin de vie qu'elle dessert.

Périmètre compact de l'agglomération Lausanne-Morges



Planification régionale et intercommunale

Agglomération Lausanne - Morges

Le Projet d'Agglomération Lausanne-Morges de 3e génération (PALM 2016) a été signé le 08.12.2006 par le Canton, les bureaux des Schémas directeurs ainsi que les associations régionales. Il donne suite au premier projet signé en 2007, puis révisé et renforcé en 2012, définissant les lignes stratégiques de développement territorial et les mesures pour les mettre en œuvre.

Bien que le projet ne soit pas concerné par des mesures spécifiques liées au site, il est conforme aux objectifs généraux du PALM. Il permet, en effet, de densifier une parcelle située à l'intérieur du périmètre compact de l'agglomération, à proximité immédiate de la polarité à prédominance d'activités tertiaires Les Baumettes, desservie par la future ligne du BHNS, ceci tout en sauvegardant le Parc arboré existant et en maintenant environ les 2/3 de la parcelle en tant que surface non bâtie. Il contribue ainsi à la réalisation de plusieurs objectifs stratégiques du PALM, notamment au développement de l'agglomération vers l'intérieur (1), à faire de l'armature urbaine, la structure du développement (2), à intensifier la vie urbaine en alliant qualité et densité (3).

Plan directeur intercommunal – PDi

Les huit Communes de l'Ouest lausannois ont décidé, en 2014, de réviser leur plan directeur communal respectif de façon conjointe, via une démarche intercommunale, l'objectif étant de déterminer les orientations principales du développement du territoire à l'horizon 2030 et de permettre la coordination des révisions des Plans généraux d'affectation (PGA). Ce travail est d'ores et déjà en cours d'élaboration.

SDOL - Schéma directeur de l'Ouest lausannois

Les huit Communes de l'Ouest lausannois (Bussigny, Chavannes-près-Renens, Crissier, Écublens, Prilly, Renens, St-Sulpice et Villars-Ste-Croix) ont ratifié en 2004 le Schéma directeur de l'Ouest lausannois, outil stratégique de gestion du territoire qui définit la vision de l'aménagement urbain à l'horizon 2020 et les mesures pour les mettre en œuvre.

Le projet est conforme à ses lignes directrices, notamment aux objectifs généraux suivants: améliorer le cadre de vie et l'image de l'Ouest lausannois dans une perspective de développement durable, notamment grâce à la valorisation des structures urbaines existantes (A); maîtriser le développement du trafic individuel motorisé et restreindre les nuisances qu'il génère (B); développer la mixité des affectations et densifier les quartiers urbains à proximité des interfaces de transports publics (D).

Planification communale

Plan directeur communal

Le Plan directeur communal (PdCom) de la Ville de Renens, approuvé en 1998, est en cours de révision dans le cadre du PDi présenté ci-dessus. Le projet, situé dans les secteurs «Bugnon - Bellevue» et «Palettes - Baumettes», est conforme à ses objectifs généraux en favorisant, en particulier, le maintien de la mixité des fonctions, le maintien du Parc arboré et de sa vocation d'espace de rencontre semi-public, et le développement d'un site bâti à proximité d'un axe structurant de transport public.

Plan d'extension et PEP «Au Bugnon»

Le plan d'extension de la ville de Renens, datant de 04.07.1947, affecte la parcelle à la zone de villas. Son affectation a été modifiée par le Plan d'extension partiel (PEP) fixant une zone de bâtiments publics «Au Bugnon» du 09.08.1978. Le présent plan d'affectation abroge ce dernier. Pour toute disposition non prévue par le règlement, les dispositions des planifications supérieures (fédérales, cantonales et communales) s'appliquent.

2.4 Bordereau des pièces

Le plan d'affectation est présenté par l'intermédiaire des documents suivants :

- Le plan et coupes à l'échelle 1:500;
- Le plan d'affectation à l'échelle 1:1000;
- Le plan des altitudes 1:1000;
- Le règlement y relatif;
- Le présent rapport d'aménagement selon l'article 47 OAT et ses annexes.

3. Recevabilité

3.1 Principaux acteurs du projet

La Fondation Les Baumettes, établissement médico-social de Renens et environs, a désigné le bureau 2b / stratégies urbaines concrètes comme mandataire pour l'établissement du plan d'affectation «Les Baumettes». Le bureau est dirigé par Stephanie Bender, architecte epfl sia fas, dr.ès sciences phd-epfl en urbanisme et Philippe Bébox, architecte epfl sia fas. La cheffe de projet responsable du dossier pour 2b est Gloria Lili, urbaniste-architecte epfl.

