



Etablissement d'une zone réservée communale selon l'article 46 LATC, concernant les secteurs de Pra Roman, Vers-chez-les-Blanc, Chalet-à-Matthey, Flon Morand, Montblesson

Préavis N° 2019 / 32

Lausanne, le 29 août 2019

Madame la Présidente, Mesdames, Messieurs,

1. Résumé

Afin de se conformer aux nouvelles bases légales, la Ville doit réduire la surface de la zone à bâtir dans ses territoires forains. En attendant de procéder aux dézonages nécessaires, la Municipalité a mis en place une zone réservée communale sur les secteurs présentant les réserves de développement les plus importantes, afin d'empêcher de nouvelles constructions.

2. Objet du préavis

L'entrée en vigueur de la loi sur l'aménagement du territoire (LAT) révisée et son ordonnance d'application (OAT) le 1^{er} mai 2014, constitue un profond changement de paradigme pour l'aménagement du territoire en Suisse. Afin de maîtriser et d'orienter le développement de l'urbanisation, les collectivités doivent désormais faire correspondre leurs zones à bâtir aux perspectives de croissance estimées pour les quinze prochaines années et, cas échéant, réduire les zones excédentaires.

Dans le Canton de Vaud, l'application sur le territoire des dispositions fédérales a été précisée par la 4^e adaptation du Plan directeur cantonal (PDCn), approuvé par la Confédération le 31 janvier 2018. Confirmant une stratégie déjà engagée depuis 2008, le PDCn vise à concentrer le développement démographique dans les centres et les agglomérations du canton, et freiner l'urbanisation dans les zones périphériques.

Le territoire de la Ville de Lausanne n'est pas entièrement compris dans le périmètre compact du Projet d'agglomération Lausanne-Morges (PALM) ; en application du PDCn, deux régimes d'urbanisation distincts s'appliquent donc sur le territoire communal. En-dehors du périmètre compact, et, en particulier, dans la zone foraine des Râpes, les capacités des zones à bâtir dédiées au logement excèdent la croissance autorisée. Pour se mettre en conformité avec les nouvelles bases légales, la Ville doit réduire la surface de la zone à bâtir destinée au logement ; des dézonages devront être menés, dans le cadre de la révision du plan d'affectation communal (PACom), nouvelle dénomination du Plan général d'affectation (PGA) selon la dernière révision de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC).

Le temps de mener les études nécessaires à l'établissement d'un futur plan d'affectation et afin d'éviter que de nouveaux développements n'entravent ces démarches, une zone réservée communale est proposée sur les secteurs présentant les réserves à bâtir les plus importantes (Pra Roman, Vers-chez-les-Blanc, Chalet-à-Matthey, Flon Morand, Montblesson). La zone réservée a pour effet de suspendre temporairement la constructibilité des parcelles concernées.

Par le présent préavis, la Municipalité demande au Conseil communal d'adopter le projet de zone réservée, d'admettre les propositions de réponse aux oppositions et de lui donner les pouvoirs nécessaires pour gérer la suite de la procédure.

3. Table des matières

| | | |
|-----|---|----|
| 1. | Résumé | 1 |
| 2. | Objet du préavis | 1 |
| 3. | Table des matières..... | 2 |
| 4. | Préambule | 2 |
| 4.1 | Evolution du cadre légal fédéral et cantonal..... | 2 |
| 4.2 | Deux régimes de croissance démographique sur le territoire lausannois..... | 3 |
| 4.3 | Hors du périmètre compact, des capacités d'accueil excédentaires..... | 3 |
| 4.4 | Mise en conformité de l'affectation obligatoire..... | 4 |
| 4.5 | Stratégie communale pour le redimensionnement de la zone à bâtir | 4 |
| 5. | Descriptif de la zone réservée communale..... | 5 |
| 5.1 | L'instrument de la zone réservée..... | 5 |
| 5.2 | Zones d'affectation et secteurs concernés | 5 |
| 5.3 | Zones d'affectation et secteurs non concernés | 5 |
| 5.4 | Plans d'affectations concernés | 6 |
| 5.5 | Effets | 6 |
| 5.6 | Mise en place de la zone réservée communale : justification | 7 |
| 5.7 | Conséquences sur la propriété et indemnisation | 8 |
| 5.8 | Zones réservées cantonales..... | 8 |
| 6. | Planifications de rang supérieur..... | 8 |
| 6.1 | Plan directeur cantonal (PDCn) | 8 |
| 6.2 | Projet d'agglomération Lausanne-Morges (PALM) | 8 |
| 6.3 | Plan directeur communal (PDCOM) | 9 |
| 7. | Impact sur le développement durable, l'accessibilité des personnes en situation de handicap et autres politiques publiques..... | 9 |
| 8. | Règlement de la zone réservée communale | 9 |
| 8.1 | But | 9 |
| 8.2 | Périmètre..... | 9 |
| 8.3 | Effets | 9 |
| 8.4 | Mise en vigueur, durée et abrogation | 10 |
| 9. | Procédure..... | 10 |
| 9.1 | Information sur les intentions de la Municipalité concernant la zone des Râpes | 10 |
| 9.2 | Examen préalable | 11 |
| 9.3 | Enquête publique | 11 |
| 9.4 | Oppositions | 11 |
| 9.5 | Séances de conciliation | 37 |
| 9.6 | Réponses de la Municipalité aux motifs invoqués par les opposants | 38 |
| 9.7 | Suites de la procédure | 45 |
| 10. | Aspects financiers | 45 |
| 11. | Conclusions..... | 46 |

4. Préambule

4.1 Evolution du cadre légal fédéral et cantonal

Le cadre légal en matière d'aménagement du territoire a connu une évolution majeure avec l'entrée en vigueur au 1^{er} mai 2014 de la LAT et de son OAT.

