

PRÉAVIS N° 55-2023 AU CONSEIL COMMUNAL

P44 « Les Pallettes »: création d'une zone réservée

Date et lieu proposés pour la séance de la Commission
Mardi 16 janvier 2024, à 18h,
Centre technique communal, rue du Lac 14

Préavis déposé au Conseil communal le jeudi 14 décembre 2023

PRÉAVIS N° 55-2023

P44 « Les Pallettes »: création d’une zone réservée

Table des matières

1. Préambule 2

2. Contexte 2

3. Procédure légale.....4

 3.1. Réponse à l’opposition.....5

 3.2. Suite de la procédure 6

4. Conclusion de la Municipalité.....6

Renens, le 27 novembre 2023

AU CONSEIL COMMUNAL DE RENENS,

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

Ce préavis porte sur une mesure d'aménagement du territoire particulière pour le secteur des Pallettes: l'adoption d'une zone réservée.

1. Préambule

Le site des Pallettes est exceptionnel à plus d'un titre: d'une surface de plus de quatre hectares, propriété d'un seul investisseur, il sera disponible dans un proche avenir. Le périmètre constitue un vaste triangle délimité au nord par l'avenue des Baumettes, à l'ouest par le chemin des Pallettes et à l'est par le ruisseau des Baumettes. Il est aujourd'hui encore occupé par les Pépinières Meylan SA et ses installations horticoles. Le propriétaire a décidé de délocaliser ses activités dans le Nord vaudois et de vendre son terrain. L'acquéreur est le Fonds Interprofessionnel de Prévoyance (FIP). Celui-ci souhaite investir et construire dès que possible.

La Municipalité est consciente du caractère stratégique de ce site et souhaite aujourd'hui préserver son potentiel pour demain. Ce secteur est donc exclu de la révision en cours du Plan d'affectation communal (PACom) pour que des études ultérieures définissent plus finement son aménagement, la mise en valeur du ruisseau des Baumettes et l'optimisation des connexions avec les quartiers attenants. La Municipalité prévoit de réaliser ces études lors de la prochaine législature 2026-2031.

Le recours à l'instauration d'une zone réservée communale permet de suspendre toute réalisation sur le site pour une durée de cinq à huit ans afin de laisser à la Municipalité le temps d'élaborer un plan d'affectation. La zone réservée équivaut à une affectation temporaire.

2. Contexte

Site stratégique de développement

Au même titre que le secteur de Malley, le site des Pépinières Meylan est identifié dans le Projet d'agglomération Lausanne-Morges (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 habitant.e.s + emplois à l'hectare dans les sites stratégiques d'agglomération, avec un indice d'utilisation du sol (IUS) minimum de 1.25, ce qui correspond à un potentiel d'accueil d'environ 1'000 personnes. Ces éléments conditionnent fortement le développement futur du site. Ils impliquent également la réalisation d'équipements publics conséquents, scolaires et parascolaires en particulier.

Une exception agricole en ville

Les Pépinières Meylan SA sont actives dans la production et la commercialisation de végétaux. Originaire de la Vallée de Joux, Léon Meylan s'établit à Renens en 1898. L'actuel chemin des Pépinières doit son nom aux activités du pépiniériste Combier. En 1929, son fils André Meylan fait construire une maison Au Corjon, sur la rive opposée du ruisseau des Baumettes, aujourd'hui chemin de Publiaz. L'entreprise familiale développe et étend ses activités, jouant un rôle déterminant dans l'histoire et l'identité de ce quartier qui conserve un environnement agricole en milieu urbain.

Alors que la Commune de Renens loue des terrains agricoles aux Pallettes sur les parcelles dont elle est propriétaire, le développement urbanistique suscite l'émergence du quartier d'habitation de Publiaz (plan de quartier adopté en 1969), de la zone d'industrie légère des Baumettes-Sud (plan d'extension partiel adopté en 1970) et la construction des artères 3 et 4 inscrites au plan directeur des circulations, qui prendront en 1975, après réalisation, le nom d'avenue des Baumettes. La Commune décide à cette occasion de racheter aux Pépinières Meylan les plantes en place sur l'emprise de cette nouvelle route afin de les transplanter.

Plusieurs accords sont signés entre la Commune de Renens et les Pépinières Meylan, en particulier pour la création de chemins piétonniers entre l'avenue de Saugiaz et le chemin de Pallettes, puis entre la nouvelle avenue des Baumettes et le chemin de Publiaz. La Commune de Renens procède en 1980 à un échange de terrains avec les Pépinières Meylan de part et d'autre du ruisseau des Baumettes afin de permettre l'aménagement d'un cheminement piétonnier le long de ce dernier. En 1986, la Commune met gratuitement à disposition des Pépinières Meylan une partie de la parcelle 1393.

La présence de l'entreprise familiale, qui a célébré ses 125 ans en 2023, imprègne donc fortement les destinées de cette partie du territoire communal. Mais 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 quatre ha au milieu de la ville. Son déménagement sera cohérent avec son domaine d'activité.

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 d'un futur 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.

