

Travaux

**Plan partiel d'affectation Montblesson – La Planche-au-Comte  
concernant la parcelle N° 15050 et partiellement les parcelles N°s 15058, 15069, 15612 et 15631  
Addenda au plan d'extension N° 599 du 28 novembre 1980  
Promesse de cession, d'échange de terrains et de constitution de servitudes. Pacte d'emption**

**Préavis N° 2010/07**

Lausanne, le 27 janvier 2010

Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs,

**1. Objet du préavis**

Ce plan partiel d'affectation a pour but premier de permettre la réhabilitation et la valorisation de deux anciennes fermes situées à Montblesson : celle de la Planche-au-Comte et celle dite « Maison Blanche ». Alors que la partie rurale désaffectée représente l'essentiel des surfaces bâties, un retour à une exploitation agricole est illusoire dans le contexte actuel. Le fait que ces bâtiments soient colloqués en zone intermédiaire par le plan des zones périphériques et foraines de 1980 empêche aussi une reconversion rationnelle avec transformation en logement. En effet, cette zone, assimilée à une zone d'attente inconstructible, n'autorise qu'une augmentation de 25 % des surfaces habitables. Comme le propriétaire de ces deux biens-fonds possède aussi des droits à bâtir en zone de villas le long du chemin de la Ratavolar qui n'ont pas pu être réalisés, du fait de leur situation peu favorable et de leur défaut d'équipement, la solution proposée par le présent plan est de les reporter côté route du Jorat en y incluant les deux fermes. Cet exercice est aussi appliqué à deux parcelles communales voisines en zone de villas sur le chemin de la Ratavolar, dont les droits de bâtir sont transférés en contiguïté avec la parcelle de la « Maison Blanche » et permettent ainsi une continuité avec la zone de villas existante le long de la route du Jorat. Cette opération de cohérence et de rationalisation se limite à ces deux propriétaires directement concernés dont les droits à bâtir sont simplement transférés sans requérir ainsi une procédure délicate de compensation des zones intermédiaires. Les dispositions légales des zones du plan N° 599 de 1980 sont reprises pour l'essentiel et font donc de ce nouveau plan un simple addenda au document en vigueur.

Le double intérêt de cet addenda est de permettre de réhabiliter un patrimoine rural en état de grande vétusté et de rendre facilement constructibles des surfaces pour quelque vingt-cinq logements familiaux dans un environnement privilégié.

## 2. Préambule

### 2.1 Historique

Ce préavis propose un addenda au plan d'extension concernant les zones périphériques et foraines de Lausanne (N<sup>os</sup> 596 à 600), plus précisément son secteur 3 (N° 599) qui concerne les régions du Chalet-à-Gobet, en Marin, la Vulliette, Vers-chez-les-Blanc, Montblesson. Le principe général de ces plans est de regrouper autour des hameaux existants toutes les possibilités de bâtir afin de sauvegarder les espaces encore agricoles. On se situe déjà très en retrait par rapport aux projets des années soixante qui prévoyaient de véritables villes satellites dans les régions foraines avec par exemple 19'000 habitants à Vers-chez-les-Blanc et 6'500 à Montblesson. Ainsi, les trois zones de villas autorisées par le plan de 1980 ne font que légaliser et compléter des secteurs déjà largement construits. Le bâtiment de l'école est englobé dans une zone de constructions et d'aménagements d'utilité publique. Une zone de verdure préserve définitivement le cordon boisé situé de part et d'autre du ruisseau de Montblesson. La zone agricole s'étend sur la partie nord de Montblesson, à la Perronne et en bordure du bois de la Chandelar. La zone intermédiaire réserve l'avenir pour une partie importante et particulièrement bien exposée des terrains non encore bâtis au centre et au sud de cette région. Une petite zone industrielle légalise l'état de fait autour de la scierie de la route d'Oron.

Depuis les années 80, les options lausannoises et cantonales en aménagement du territoire ont sensiblement évolué vers une concentration de l'urbanisation au sud de la ceinture autoroutière, ce qui est confirmé par le plan directeur communal (PDCoM) adopté en 1996 qui réserve pour Montblesson une périurbanisation modérée. Pour l'essentiel, le PDCoM confirme les zones existantes et réserve 5'000 m<sup>2</sup> en face de l'ancienne école à un petit équipement public. Mais suite au regroupement des infrastructures publiques de ce secteur sur le site de Vers-chez-les-Blanc, cette option est désormais obsolète.

Aujourd'hui, pratiquement toutes les parcelles de la zone de villas sont construites, à l'exception notable de trois parcelles, dont deux en mains communales situées le long du chemin de la Ratavolar, au lieu-dit « La Planche-au-Comte »<sup>1</sup>. Pour l'ancien rural du même nom et celui communément appelé « Maison Blanche » (route du Jorat 4), situé près de la jonction de la route du Jorat avec le chemin de la Ratavolar, rien n'a pu être entrepris malgré l'abandon de leur vocation agricole depuis de nombreuses années. C'est pour réhabiliter ce patrimoine et concrétiser les droits de bâtir encore inutilisés, évoqués précédemment, que l'étude du présent addenda a été entreprise.

### 2.2 Nécessité de l'addenda

La ferme de la Planche-au-Comte, à Montblesson, construite vers 1844, présente les caractéristiques typologiques et architecturales propres aux maisons paysannes du Moyen-Pays vaudois. Elle figure au Recensement architectural avec la note \*4\* -objet bien intégré- attribuée en 1993. Les anciennes maisons paysannes de plaine, conservées dans un état proche de celui d'origine, sont aujourd'hui devenues rares. C'est le cas de la ferme de la Planche-au-Comte, à l'exception, certes, de l'escalier extérieur et du balcon construits à une date indéterminée. La situation géographique dominante de cette ferme est fortement constitutive du site et du paysage avec lesquels elle a établi un lien durable de qualité. Celui-ci ne devrait pas être rompu. Malgré un état de vétusté important, cette maison paysanne devrait être maintenue, réparée et rénovée, sans toutefois négliger la possibilité d'une transformation tendant à un agrandissement bien compris et conforme aux dispositions légales.