Afin de lutter contre l'étalement urbain et le mitage du territoire, les nouvelles bases légales ont introduit des dispositions plus strictes concernant le développement de l'urbanisation¹. Elles précisent en effet que :

¹ La LAT de 1979 contenait déjà le principe d'une correspondance entre les zones à bâtir et les besoins à 15 ans, mentionnant que les zones à bâtir comprennent les terrains qui « seront probablement nécessaires à la construction dans les quinze ans à venir et seront équipés dans ce laps de temps » (art.15).

- le développement de l'urbanisation doit se faire vers l'intérieur du milieu bâti et de manière compacte (art. 1 LAT, al. 2) ;
- l'ensemble des zones à bâtir d'une commune doit correspondre aux besoins prévisibles pour les quinze années suivantes (art. 15 LAT, al. 1) ;
- les zones à bâtir excédentaires doivent être réduites (art. 15 LAT, al. 2).

A l'échelon cantonal, les nouvelles dispositions fédérales sont traduites dans la 4^e adaptation du PDCn, approuvée par le Conseil fédéral le 31 janvier 2018, et dans la loi modifiant celle du 4 décembre 1985 sur la LATC du 17 avril 2018 et son règlement sur l'aménagement du territoire (RLAT) du 22 août 2018, entrés en vigueur le 1^{er} septembre 2018.

4.2 Deux régimes de croissance démographique sur le territoire lausannois

Confirmant une stratégie déjà engagée depuis 2008, la 4^e adaptation du PDCn entend favoriser le développement démographique des centres et des agglomérations, les mieux desservis en transports publics et en services, et freiner l'urbanisation dans les zones périphériques. A cet effet, la mesure A11 du PDCn fixe la croissance démographique autorisée dans les communes pour les 15 prochaines années, en fonction de leur situation dans le projet de territoire cantonal et en fonction d'un scénario de croissance démographique.

La Ville de Lausanne comprend sur son territoire deux types d'espaces, sur lesquels s'appliquent deux régimes de croissance différenciés. Ils sont délimités par le périmètre compact du Projet d'agglomération Lausanne-Morges (PALM), inscrit dans le PDCn :

- à l'intérieur du périmètre compact (zone urbaine de Lausanne, ainsi que les secteurs En Cojonnex et Vernand), la mesure A11 fixe une enveloppe de croissance de +75'810 habitants, pour la période comprise entre 2015 et 2030. Cette enveloppe doit être répartie entre les 26 communes comprises dans le PALM ;
- hors du périmètre compact (territoire des Râpes, du Jorat et d'une partie de l'enclave de Vernand), la mesure A11 fixe un taux de croissance démographique annuel de 0.75% au maximum, sur la base de la population au 31 décembre 2015 (année de référence) et à l'horizon de planification 2036.

4.3 Hors du périmètre compact, des capacités d'accueil excédentaires

Entre 2014 et 2015, à la demande du Canton, les communes vaudoises ont procédé au bilan de leurs réserves en zones à bâtir d'habitation et mixte, afin d'évaluer la capacité d'accueil en habitants des zones déjà affectées ².

Au regard de ce bilan et de la limite de croissance fixée par le PDCn, les zones à bâtir lausannoises comprises hors du périmètre compact du PALM sont surdimensionnées et doivent être réduites.

Ci-après, le détail des données de planification, calculées conformément aux modalités définies par le Service du développement territorial (SDT) et mises à jour avec les chiffres 2017 :

² La capacité d'accueil en habitants est évaluée sur la base de la surface brute de plancher (SBP) réalisable. 50 m² SBP correspondent à 1 habitant supplémentaire.

— Perspectives de croissance à l'horizon de planification (2036³) :

| | |
|---|--------------|
| Population résidante permanente au 31.12.2015, en habitants (2015, année de référence) ⁴ | 3'187 |
| Taux de croissance autorisé par le PDCn, mesure A11 | 0.75% |
| Croissance maximale autorisée pour la période 2015-2036, en habitants (3'187 x 0.75 % x 21 ans =) | 502 |
| Population maximale à l'horizon de planification (2036), en habitants (3'187 + 502 =) | 3'689 |

Croissance autorisée hors périmètre compact au sens de la mesure A11 (source : Guichet de simulation pour le dimensionnement de la zone à bâtir, SDT, avril 2019).

— Capacités d'accueil dans les zones à bâtir existantes, au 31 décembre 2017 :

| | |
|---|--------------|
| Capacités d'accueil dans les réserves, en habitants potentiels | 2'349 |
| Capacités d'accueil du potentiel de densification brut, en habitants potentiels | 311 |
| Capacités d'accueil totales dans les zones à bâtir existantes, en habitants potentiels | 2'660 |

Bilan des capacités d'accueil en zone à bâtir hors périmètre compact (source : Guichet de simulation pour le dimensionnement de la zone à bâtir, SDT, avril 2019).

— Bilan au 31 décembre 2017 : concordance entre les perspectives de croissance et les capacités d'accueil :

| | |
|--|--------------|
| Population résidante permanente au 31.12.2017, en habitants | 3'393 |
| Solde de croissance disponible pour la période 2018-2036, en habitants (3'689 – 3'393 =) | 296 |
| Capacité d'accueil excédentaire, en habitants (2'660 – 296 =) | 2'364 |

Bilan entre croissance autorisée et capacités d'accueil existantes (source : Guichet de simulation pour le dimensionnement de la zone à bâtir, SDT, avril 2019).

Au vu du bilan ci-dessus, la zone à bâtir doit être réduite dans une proportion correspondant à 2'364 habitants. Le solde de croissance disponible au moment du bilan (296 habitants) est absorbé par les projets terminés après le 31 décembre 2017, par les projets en chantier, ainsi que les projets restant à réaliser et considérés comme des « coups-partis ».

4.4 Mise en conformité de l'affectation obligatoire

Vu l'état du surdimensionnement, la planification en vigueur ne correspond plus au droit supérieur et doit être adaptée. Le PDCn précise que les communes qui doivent redimensionner leurs zones à bâtir révisent leurs plans d'affectation et soumettent leur projet à l'approbation du Canton au plus tard cinq ans après l'adoption du Plan directeur cantonal par le Grand Conseil (intervenue en juin 2017).