3.2 Information, concertation et participation

La planification a été menée en étroite collaboration avec la Fondation Les Baumettes, ainsi qu'avec la Commune de Renens. Une séance d'information publique sera organisée pendant la mise à l'enquête du dossier.

3.3 État de l'équipement

Le parcelle est construite et équipée, la thématique est traitée de façon plus détaillée dans le § 4.3.

4. Justification

4.1 Nécessité de légaliser en zone à bâtir (art. 15 LAT)

La parcelle n° 1334 à Renens est affectée, par le Plan d'extension (PEP) «Au Bugnon» du 09.08.1978, à la zone de bâtiments publics ayant comme destination l'implantation d'un ensemble médico-social d'utilité publique, ses annexes nécessaires, logements pour personnes âgées ou malades, logements du personnel. La densité autorisée ne suffisant plus aux besoins actuels et futurs de l'établissement qui se doit de répondre aux nécessités de notre société vieillissante, le plan d'affectation doit désormais être revu.

En effet, comme confirmé notamment par les résultats de l'étude «Prise en charge médico-sociale et sanitaire des seniors à l'horizon 2040» réalisée par Statistique Vaud et publiée en septembre 2017, le nombre des aînés dans le Canton va fortement croître d'ici 2040 et même au-delà (dans tous les cas jusqu'en 2065). Il est estimé que le nombre de seniors (personnes de 65 ans et plus) va passer de 126'000 aujourd'hui à 220'000 en 2040; la part des personnes ayant 80 ans et plus, qui nécessitent souvent de prises en charge plus lourdes, va augmenter de façon plus importante en passant de 36'000 à 71'000 personnes. Bien que la proportion des seniors nécessitant des aides ou des soins de longue durée représente environ 29% de l'ensemble, les conséquences de cette augmentation restent importantes et influent sur les capacités des établissements médico-sociaux, des hôpitaux et sur l'organisation des aides et soins à domicile. Tout en tenant en compte la poursuite de la politique cantonale visant à limiter le recours aux EMS, le besoin en lits supplémentaires d'ici 2040 est estimé au nombre de 3'500-4'600, soit 142-182 lits par année, ce qui dépasse largement le nombre prévu dans la planification actuelle qui est de 100 lits par année jusqu'en 2023.

En parallèle, l'offre en place d'accueil de jour préscolaire du Réseau Renens-Crissier, dont fait partie la garderie de la Fondation, n'est pas suffisante pour atteindre la moyenne cantonale de couverture des besoins (27%). Ainsi, la possibilité d'agrandissement de la garderie et la conséquente augmentation du nombre d'enfants accueilli (27 actuellement) permet de renforcer la contribution de la Fondation à l'accueil préscolaire et s'inscrit dans le plan de développement des places prévue par le réseau. Cette opportunité est reçue favorablement par le Réseau, comme le confirme son courrier annexé au présent rapport (§7.2).

La nécessité de créer des lits et des places d'accueil de jour supplémentaires dans le Canton est avérée, tout comme la nécessité d'adapter les planifications existantes afin de permettre leur réalisation. Le PEP actuellement en vigueur sur la parcelle ne permettant pas de densifier ultérieurement le site, l'élaboration d'un nouveau plan d'affectation s'avère inévitable. Le PEP prévoit, en effet, une densité de 75 habitants et 100 emplois par hectare sur la parcelle qui a une surface d'environ 1.8 hectares. Cette densité a déjà été atteinte, du moins en ce qui concerne les habitants, car l'établissement accueille environ 150 résidents et 140 emplois. De manière analogue, l'indice d'utilisation du sol actuel de 0.5 (correspondant à une surface de plancher d'environ 9'000 m²) a d'ores et déjà été exploité.

La présente planification permet d'accroître la densité de la parcelle et participe ainsi à la vision cantonale de développement de l'offre pour la prise en charge médico-sociale des seniors. Les caractéristiques du projet sont présentées dans le chapitre 4.4 ci-après.

4.2 Justification du périmètre du plan d'affectation

Le périmètre du plan d'affectation est identique à celui du PEP «Au Bugnon» qu'il abroge. Il inclut une seule parcelle, appartenant à un propriétaire unique, d'une surface d'environ 18'000 m², délimité au nord-est par l'avenue des Baumettes, au nord-ouest par le chemin d'Eterpy, et au sud par une zone d'habitation.

