

VILLE DE RENENS

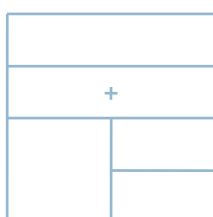
## ZONE RÉSERVÉE "LES PALLETES"

# RAPPORT D'AMÉNAGEMENT

SELON ART. 47 OAT

VERSION ENQUÊTE PUBLIQUE

LE 11 AVRIL 2023



FISCHER MONTAVON + ASSOCIES  
ARCHITECTES-URBANISTES SA





## MANDATAIRE

### **FISCHER MONTAVON + ASSOCIES**

ARCHITECTES-URBANISTES SA

CP 567 | RUELE VAUTIER 10

1401 YVERDON-LES-BAINS

T\_024.445.40.47

INFO@FM-A.CH

### POUR TRAITER :

REBECCA PARISOD, GEOGRAPHE UNIL URBANISTE FSU REG A

CINDY GOVI, DESSINATRICE EN PLANIFICATION DU TERRITOIRE

ROMANE RINGOT, ARCHITECTE

RPARISOD@FM-A.CH

CGOVI@FM-A.CH

RRINGOT@FM-A.CH



VILLE DE RENENS

## **PROJET DE ZONE RÉSERVÉE**

### **RAPPORT D'AMENAGEMENT**

**SELON ART. 47 OAT**

### **TABLE DES MATIERES**

<b>CONTEXTE, OBJECTIF ET PERIMETRE .....</b>	<b>7</b>
<b>RECEVABILITÉ.....</b>	<b>7</b>
<b>DOSSIER COMPLET .....</b>	<b>7</b>
<b>PLANIFICATION COMMUNALE EN VIGUEUR .....</b>	<b>8</b>
<b>UNE PEPINIERE AUJOURD'HUI A L'ETROIT A RENENS .....</b>	<b>9</b>
<b>POTENTIEL DE RENATURATION DES BAUMETTES À L'EST DU SITE.....</b>	<b>9</b>
<b>SITE STRATEGIQUE DE DEVELOPPEMENT .....</b>	<b>10</b>
<b>DEROULEMENT DE LA PROCEDURE ET CONCERTATION .....</b>	<b>11</b>
<b>BASE LÉGALE ET DISPOSITIONS DU PROJET .....</b>	<b>12</b>
<b>ETAT DU DIMENSIONNEMENT COMMUNAL.....</b>	<b>12</b>
<b>JUSTIFICATION DU PROJET ET NÉCESSITE DE LA ZONE RÉSERVÉE .....</b>	<b>15</b>
<b>CONFORMITÉ DU PROJET .....</b>	<b>15</b>
<b>CONCLUSION.....</b>	<b>15</b>
<b>ANNEXE .....</b>	<b>15</b>



## CONTEXTE, OBJECTIF ET PERIMETRE

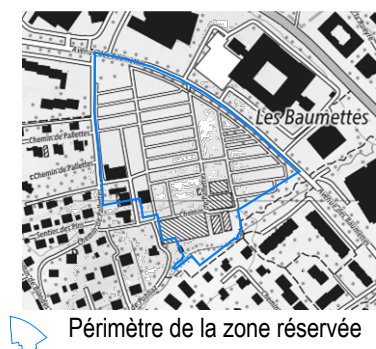
---

La commune de Renens révisé actuellement son plan d'affectation communal (ci-après PACom).

Le périmètre de la zone réservée "Les Pallettes", composé des parcelles 321, 357, 360 (partiellement), 1193, 1400, 1401 et du DP 1045 (partiellement), est aujourd'hui occupé par l'entreprise Les Pépinières Meylan SA et ses installations horticoles. Le propriétaire souhaite délocaliser ses activités et valoriser son terrain. Le site est affecté en zone d'habitation de très faible densité (zone villas) par le Plan d'extension approuvé le 4 juillet 1947 par le Conseil d'Etat et constitue une grande réserve à bâtir.