La mesure A11 prévoit des sanctions. En effet, « les communes qui ne procéderaient pas au redimensionnement de leurs zones à bâtir avant le 20 juin 2022 se verraient privées de la possibilité de développer de nouvelles zones à bâtir ou de modifier des zones existantes. Passé ce délai, le Département en charge de l'aménagement du territoire peut agir par substitution si les communes concernées n'ont pris aucune décision de mise en œuvre ».

4.5 Stratégie communale pour le redimensionnement de la zone à bâtir

Dès 2015, la Municipalité a initié les démarches visant à redimensionner la zone à bâtir dans le secteur des Râpes. Envisageant dans un 1^{er} temps de concentrer le redimensionnement de la zone à bâtir sur trois périmètres restreints (périmètres correspondant à des plans spéciaux en vigueur), elle a dû élargir son intervention, à la demande du SDT et afin de s'adapter à l'évolution des directives cantonales.

³ Conformément à la mesure A11 du PDCn, l'année 2036 est utilisée comme horizon de planification. Elle tient compte du délai laissé aux communes pour redimensionner leur zone à bâtir en révisant leur plan d'affectation et en le soumettant à l'approbation, au plus tard le 20 juin 2022 (source : PDCn 4^{ème} adaptation, mesure A11, p. 51).

⁴ Statistique Vaud a modifié ses modalités de calcul de la population résidante permanente, en comptabilisant désormais les fonctionnaires internationaux et les requérants d'asile établis depuis plus d'un an. Le chiffre de population est donc plus élevé que celui mentionné dans le rapport de conformité selon l'article 47 OAT déposé à l'enquête publique.

Après plusieurs mois de négociation, la stratégie de redimensionnement de la zone à bâtir a été validée par le SDT en mai 2017. Elle prévoit les mesures suivantes sur le territoire hors du périmètre compact du PALM :

- la révision du plan d'affectation « Chalet des Antêts », afin de procéder au déclassement rapide et ciblé d'une grande parcelle communale, dans un périmètre de plan bien délimité. Le projet a été initié en 2015 et devrait être mis à l'enquête publique en 2019 ;
- la révision de l'ensemble du PACom des territoires forains, afin d'adapter la planification dans une perspective globale. Les dézonages nécessaires seront effectués dans ce cadre. Le temps de mener les études du nouveau PACom, la mise en place d'une zone réservée permet de stabiliser le territoire le nécessitant (zone des Râpes, sur les secteurs de Pra Roman, Vers-chez-les-Blanc, Chalet-à-Matthey, Flon Morand et Montblesson).

Les dézonages à mener devraient par ailleurs permettre de protéger des surfaces d'assolement (SDA) de l'urbanisation, ce qui constitue également un des objectifs prioritaires de la LAT révisée et du PDCn (mesure F12).

5. Descriptif de la zone réservée communale

5.1 L'instrument de la zone réservée

L'instrument de la zone réservée est prévu dans les articles 27 LAT et 46 LATC. Ces dispositions mentionnent que l'instauration d'une zone réservée par l'autorité compétente vise à sauvegarder les buts et principes de l'aménagement du territoire, lorsqu'une situation l'exige.

La zone réservée n'est pas une nouvelle planification, mais correspond à une affectation temporaire, qui restreint provisoirement les possibilités de bâtir. L'affectation légale du sol n'est pas modifiée et les dispositions en vigueur restent applicables.

L'article 46 LATC précise que la procédure légale pour la mise en vigueur de la zone réservée est identique à celle d'un Plan d'affectation communal (art. 34 et suivants LATC). Au sens du droit cantonal, sa validité est limitée à cinq ans, prolongeable de trois ans. Au-delà de cette durée et sans nouvelle affectation approuvée, l'affectation du sol en vigueur au moment de l'introduction de la zone réservée est automatiquement rétablie.

En application de l'article 49 LATC, la zone réservée déploie ses effets dès sa mise à l'enquête publique, par le biais de l'effet anticipé des plans.

5.2 Zones d'affectation et secteurs concernés

Le périmètre de la zone réservée communale vise à adapter la mesure à la nécessité, en se concentrant sur les secteurs présentant les réserves en zone à bâtir les plus importantes (zone des Râpes, dans les secteurs de Pra Roman, Vers-chez-les-Blanc, Chalet-à-Matthey, Flon Morand, Montblesson).

La zone réservée porte spécifiquement sur des parcelles et portions de parcelles affectées en zones d'habitation et mixtes, selon les plans communaux en vigueur (voir ci-dessous). Seules ces zones présentent en effet un potentiel pour l'accueil de nouveaux habitants au sens de la mesure A11 du PDCn. Le périmètre couvre une surface en zone à bâtir d'environ 76.7 hectares.

Par souci d'équité de traitement, l'ensemble des parcelles (terrains bâtis et non bâtis) sont intégrées dans le périmètre de la zone, tout nouveau développement (nouvelle construction, densification d'une parcelle déjà bâtie, etc.) susceptible d'aggraver le surdimensionnement devant être évité.

5.3 Zones d'affectation et secteurs non concernés

Les zones à bâtir non destinées au logement (zones d'activités, d'utilité publique, de sports et loisirs, etc.), ainsi que les zones non constructibles (zones de verdure, agricole, intermédiaire), ne sont pas concernées par la zone réservée.