Premières discussions

En mars 2021, un acquéreur éventuel a mandaté une étude de faisabilité afin d'évaluer le potentiel du site, d'entente avec le propriétaire actuel. Cette étude a été présentée à la Municipalité de Renens. En raison de l'ampleur du projet dans un contexte de développement déjà intense, celle-ci a souhaité se laisser le temps d'une réflexion sereine et a décidé d'établir une zone réservée, outil approprié pour créer le temps nécessaire à entreprendre une démarche de plan d'affectation qui répondra aux enjeux du futur.

Elle en a informé le propriétaire en avril 2022. Depuis, celui-ci a conclu un accord avec un promettant-acquéreur qui en a également été informé lors d'échanges avec la Commune.

3. Procédure légale

Périmètre et planification communale en vigueur

Le périmètre de la « zone réservée Les Pallettes » est composé des parcelles N^{os} 321, 357, 360 (partiellement), 1193, 1400, 1401 et du DP 1045 (partiellement). Il couvre une surface de 43'359 m².

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.

Dossier complet

Le dossier de la « zone réservée Les Pallettes » est constitué des pièces suivantes:

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

Base légale, définition et dispositions du projet

La zone réservée est instaurée sur la base de l'article 27 de la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) et selon l'art. 46 de la Loi cantonale (LATC); elle est destinée à rendre provisoirement inconstructible la surface des parcelles inscrites dans son périmètre afin de permettre l'établissement d'un plan d'affectation.

Le règlement de la zone réservée ne permet pas de nouvelle construction à l'exception de dépendances de peu d'importance 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. Elle a une durée de cinq ans à compter de son approbation par le Canton. Elle peut être prolongée de trois ans aux conditions de l'art. 46 al. 1 LATC.

Justification du projet et nécessité de la zone réservée

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

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

Déroulement de la procédure

Le projet de zone réservée est validé par la Municipalité le 28 novembre 2022. Le dossier est transmis à la Direction générale du territoire et du logement (DGTL) qui rend un rapport d'examen préalable le 19 janvier 2023. Le dossier est adapté selon les remarques reçues, approuvé par la Municipalité le 20 mars 2023 puis soumis à l'enquête publique du 26 avril au 25 mai 2023.

Dans le délai de l'enquête publique, la Municipalité a reçu une seule opposition, de la part de Me Benoît Bovay, avocat à Lausanne, agissant au nom du Fonds Interprofessionnel de Prévoyance (FIP) à Paudex, propriétaire du terrain.

En substance, l'opposition, dont le texte complet est en annexe du préavis, souligne l'importance du site dans la stratégie du PALM et rappelle les conditions de planification que cela pose à la Municipalité.

Elle conteste l'outil de planification choisi par la Municipalité et insiste sur le fait que « *les principes de proportionnalité et de nécessité de la zone réservée ne sont pas respectés en l'espèce.* ». Elle conteste également le choix de dissocier ce secteur de la révision du PACom.

Elle conteste encore le délai que cela lui impose en concluant ainsi: « *Bloquer pendant un certain nombre d'années l'utilisation du terrain reviendrait à créer une situation d'expropriation matérielle puisque cela provoquerait un préjudice pour l'acheteur qui devrait être pleinement indemnisé. Pourquoi en arriver à cette issue, alors que les objectifs conjoints des autorités communales, cantonales et du propriétaire futur visent bien le développement dense desdites propriétés.* ».

3.1. Réponse à l'opposition

La Direction Urbanisme-Infrastructures-Mobilité a convié les opposants à une séance de conciliation le 26 septembre 2023 au Centre technique communal, en présence d'une délégation de la Municipalité. Sur le fond, ni la position de la Municipalité ni celle du propriétaire n'ont changé, aussi ce dernier maintient son opposition et la Municipalité soumet à l'approbation du Conseil communal la proposition de réponse suivante:

Comme le souligne le texte de l'opposition, la Municipalité et le propriétaire poursuivent les mêmes objectifs sur le fond, qui sont les suivants:

- répondre aux objectifs et aux contraintes de planification supérieurs définis par le Plan directeur de l'Ouest lausannois (PDi-OL), le Projet d'agglomération Lausanne-Morges (PALM) et la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT);
- réaliser un quartier d'habitation durable répondant aux enjeux contemporains face au changement climatique;
- inclure la population au projet en mettant sur pied une démarche participative, du début des réflexions jusqu'au quartier habité.

Par contre, l'opposition porte d'une part sur l'outil de la zone réservée, jugé inapproprié, trop restrictif et ne respectant pas le principe de proportionnalité. D'autre part sur le retard que prendrait le projet pendant un certain nombre d'années.

Sur le premier point, la Municipalité précise qu'elle a retenu l'outil de la zone réservée comme étant le mieux adapté selon elle à la situation et répondant le mieux à ses objectifs. Comme expliqué dans le rapport d'aménagement de la zone réservée et dans le préambule de ce préavis, elle tient à concentrer ses ressources pour pouvoir amener la démarche du PACom jusqu'à un vote du Conseil communal; à élaborer un projet plus détaillé pour le périmètre des Pallettes; et à se donner le temps de la réflexion pour en définir les contours dans les délais impartis par la LATC, à savoir cinq ans, prolongeables de trois ans à certaines conditions.