La Municipalité est consciente du caractère stratégique de ce site mais souhaite préserver son potentiel futur. Le secteur est donc exclu de la révision du PACom pour que des études ultérieures définissent finement son aménagement, la mise en valeur du ruisseau des Baumettes et l'optimisation des connexions avec les quartiers attenants.

Le recours à l'instauration d'une zone réservée communale selon les articles 27 LAT et 46 LATC permet de suspendre temporairement la constructibilité du site dans l'attente de l'établissement d'un plan d'affectation. La zone réservée équivaut à une affectation temporaire. Il s'agit d'une mesure conservatoire, provisoire.



## RECEVABILITÉ

---

La ville de Renens a mandaté le bureau suivant pour l'établissement de la zone réservée "Les Pallettes" :

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

Cette zone réservée a été établie 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.

## DOSSIER COMPLET

---



Le dossier de zone réservée "Les Pallettes" est constitué des pièces suivantes :

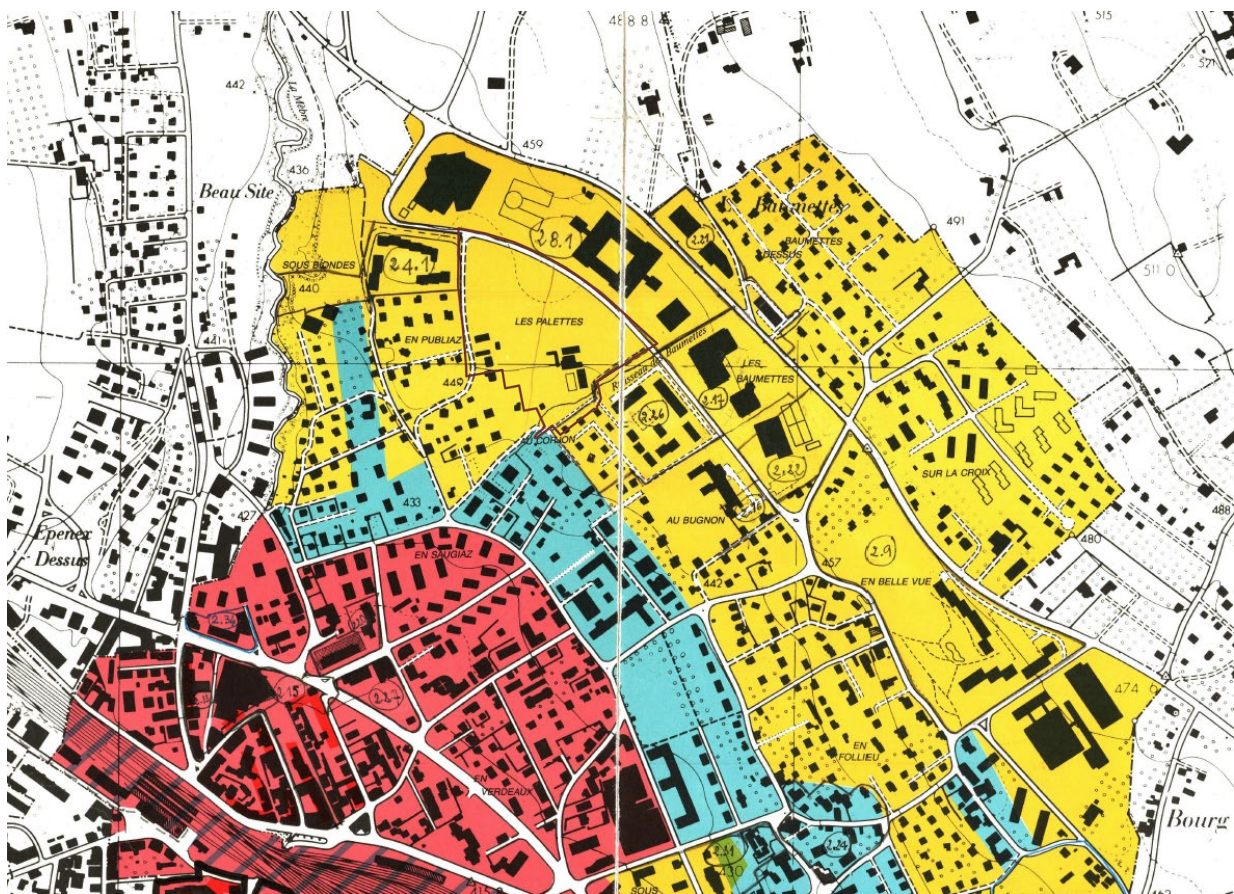
- un plan de la zone réservée à l'échelle 1 : 1'000 et un règlement ;
- le présent rapport explicatif sur le processus d'aménagement selon article 47 OAT.