---

<sup>1</sup> Le lieu-dit *La Planche-au-Comte* doit son nom à une famille de paysans de Chailly, les *Contoz*, qu'on retrouve à diverses reprises mentionnés dans des actes et des terriers des XV<sup>e</sup> et XVI<sup>e</sup> siècles. *Planche* signale un terrain cultivé, plat, ou de faible pente, plus long que large, parfois en terrasse.

La ferme route du Jorat 4, située 400 m en contrebas, qui appartient au même propriétaire, présente une typologie semblable. Elle est communément appelée « Maison Blanche ». Elle a été construite en 1874 suite à l'incendie du 18 septembre 1871 qui avait détruit une première maison paysanne remontant au début du XIX<sup>e</sup> siècle.

Ces fermes ne sont plus en activité, depuis plus de vingt ans pour celle de la Planche-au-Comte et depuis peu, pour la « Maison Blanche ». Elles ne sont pas accompagnées de suffisamment de terres cultivables pour constituer une exploitation agricole viable et aucun successeur n'est en mesure de reprendre ce petit domaine. Colloquées en zone intermédiaire, ces fermes ne peuvent valablement être valorisées en habitation avec le régime ordinaire du hors zone à bâtir. Cette zone, assimilée à de la zone agricole pour des transformations de bâtiments existants, permettrait une augmentation de 25 % de la surface habitable qui est d'environ 80 m<sup>2</sup> pour la ferme de la Planche-au-Comte. Or un logement au final de 104 m<sup>2</sup> par rapport à l'immense volume de cette ferme n'est financièrement pas supportable. Dans ces circonstances, les propriétaires des deux ruraux ont, dès le début des années 2000, interpellé régulièrement les autorités lausannoises pour débloquent la situation et procéder à un changement des règlements de construction en supprimant la zone intermédiaire du centre de Montblesson. De longues et disputées négociations, menées sous l'égide de la Ville, entre les propriétaires concernés se sont révélées sans issue. Il est entre-temps devenu illusoire de pouvoir réduire localement la zone intermédiaire et la solution convenue entre la Commune de Lausanne et le propriétaire des deux fermes se borne à un échange de parcelles respectant les surfaces attribuées aux différentes zones par le plan de 1980.

L'alternative a dès lors été d'accorder des droits à bâtir aux deux fermes existantes sans compensation et en reportant côté route du Jorat les droits à bâtir existants le long du chemin de la Ratavolar. Ainsi, aucune augmentation de surface de terrains constructibles ne requiert de colloquer les terrains centraux en zone agricole en guise de compensation. La Commune de Lausanne, également propriétaire de zone de villas à la Ratavolar, déplace ses droits constructibles entre la zone de villas et la « Maison Blanche », où elle est propriétaire de zones intermédiaires, ce qui permet à cette dernière d'être « rattachée » à la zone de villas existante. Dès lors, afin de maintenir le statu quo sur la partie centrale, ce plan partiel d'affectation (PPA) est formé de quatre secteurs distincts. Les dispositions réglementaires du présent plan reprennent les dispositions légales de Montblesson et de ce fait ce plan est assimilé à un addenda au plan N° 599 en vigueur.

### **3. Caractéristiques du plan**

#### *3.1 Dispositif réglementaire*

L'addenda se présente sous la forme inhabituelle de quatre secteurs indépendants : trois zones de villas, une zone intermédiaire. Le règlement précise les dispositions qui sont reprises du plan N° 599 et celles qui sont redéfinies par l'addenda ; les dispositions du plan général d'affectation (PGA) restent applicables à titre supplétif. La zone intermédiaire est la plus importante puisqu'elle regroupe les anciennes possibilités de construire en zone de villas qui sont réparties par l'addenda sur les nouvelles zones de villas. La zone intermédiaire est régie par l'article 51 de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC). Elle stipule que ces zones comprennent les terrains dont la destination sera définie ultérieurement par des plans d'affectation ou de quartier. Elles sont inconstructibles, des extensions ou des nouvelles constructions agricoles et viticoles peuvent être autorisées.

Les trois zones de villas recouvrent les sites des deux fermes de la Planche-au-Comte et de la « Maison Blanche » ainsi qu'une parcelle isolée dans l'arrondi de la route du Jorat, en continuité avec la zone déjà construite en dessous.

Rappelons que dans la zone de villas A, la surface bâtie ne peut excéder le sixième de la superficie du bien-fonds. Les toitures sont à pans et doivent respecter une inclinaison de 25 à 45 degrés.

Si le bâtiment de la « Maison Blanche » (parcelle N° 15050) peut être transformé sans grand risque compte tenu de sa valeur patrimoniale relative, il est souhaitable que la ferme de la Planche-au-Comte soit le moins possible affectée dans sa structure et son aspect général. C'est pourquoi l'addenda en fait un bâtiment à maintenir et précise que le nombre de logements est limité à trois. Il fait référence à l'article 50 du plan N° 599 qui précise que :

Les bâtiments présentant une valeur architecturale ou bien adaptés au site par leur volumétrie doivent être maintenus, notamment en ce qui concerne :

- la volumétrie générale, à savoir le volume et les matériaux de la toiture, le style des façades, les formes et les dimensions des percements, la nature et les teintes des matériaux mis en œuvre ; les rénovations ou les transformations qui seraient apportées aux bâtiments devront faire disparaître les modifications et adjonctions introduites postérieurement à leur construction et nuisant à l'ensemble ;
- les ouvrages annexes (murs de clôture ou de soutènement, porches, fontaines, pavements et autres revêtements de cours, etc.) ;
- les abords (maintien ou création d'une transition correcte au voisinage du bâtiment concerné).