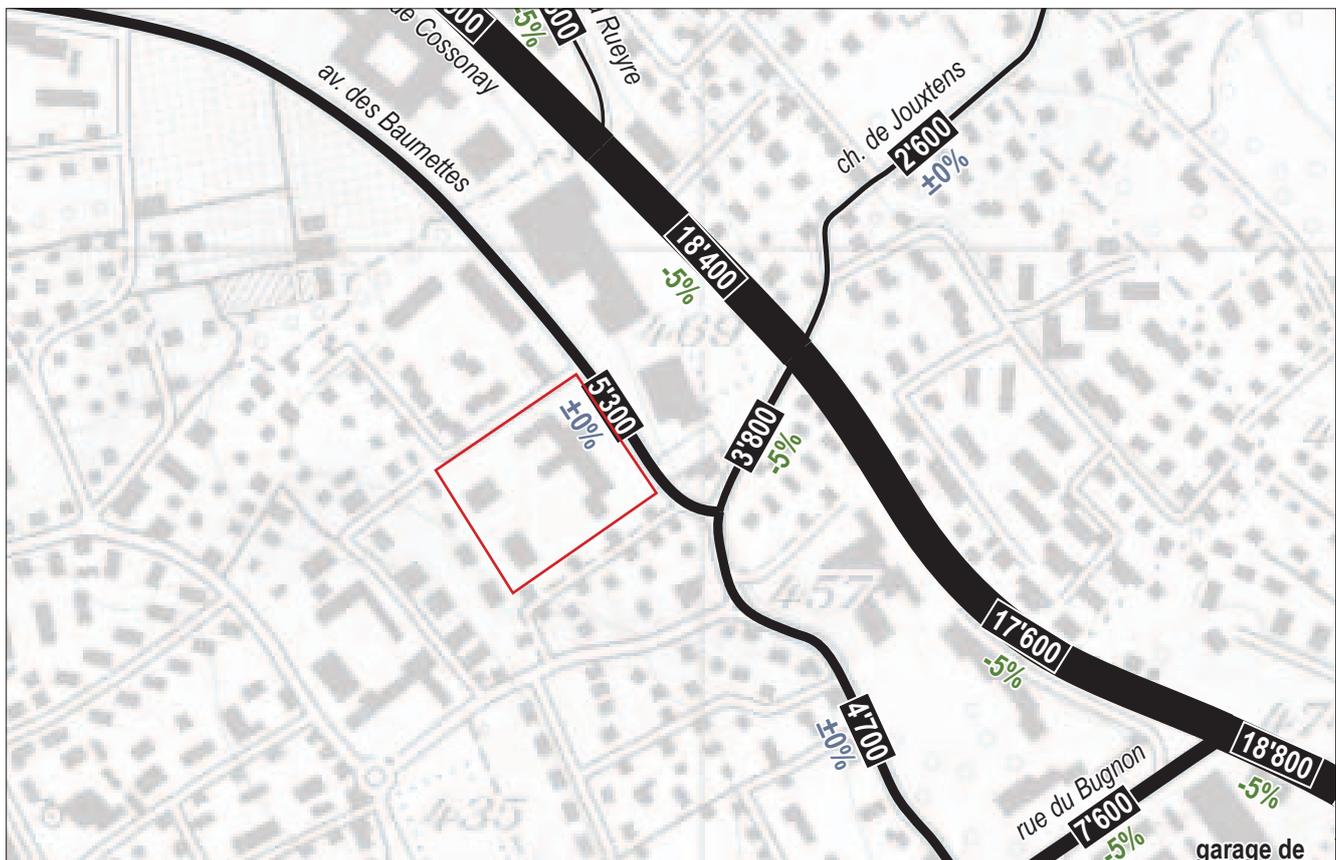
4.3 Disponibilité du site et équipement du terrain (art.19 LAT)

La parcelle n° 1334 à Renens est bâtie et équipée: l'accès, ainsi que l'alimentation en eau, en énergie et en communication sont d'ores et déjà garantis.

Le Plan général d'évacuation des eaux (PGEE) de la Commune de Renens (approuvé par l'autorité cantonale le 11.11.2008 et mis à jour en 2017) ne soulève aucun problème dans le secteur pouvant concerner la présente planification. Le dimension-



Estimation de la charge de trafic 2020 avec BHNS (véh./j)
 extrait de PALM-AFPTU-Nouvelle route de Cossonay-BHNS, Rapport technique mobilité, groupement BG-Urbaplan-Transitec



nement des canalisations des eaux usées existantes (300 mm) permet de répondre aux besoins des constructions prévues. Les eaux usées des bâtiments existants sur le site sont actuellement déjà gérées avec un système en séparatif. Le projet de construction devra néanmoins prévoir des mesures de gestion et de rétention des eaux pluviales afin de respecter le débit de rejet maximum autorisé dans le réseau public des eaux claires (20 l/s par hectare).

La parcelle n'est concernée par aucune contrainte majeure (dangers naturels, risques d'accidents majeurs, sites pollués, secteurs protégés, forêts, etc.). La limite de construction fixée par le plan d'alignement du 19.07.1978 est maintenue et respectée par les aires d'évolution des constructions.