## PLANIFICATION COMMUNALE EN VIGUEUR

Le périmètre est aujourd'hui régi par la zone de villas du Plan d'extension approuvé le 4 juillet 1947 par le Conseil d'Etat (extrait ci-dessous). Le règlement en vigueur comprend une quinzaine d'articles pour cette zone.

Légende du Plan d'extension partiel approuvé le 4 juillet 1947

	ordre contigu
	ordre non contigu
	villas
	périphérique
	industrielle, non contigu
	industrielle, périphérique
	de non bâtir



Extrait du Plan d'extension partiel approuvé le 4 juillet 1947



## UNE PEPINIERE AUJOURD'HUI A L'ETROIT A RENENS

---



Périmètre sur photo aérienne et vue aérienne oblique du site (Pépinières Meylan SA)

Les Pépinières Meylan SA sont actives dans la production et la commercialisation de végétaux. La forte urbanisation de l'ouest lausannois restreint actuellement son développement à Renens au point que l'entreprise est aujourd'hui une quasi enclave agricole d'environ 4 ha au milieu de la ville. Afin de pérenniser son activité, l'entreprise projette de se relocaliser dans un lieu en zone rurale. Son déménagement serait cohérent avec son domaine d'activité et lui permettrait d'exploiter des surfaces plus importantes afin de répondre à une demande toujours croissante.

A noter que le bâtiment ECA n°1490 est implanté sur la limite entre les parcelles n°2800 et n°1400. Il va faire l'objet d'une démolition et une nouvelle construction prendra place dans la surface de la parcelle n°2800 qui est exclue du périmètre de la zone réservée.

## POTENTIEL DE RENATURATION DES BAUMETTES À L'EST DU SITE

---

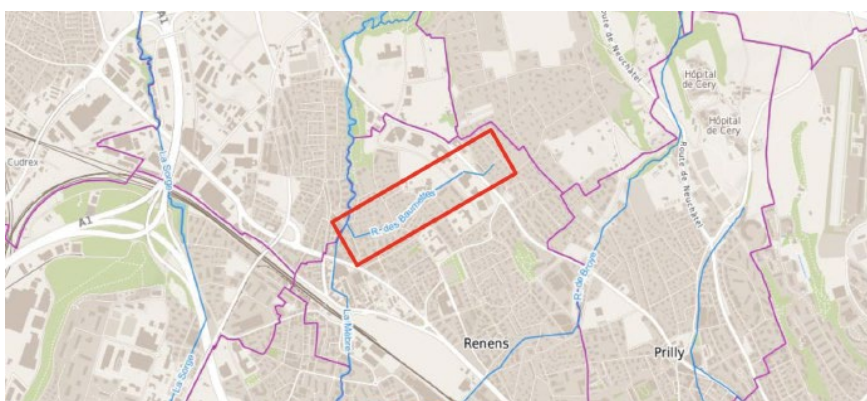
La Ville de Renens élabore actuellement un projet de renaturation du ruisseau des Baumettes sur 300 mètres environ. Ce projet vise à donner davantage de place au lit du cours d'eau et à valoriser le parc public et le cheminement piéton attenant. Le cadastre du ruisseau fait également l'objet d'une mise à jour, laquelle induira des adaptations foncières.