Quelle que soit la destination de la zone dans laquelle se trouve le bâtiment, ce dernier peut avoir une affectation différente pour autant que celle-ci soit compatible avec le caractère du bâtiment lui-même et la destination de la zone.

L'addenda entoure la ferme d'une zone de verdure à l'est et d'une modeste zone constructible à l'ouest pour compléter l'habitabilité du site et assurer ainsi le minimum d'atteinte au bâtiment à maintenir. Suite à la mise à l'enquête publique, une opposition a été déposée par les propriétaires de la parcelle N° 15088 située de l'autre côté du chemin de la Planche-au-Comte, notamment afin de préserver leurs vues dominantes. Bien que celles-ci ne soient pas défendables légalement et que le bâtiment prévu n'y porte pas atteinte, une séance de conciliation organisée par la Direction des travaux a abouti à un retrait de l'opposition en échange de l'ajout d'une cote d'altitude maximale pour la future construction de la zone de villas. Un amendement formalise cette proposition à la conclusion 1 du présent préavis.

### 3.2 Données quantitatives

Les surfaces incluses dans les quatre secteurs du présent addenda appartiennent à la famille Blanc et à la Commune de Lausanne et sont actuellement affectées ainsi :

	N° parcelle	Surfaces incluses PPA	Zone intermédiaire	Zone de villas	Total zone villas/prop.
Blanc	15050	2'299 m <sup>2</sup>	2'299 m <sup>2</sup>	---	3'732 m <sup>2</sup>
	15058	10'795 m <sup>2</sup>	7'063 m <sup>2</sup>	3'732 m <sup>2</sup>	
Lausanne	15069	2'327 m <sup>2</sup>	---	2'327 m <sup>2</sup>	4'939 m <sup>2</sup>
	15612	5'503 m <sup>2</sup>	5'503 m <sup>2</sup>	---	
	15631	2'612 m <sup>2</sup>	---	2'612 m <sup>2</sup>	
Total		23'536 m <sup>2</sup>	14'865 m <sup>2</sup>	8'671 m <sup>2</sup>	8'671 m <sup>2</sup>

Dans le cadre de cette procédure, il est admis que les deux fermes existantes puissent être réhabilitées et acquièrent des droits à bâtir sans compensation. Seuls les secteurs qui étaient affectés en zone de villas de 8'672 m<sup>2</sup> (Ratavolar) sont supprimés (et affectés en zone intermédiaire) et leurs droits sont reportés le long de la route du Jorat par 8'790 m<sup>2</sup> au total. Les droits à bâtir acquis sont reconduits en l'état, avec un ajustement local de l'ordre de 120 m<sup>2</sup>. Les zones de verdure sont inconstructibles.

Le présent addenda propose la répartition suivante (cf. plan en annexe) :

	N° parcelle	Secteur des fermes (non compté)	Zone de verdure	Dont hors-lignes	Zone intermédiaire	Zone de villas
Blanc	15050	1'779 m <sup>2</sup>	521 m <sup>2</sup>	108 m <sup>2</sup>	---	---
	15058	857 m <sup>2</sup>	2'408 m <sup>2</sup>	358 m <sup>2</sup>	3'732 m <sup>2</sup>	3'797 m <sup>2</sup>
Lausanne	15069	---	---	---	2'327 m <sup>2</sup>	---
	15612	---	510 m <sup>2</sup>	102 m <sup>2</sup>	---	4'993 m <sup>2</sup>
	15631	---	---	---	2'612 m <sup>2</sup>	---
Total		2'636 m <sup>2</sup>	3'439 m <sup>2</sup>	568 m <sup>2</sup>	8'671 m <sup>2</sup>	8'790 m <sup>2</sup>

En fin de procédure de PPA, les bandes de terrains sur fonds privés comprises entre la limite des constructions et le domaine public, appelées hors-lignes, seront cédées à la Commune de Lausanne afin de permettre à terme un éventuel élargissement de la voirie, mais laissées en jouissance à bien plaisir aux propriétaires directement limitrophes. De ce fait, ces surfaces n'ont pas été comptabilisées. Pour rappel, le plan N° 599 ne définit pas de limites de constructions (la loi sur les routes est applicable), les zones couvrent l'ensemble de la parcelle et les ratios de surface constructible (COS) dépendent de la surface de la zone de villas. Par contre, les conséquences sur les zones intermédiaires sont quasi nulles du moment qu'elles n'ont pas de droits à bâtir.

### 3.3 Législation sur la protection de l'environnement, bruit

Afin de vérifier la conformité aux dispositions de l'OPB des secteurs constructibles le long de la route du Jorat, des mesures et une étude acoustique ont été réalisées par le bureau Ecoscan de Lausanne. S'agissant de nouveaux secteurs constructibles, les valeurs limites de planification (55 dBA de jour, 45 dBA de nuit) doivent être respectées.

Concernant le secteur nord, dans le virage de la route du Jorat, le PPA propose de tenir le premier front de constructions à distance par une bande inconstructible de verdure aménagée en butte. La hauteur de celle-ci dépendra de l'étude acoustique de détail à fournir lors d'une demande de permis de construire. En effet, l'orientation du secteur nord laisse supposer qu'une typologie judicieuse devrait permettre de répondre aux exigences acoustiques sans mesures supplémentaires sur le chemin de propagation.