La servitude de passage public est maintenue, tout comme celles pour les canalisations.

Accessibilité

Le site est facilement accessible par transports publics : l'arrêt «Baumettes», à moins de 300 m de l'établissement, est desservi par la ligne 18 reliant Crissier à Lausanne; le bus 38 relie le site à la gare de Renens et au centre de Prilly avec les arrêts «Borjod» et «Follieu» à proximité. A l'horizon 2021, la ligne de bus 18 laissera la place au BHNS (Bus à haut niveau de service), un des projets constitutifs des «Axes forts de transport public urbain» (AFTPU) de l'agglomération Lausanne-Morges, au même titre que le tram t1, le LEB et les lignes de métro m1, m2, m3. L'accès en transport individuel est assuré par l'avenue des Baumettes (qui assure l'entrée principale à l'EMS) et par le chemin d'Eterpy (parking et entrée pour les logements protégés), routes communales de 2ème classe. Le projet maintient les accès véhicules existants et offre la possibilité d'aménager un accès supplémentaire depuis le chemin d'Eterpy pour une utilisation occasionnelle concernant en particulier la desserte de la morgue. La Fondation a actuellement à disposition un total de 64 places de parc dont 6 réservées aux habitants et le restant est utilisé autant par les employés que par les visiteurs. Le plan d'affectation permet la construction d'environ 5'300 m² de surface de plancher supplémentaire. Compte tenu du projet de modernisation du bâtiment existant qui diminuera dans un premier temps le nombre de lits, et en partant sur une hypothèse d'une extension uniquement de l'EMS, il est estimé que le site pourra accueillir 67 lits supplémentaires. Le besoin total en place de stationnement, en application des normes VSS, sera de 65 places maximum (après application d'un taux de réduction de 60%, correspondant au bas de la fourchette admise pour la localisation «B»: fréquence des transports publics plus grand que 4 fois par heure et part de modes doux entre 25 et 50% des déplacements). Le détail du calcul est remis en annexe (§7.3).

En ce qui concerne les places vélos, selon un ratio de 2 places par 10 postes de travail, le besoin total est estimé à environ 40 places.

La génération de trafic supplémentaire est estimée sur la base des hypothèses suivantes, reflétant l'état actuel et des cas de figure similaires: taux de rotation de 1.5 pour les visiteurs et de 2.5 pour les employés. Le trafic supplémentaire serait donc de l'ordre de 115 mouvements par jour, ce qui correspond à environ 2.4% d'augmentation par rapport au trafic de 5'300 véhicules/jour estimé sur l'axe des Baumettes dans le Rapport technique mobilité de l'étude sur la nouvelle route de Cossonay-BHNS.

L'augmentation de la densité étant modérée, le trafic supplémentaire engendré est donc négligeable par rapport aux mouvements actuels sur les axes concernés. Toutefois, la mise en place d'un plan de mobilité serait un atout pour limiter le nombre de places de parc supplémentaires à créer sur le site. Par ailleurs, la Fondation soutient d'ores et déjà l'utilisation des transports en commun en finançant, à hauteur de 50%, l'acquisition d'un abonnement Mobilis pour ses collaborateurs.

Protection contre le bruit

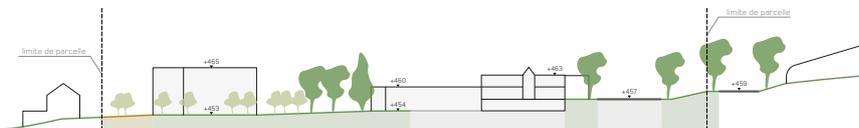
Le plan d'affectation concernant un secteur en zone à bâtir et équipé au moment de l'entrée en vigueur de l'ordonnance sur la protection contre le bruit (OPB) du 15.12.1986, se sont les dispositions de l'art. 31 OPB qui s'appliquent et les valeurs limites d'immission (VLI) doivent être respectées. Le présent plan confirme et attribue le degré de sensibilité II à la zone, conformément à sa destination. Selon le cadastre du bruit routier datant de 2010, la partie de la parcelle située entre le bâtiment existant et la limite de construction côté avenue des Baumettes est exposée à des valeurs de 60-65 dB(A). Dans le cadre du SDOL, l'étude préliminaire sur l'Assainissement du bruit routier Ouest lausannois - Routes cantonales et communales principales préconisait en 2010 pour l'avenue des Baumettes, des mesures pour diminuer l'impact du bruit routier. Depuis 2010, la Ville de Renens a effectivement mis en oeuvre le principe d'une création simultanée de zones 30 étendues et systématiques sur tout son territoire hors du réseau principal. Ainsi, depuis l'automne 2010, la vitesse de circulation sur l'avenue des Baumettes est limitée à 30km/h et des aménagements pour ralentir le trafic ont été mis en place. Par conséquent, au vu également du nombre de véhicules par jour n'atteignant pas les valeurs limites, cet axe ne nécessite pas d'assainissement.