Sur le dernier point, la position de la Municipalité est claire: il ne s'agit d'un retard que selon les intentions du propriétaire; pour elle, c'est un temps nécessaire pour achever d'autres tâches et pour préparer sereinement l'avenir. Renens, cette banlieue devenue ville ces dernières années, travaille ses projets urbains depuis assez longtemps pour connaître les opportunités et les risques d'un tel projet et considère que les conditions de son succès ne sont pas réunies aujourd'hui.

En réalité, le planning imaginé par le constructeur et celui retenu par la Municipalité ne diffèrent que par leur point de départ, la durée de la réalisation ajoutée à celle de la planification effaçant leur différence.

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

3.2. Suite de la procédure

La Municipalité a décidé, dans sa séance du 4 décembre 2023, d'approuver le dossier du plan d'affectation P44 « Zone réservée Les Pallettes » et la proposition de réponse à l'opposition.

Après l'adoption du plan d'affectation par le Conseil communal dans le cadre de ce préavis, la Municipalité transmet le dossier au Département compétent pour approbation. La décision d'approbation du Département et les décisions communales sur les oppositions sont notifiées par écrit à la Municipalité et à l'opposant. Ces décisions sont susceptibles d'un recours au Tribunal cantonal.

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

4. Conclusion de la Municipalité

L'Ouest lausannois se développe. Le rythme qu'il s'est imposé ces 20 dernières années ne convainc plus. Des projets de nouveaux quartiers sont contestés, parfois refusés, en votation populaire. Forte de ce constat, la Municipalité choisit de donner du temps à demain, de créer un espace de discussion pour un projet à venir.

Pour cela, elle a décidé d'utiliser un des moyens que met la loi à sa disposition: la constitution d'une zone réservée, pour une durée de cinq ans. Celle-ci s'applique à un site important à l'échelle de Renens, plus de quatre hectares. Cette respiration doit permettre un débat serein avec la population sur le futur de ce lieu; elle offre la possibilité de démarches participatives et d'utilisations provisoires. Elle permet aussi un dialogue constructif avec le nouveau propriétaire bien que celui-ci conteste la démarche et ses délais.

Ce plan d'affectation d'un type particulier doit permettre à tous les acteurs, Municipalité, population et propriétaire de se rencontrer pour un projet concerté.

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° 55-2023 de la Municipalité du 27 novembre 2023,

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 P44 « Zone réservée Les Pallettes ».

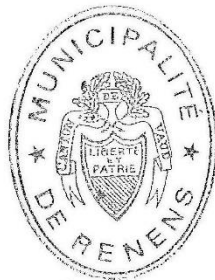
ACCEpte la réponse à l'opposition formulée à l'encontre du plan d'affectation P44.

LEVE l'opposition formulée à l'encontre du plan d'affectation P44.

Approuvé par la Municipalité dans sa séance du 27 novembre 2023.

Au nom de la Municipalité

Le syndic
Jean-François Clément

Le secrétaire municipal
Michel Veyre



Membres de la Municipalité concerné.e.s: - M. Jean-François Clément, syndic;
 - Mme Tinetta Maystre.

Annexes: - P44 « Les Pallettes », plan et règlement;
 - rapport d'aménagement (47 OAT);
 - une opposition.

ECHELLE : 1/1'000

FISCHER MONTAVON + ASSOCIES ARCHITECTES URBANISTES SA, Yverdon-les-Bains
Plan établi sur la base des données cadastrales du 26.01.2022, fournies par Jaquier Pointet SA, Yverdon-les-Bains, y compris les bâtiments en cours de construction.
Base cadastrale certifiée selon art. 15 RLATC par _____, Ingénieur EPF-SIA et géomètre officiel
Signature :

But	art.1	La zone réservée selon l'art. 46 LATC est instituée dans le but de restreindre provisoirement les développements qui peuvent être contraires aux stratégies de la commune pour cette zone.
Périmètre	art.2	La zone est délimitée par le périmètre figurant sur le plan.
Effets – nouvelles constructions	art.3	Toute nouvelle construction est interdite à l'exception des dépendances de peu d'importance au sens de l'article 39 LATC situées à moins de trois mètres des bâtiments existants et à l'exception d'aménagements liés à l'exploitation de la pépinière.
Effets – volumes existants	art.4	Les rénovations, transformations et légères extensions sont autorisées pour autant qu'elles soient liées à l'exploitation de la pépinière.
Renaturation du Ruisseau des Baumes	art.5	L'entretien et les travaux liés à la renaturation du ruisseau des Baumes sont autorisés. L'espace réservé aux eaux (ERE) reste réservé.
Mise en vigueur	art.6	La zone réservée déploie ses effets dès sa mise à l'enquête publique. Elle est approuvée par décision du Département compétent pour la période prévue par l'art. 46 LATC, à savoir 5 ans, prolongeable 3 ans. Pendant sa durée de validité, elle prime sur toutes les dispositions antérieures, notamment celles des règlements communaux qui lui sont contraires.