Une partie des terrains à proximité du ruisseau est située sur des propriétés de Pépinières Meylan SA. Des discussions auront lieu entre la commune et le propriétaire dans le cadre de l'élaboration du Plan d'affectation, pour permettre la réalisation du projet de renaturation.

Ce projet de renaturation est prévu dans un horizon relativement proche, c'est pourquoi un article réglementaire de la zone réservée prend en considération cette prochaine réalisation.



Extrait de l'étude communale de 2018 sur l'entretien et la renaturation du ruisseau des Baumettes



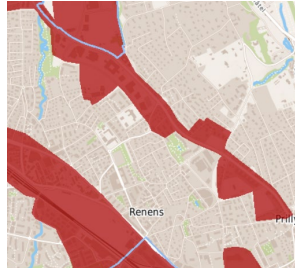
Ruisseau des Baumettes, extrait du guichet cartographique cantonal

## SITE STRATEGIQUE DE DEVELOPPEMENT

---

Au même titre que le secteur de Malley, le site des pépinières Meylan est identifié dans le PALM comme un élément d'un des dix sites stratégiques de l'agglomération. Il s'agit du site "Route de Cossonay".

Le plan directeur cantonal (PDCn) indique que la densité des nouvelles zones d'habitation et mixtes ne peut être inférieure à 250 habitants + emplois à l'hectare dans les sites stratégiques d'agglomération, avec un IUS minimum de 1.25.



Extrait du guichet cartographique cantonal, sites stratégiques d'agglomération d'importance cantonale

Dans le cadre d'une procédure de monitoring du développement en cohérence avec le Projet d'agglomération Lausanne – Morges (PALM) et la mesure A11 du Plan directeur cantonal (PDCn) en vigueur, Stratégie et Développement de l'Ouest lausannois (SDOL) coordonne chaque année la mise à jour des informations des communes du district sur leur développement.

La commune a annoncé qu'elle a décidé de se donner le temps de la réflexion sur le développement de ce site, et qu'elle prévoit de réaliser à terme un Plan d'affectation en étroite coordination avec le propriétaire dans le cadre de la prochaine législature (2026-2030). Ces démarches seront entreprises en coordination avec le PALM.

## **DEROULEMENT DE LA PROCEDURE ET CONCERTATION**

---

En mars 2021, une étude de faisabilité a été réalisée par le groupement Fischer Montavon + Associés architectes-urbanistes SA, 2b architectes et Forster Paysage pour un potentiel acquéreur du site afin d'évaluer son potentiel, d'entente avec le propriétaire actuel du site.

Cette étude a été présentée à la Municipalité de Renens.

Suite à l'étude et en raison de l'ampleur du projet, dans un contexte de développement déjà intense, la Municipalité a prévu de créer une zone réservée pour se laisser le temps nécessaire à entreprendre une démarche de Plan d'affectation qui répondra aux enjeux du futur.

Elle en a informé le propriétaire du site lors d'une séance le 4 avril 2022 avec son mandataire et son conseil juridique. Des transactions sont en cours avec un acquéreur potentiel. Celui-ci en a également été informé lors d'échanges avec la commune.

Le projet de zone réservée dans sa version d'examen préliminaire valant examen préalable est validé par la municipalité le 28 novembre 2022. Le dossier est

transmis à la DGTL qui rend un rapport d'examen préalable le 19 janvier 2023. Le dossier est adapté selon les remarques reçues puis soumis à l'enquête publique.

## **BASE LÉGALE ET DISPOSITIONS DU PROJET**

---

La zone réservée est instaurée selon l'art. 46 de la LATC, et elle est destinée à rendre provisoirement inconstructible la surface des parcelles inscrite dans son périmètre afin de permettre l'établissement d'un Plan d'affectation.