Principe de localisation des extensions

- bâti existant
- potentiel d'extension



Arborisation du site et diversités des aménagements extérieurs



- surfaces végétalisées
- arborisation
- arbres majeurs et identitaires



Les nouvelles extensions, respectant la limite d'alignement des constructions, devront pouvoir respecter les VLI au même titre que les bâtiments avoisinants construits à proximité de cette limite. Cependant, afin de garantir le respect des exigences légales en matière de protection contre le bruit, toute demande de construire devra être accompagnée d'une étude acoustique.

4.4 Caractéristiques du futur projet

En se basant sur les objectifs à court et moyen terme de la Fondation Les Baumettes et l'étude préliminaire effectuée par le bureau Terrin Barbier, le projet du plan d'affectation a exploré la capacité maximale du site ainsi que les implantations possibles des futures extensions. L'insertion harmonieuse dans le tissu bâti environnant, le développement dans le respect de la typo-morphologie du bâti existant, la sauvegarde et maintien du caractère paysager et arboré du site ont été les lignes directrices principales poursuivies par le projet.

L'analyse du site et les variantes d'implantation testées ont conduit à proposer un principe d'extension respectueux du caractère du bâtiment principal, par le rajout de «doigts» supplémentaires au corps central. Une densification vers le nord-est est privilégiée afin de préserver le plus possible le Parc arboré. Pour chaque secteur d'agrandissement ou de surélévation, une altitude maximum spécifique a été déterminée afin d'adapter les volumétries à leur contexte proche, dans le même esprit de la construction existante. Ainsi, les extensions côté avenue des Baumettes - qui se trouvent directement en face de la zone d'activités identifiée en tant que site stratégique de développement par le PALM - peuvent avoir un ou deux étages supplémentaires par rapport au corps central; les deux «doigts» perpendiculaires existants peuvent être surélevés pour atteindre le niveau du corps principal; une extension devant le corps sud est proposée mais uniquement sur un étage, afin de garantir l'ouverture sur le parc; un niveau supplémentaire sur le bâtiment sud des logements protégés est également possible. Au vu de la qualité du bâtiment principal et des logements protégés, qui de plus sont de construction récente, le maintien du bâti existant a été pris comme hypothèse de base pour les réflexions. Toutefois, le plan d'affectation offre la possibilité de démolir l'existant tout en fixant des aires de construction bien définies pour garantir le maintien du principe d'implantation actuel.

Comme présenté dans le chapitre Historique et contexte (§2.2), l'objectif à court et moyen terme de la Fondation consiste à pouvoir accueillir le 85% des résidents dans des chambres individuelles et d'augmenter l'offre d'une vingtaine de lits. Pour ce faire, il est imaginé de transformer 21 chambres doubles en chambres individuelles et de construire 40 chambres individuelles supplémentaires. Le projet intègre cet objectif en proposant des aires où la surface nécessaire pour cette étape, estimée à environ 2'000 m², peut être réalisée, si souhaitée, de façon compacte et à un seul emplacement. Compte tenu des besoins cantonaux en matière de prise en charge médico-sociale des seniors (détaillé dans le chapitre 4.1) et de la capacité de densification de la parcelle, le plan d'affectation permet la construction d'environ 5'300 m² de surface de plancher déterminante (Spd) supplémentaire par rapport à l'état existant (environ 9'000 m²), pour un total de 14'300 m². La répartition de ces surfaces, tant dans leur positionnement sur le plan qu'en terme d'affectation, est laissée libre afin de donner le plus de flexibilité à l'évolution de la Fondation. Ainsi, une partie de l'extension pourrait notamment être dévouée à l'agrandissement de l'accueil préscolaire ou des logements protégés.

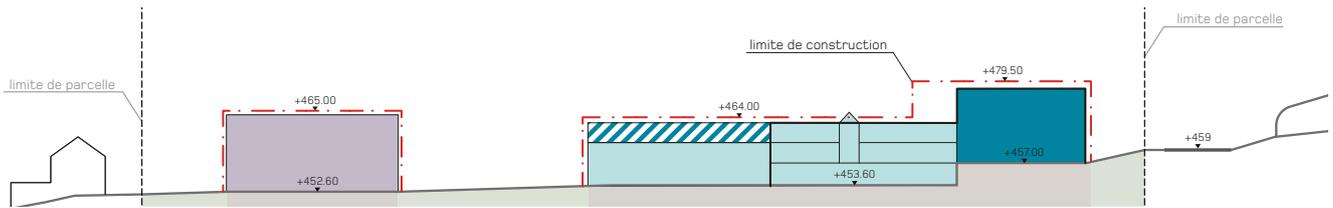
Concernant la réalisation des constructions, au vu de l'importance de l'extension et du caractère public de la Fondation, le maître d'ouvrage prévoit d'organiser un concours d'architecture afin de garantir une qualité et une intégration à la hauteur du site. Les modalités et l'étendue du (ou des) concours seront à définir par la suite.