N° de parcelle	Nom du propriétaire	Surface parcelle	Surface incluse dans le périmètre
321	Pépinières Meylan SA / Meylan Yves et Michel	11'813 m²	11'813 m²
357	Pépinières Meylan SA	8'235 m²	8'235 m²
360	Pépinières Meylan SA	4'792 m²	1'766 m²
1193	Pépinières Meylan SA	12'228 m²	1'228 m²
1400	Pépinières Meylan SA	15'255 m²	15'255 m²
1401	Pépinières Meylan SA	4'916 m²	4'916 m²
DP 1045	Canton de Vaud	328 m²	146 m²

Coordonées géographiques

Echelle 1:1'000 sur A1

50m



VILLE DE RENENS

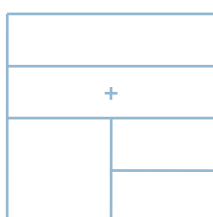
ZONE RÉSERVÉE "LES PALLETES"

RAPPORT D'AMÉNAGEMENT

SELON ART. 47 OAT

VERSION ENQUÊTE PUBLIQUE

LE 11 AVRIL 2023



FISCHER MONTAVON + ASSOCIÉS
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

PROJET DE ZONE RÉSERVÉE

RAPPORT D'AMENAGEMENT

SELON ART. 47 OAT

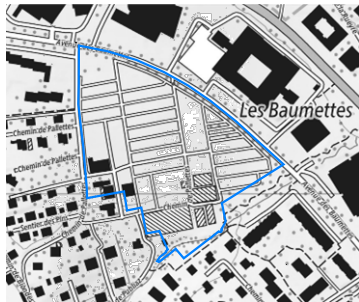
TABLE DES MATIERES

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

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.



Périmètre de la zone réservée

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 :

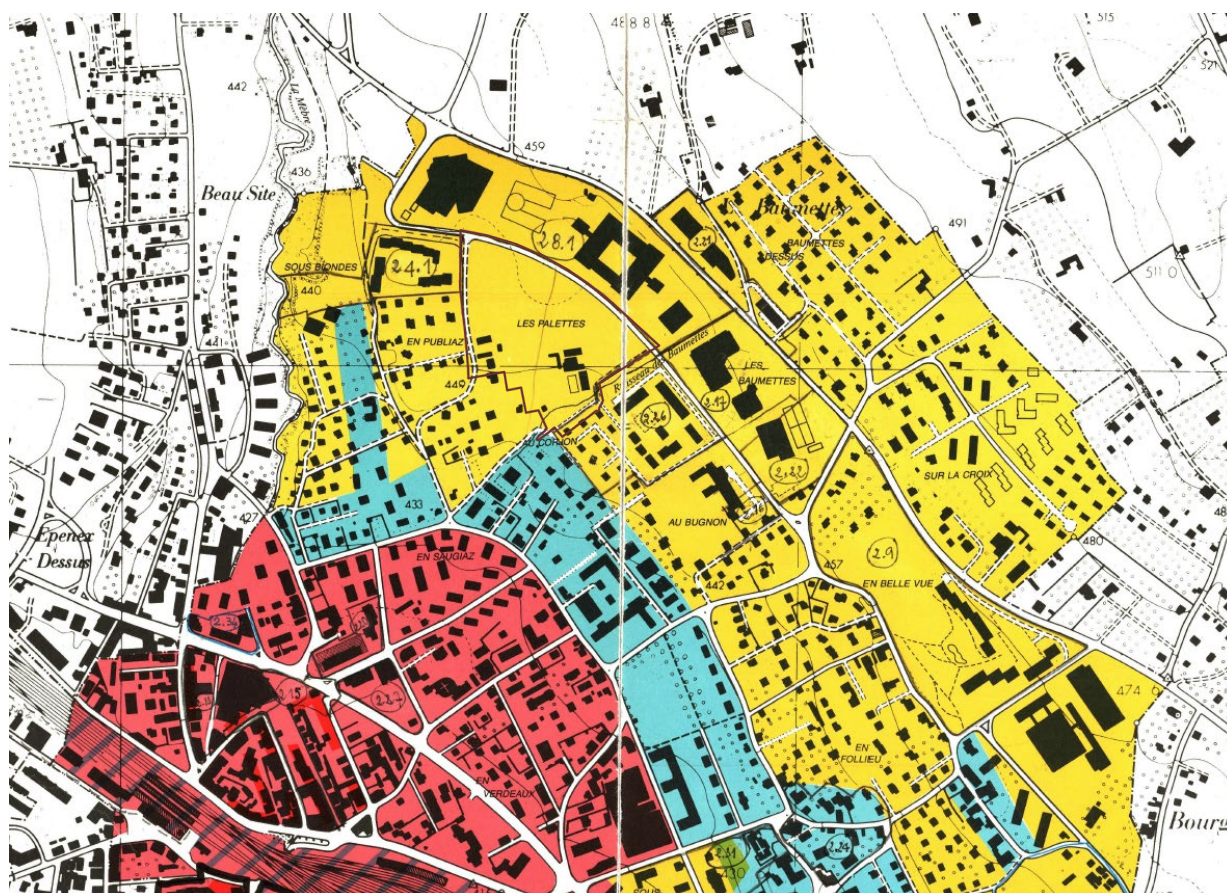
- un plan de la zone réservée à l'échelle 1 : 1'000 et un règlement ;
- le présent rapport explicatif sur le processus d'aménagement selon article 47 OAT.