Concernant le secteur sud, les évaluations démontrent qu'une mesure de protection sur le chemin de propagation s'impose. Dans le cadre verdoyant, le PPA propose à nouveau de créer une butte végétalisée, éventuellement surmontée d'une petite paroi dans une zone de verdure le long de la source de bruit. Comme pour le secteur nord, la hauteur de ces éléments dépendra de l'étude acoustique de détail à fournir lors d'une demande de permis de construire. Des mesures complémentaires risquent d'être nécessaires : distance à la source plus grande et/ou traitement des façades sud approprié et/ou orientation de certains locaux sensibles au nord, etc.

## 4. Agenda 21 – Développement durable

Ce plan, par sa taille et sa nature, ne soulève pas d'enjeux majeurs puisqu'il s'agit d'un déplacement de droits à bâtir existants dans un périmètre restreint. Sous l'angle du développement durable, ce plan se justifie d'abord par la possibilité donnée à un patrimoine bâti témoin du passé de ce site d'être maintenu tout en offrant des logements supplémentaires. Le transfert des zones constructibles offrira quelques vingt-cinq nouveaux logements familiaux, ceci dans un environnement agreste qui, cependant, offre de bonnes relations en transport public avec le centre de Lausanne (ligne de bus tl à trois arrêts de distance du m2 aux Croisettes ou à la Sallaz). Des économies supplémentaires sont à attendre dans la mise en valeur de parcelles faciles à équiper et qui se situent dans le prolongement de zones déjà urbanisées.

## 5. Règlement

### Chapitre I – Dispositions générales

#### 1. But du plan

Le plan a pour but de définir des droits à bâtir pour deux bâtiments existants (anciennes fermes) à Montblesson et de reporter des droits à bâtir légalisés au chemin de la Ratavolar, le long de la route du Jorat. Il est formé de quatre secteurs distincts.

#### 2. Champ d'application

Le présent plan annule les dispositions légalisées antérieurement à l'intérieur des quatre secteurs qu'il définit. A titre supplétif, les dispositions du plan général d'affectation (PGA), approuvé le 26 juin 2006, sont applicables.

### Chapitre II – Dispositions particulières

#### 3. Zone de villas A :

<sup>1</sup> Les dispositions de la zone de villas A du plan N° 599, approuvé le 28 novembre 1980, sont applicables.

<sup>2</sup> Une construction peut être mitoyenne et/ou reliée au bâtiment à maintenir.

Bâtiment à maintenir :

<sup>1</sup> Les dispositions de l'article 50 du plan N° 599 sont applicables.

<sup>2</sup> Le nombre de logements est limité à trois. Des activités n'excédant pas 30 m<sup>2</sup> par logement sont autorisées. Au-delà, au maximum 180 m<sup>2</sup> d'activités sont admis, mais dans ce cas le nombre de logements est limité à deux.

<sup>3</sup> En cas de démolition accidentelle, la limite des constructions devra être respectée. Dans ce cas, l'aile Est du bâtiment pourra être reconstruite dans son gabarit actuel jusqu'en limite des constructions en empiétant sur la zone de verdure.

#### 4. Zone de verdure :

<sup>1</sup> A l'exception des dispositions coordonnées contre le bruit et des chemins d'accès, cette zone est inconstructible.

<sup>2</sup> Le long de la route du Jorat, la zone de verdure doit être aménagée en butte végétalisée contre le bruit, constituée autant que possible de matériaux d'excavation provenant des nouvelles constructions.

<sup>3</sup> Autour du bâtiment à maintenir, des aménagements extérieurs et des dépendances sont autorisés. Par dépendance, on entend des constructions sur un niveau, non habitables, distinctes du bâtiment à maintenir, telles que pavillons, réduits, couverts ou garages pour quatre voitures au plus. L'ensemble de ces aménagements doit présenter un traitement harmonieux (matériaux, volumétrie, teintes, expression). La topographie existante ne doit pas être sensiblement modifiée.

#### 5. Zone intermédiaire

La zone intermédiaire est régie par les dispositions légales cantonales.

### Chapitre III – Dispositions complémentaires

#### 6. Accès et conteneurs

<sup>1</sup> Les seuls accès autorisés au droit de la route du Jorat figurent sur le plan. Leurs emplacements définitifs sont précisés par l’Autorité lors de la première demande de permis de construire du secteur concerné.

<sup>2</sup> Pour les conteneurs, un emplacement commun (éventuellement couvert), suffisant pour chaque secteur, doit être prévu à proximité des accès.

#### 7. Places de stationnement

Le nombre de places de stationnement (pour véhicules motorisés et deux-roues) autorisé est calculé selon les normes édictées par l’Association suisse des professionnels de la route et des transports (normes VSS).

#### 8. Bruit

<sup>1</sup> Le degré de sensibilité au bruit (DS), selon l’Ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit du 15 décembre 1986 (OPB), est fixé à II pour toutes les zones constructibles du PPA.

<sup>2</sup> Les valeurs limites de planification (VLp) doivent être respectées. Une étude acoustique accompagnée d’une description des dispositions retenues (aménagement d’une butte, conception architecturale, ...) doivent faire partie du dossier d’enquête pour tout bâtiment habitable nouveau formant le premier front sur la route du Jorat.

#### 9. Architecture, intégration

<sup>1</sup> La Municipalité refuse tout projet susceptible de compromettre le caractère et la qualité du lieu, dont l’esthétique ou l’intégration n’est pas satisfaisante.

<sup>2</sup> Concernant les mesures contre le bruit, la Municipalité peut notamment exiger que les parois soient végétalisées et/ou traitées de manières uniformes sur l’ensemble du tronçon protégeant un secteur.

#### 10. Dispositions supplétives

Sont réservées les dispositions légales et réglementaires édictées par la Confédération, le Canton et la Commune de Lausanne, complétant celles du présent plan.