Récapitulatif des potentiels	<i>résidents EMS</i>	<i>surface d'extension</i>
<i>Capacité actuelle de l'EMS des Baumettes</i>	111	
<i>Transformation de chambres doubles en chambres individuelles</i>	-21	
<i>Capacité après modernisation</i>	90	
<i>Extension de l'EMS des Baumettes 1^{ère} étape</i>	+40	+2'000 m ²
<i>Capacité d'accueil avec extension 1^{ère} étape</i>	130	
<i>Augmentation de la capacité d'accueil après 1^{ère} étape</i>	+19	
<i>Extension de l'EMS des Baumettes 2^{ème} étape (capacité max.)*</i>	+48	+3'300 m ²
<i>Capacité d'accueil avec extension 2^{ème} étape (capacité max.)*</i>	178	
<i>Augmentation de la capacité d'accueil état final PA*</i>	+67	+5'300 m²

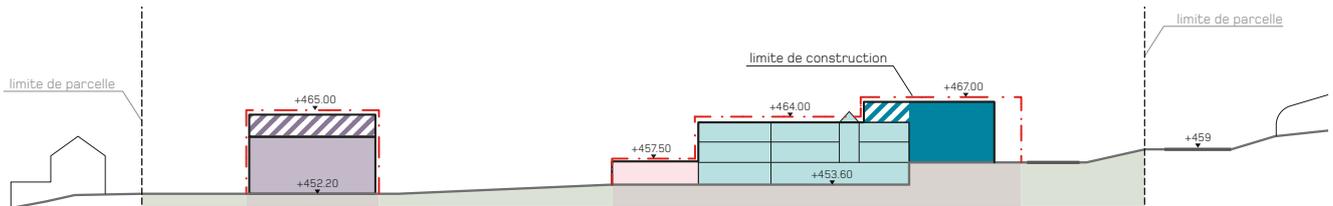
*variante avec l'entier de la surface d'extension affecté à l'EMS

Plan et coupes illustratifs

Coupe AA



Coupe BB



4.5 Taxe sur la plus-value

Selon l'article 64 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 doit faire l'objet de la perception d'une taxe sur la plus-value. La présente planification prévoyant la densification de la parcelle n° 1334, il se peut que cette augmentation des droits à bâtir puisse être considérée comme avantage majeur.

Il revient au département compétent de rendre une décision formelle de taxation au moment de l'entrée en vigueur du plan d'affectation et de la notifier 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 et qu'une décision de perception sera rendue par le département et notifiée au débiteur.

5. Conformité

5.1 Protection du milieu naturel

Le périmètre du site n'est concerné par aucun inventaire de protection, ni par un périmètre forestier ou de cordon boisé, et le projet ne porte atteinte ni à la nappe phréatique ni aux bases naturelles de la vie (sol, air, eau).

Le projet porte une attention particulière aux éléments naturels existants, notamment le Parc arboré, cœur unificateur de l'établissement. La délimitation des aires d'évolution des constructions garantit le maintien du caractère non bâti des 2/3 de la parcelle et les extensions du bâti sont conçues de sorte à impacter le moins possible les plantations et les aménagements paysagers ainsi que pour préserver la relation entre le bâti et le parc. Les surfaces perméables seront privilégiées et devront même être nécessairement végétalisées dans le secteur du Parc arboré. Le stationnement des véhicules est limité de façon stricte par les sous-aires dédiées en minimisant leur emprise sur le site.

La présente planification prend en considération les résultats et les mesures de l'Étude ciblée des composantes biologiques du Réseau vert de Lausanne et de l'Ouest lausannois (01/2014), document de référence précisant les objectifs et la stratégie de conservation de la biodiversité à l'intérieur du tissu urbain, définissant les principes et les recommandations pour leur mise en œuvre. La parcelle se trouve partiellement dans le «sous-réseau palustre: taches humides» et dans le «système mixte: pelouses maigres, buissons», à proximité immédiate d'un corridor des milieux humides (corridor des libellules) identifié par l'étude. Ainsi, afin de renforcer ce corridor, des éléments favorables aux milieux humides (amphibie/aquatique) tels que des étangs, noues ou dépressions humides sur les toitures végétalisées peuvent être aménagés sur le site. La Fondation agit déjà activement dans ce sens et a récemment aménagé un étang dans le Parc arboré.