Malgré leur situation hors du périmètre compact du PALM et leur affectation en zones mixtes et de logement, certains secteurs et parcelles sont exclus de la zone réservée. Il s'agit :

- des secteurs dans lesquelles les réserves en zone à bâtir sont faibles ou très ponctuelles :
 - à La Vulliette et La Molliette (zone des Râpes) : quelques parcelles libres demeurent au sein d'un lotissement déjà bâti et équipé, bordant la zone de villas d'Epalinges. Des projets sont en cours de constructions et morcellent l'espace non bâti ;
 - aux Antêts : les parcelles encore libres font l'objet de projets de construction ; elles sont intégrées dans une procédure de plan d'affectation (PA) spécifique, qui prévoit le déclassement d'une grande parcelle communale ;
 - à Vernand : les secteurs du Boulard, du Taulard et des Crottes ne comprennent quasiment plus de réserves, hormis une parcelle et des espaces libres résiduels.
- des parcelles sur lesquelles des demandes de permis de construire ont été déposées auprès de l'administration communale avant qu'un accord intervienne avec le SDT sur la stratégie de redimensionnement. Les parcelles suivantes sont ainsi considérées comme des « coups partis » et sont exclues de la zone réservée ⁵ :
 - dans le secteur de Montblesson : les parcelles n^{os} 20'691 (partielle), 20'692 et 20'693 ;
 - dans le secteur de Chalet-à-Matthey : les parcelles n^{os} 15'137 (partielle), 15'138 (partielle) et 15'328 ;
 - dans le secteur de Pra Roman : la parcelle n° 15'298.

5.4 Plans d'affectations concernés

Le projet de zone réservée concerne les plans spéciaux en vigueur suivants :

- Plan d'extension (PE) n° 457, au lieu-dit « Les Esserts » à Vers-chez-les-Blanc (concernant les terrains compris entre la route cantonale n° 642 et le chemin public), approuvé le 25 août 1964 ;
- PE n° 577, au lieu-dit « Chalet-à-Matthey » (concernant les terrains compris entre la route du Jorat, la route de la Claie aux Moines et la route du Chalet-Vieux), approuvé le 14 juillet 1976 ;
- PE n° 599, concernant les régions périphériques et foraines de Lausanne, aux lieux-dits « Chalet-à-Gobet », « Vers-chez-les-Blanc », « En Marin », « Montblesson », « La Vulliette », approuvé le 28 novembre 1980 ;
- PE n° 601, aux lieux-dits « Communet » et « Cherards » à Vers-chez-les-Blanc (concernant les terrains compris entre le chemin des Esserts, le sentier du Praz Dom Nicod et le chemin de Pierre Ozaire), approuvé le 28 novembre 1980 ;
- PE n° 603, au lieu-dit « Chalet-à-Matthey » (concernant les terrains compris entre la limite du territoire communale, le ruisseau Pra Musy, le chemin du Chalet-à-Matthey, la route de Marin, la route du Jorat et le bois de la Chandelar), approuvé le 28 novembre 1980 ;
- Plan partiel d'affectation (PPA) n° 735, aux lieux-dits « Montblesson-La Planche-au-Comte » (concernant la parcelle n° 15'050 et une fraction des parcelles n^{os} 15'058, 15'069, 15'612 et 15'631), approuvé le 24 janvier 2011.

5.5 Effets

La zone réservée a pour objectif premier d'éviter de nouveaux développements sur les terrains compris dans son périmètre, qui rendraient impossible par la suite le redimensionnement de la zone à bâtir. Elle maintient la possibilité de faire évoluer les bâtiments existants, dans une proportion mesurée (rénovations, transformations, agrandissements), et principalement afin d'en optimiser l'usage. Les effets de la zone sont différenciés selon la nature du terrain (terrain non bâti ou bâti).

⁵ Toutefois, à la demande de la Municipalité, les projets importants ont fait l'objet d'une importante réduction de l'emprise au sol et du nombre de logements prévus, par rapport au projet initial (- 50% environ).

Malgré la zone réservée, les dispositions des zones en vigueur restent applicables (en particulier les mesures d'utilisation du sol) ; pour être admissible, un projet doit donc être conforme à la fois à la zone en vigueur et à la zone réservée.

La zone réservée n'a pas d'effet rétroactif sur les permis de construire délivrés.

5.5.1 Effets pour les terrains non bâtis

Sur les terrains non bâtis, la zone réservée interdit toute nouvelle construction.

Toutefois, elle n'a que peu d'impact pour les parcelles affectées en zone de restructuration (Verschez-les-Blanc), sous réserve des dispositions rappelées au point suivant. Cette zone nécessite l'élaboration d'un plan d'affectation avant toute nouvelle construction.

5.5.2 Effets pour les terrains bâtis

Sur les terrains bâtis, la zone réservée interdit toute nouvelle construction (extension trop importante, nouveau bâtiment). Seules peuvent être admises des constructions mineures, non habitables.

Les bâtiments existants peuvent être agrandis dans des proportions limitées (réalisation d'une véranda, d'une pièce supplémentaire, etc.). Les possibilités d'agrandissement varient selon les dispositions en vigueur :

- pour les constructions sises dans la zone de restructuration, la zone réservée a peu d'effets :
 - en application de l'article 49 du PE n° 599, « les bâtiments existants peuvent être entretenus et transformés dans leur implantation et gabarits actuels ». Aucune mesure d'utilisation du sol n'étant fixée pour cette zone, la zone réservée conserve la possibilité de valoriser l'intégralité des bâtiments existants ;
 - en application du même article, un agrandissement (hors du volume du bâtiment) peut être autorisé s'il respecte les conditions fixées (au maximum 25% des surfaces habitables constatées au premier jour de l'ouverture de l'enquête publique du PE n° 599, soit le 16 novembre 1979). Si cette possibilité a déjà été utilisée depuis 1979, un nouvel agrandissement n'est plus possible ;
 - la zone réservée introduit au surplus que cet agrandissement ne doit pas excéder une surface habitable de 75 m²⁶.
- pour les constructions existantes sises dans les autres zones constructibles (en particulier, zones de villas A et B), le seul respect des dispositions en vigueur n'est pas suffisant, car les mesures d'utilisation du sol fixées permettent dans certains cas d'importantes densifications. La zone réservée introduit donc des limites pour les agrandissements (dans le volume du bâtiment et hors de son volume) :
 - au maximum 25% des surfaces habitables constatées au 1^{er} jour de l'enquête publique de la zone réservée⁷ ;
 - au maximum 75 m² de surface habitable.