La zone réservée ne permet pas de nouvelle construction à l'exception de dépendances de peu d'importance au sens de l'article l'art. 39 RLATC situées à moins de 3 m des bâtiments existants ou d'aménagements liés à l'exploitation de la pépinière. Les rénovations, transformations et légers agrandissements sont autorisés s'ils sont liés à l'exploitation de la pépinière.

Elle a pour objet de limiter temporairement les constructions dans une optique d'une réflexion globale du périmètre.

La présente zone réservée a une durée de cinq ans à compter de son approbation. Elle peut être prolongée de trois ans aux conditions de l'art. 46 al.1 LATC.

## **ETAT DU DIMENSIONNEMENT COMMUNAL**

---

Dans le cadre du projet de PACom de Renens, transmis à l'examen préalable en mai 2022, le dimensionnement de la zone à bâtir a été évalué grâce à la méthode cantonale d'analyse des réserves à bâtir (MADR).

La capacité d'accueil du projet de PACom est plus basse (env. - 750 habitants) que la capacité d'accueil du PEP en vigueur (voir les bilans MADR en annexe pour le détail) :

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

### Bilan global

Capacité d'accueil des réserves	3687	2270
Capacité d'accueil en densification (33% retenu pour le total de la capacité d'accueil)	3081	5088
<b>Total capacité d'accueil</b>	<b>4704</b>	<b>3948</b>

*Bilan du dimensionnement (issu des simulations réalisées sur le guichet de simulation de la DGTL)*

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

### Zones du projet de PACom

Centralités urbaines (non contigu)	267	592	463
Centralités urbaines (front bâti contigu imposé)	-	1305	431
Quartiers d'immeubles	300	1375	754
Ensembles identitaires	16	170	70
Quartiers jardins (dont quelques secteurs exclus du PACom)	517	1045	862
Autres zones (exclues du PACom)	1170	601	1368
<b>Total capacité d'accueil</b>	<b>2270</b>	<b>5088</b>	<b>3948</b>

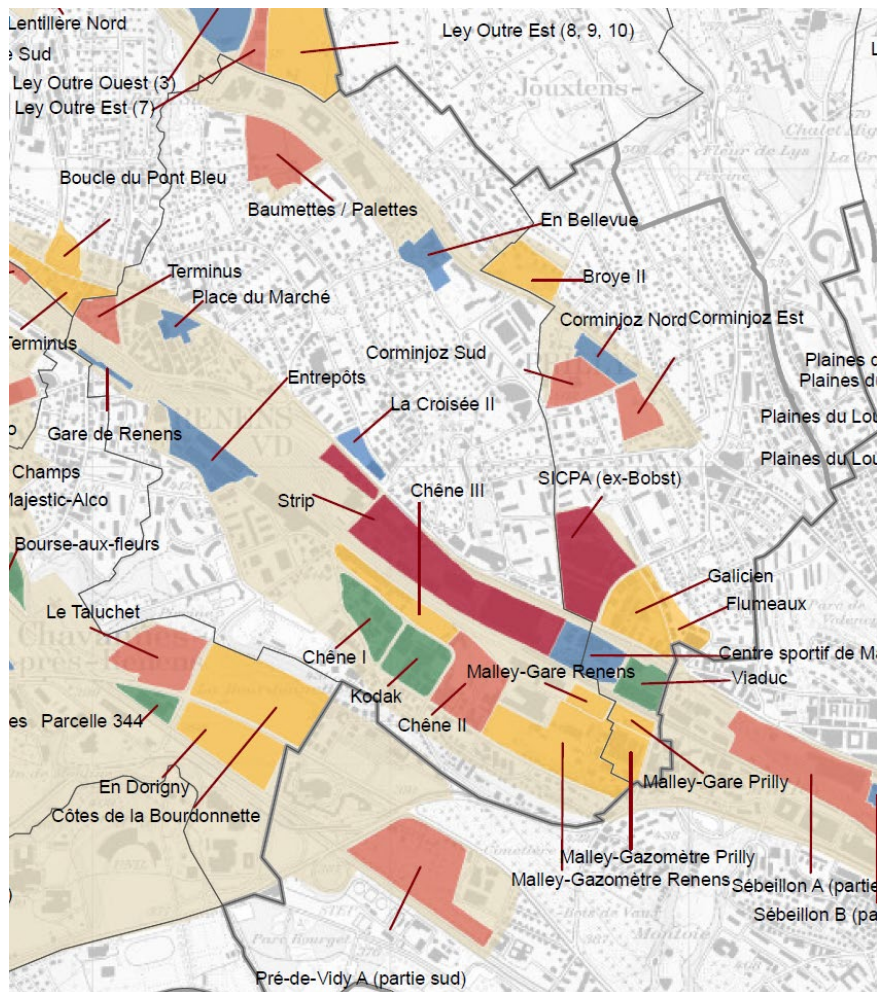
*Capacités d'accueil du projet de PACom, par type de zone*