5.2 Création et maintien du milieu bâti

Le site concerné par la présente planification se trouve dans un tissu urbain varié composé d'une couronne de logements de différents types et tailles (villas individuelles, petites barres de maisons mitoyennes, petits immeubles collectifs, etc.), un complexe scolaire (Collège des Pépinières) et une zone d'activités avec des équipements sportifs et des bâtiments administratifs. La parcelle elle-même est occupée par le bâtiment historique de l'EMS composé d'un corps principal - parallèle à l'avenue des Baumettes - avec des «doigts» perpendiculaires s'insérant dans le Parc arboré. Les bâtiments des logements protégés sont implantés comme des objets posés dans le Parc et ne péjorent pas la forte interaction entre le bâti de l'EMS et le parc. Le plan d'affectation reconnaît les qualités de l'existant, autant du bâti que des aménagements extérieurs, et propose une densification respectueuse du principe urbain existant - grâce à une extension par «doigts» supplémentaires, qui garde l'ouverture sur le parc. Il permet, par ailleurs, la densification d'un secteur déjà urbanisé, bien desservi par les transports publics.

Les mesures nécessaires à une mise en accord avec la planification énergétique communale seront étudiées et intégrées lors du développement du projet de construction. En effet, le site est identifié comme un secteur où des pompes à chaleur alimentées avec des sondes géothermiques verticales ou des pompes à chaleur air/eau sont préconisées. De plus, le bâtiment de l'EMS est également identifié comme site prioritaire pour l'installation de panneaux solaires photovoltaïques.

5.3 Développement de la vie sociale et décentralisation

La planification permet de renforcer la présence et l'offre de la Fondation Les Baumettes dont la contribution à la vie locale et l'importance pour la région sont très importants. Par l'augmentation de sa capacité d'accueil, le projet participe activement à la planification cantonale en matière de prise en charge médico-sociale des personnes âgées.

5.4 Maintien des sources d'approvisionnement

Le projet se situe sur une parcelle déjà affectée à la zone à bâtir et construite, ainsi il n'impacte aucun terrain affecté en zone agricole ni aucune surface d'assolement. Il n'englobe par ailleurs aucune carrière et n'empiète sur aucune surface réservée aux infrastructures.

6. Conclusion

Le présent plan d'affectation, établi pour permettre la densification d'une parcelle déjà bâtie et équipée, située dans le périmètre compact de l'agglomération Lausanne-Morges, desservie par la future ligne du BHNS, participe à la planification cantonale en matière de prise en charge médico-sociale des personnes âgées en rendant possible l'augmentation de l'offre de la Fondation Les Baumettes.

7. Annexes

7.1 Lettre du Service du développement territorial concernant l'accord préliminaire

7.2 Courrier du Service de l'enfance et de la cohésion sociale de la ville de Renens

7.3 Calcul des besoins de stationnement selon les normes VSS

7.1 Courrier du Service des assurances sociales et de l'hébergement



Service des assurances
sociales et de
l'hébergement

Bâtiment administratif
de la Pontaise
Av. des Casernes 2
1014 Lausanne

EMS les Baumettes
Monsieur Christian Fonjallaz, Directeur
Avenue des Baumettes 120
1020 Renens

Réf. : Institutions et Hébergement
MP/ CDE
Tél. 021 316 42 32
e-mail: michel.pfister@vd.ch

Lausanne, le 14 septembre 2017

EMS les Baumettes : Modification du PPA – augmentation du droit à bâtir de la zone d'utilité publique

Monsieur le Directeur,

En espérant voir la concrétisation d'un nouveau Plan partiel d'affectation en remplacement du Plan d'extension partiel existant sur la parcelle 1334 à Renens, nous pouvons vous faire part des éléments ci-après.

Pour répondre à votre demande, nous pouvons certifier qu'il existe bien, pour le Service des assurances sociales et de l'hébergement (SASH), un besoin avéré de pouvoir disposer à terme d'une augmentation du droit à bâtir à cet endroit.

Cette augmentation du potentiel de la zone d'utilité publique pourra permettre sur la durée, de mettre complètement aux normes votre établissement et de disposer d'un potentiel de développement de planification dans un endroit particulièrement bien situé.

En vous remerciant encore pour votre initiative et votre collaboration, nous vous souhaitons, Monsieur le Directeur, plein succès dans la poursuite de ce projet.