### 6. Procédure

Préalablement examiné par le Département de l’économie (DEC), conformément aux dispositions de l’article 56 de la loi sur l’aménagement du territoire et les constructions (LATC), ce plan a été soumis à l’enquête publique du 11 mars au 9 avril 2009. Il a suscité deux oppositions et une intervention.

La Direction des travaux a rencontré les intervenants lors de séances de conciliation, conformément à l’article 58 LATC. Suite à ces rencontres, une opposition et une intervention ont été retirées, l’opposition restante reçoit la réponse suivante.

Mme E. Peytregnet, route du Jorat 20, par son avocat Maître Benoît Bovay, fait opposition aux motifs suivants :

1. *Le projet tend à modifier certaines parties du plan partiel d'affectation « Montblesson – La Planche-au-Comte » du 28 novembre 1980. Sur le principe déjà, il est surprenant qu'un plan partiel d'affectation aussi ancien, remontant à près de trente ans, ne soit pas revu dans son ensemble, mais seulement pour certaines fractions. Ma mandante a dûment demandé, au cours des discussions qui ont eu lieu ces dernières années, que sa propriété soit aussi traitée, comme elle en a le droit en application de l'article 75 LATC. Dès lors, le champ d'application de cette révision est tout à fait insuffisant et ne respecte pas les exigences de la LATC.*

2. *Dans une lettre du 31 janvier 2003, Mme Peytregnet avait demandé le maintien de la partie centrale en zone intermédiaire en lieu et place d'une zone agricole qui avait été envisagée un certain temps. C'est chose faite puisque, à cet égard, le PPA ne touche pas la zone intermédiaire située sur son terrain.*

*En revanche, la zone intermédiaire est modifiée à d'autres endroits par des compensations de terrains à bâtir, qui sont contestées dans leur principe et dans leur quotité. En effet, comme on a eu l'occasion de le dire à plusieurs reprises, dès le moment où les droits à bâtir sont réétudiés dans ce périmètre, cela devrait se faire automatiquement par le biais d'une procédure de péréquation, afin de déterminer comment servir les intérêts de chacun de façon la plus équitable possible.*

*Contrairement à certaines affirmations faites lors des discussions, Mme Peytregnet n'a pas obtenu des avantages dans la planification existante, qui la priverait d'obtenir toute autre possibilité de bâtir dans une révision du PPA.*

3. *La Commune de Lausanne invoque fréquemment, dans le cadre des procédures de planification, qu'elle cherche à densifier les droits à bâtir. Il n'y a aucune raison qu'elle le fasse surtout à son profit sur un terrain dont elle est propriétaire, voire pour arranger un propriétaire par le biais d'échanges.*

*Ce plan fait donc fi de principes élémentaires d'équité et d'une vision globale d'aménagement du territoire indispensable lorsqu'un plan partiel d'affectation est réexaminé, comme il se doit, 30 ans après son entrée en vigueur.*

4. *Ma mandante se réserve de développer plus avant ses moyens, dans la mesure où elle n'a pas pu s'exprimer entièrement vu le très bref délai à sa disposition.*

*Elle se réfère au surplus aux différentes pièces du dossier et à ses interventions faites au cours des contacts qui ont eu lieu avec le service de l'urbanisme. Elle requiert aussi que soient versées au dossier les différentes études successives qui ont eu lieu et qui montrent que la volonté municipale initiale était bien une révision beaucoup plus large du PPA, même si cette révision était encore insuffisante, puisqu'elle ne touchait pas l'entier du périmètre comme cela paraissait indispensable au regard des exigences du droit de l'aménagement du territoire.*

*Mme Peytregnet demande donc que le dossier soit renvoyé au service de l'urbanisme pour nouvelle étude, afin qu'une révision complète du PPA ait lieu, tenant compte notamment de sa propriété.*

*A défaut, le plan partiel d'affectation actuel doit être maintenu tel quel.*

#### Réponse

1. *Cet addenda n'est pas une révision du plan N° 599 au sens habituel de création de nouvelles affectations mais un simple report de surfaces déjà affectées, ceci pour les seuls objets qui n'ont pas pu se réaliser conformément au plan initial. Il s'agit précisément de réhabiliter deux fermes désaffectées et de rendre effectifs des droits de construire existants sur des parcelles bloquées par des problèmes d'équipement et d'accès. Ce plan est cohérent avec cette ambition bien définie et certes limitée mais qui n'est possible qu'à cette condition. Les droits de l'opposante ne sont en rien modifiés par cette procédure et ne la concernent pas en tant que voisine directe des sites concernés.*

2. Si les zones sont en effet modifiées dans leur localisation, il n'y a pas de péréquation nécessaire puisque l'opération s'équilibre sur les parcelles des mêmes propriétaires. Toute autre répartition dépassant ce cadre n'aurait d'ailleurs pas été autorisée par les instances cantonales auxquelles l'addenda a été préalablement soumis. Il n'est, en effet, pas envisageable aujourd'hui de toucher à la zone intermédiaire puisque ni le plan directeur cantonal (PDCn), ni le plan de l'agglomération Lausanne-Morges (PALM) ne laissent entrevoir une urbanisation de Montblesson. A cette politique de gel des possibilités de construire s'ajoute depuis peu la nécessité de désigner des surfaces d'assolement, en réponse à la politique fédérale de préservation des zones agricoles.

Si l'on ne parlera pas d'« avantage » au sujet de la situation réglementaire des biens-fonds de l'opposante, il faut quand même souligner que son bâtiment a été placé dans une large bande de terrain constructible selon la zone de villas, alors que les deux fermes de la famille Blanc ont été intégrées à la zone intermédiaire avec toutes ses contraintes. C'est cette situation que l'addenda corrige, sans rien enlever aux droits de Mme Peytregnet qui reste donc non concernée par la procédure.