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

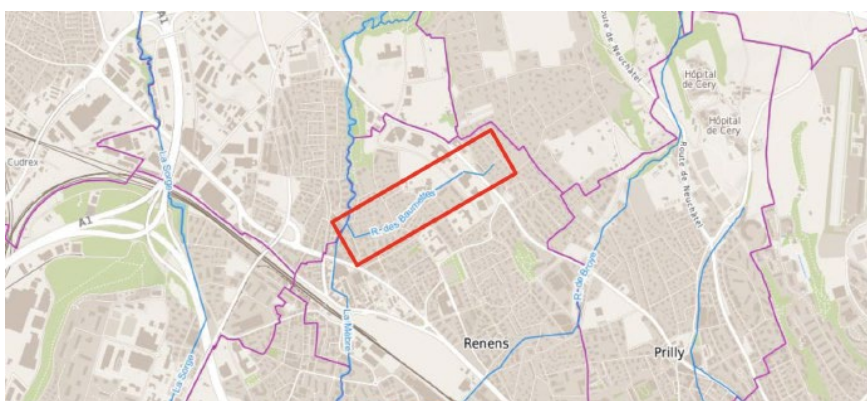
La Ville de Renens élabore actuellement un projet de renaturation du ruisseau des Baumettes sur 300 mètres environ. Ce projet vise à donner davantage de place au lit du cours d'eau et à valoriser le parc public et le cheminement piéton attenant. Le cadastre du ruisseau fait également l'objet d'une mise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

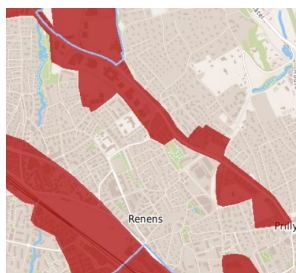


Ruisseau des Baumettes, extrait du guichet cartographique cantonal

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
Total capacité d'accueil	4704	3948

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

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

Zones du projet de PACom

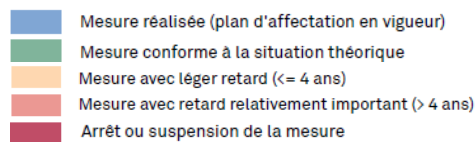
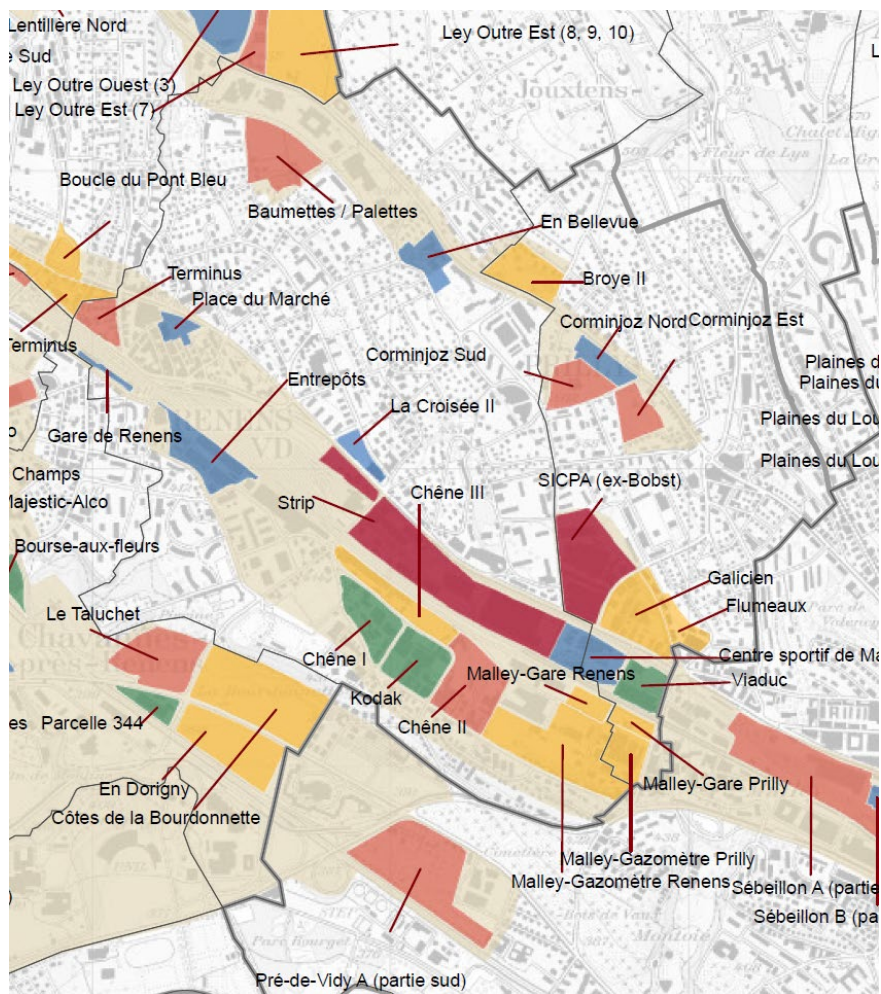
Centralités urbaines (non contigu)	267	592	463
Centralités urbaines (front bâti contigu imposé)	-	1305	431
Quartiers d'immeubles	300	1375	754
Ensembles identitaires	16	170	70
Quartiers jardins (dont quelques secteurs exclus du PACom)	517	1045	862
Autres zones (exclues du PACom)	1170	601	1368
Total capacité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

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.