5.6 Mise en place de la zone réservée communale : justification

Dans le cas présent, la zone réservée communale vise à éviter que de nouveaux développements n'entravent la future planification, en rendant les dézonages inutiles.

La zone réservée mise en place réunit les trois conditions matérielles précisées par la jurisprudence (rappelée dans l'arrêt CCST.2014.0001 du 3 juillet 2014) et dans la fiche d'application du SDT⁸ :

⁶ Une surface habitable maximum de 75 m² a été définie, afin de ne permettre que des extensions limitées de la surface habitable existante.

⁷ Une proportion de 25% a été définie par analogie avec les dispositions applicables pour la zone de restructuration.

⁸ SDT, Fiche d'application « Mesures conservatoires (zone réservée) », septembre 2018.

- les buts et principes régissant l'aménagement du territoire l'exigent : la zone réservée découle de l'application de l'article 15 LAT et du Plan directeur cantonal (mesure A11) ; l'obligation de réduire la zone à bâtir surdimensionnée représentait un élément central de la LAT révisée ;
- un intérêt public prépondérant : la modification de la planification communale en vigueur est impérative, car elle n'est plus adaptée à la législation en vigueur (zone à bâtir surdimensionnée et planification obsolète) ;
- le respect des principes de proportionnalité et d'égalité de traitement : la délimitation de la zone réservée et ses effets ne vont pas au-delà de ce qui est nécessaire au maintien de la situation en vue de la nouvelle planification. Les territoires concernés font l'objet d'une délimitation exacte. Les effets concernent l'ensemble des propriétaires compris dans la zone.

5.7 Conséquences sur la propriété et indemnisation

Une zone réservée étant une mesure provisoire, limitée dans le temps et dans ses effets, elle n'est pas une restriction définitive à la propriété. Elle ne peut donc en principe pas être considérée comme une expropriation matérielle et donner droit à une indemnisation en faveur des propriétaires.

La question de l'indemnisation des propriétaires devra être traitée lors dans le nouveau PACom, en cas de changement d'affectation et de perte de valeur du terrain.

Le mécanisme d'indemnisation est prévu dans la LATC, articles 71 à 73. Le cas échéant, il revient à l'Etat de verser une indemnité au propriétaire touché par une restriction au droit de propriété.

5.8 Zones réservées cantonales

En automne 2016, le SDT a fait opposition à une demande de permis de construire dans le secteur de Montblesson, puis a mis à l'enquête publique une zone réservée cantonale sur les quatre parcelles concernées. La procédure cantonale a été levée lorsque la Commune a déposé à l'examen préalable son projet de zone réservée communale.

Contre toute attente, au printemps 2019, le SDT a fait opposition à une demande de permis de construire dans le secteur de la Vulliette, situé en-dehors de la zone réservée communale. Dans la foulée, il a mis à l'enquête publique une zone réservée cantonale sur la parcelle concernée.

La Municipalité estime que le périmètre de la zone réservée communale défini en 2017, est pertinent et que l'intégration du secteur de la Vulliette, ne serait pas proportionnel au but visé. En effet, les quelques parcelles encore libres ne totalisent qu'une surface mineure à l'échelle du secteur (environ 4'500 m²), déjà morcelée par des constructions et située au cœur d'un lotissement. Afin de faire valoir sa position, la Municipalité a formé opposition au projet de zone réservée cantonale pendant la période de l'enquête publique.

A l'avenir, d'autres zones réservées cantonales pourraient être établies sur les quelques parcelles libres restantes, situées hors de la zone réservée communale.

6. Planifications de rang supérieur

6.1 Plan directeur cantonal (PDCn)

Le projet de zone réservée découle directement de l'application de la 4^e adaptation du PDCn. Il est donc conforme à la planification supérieure.

6.2 Projet d'agglomération Lausanne-Morges (PALM)

Le projet de zone réservée se situe entièrement à l'extérieur du périmètre compact du PALM, tel que défini par le Projet d'agglomération Lausanne-Morges de 3^e génération (PALM 2016). Le périmètre compact est délimité dans le Plan directeur cantonal (mesure R11), adopté par le Grand Conseil.

6.3 Plan directeur communal (PDCom)

L'évolution des bases légales fédérales et cantonales rend caduque une partie de la vision du PDCom en vigueur (1996).

Les dispositions de la zone réservée sont conformes aux objectifs du nouveau PDCom, en cours d'élaboration, notamment avec les actions suivantes :

- concentrer le développement à l'intérieur du périmètre compact du PALM, et en particulier dans les secteurs situés dans les sites stratégiques et les centralités ;
- réduire la capacité de croissance de la zone à bâtir située hors périmètre compact, selon les modalités de calcul définies par le PDCn (mesure A11) ;
- si nécessaire, dézoner les zones à bâtir excédentaires.

7. Impact sur le développement durable, l'accessibilité des personnes en situation de handicap et autres politiques publiques

La présente démarche est pleinement cohérente avec les critères du développement durable. Elle vise en effet à mettre en conformité la planification communale avec les nouvelles bases légales fédérales et cantonales, elles-mêmes orientées vers le développement durable du territoire.