3. Cet addenda ne vise pas la densification mais le simple exercice de droits de construire qui n'ont pu s'exercer en ce qui concerne les parcelles communales et ne sont plus adaptés à la situation actuelle pour les fermes de la famille Blanc. Une densification n'aurait pas été autorisée par l'autorité cantonale.
4. Quand ce dossier a été ouvert, il y a plus de six ans, une approche plus large sur le plan local aurait pu déboucher sur d'autres solutions. Cette époque est révolue pour les raisons de politique d'aménagement déjà exposées et il est donc illusoire de penser que l'on puisse aujourd'hui proposer plus que le présent addenda, qui ne touche pas au statu quo réglementaire.

#### **7. Promesse de cession, d'échange de terrains et de constitution de servitudes. Pacte d'emption**

Afin d'adapter la situation juridique et cadastrale aux réalisations prévues par le plan partiel d'affectation, il est stipulé l'acte suivant.

Par devant André Corbaz, notaire à Lausanne, Canton de Vaud,

comparaissent :

d'une part :

Roger Blanc, domicilié à 1000 Lausanne 27, Montblesson, route du Jorat 4, lequel déclare être marié,

d'autre part :

au nom de la Commune de Lausanne, François Jaunin, ingénieur géomètre breveté, qui agit en vertu de la procuration du 20 novembre 2009.

Il est exposé préliminairement ce qui suit :

1. Roger Blanc est propriétaire des parcelles désignées comme suit au Registre foncier :

Propriétaire : Blanc Roger.

	Commune de Lausanne	Surface m2	Estimation fiscale
Parcelle 15050 Feuille 125	Route du Jorat 4		
	Habitation et rural, No ECA 9823	374	
	Garage, No ECA 12484	41	
	Pré-champ	1'884	
	Surface totale	2'299	160'000

Etat des droits et charges de cette parcelle :

Servitude :

Numéro 322'032 ID 2001/3484	Charge	Canalisation(s) téléphonique(s) souterraine(s) en faveur de Société anonyme Swisscom (Schweiz) AG (Swisscom (Suisse) SA) (Swisscom (Svizzera) SA), Ittigen.
--------------------------------	--------	---

Gage immobilier :

Propriétaire : Blanc Roger.

	Commune de Lausanne	Surface m2	Estimation fiscale
Parcelle 15058 Feuille 124	Chemin de la Planche-au-Comte 2		
	Habitation et rural, No ECA 9797	310	
	Bâtiment agricole, No ECA 11481	98	
	Pré-champ	27'788	
	Surface totale	28'196	83'000

Etat des droits et charges de cette parcelle :

Servitude :

Numéro 322'119 ID 2005/726	Charge	Passage à pied en faveur de la Commune de Lausanne.
Numéro 322'120 ID 2007/4184	Charge	Canalisation(s) Collecteur d'égouts en faveur de la Commune de Lausanne.
Numéro 322'169 ID 2007/4182	Charge	Zone/quartier : restriction de bâtir.

Annotation :

Numéro 543'335 ID 2003/3370	Charge	Préemption partielle au 13.05.2008, en faveur de la Commune de Lausanne.
--------------------------------	--------	--

2. La Commune de Lausanne est propriétaire de la parcelle désignée comme suit au Registre foncier :

Propriétaire : La Commune de Lausanne.

	Commune de Lausanne	Surface m2	Estimation fiscale
Parcelle 15612 Feuille 125	Route du Jorat		
	Chemin du Pont-Rouge		
	Bâtiment agricole B68	21	
	Champ, pré, pâturage	18'506	
	Forêt	440	
Surface totale		18'967	19'000

Etat des droits et charges de cette parcelle :

Servitude :

Numéro 322'032 ID 2001/3484	Charge	Canalisation(s) téléphonique(s) souterraine(s) en faveur de Société anonyme Swisscom (Schweiz) AG (Swisscom (Suisse) SA) (Swisscom (Svizzera) SA), Ittigen.
--------------------------------	--------	---

3. La Commune de Lausanne propose de définir des droits à bâtir pour deux fermes existantes à Montblesson, et de reporter des droits à bâtir légalisés au chemin de la Ratavolar le long de la route du Jorat, sur les parcelles N<sup>os</sup> 15050, 15058 et 15612 par le moyen d'un plan partiel d'affectation (PPA) ; ce PPA a été soumis à l'enquête publique du 11 mars au 9 avril 2009. Cela exposé, en raison des avantages apportés par ce PPA, ainsi que pour faciliter l'aménagement futur du domaine public adjacent de la route du Jorat et l'équipement des parcelles en cause, les parties conviennent de ce qui suit :

#### *I. Cession*

Roger Blanc cède à la Commune de Lausanne, qui accepte, une parcelle d'environ 108 mètres carrés à détacher de la parcelle N° 15050 et trois parcelles d'environ 253, 54 et 51 mètres carrés à détacher de la parcelle N° 15058, toutes teintées en rouge sur le plan « A » du 24 mars 2009 établi par la Direction des travaux de la Ville de Lausanne, dont un exemplaire signé des parties sera déposé au registre foncier à l'appui de la copie du présent acte.

Les parcelles cédées formeront quatre biens-fonds distincts.