Fabrice Ghelfi

Chef de service

Anastasia Avilés

Adjointe Institutions et hébergement

Service des assurances sociales et de l'hébergement - Département de la santé et de l'action sociale
www.vd.ch/sash – T 41 21 316 51 51
info.sash@vd.ch

7.2 Courrier du Service de l'enfance et de la cohésion sociale de la ville de Renens



**SERVICE
ENFANCE - COHÉSION SOCIALE**

**Réseau d'accueil de jour
Renens-Crissier**

Affaire traitée par :
M. Georges Chevallaz
Tél. 021 632 77 71

Fondation Les Baumettes
Monsieur Christian Fonjallaz
Directeur
Avenue des Baumettes 120
1020 Renens

Renens, le 5 octobre 2017

Prévision à moyen terme du besoin en places d'accueil préscolaire

Monsieur le Directeur,

Le réseau Renens-Crissier offre actuellement 211 places d'accueil collectif préscolaire (0 à 4 ans), correspondant à un taux de couverture de 18% de places subventionnées. Avec les garderies privées non subventionnées, ce taux monte à 23%, ce qui le place en dessous de la moyenne cantonale qui se situe à 27%.

Le plan de développement des places préscolaires du réseau prévoit la création de 54 places portant le tout à 265 places offertes à l'horizon 2021. Cette planification, si elle aboutit, permettrait d'atteindre la moyenne cantonale, pour autant qu'elle n'évolue pas à la hausse pendant ce laps de temps. En terme de besoins avérés, la liste d'attente du Réseau Renens-Crissier comptait 150 inscriptions au 1^{er} septembre 2017, dont 77 places qui n'ont pu être attribuées dans les dates souhaitées par les parents.

Partant de ces simples constats, les projets actuels ne suffiront certainement pas à absorber la liste d'attente, surtout si l'on tient compte de l'augmentation importante de la population du réseau prévue pour ces prochaines années. C'est pourquoi, nous pouvons déjà vous confirmer notre intérêt pour des projets complémentaires, notamment celui d'agrandissement de la garderie des Baumettes.

Au-delà des besoins de notre réseau, il s'agit d'en obtenir le financement. Seules les Municipalités et Conseils communaux des communes de Renens et de Crissier sont compétents en la matière pour valider de nouveaux projets. Hormis cette réserve, c'est avec plaisir que nous soutenons votre projet d'agrandissement, et nous sommes à votre disposition pour étudier le nombre et les caractéristiques des nouvelles places envisagées.

Dans l'attente de vos nouvelles concernant l'évolution de ce projet, nous vous adressons, Monsieur le Directeur, nos meilleures salutations.

Le secrétaire du Réseau Renens-Crissier



Georges Chevallaz, Chef de service

RUE DE LAUSANNE 25 - CASE POSTALE 141 - 1020 RENENS 1
enfance.cohesionsociale@renens.ch
www.renens.ch

7.3 Calcul des besoins de stationnement selon les normes VSS

Places de parc existantes (selon utilisation actuelle)						Total
	reservé Fondation	employés+visiteurs	employés	habitants		
parking entrée		3	33			36
parking LP				22	6	28
						64

VSS				
Type de localisation	B			
Part de mode doux	25-50%			
Fréquence TP	>4 par heure			
Offre en case de stationnement	40-60%			
Etablissement pour personnes âgées				
	par lit	employés	visiteurs	
			0.5	0.3
Garderie	par classe		1	0.2
Logement				
	par 100m2	habitants	visiteurs	
			1	0.1
Une réduction peut s'appliquer pour les logements protégés mais la VSS ne spécifie pas le ratio				

Etat actuel LP

surface de plancher (m2)	3550
Places pour habitants	6
Ratio habitants	0.17

Etat actuel Garderie

nombre d'enfants	27
employés EPT	12
nombre de classes (estimé: à vérifier)	3
nombre de places selon VSS et selon hypothèse	2

Etat actuel EMS

employés EPT	125
nombre de lits existants	111
nombre de places nécessaires selon VSS	35.52

EMS projet extension + transformation 1e phase

nombre de lits total futur	130
sp supplémentaire nécessaire	2000 m2
nombre total de places nécessaires selon VSS après 1e phase	41.6

Surface supplémentaire possible selon PQ

Après 1e étape	3300 m2
----------------	----------------

SP nécessaire par lit selon DAEMS

Lits supplémentaires possibles si tout potentiel restant est en EMS	48 lits
nombre de places nécessaires selon VSS pour 2e phase	15.36

Nombre total de places nécessaires pour l'EMS selon VSS après 2e phase*

	57
--	----

*si l'entier de l'extension est affecté à l'EMS

Nombre total de places nécessaires

EMS+LP+Garderie selon VSS après 2e phase	65
--	-----------

Besoin supplémentaires par rapport aux places existantes (65-64)

1