Les secteurs exclus du projet de PACom représentent un potentiel de 1687 habitants (41 % du total de la capacité d'accueil de la commune).

La capacité d'accueil "hors PACom" est principalement localisée dans le projet "Malley gazomètre" (réserves pour environ 970 habitants selon les droits en vigueur) et le secteur de la zone réservée "Les Pallettes" (réserves pour environ 318 habitants selon les droits en vigueur).

Etant identifiée comme faisant partie d'un site stratégique par le PDCn, la zone réservée "Les Pallettes" a un potentiel d'accueil d'environ 1'000 personnes.





- Mesure réalisée (plan d'affectation en vigueur)
- Mesure conforme à la situation théorique
- Mesure avec léger retard (<= 4 ans)
- Mesure avec retard relativement important (> 4 ans)
- Arrêt ou suspension de la mesure

Etat de la mise en œuvre des mesures d'urbanisation du PALM 2012, extrait de la carte PALM 2016 – volet opérationnel

Le PALM 2016 indique ce site stratégique comme ayant un retard relativement important, soit plus de 4 ans. Comme dit plus haut, la commune entreprendra des réflexions sur le processus de développement de ce site et va réaliser un Plan d'affectation dans le cadre de la prochaine législature. Ces démarches seront entreprises en coordination avec le PALM.

## **JUSTIFICATION DU PROJET ET NÉCESSITÉ DE LA ZONE RÉSERVÉE**

---

La zone réservée est nécessaire pour éviter un développement de zone de villas qui ne s'inscrit pas dans la stratégie communale et cantonale décrites aux points précédents.

La zone réservée a pour but de permettre à la Ville de Renens de pouvoir réfléchir sereinement à la réalisation d'une planification spécifique à ce secteur.

## **CONFORMITÉ DU PROJET**

---

Le projet est conforme à l'art. 15 LAT, car cette mesure provisionnelle déploie ses effets sur des territoires sur lesquels un plan d'affectation doit être réalisé afin que les objectifs communaux et cantonaux de développement respectent la densité prévue par la législation en vigueur.

En limitant les constructions nouvelles et en s'appliquant sur un périmètre bien délimité, le projet respecte le principe de proportionnalité et l'égalité de traitement.

Elle ne contrevient à aucune règle ou disposition contraire en matière d'aménagement du territoire

## **CONCLUSION**

---

Sur la base de ce qui précède, nous pouvons conclure à la conformité des dispositions du projet de zone réservée avec les différents instruments de planification légalisés et les intentions générales d'aménagement de la ville de Renens.

## **ANNEXE**

---

- Bilan de base (MADR)
- Bilan selon projet de PACom transmis à l'examen préalable en mai 2022