La cession est conclue aux conditions suivantes :

1. Les parcelles cédées seront transférées à la Commune de Lausanne libres de toute mention, annotation et location, ainsi que de tout droit de gage immobilier et usufruit.
2. Elles restent soumises aux restrictions de la propriété foncière fondées sur le droit public et valables sans inscription au registre foncier, notamment celles qui résultent d'un plan d'alignement ou autres semblables.
3. Les parcelles cédées sont destinées à passer au domaine public ; les servitudes intéressant dites parcelles ne seront donc pas reportées.
4. Les parcelles cédées seront transférées au chapitre de la Commune de Lausanne dès que le plan d'abornement aura été levé.
5. Les parcelles cédées sont destinées à permettre l'aménagement de la voirie de la route du Jorat et du chemin de la Planche-au-Comte. Cependant, la Commune de Lausanne ne prend aucun engagement quant à la date d'exécution de ces travaux. Jusqu'à ce moment, les parcelles seront laissées en jouissance au propriétaire de chacune des parcelles adjacentes, moyennant l'établissement d'autorisations à bien plaie. Celles-ci préciseront que l'aménagement et l'entretien des parcelles cédées, des murs, escaliers, barrières et autres ouvrages existants sur dites parcelles incomberont au propriétaire de la parcelle adjacente, à l'entière décharge de la Commune de Lausanne.
6. L'impôt foncier communal sans défalcation, les primes d'assurances et les autres contributions éventuelles qui affectent chacune des parcelles cédées, restent à la charge du cédant jusqu'à la fin de l'année au cours de laquelle le transfert de propriété aura été inscrit au registre foncier.
7. Le prix de cession est fixé à la somme de  
fr. 1.-- (un franc),  
payable au moment du transfert.

8. La Commune de Lausanne exonère le cédant de toute contribution de plus-value pour les travaux qui seront effectués sur les parcelles cédées, dans le cadre de la présente convention.

## *II. Echange*

Afin de permettre un accès à la parcelle N° 15612 conforme au PPA en cours de procédure, les parties conviennent un échange de terrain selon le plan « B » du 24 mars 2009 établi par la Direction des travaux de la Ville de Lausanne, dont un exemplaire signé des parties sera déposé au registre foncier à l'appui du présent acte.

Roger Blanc cède à la Commune de Lausanne, qui accepte, une parcelle d'environ 221 mètres carrés, hachurée en rouge sur le plan, à détacher de la parcelle N° 15050.

La cession est conclue aux conditions suivantes :

1. La parcelle cédée est transférée à la Commune de Lausanne libre de toute mention, annotation et location, ainsi que de tout droit de gage immobilier et usufruit.
2. Elle reste soumise aux restrictions de la propriété foncière fondées sur le droit public et valables sans inscription au registre foncier, notamment celles qui résultent d'un plan d'alignement ou autres semblables.
3. La parcelle cédée sera réunie à la parcelle N° 15612, propriété de la Commune de Lausanne.
4. L'impôt foncier communal sans défalcation, les primes d'assurances et les autres contributions éventuelles qui affectent la parcelle cédée, restent à la charge du cédant jusqu'à la fin de l'année au cours de laquelle le transfert de propriété aura été inscrit au registre foncier.

En compensation,

la Commune de Lausanne cède à Roger Blanc, qui accepte, une parcelle d'environ 169 mètres carrés, hachurée en vert sur le plan susmentionné, à détacher de la parcelle N° 15612.

La cession est conclue aux conditions suivantes :

1. La parcelle cédée est transférée à Roger Blanc libre de toute mention, annotation et location, ainsi que de tout droit de gage immobilier et usufruit.
2. Elle reste soumise aux restrictions de la propriété foncière fondées sur le droit public et valables sans inscription au registre foncier, notamment celles qui résultent d'un plan d'alignement ou autres semblables.
3. La parcelle cédée sera réunie à la parcelle N° 15050, propriété de Roger Blanc.
4. L'impôt foncier communal sans défalcation, les primes d'assurances et les autres contributions éventuelles qui affectent la parcelle cédée, restent à la charge de la cédante jusqu'à la fin de l'année au cours de laquelle le transfert de propriété aura été inscrit au registre foncier.

Les parties précisent que les surfaces sont approximatives, l'abornement définitif étant réservé. Les valeurs des fractions de parcelles échangées devront toutefois être égales, la surface colloquée en zone de verdure par le PPA en cours de procédure étant prise en compte pour le 1/5<sup>ème</sup> de celle en zone de villas A.

### *III. Constitution de servitudes*

Par la réquisition d'inscription définitive de cet acte, les parties constitueront les servitudes suivantes :

#### A) Passage à pied et pour véhicules

Fonds dominant : parcelle N° 15050 de Lausanne dans son nouvel état.

Fonds servant : parcelle N° 15612 de Lausanne dans son nouvel état.

Exercice : cette servitude s'exerce selon le tracé figuré à titre indicatif en bleu sur le plan « B » susmentionné. L'assiette définitive sera fixée sur la base du projet qui pourrait être autorisé sur l'un ou l'autre des biens-fonds concernés, conforme au PPA en cours de procédure.

Les frais de construction et d'entretien du passage seront à la charge des fonds dominant et servant, proportionnellement aux volumes construits des bâtiments effectivement desservis.

Cette servitude est concédée pour une durée illimitée à titre gratuit.

#### B) Canalisations

Fonds dominant : parcelle N° 15612 de Lausanne dans son nouvel état.

Fonds servant : parcelle N° 15050 de Lausanne dans son nouvel état.

Exercice : cette servitude s'exerce selon le tracé figuré à titre indicatif en brun sur le plan « B » susmentionné pour les canalisations qui pourraient se révéler nécessaires à l'évacuation des eaux claires et usées des bâtiments qui seraient construits dans la partie sud-est de la parcelle N° 15612.

Les frais de construction et d'entretien des canalisations seront à la charge des fonds dominant et servant, proportionnellement aux volumes construits des bâtiments effectivement desservis.

Cette servitude est concédée pour une durée illimitée à titre gratuit.

Les parties demandent l'exonération des droits de mutation, conformément à l'article 3, 1<sup>er</sup> paragraphe, lettre d) de la loi concernant le droit de mutation sur les transferts immobiliers et l'impôt sur les successions et donations (LMSD) du 27 février 1963.