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

CHAUDET BOVAY WYLER MUSTAKI & ASSOCIÉS

AVOCATS AU BARREAU

FRANÇOIS CHAUDET

AVOCAT AU BARREAU
DOCTEUR EN DROIT
PROFESSEUR HONORAIRE
À L'UNIVERSITÉ

BENOÎT BOVAY

AVOCAT AU BARREAU
DOCTEUR EN DROIT
PROFESSEUR À L'UNIVERSITÉ
SPÉCIALISTE FSA DROIT DE
LA CONSTRUCTION ET DE L'IMMOBILIER

RÉMY WYLER

AVOCAT AU BARREAU
DOCTEUR EN DROIT
PROFESSEUR À L'UNIVERSITÉ
SPÉCIALISTE FSA DROIT DU TRAVAIL

GUY MUSTAKI

AVOCAT AU BARREAU
DOCTEUR EN DROIT
PROFESSEUR À L'UNIVERSITÉ

PETER SCHAUFELBERGER

AVOCAT AU BARREAU
DOCTEUR EN DROIT
SPÉCIALISTE FSA DROIT DES SUCCESSIONS

JÉRÔME GUEX

AVOCAT AU BARREAU
LL.M., TAX
CAS COMPLIANCE MANAGEMENT
CHARGÉ DE COURS À L'UNIVERSITÉ

FLORIAN CHAUDET

AVOCAT AU BARREAU
DOCTEUR EN DROIT
SPÉCIALISTE FSA DROIT DE LA FAMILLE

ALINE BONARD

AVOCATE AU BARREAU
SPÉCIALISTE FSA DROIT PÉNAL
SPÉCIALISTE FSA DROIT DU TRAVAIL

THIBAUT BLANCHARD

AVOCAT AU BARREAU
DOCTEUR EN DROIT
SPÉCIALISTE FSA DROIT DE
LA CONSTRUCTION ET DE L'IMMOBILIER
CHARGÉ DE COURS À L'UNIVERSITÉ

DAVID REGAMEY

AVOCAT AU BARREAU
LL.M. DROIT EUROPÉEN
ET INTERNATIONAL ÉCONOMIQUE
SPÉCIALISTE FSA DROIT DES SUCCESSIONS

MARIE-THÉRÈSE GUIGNARD

AVOCATE AU BARREAU
DOCTEURE EN DROIT
SPÉCIALISTE FSA DROIT DU TRAVAIL

CHRISTOPHE PERRIN

AVOCAT AU BARREAU

MAXIME DOLIVO

AVOCAT AU BARREAU

MAXIME FLATTET

AVOCAT AU BARREAU
DOCTEUR EN DROIT

ALEXIA TISSIÈRES

AVOCATE STAGIAIRE

DIANE PETTER

AVOCATE STAGIAIRE

MANON GIRARDIN

AVOCATE STAGIAIRE

DAVID ZANDIRAD

AVOCAT STAGIAIRE

Recommandé

Municipalité de Renens

Rue de Lausanne 33

Case postale

1020 Renens 1

Lausanne, le 25 mai 2023

Notre réf.: 25'874/BB/jt-ck

Zone réservée *Les Pallettes*

Monsieur le Syndic,

Mesdames et Messieurs les Conseillers municipaux,

Agissant au nom du Fonds Interprofessionnel de Prévoyance à Paudex, je forme **opposition** à la zone réservée mentionnée en titre et soumise à l'enquête publique jusqu'au 25 mai 2023. L'opposition est déposée en temps utile. Elle est signée par le conseil de l'opposant, avocat inscrit au Registre cantonal. Elle est recevable à la forme.

1.- Le Fonds Interprofessionnel de Prévoyance est au bénéfice d'une vente conditionnelle des terrains de Pépinières Meylan SA avec inscription au Registre foncier d'un droit d'emption jusqu'au 31 décembre 2027. Dès le moment où la société Pépinières Meylan SA obtiendra son permis de construire sur le site prévu dans le nord vaudois, le Fonds Interprofessionnel deviendra propriétaire des terrains situés dans le périmètre de la zone réservée *Les Pallettes*.

L'objectif est d'y bâtir conformément à la densité adéquate dans ce secteur selon les objectifs la LAT des bâtiments comprenant divers types de logements.