Les trois composantes du développement durable sont ainsi satisfaites :

- dimension environnementale : le projet contribue à garantir une utilisation mesurée et rationnelle du sol, en limitant l'étalement urbain, le mitage du territoire et la dispersion des constructions. Dans une logique de coordination du développement urbain et de la mobilité, le développement est également orienté sur les zones les mieux desservies en transports publics, en équipements et en services. Le projet permet ainsi de limiter les nuisances (notamment liées aux déplacements) et à préserver les ressources (ressources énergétiques, sol, terres agricoles, SDA, etc.) ;
- critères économiques : la concentration de l'urbanisation sur les zones déjà bâties et équipées garantit une meilleure efficacité économique pour la Commune dans ses tâches d'équipement du territoire, d'entretien des infrastructures et de services ;
- critères sociaux : le projet de zone réservée ne concerne pas les zones à bâtir destinées à l'utilité publique et aux équipements sportifs ou de loisirs. Par conséquent, il n'a pas d'influence sur les possibilités de développer de nouveaux équipements destinés à la population, qui contribuent à la cohésion sociale. Dans les zones d'habitation et mixte, la zone réservée maintient la possibilité de faire évoluer les bâtiments existants. Les logements existants peuvent donc être agrandis et aménagés afin de les adapter à de nouveaux besoins ou modes d'habiter.

La question de l'accessibilité des personnes en situation de handicap n'est pas concernée par la thématique de ce préavis. De même, aucune autre politique publique n'entre en ligne de compte.

8. Règlement de la zone réservée communale

8.1 But

La zone réservée selon l'article 46 LATC est instaurée afin de sauvegarder les buts et principes régissant l'aménagement du territoire. Elle doit permettre d'assurer une utilisation rationnelle et cohérente du sol et d'adapter le dimensionnement des zones à bâtir aux besoins, conformément à la LAT.

8.2 Périmètre

La zone réservée déploie ses effets sur le périmètre défini sur le plan.

8.3 Effets

¹ Pour les terrains non bâtis, le périmètre de la zone réservée est strictement inconstructible.

² Pour les terrains bâtis :

- a. toute nouvelle construction est interdite ;
- b. pour les constructions existantes sises dans la zone de restructuration du plan d'extension n° 599 et du plan n° 603, l'article 49 du plan d'extension n° 599 demeure applicable. Au surplus, si un agrandissement est possible, cet agrandissement ne peut pas excéder une surface habitable de 75 m² ;
- c. les constructions existantes sises dans les zones de villas A et B du plan d'extension n° 599 et dans les zones constructibles définies par les plans d'extension en vigueur, peuvent être agrandies si les conditions cumulatives suivantes sont réunies :
 - les dispositions réglementaires en vigueur sont respectées ;
 - l'agrandissement n'excède pas 25% des surfaces habitables constatées au premier jour d'ouverture de l'enquête publique de la zone réservée ;
 - l'agrandissement n'excède pas une surface habitable de 75 m².
- d. les dépendances et constructions de peu d'importance non habitables sont admissibles.

8.4 Mise en vigueur, durée et abrogation

La zone réservée déploie ses effets dès sa mise en vigueur par le Département compétent pour la période prévue par l'article 46 LATC, à savoir cinq ans, prolongeable de trois ans. Pendant sa durée de validité, elle prime sur toutes les dispositions antérieures, notamment celles des règlements communaux qui lui sont contraires.

9. Procédure

9.1 Information sur les intentions de la Municipalité concernant la zone des Râpes

La mise en œuvre de la LAT révisée sur le territoire communal, et ses conséquences sur le développement de la zone des Râpes, ont été communiqués à plusieurs reprises par la Municipalité :

- en novembre 2014, dans son rapport-préavis N° 2014/76⁹, la Municipalité informait le Conseil communal du surdimensionnement de la zone à bâtir hors du périmètre compact et de l'impossibilité d'engager de nouvelles planifications pour développer la zone des Râpes. Même si la mise en œuvre de la LAT dans le Canton et ses effets pour les communes n'étaient alors pas encore connus précisément, la Municipalité relevait que « *la mesure A12 du PDCn (mesure abrogée dans la 4^e adaptation) devrait nous conduire à redimensionner à la baisse les zones à bâtir des secteurs hors périmètre compact et non pas, comme le souhaiteraient le postulant et les pétitionnaires, à créer de nouvelles zones à bâtir* » ;
- le 24 août 2015, à la demande de la Société de développement Lausanne-Jorat, le Service de l'urbanisme présente aux habitant·e·s des territoires forains le projet de Plan directeur communal révisé. Hors périmètre compact celui-ci vise à limiter l'urbanisation et à engager des mesures de redimensionnement de la zone à bâtir ;
- les 10 et 16 mars 2016, le Service de l'urbanisme présente aux propriétaires concerné·e·s les mesures envisagées par la Municipalité pour réduire la zone à bâtir. Il est alors prévu de réviser trois plans partiels d'affectation dans la zone des Râpes et d'y dézoner d'importantes parcelles libres. Comme précisé supra (point 3.5), les mesures de redimensionnement à mettre en place se sont élargies par la suite, avec l'évolution des directives cantonales ;

⁹ Rapport-préavis N°2017/76 « Réponse au postulat de M. Jean-François Cachin et consorts "Centre du village de Vers-chez-les-Blanc – Modification de la zone de restructuration" et Réponse à la pétition de M. Dominique Gabella "Pétition au Conseil communal de Lausanne des propriétaires et habitants de la zone foraine des Râpes (Vers-chez-les-Blanc / Montblesson / Chalet à Gobet)" ».

- dès mai 2017, après la validation par le SDT de la stratégie de redimensionnement de la zone à bâtir, le Service de l'urbanisme a systématiquement informé les propriétaires sollicitant des informations dans le secteur des Râpes, du projet de zone réservée ;
- le 25 septembre 2017, le projet est présenté à la Commission consultative d'urbanisme et des transports (CCUT).

Le projet de zone réservée n'a pas fait l'objet d'une présentation aux propriétaires avant l'enquête publique, la jurisprudence précisant que « le droit d'être entendu ne doit pas être accordé avant la délimitation de la zone réservée, puisque, d'une part, cette dernière ne revêt qu'un caractère temporaire, et que, d'autre part, la mesure ne peut déployer son efficacité que si elle est immédiatement applicable » (Alexander Ruch, Commentaire pratique LAT, Zürich 2016, article 27 N. 49).