### *IV. Droits d'emption*

Les transferts immobiliers et constitutions de servitudes ne pouvant être inscrits au registre foncier avant que le plan d'abornement définitif n'ait été levé et les plans spéciaux établis, les parties conviennent de constituer deux droits d'emption pour garantir l'exécution des engagements pris par elles dans le présent acte.

#### A) Roger Blanc concède à la Commune de Lausanne un droit d'emption sur la parcelle de 108 mètres carrés à détacher de la parcelle N° 15050, sur les trois parcelles d'environ 253, 54 et 51 mètres carrés à détacher de la parcelle N° 15058, teintées en rouge sur le plan « A » susmentionné, ainsi que sur la parcelle d'environ 221 mètres carrés, à détacher de la parcelle N° 15050, hachurée en rouge sur le plan « B » susmentionné.

Il est concédé aux mêmes conditions que celles faisant l'objet des cessions qui précèdent, pour une durée de dix ans dès aujourd'hui. Il sera annoté au registre foncier, l'échéance de cette annotation étant fixée au 14 décembre 2019.

Roger Blanc s'engage d'ores et déjà à requérir le ou les transferts immobiliers et les constitutions de servitudes résultant du présent acte sur simple réquisition de la Commune de Lausanne et sur la base des plans d'abornement et de servitudes définitifs.

- B) La Commune de Lausanne concède à Roger Blanc un droit d'emption sur la parcelle de 169 mètres carrés hachurée, à détacher de la parcelle N° 15612, hachurée en vert sur le plan « B » susmentionné,

Il est concédé aux mêmes conditions que celles faisant l'objet des cessions qui précèdent, pour une durée de dix ans dès aujourd'hui. Il sera annoté au registre foncier, l'échéance de cette annotation étant fixée au 14 décembre 2019.

La Commune de Lausanne s'engage d'ores et déjà à requérir le ou les transferts immobiliers et les constitutions de servitudes résultant du présent acte sur simple demande de Roger Blanc et sur la base des plans d'abornement et de servitudes définitifs.

La Commune de Lausanne et Roger Blanc requerront la radiation de l'inscription du droit d'emption le jour où la totalité des parcelles cédées auront été inscrites à leur chapitre.

Si le PPA mentionné dans l'exposé préliminaire n'était pas légalisé, les cessions, échange et constitutions de servitudes ainsi que les droits d'emption seraient considérés comme caducs sans qu'il ne soit dû d'indemnité de part et d'autre.

Les droits d'emption seraient alors radiés au registre foncier par les soins et aux frais de la Commune de Lausanne.

#### *V. Consentements*

- a) du créancier hypothécaire
- b) de l'épouse.

#### *VI. Frais*

Les frais d'acte et de plans ainsi que tous ceux qui en découlent sont à la charge de la Commune de Lausanne.

Par contre, ceux de libération du gage immobilier sont à la charge de Roger Blanc.

Réquisitions pour le Registre foncier :

Annotations :

- droit d'emption en faveur de la Commune de Lausanne ; échéance : 14 décembre 2019 ;
- droit d'emption en faveur de Roger Blanc ; échéance : 14 décembre 2019.

Postposition de gage immobilier.

Dont acte,

lu par le notaire aux comparants qui l'approuvent et signent avec le notaire, séance tenante,

à Lausanne, le quatorze décembre deux mille neuf.

## 8. Conclusions

Fondée sur ce qui précède, la Municipalité vous prie, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir prendre les résolutions suivantes :

*Le Conseil communal de Lausanne,*

vu le préavis N° 2010/07 de la Municipalité, du 27 janvier 2010 ;  
ouï le rapport de la Commission nommée pour examiner cette affaire;  
considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

*décide :*

1. d'adopter comme fraction du plan général d'affectation le plan partiel d'affectation « Montblesson – La Planche-au-Comte » concernant la parcelle N° 15050 et partiellement les parcelles N<sup>os</sup> 15058, 15069, 15612 et 15631 ; addenda au plan d'extension N° 599 du 28 novembre 1980 ; avec l'amendement suivant : la zone de villas A située à l'ouest de la ferme de la Planche-au-Comte reçoit une cote d'altitude maximale des constructions nouvelles à la valeur 771.50 ;
2. de radier du plan général d'affectation les fractions dudit plan votées antérieurement et qui ne correspondent plus au projet ;
3. d'approuver la réponse de la Municipalité à l'opposition déposée pendant l'enquête publique ;
4. d'approuver la convention entre la Ville de Lausanne et le propriétaire des parcelles N<sup>os</sup> 15050 et 15058 telle qu'elle figure au chapitre 7 ;
5. de donner à la Municipalité les pleins pouvoirs pour répondre aux actions qui pourraient lui être intentées, l'autorisant à plaider devant toutes les instances, à recourir, à exproprier, à transiger et, le cas échéant, à traiter à l'amiable ;
6. de porter le coût des indemnités éventuelles de la procédure au compte des « dépenses d'investissement du patrimoine administratif » ;
7. de charger la Municipalité de fixer un amortissement annuel à porter au budget de la Direction des travaux, rubrique N° 4300.331, lorsque les dépenses résultant des pouvoirs mentionnés sous chiffre 5 des présentes conclusions auront été engagées en tout ou partie, cet amortissement devant être incorporé et justifié dans le budget présenté l'année suivante ;
8. de limiter la validité des pleins pouvoirs prévus dans ce préavis à cinq ans à partir du vote du Conseil communal, ce dernier étant informé des expropriations ou des achats à l'amiable faits au cours de cette période.

Au nom de la Municipalité :

Le syndic :  
*Daniel Brélaz*

Le secrétaire :  
*Philippe Meystre*