2.- Ainsi qu'on peut le lire dans l'introduction du rapport fondé sur l'art 47 OAT concernant cette zone réservée soumise à l'enquête publique, la Commune de Renens révisé actuellement son plan d'affectation communal (PACom). Le périmètre de cette zone réservée est composé de diverses parcelles portant les numéros 321, 357, 360 (partiellement), 1193, 1400, 1401 et partiellement du DP 1045. Il est occupé par l'entreprise Pépinières Meylan SA et ses installations horticoles vouées à être délocalisées comme indiqué ci-dessus. Le site est affecté en zone d'habitation de très faible densité (zone de villas) par le plan d'affectation communal du 4 juillet 1947. Il constitue une grande réserve à bâtir. Tout en se disant consciente du caractère stratégique de ce site, mais souhaitant en *"préserver son potentiel futur"*, l'autorité communale a exclu ce secteur 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"*. En recourant à une zone réservée communale, la Commune de Renens entend suspendre temporairement la constructibilité du site dans l'attente de l'établissement d'un plan d'affectation par une telle *"mesure conservatoire, provisoire"*. Plus loin dans ledit rapport, l'autorité communale relève que :

"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 + emploi à l'hectare dans les sites stratégiques d'agglomération, avec un IUS minimum de 1.25.

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".

En conclusion, *"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"*.

S'agissant de la quantification des réserves de terrains à bâtir du plan d'affectation communal, le rapport souligne encore que le projet de PACom transmis à l'examen préalable du canton en mai 2022 prévoit une capacité d'accueil plus basse (environ 750 habitants) que la capacité d'accueil du plan d'affectation communal en vigueur. Les secteurs exclus du projet du PACom représentent un potentiel de 1'687 habitants, soit 41 % du total de la capacité d'accueil de la commune. Cette capacité d'accueil non traitée par le PACom est principalement localisée dans le projet *Malley gazomètre* (réserves d'environ 970 habitants selon les droits en vigueur) et dans le secteur concerné par la présente zone réservée pour environ 318 habitants. Selon le PALM 2016, ce dernier site stratégique est identifié *"comme ayant un retard relativement important, soit plus de 4 ans"*. L'objectif de la zone réservée est *"d'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"*.

Le rapport prétend respecter le principe de proportionnalité et d'égalité de traitement *"en limitant les constructions nouvelles et en s'appliquant sur un périmètre bien délimité"*.

3.- Selon l'art. 27 LAT, s'il n'existe pas de plan d'affectation ou que l'adaptation d'un tel plan s'impose, l'autorité compétente peut prévoir des zones réservées dans des territoires exactement délimités. A l'intérieur de ces zones, rien ne doit être entrepris qui puisse entraver l'établissement du plan d'affectation. Une zone réservée ne peut être prévue que pour cinq ans au plus; le droit cantonal peut prolonger ce délai. En droit vaudois, l'art. 46 LATC prévoit que les communes ou le département peuvent établir des zones réservées selon l'art. 27 LAT. Ces zones interdisent ou limitent la constructibilité de terrains pendant une période maximale de cinq ans, pouvant être prolongée de trois ans au maximum. La procédure d'approbation est celle des plans. Une zone réservée au sens de l'art. 27 LAT est une mesure visant à assurer la liberté de décision des autorités de planification; elle a pour effet, dans le but de ne pas entraver la planification future, de surseoir à l'application du droit applicable en vue de l'entrée en vigueur du nouveau droit (ATF 136 I 142; TF 1C_156/2019 du 26 novembre 2019). Outre que l'adaptation du plan d'affectation en vigueur s'impose, la loi ne pose pas de conditions particulières à l'adoption d'une zone réservée. Celle-ci répond à un intérêt public lorsqu'il y a lieu de modifier un plan d'aménagement, que celui-ci soit

ou non conforme au droit. Il s'agit en particulier de garantir aux autorités chargées de l'aménagement du territoire la liberté de planifier et de décider, et d'éviter que des projets de construction viennent entraver cette liberté. Il faut ainsi une nécessité de planifier, assortie d'une intention concrète. Il n'est toutefois pas nécessaire que l'autorité ait déjà une idée précise de la manière dont elle entend redéfinir la zone à bâtir, en particulier lorsque cela ne découle pas d'une simple intention de sa part, mais d'une obligation résultant directement de la LAT ou du plan directeur cantonal (TF 1C_204/2022 du 21 mars 2023). Etant donné qu'une zone réservée constitue une restriction grave à la liberté du propriétaire de disposer de son terrain et d'y bâtir, il convient non seulement de la circonscrire du point de vue temporel et territorial, mais surtout de respecter le principe de la proportionnalité. Des zones réservées sont mises en place pour des territoires surdimensionnés, afin d'éviter qu'une utilisation anticipée ne grève le bilan des réserves à bâtir. La zone réservée est en général proportionnelle aux objectifs d'intérêt public poursuivis, soit la marge de manœuvre de l'autorité communale nécessaire à la redéfinition et au redimensionnement d'une zone à bâtir conforme au droit fédéral (cf. par exemple TF 1C_576/2020 du 1^{er} avril 2021).

Le Tribunal cantonal a répété à plusieurs reprises que la délimitation des zones réservées ne devait pas aller au-delà de ce qui était nécessaire au maintien d'une situation existante en vue de la nouvelle planification (critère de l'aptitude; cf. par exemple AC.2022.0012 du 15 décembre 2022 et références citées). La règle de la nécessité est également respectée lorsque la zone réservée correspond au périmètre concerné par l'obligation de planifier. C'est en fonction de ces critères que la pesée des intérêts doit être effectuée (AC.2022.0012 susmentionné et références citées). Dans ce dernier arrêt, le Tribunal cantonal a refusé une zone réservée cantonale car la parcelle n'entrait pas en considération pour une réduction de la zone à bâtir.