9.2 Examen préalable

L'ensemble du dossier a été transmis au SDT le 29 août 2017 pour examen préalable. Dans son rapport d'examen du 2 novembre 2017, le SDT autorise la mise à l'enquête du dossier, moyennant quelques justifications supplémentaires dans le rapport de conformité.

9.3 Enquête publique

L'enquête publique s'est déroulée du 16 février au 19 mars 2018.

L'enquête a été annoncée avec les moyens d'informations usuels, conformément à l'article 38 LATC (publication officielle, affichage au pilier public, information sur le site internet de la Ville, etc.). Pendant la durée de l'enquête publique, le dossier pouvait être consulté auprès du Service de l'urbanisme et sur le site internet de la Ville. Une « foire aux questions », aidant à la lecture du dossier, a été mise à disposition.

L'ouverture de l'enquête a été précédée d'une soirée d'information publique le 15 février 2018 à Vers-chez-les-Blanc. L'ensemble des propriétaires compris-e-s dans le périmètre de la zone réservée y ont été invité-e-s par courrier.

Par la suite, des informations ont été mises à disposition sur le site internet de la Ville, notamment la retranscription des débats tenus lors la soirée d'information du 15 février 2018.

9.4 Oppositions

Durant le délai de l'enquête, le projet a suscité 28 oppositions, adressées par courrier à l'administration communale.

Le texte des oppositions (motifs) est repris ci-après intégralement, tel que formulé et organisé par les opposant-e-s. Les oppositions sont listées en fonction de leur contenu, celles nécessitant les réponses les plus complètes figurant en premier.

Les réponses (de R1 à R43) ne sont formulées qu'une seule fois au chapitre 9.5 ; elles correspondent aux motifs invoqués dans les courriers (mis en évidence dans le texte et annotés de M1 à M43 dans la marge de droite).

Le tableau de synthèse joint en annexe, donne un aperçu de l'ensemble des motifs invoqués et de leur récurrence dans les oppositions.

9.4.1 Opposition de Mme Danielle Bettems, représentée par Me Pierre Moreillon, avocat.
Propriétaire des parcelles n^{os} 15'075 et 15'038 à Montblesson

| <u>Motifs :</u> | <u>N°</u> |
|--|-----------|
| « (...) » | |
| 1. <i>La Ville explique que le potentiel de croissance attribué aux Râpes serait de 363 habitants d'ici à 2036. <u>Ce plafond de 18 habitants/an n'a pas force de loi</u> ; il est arbitraire et déséquilibré en comparaison avec les plus de 5'000 habitants/an en périmètre compact PALM.</i> | M1 |
| <i><u>Ce déséquilibre n'est pas justifié ni fondé</u>. Ce plafond est contesté avec d'autant plus de fermeté que durant le délai d'enquête, la Commune de Lausanne a fêté la pose de la première pierre d'un <u>complexe de 86 logements à Pra Roman</u> sur un terrain lui appartenant et sur lequel elle a elle-même favorisé une promotion qui épuisera ce potentiel (voir communiqué de la Ville de Lausanne du 14 mars 2018).</i> | M2 |
| <i>Soit ce potentiel ne veut rien dire, soit il est à géométrie variable: dans les deux cas, il ne peut ni ne doit être retenu contre les propriétaires de la zone foraine.</i> | M4 |
| 2. <i>L'approche consistant à diriger les flux de population vers la ville pour en déduire des restrictions de construire aux Râpes est contestée. C'est un <u>revirement politique qui surprend</u> lorsqu'on constate que c'est la Ville de Lausanne elle-même qui a lancé le massif ensemble de logements de Pra Roman ci-dessus évoqué ; ce revirement d'autre part ne donnera d'ailleurs que des résultats à court terme et en apparence seulement. Avec une telle zone réservée et les perspectives sous-jacentes de gel définitif du territoire qui ressortent des chiffres exposés par la Ville, les nouveaux habitants qui ne pourront pas s'établir aux Râpes et ne voudront pas habiter dans le tissu urbain iront donc s'établir ailleurs, hors du territoire lausannois ; ils alimenteront alors le flot déjà excessif des pendulaires non lausannois. La zone des Râpes se transformera en une <u>zone de transit</u> à la population vieillissante. La densité du trafic en transit est ce jour déjà excessive : le chemin du Pont Rouge délimitant la parcelle 15075 de sa voisine portant le numéro 15'038, par exemple, n'a de chemin plus que le nom.</i> | M3 |
| <i>Il s'impose de réfléchir à l'avenir de cette zone foraine en d'autres termes, au-delà du seul comptage des droits d'habiter. <u>Certaines mutations législatives ne sont pas encore abouties</u> et il est dès lors nécessaire de se donner le temps de constituer les bases d'une approche aménagiste intégrant des paramètres stabilisés, objectifs et raisonnablement construits.</i> | M5 |
| 3. <i>La favorisation du tissu urbain compensée par un gel d'une grande partie de la zone foraine est inéquitable et critiquable sous d'autres aspects aussi : en ville, l'option politique constatée préserve les droits à bâtir tout en bloquant le trafic automobile et les accès routiers : en zone foraine, on perçoit avec le projet de zone réservée l'intensification d'une politique contraire déployée sans égard pour les habitants. En ville, on aménage des itinéraires cyclistes et piétons à grands frais : en zone foraine des Râpes, cela fait trois ans que l'initiative privée de restauration d'une liaison en mobilité douce proposée par le soussigné à la Ville est en attente d'un revirement tangible consécutif à un premier refus.</i> | M6 |
| 4. <i>On devine en outre que si elle devait se concrétiser, la politique de limitation numérique des habitants servira de motif au refus du développement des services publics : on doit le craindre par simple application de considérations mathématiques. Il n'est pas admissible de <u>programmer ainsi la sclérose d'une région</u>.</i> | M7 |
| 5. <i>Une zone réservée communale est certes une possibilité prévue aux termes de la loi mais la <u>nécessité de son application dans la zone foraine des Râpes n'est pas du tout démontrée</u>: la condition du surdimensionnement de la zone à bâtir prévue à l'article 15 LAT est une chose, la localisation du surdimensionnement en est une autre. Or, rien ne permet de soutenir que <u>seules les parcelles en zone de villas dans les secteurs de Pra Roman, Vers-chez-les-Blanc, Chalet-à-Matthey, Flon Morand et Montblesson aient à</u></i> | M8 |
| | M9 |