4.- Dans le cas présent, la Commune de Renens expose qu'elle revoit son plan d'affectation communal et qu'un examen préalable a déjà eu lieu en 2022 (p. 12 du rapport fondé sur l'art. 47 OAT). Elle ne considère pas que les terrains en cause devraient être déclassés, mais au contraire qu'ils font partie des sites stratégiques de l'agglomération lausannoise devant être densifiés et non pas bâtis avec des villas. Le seul objectif communal est de prendre le temps de la réflexion et de mener celle-ci de façon sereine en vue d'un développement ultérieur, soit lors de la prochaine législature. Elle reconnaît

que l'objectif tant de Pépinières Meylan SA venderesses des terrains que du FIP au bénéfice d'une vente conditionnelle et d'un droit d'emption est d'y développer des constructions denses et non pas des villas. Il n'y a donc aucun risque que sur ces terrains, acquis à un prix élevé, la propriétaire actuelle ou celui futur perturbe la planification communale et la densité prévue par le schéma directeur de l'ouest lausannois, ainsi que le plan directeur cantonal, par des constructions de faible densité. Il est aisé de s'y engager et la volonté du FIP est bien d'obtenir, par la planification d'affectation, une densité adéquate et conforme aux objectifs pour ce secteur. La planification sera de toute façon dirigée par l'autorité communale.

5.- A teneur de l'art. 2 LAT, les communes doivent établir les plans d'aménagement nécessaires pour permettre l'accomplissement des tâches ayant des effets sur l'organisation du territoire. Cette obligation de planifier est générale. A la suite de la révision de la LAT du 15 juin 2012, entrée en vigueur le 1^{er} mai 2014, les communes devaient respecter l'art. 15 LAT et dimensionner leur zone à bâtir pour les besoins des 15 prochaines années subséquentes. La fiche A11 du plan directeur cantonal a fixé aux communes un délai au 20 juin 2022 pour déposer un plan d'affectation révisé. Renens dispose d'un plan particulièrement ancien, qui est manifestement obsolète. Son devoir de planifier le territoire, conformément aux exigences de la LAT, est donc d'autant plus urgent. Elle ne peut pas mettre de côté un tel secteur de son territoire sans porter atteinte au principe de globalité et de cohérence de la planification.

6.- Au vu de ce qui précède, les principes de proportionnalité et de nécessité de la zone réservée ne sont pas respectés en l'espèce. Il n'y a aucun risque que la propriétaire actuelle ou celui futur dépose des demandes de permis de construire pour des villas. Ce n'est pas leur intention. Si cela devait avoir lieu, l'autorité communale aurait la possibilité de refuser en application de l'art. 49 LATC et de mettre en place une zone réservée. Le processus de révision du plan d'affectation communal est en cours. La commune reconnaît la densification nécessaire des lieux, comme le demande également la propriétaire actuelle et celui futur. Cette densification peut se faire par le biais du plan d'affectation communal ou d'un plan d'affectation spécifique traité en parallèle.

Le seul souci de l'autorité communale de reporter cela à la prochaine législature et de mener une réflexion "*sereine*" une fois que le plan d'affectation communal aura été mis en place est peu compréhensible. Alors qu'elle planifie des secteurs qui ne sont pas appelés à se développer ces prochaines années, elle laisse de côté un secteur que le Fonds Interprofessionnel de Prévoyance est prêt à développer par une planification dont l'élaboration commencerait dès maintenant.

Dès le moment où Pépinières Meylan SA aura obtenu son permis de construire ou aura une échéance certaine de délocalisation, le FIP deviendra propriétaire et il devra être en mesure de collaborer avec la commune de Renens pour la planification de ce secteur comme cela a été mentionné dans la lettre qui lui a été adressée le 13 mars 2023 et est restée à ce jour sans réponse, justifiant dès lors la présente intervention pour sauvegarder les droits de la future propriétaire. Il convient donc d'éviter de retarder le processus en reportant de plusieurs années l'obligation de planifier de façon conforme à la LAT ce secteur en le densifiant.

7.- Bloquer pendant un certain nombre d'années l'utilisation du terrain reviendrait à créer une situation d'expropriation matérielle puisque cela provoquerait un préjudice pour l'acheteur qui devrait être pleinement indemnisé. Pourquoi en arriver à cette issue, alors que les objectifs conjoints des autorités communales, cantonales et du propriétaire futur visent bien le développement dense desdites propriétés ?

Tous autres moyens sont réservés.

* * *

Cette intervention vous est adressée par pli recommandé, pour la bonne forme. Je vous remercie de prendre note de mon mandat et de prendre contact au préalable pour définir la séance d'audition prévue par la loi.

Je vous prie de croire, Monsieur le Syndic, Mesdames et Messieurs les Conseillers municipaux, à l'assurance de mes sentiments très distingués.


Benoît Bovay, av.