- subir un gel global du territoire constructible, de sa zone villa plus spécifiquement. M10
Preuve de cette absence de justification est la mise en chantier du projet communal de 86 logements évoqué plus haut.
6. *La zone réservée est même inutile et infondée car les conditions posées aux articles 27 LAT et 46 LATC ne sont pas réalisées: la situation de fait et de droit n'exige pas une zone réservée communale. L'intérêt public prépondérant n'existe pas non plus. On sait que le Canton s'oppose maintenant aux permis qui ne conviennent pas à la politique en la matière. Depuis le 1^{er} janvier 2016, le SDT examine toutes les mises à l'enquête, fait opposition lorsque les projets s'opposent aux exigences de la LAT et impose le cas échéant une zone réservée. Un exemple de cet effet de contrôle est l'intervention cantonale citée en page 6 du rapport de conformité.* M11
7. *Le périmètre visé soulève aussi une question d'égalité de traitement et d'opportunité notamment. Ces exigences légales ne sont pas respectées : la zone réservée ne touche qu'une partie ciblée du territoire lausannois, qu'une partie de la zone foraine et qu'une catégorie de zones jusqu'ici constructibles : les autres surfaces sises sur le territoire de la Commune de Lausanne, les parcelles en zone tertiaire, en zone d'utilité publique p.ex. ne sont pas concernées.* M12
Cette ségrégation n'est pas justifiée.
L'impact sur les propriétaires est très différencié aussi et cette différence n'a pas été prise en compte. Pour certains, la constructibilité d'un terrain résulte d'une volonté d'organiser sa prévoyance, en harmonie avec les traditions d'un pays attaché à sa terre. Pour la Commune, la renonciation à construire sur ses propres terres tient de l'acte politique et l'aménagement du territoire fait partie des motivations qui peuvent le justifier sans préjudice. La valeur paysagère n'a-t-elle pas été présentée comme élément du patrimoine lors de l'élaboration du nouveau Plan directeur communal ? Avec une zone réservée telle que proposée, la Commune travaillerait à l'emporte-pièce et adopterait une mesure trop forfaitaire. Au-delà des questions d'égalité et d'opportunité, les principes fondamentaux de l'activité administrative tels que la subsidiarité, la proportionnalité, etc. seraient violés. On est très loin du « travail fin, parcelle par parcelle » (sic) prôné dans le cadre du projet de Plan directeur communal présenté en novembre 2014. Ecrasant d'un coup, sans négociation et sans nuances l'ensemble des zones de villas des hameaux de Montblesson et Vers-chez-les-Blanc, à quelques exceptions près, la mesure mise à l'enquête cible une catégorie sociale plus qu'elle ne vise un effet réel sur l'aspect et la qualité du territoire. Or, comme l'ont montré les démarches émanant de la population établie, il est possible de préserver la qualité sans geler arithmétiquement et globalement le potentiel d'accueil dans le territoire concerné. Certaines parcelles sont d'ailleurs épargnées, comme en prouvent de récentes mises à l'enquête ou départs de chantier et notamment un projet communal de 86 logements ! Ceci prouve que la démarche globale n'est pas nécessaire. M13
Il convient de remettre l'ouvrage sur le métier et de moduler de manière négociée, dans la perspective du travail devant conduire au nouveau PGA annoncé, la compatibilité recherchée avec les exigences de la LAT.
8. *La perte probable de potentiel de la zone intermédiaire risque déjà de pénaliser de nombreux propriétaires. En ne tenant pas compte de ce facteur, la mesure consistant à créer une telle zone réservée constituerait pour certains propriétaires et en particulier pour l'opposante, propriétaire également de la parcelle 15'038, une double peine.* M14
Il convient de traiter la question des mutations territoriales avec retenue, dans la seule mesure exigée par la LAT mais pas au-delà, en préservant les droits actuels dans toute la mesure du possible. Et en tenant compte de tous les effets des contraintes normatives ainsi que de tous les instruments disponibles pour en atténuer - subsidiairement en compenser - les rigueurs.
9. *Dans le règlement proposé, la distinction entre un terrain bâti et un terrain non bâti n'est pas définie et elle n'est pas souhaitable, notamment en ce qu'elle entraînerait une* M15

inégalité de traitement. Pourquoi réserver un sort différent à a) une petite parcelle placée entre deux terrains totalement construits d'une part, b) une grande parcelle comportant une petite construction mais disposant d'un potentiel résiduel constructible, d'autre part ? De même, les possibilités de l'article 49 du règlement du plan d'extension n° 599 ne sont attribuées que de manière sélective dans le projet de règlement : cela ne respecte pas les exigences légales précitées. Si des restrictions doivent être envisagées, ce qui est contesté, les exceptions possibles doivent être attribuées de manière égale dans un contexte arrêté avec objectivité.

10. *Les effets tels que cités dans le règlement projeté seraient beaucoup trop restrictifs. Les coefficients retenus excessivement sévères. Le bâti existant doit pouvoir être valorisé dans une bien plus large mesure que ce que prévoit le projet de règlement. Y compris par la réalisation de constructions accessoires et annexes, d'aménagements paysagers, de valorisations énergétiques, d'usages mixtes, etc. Aucun respect n'est exprimé envers ceux qui favorisent le maintien de l'esprit des lieux. La limitation des travaux dans le volume existant, notamment, est à biffer : elle est en effet contraire à l'optimisation souhaitable et les travaux dans le volume existant et sans effet sur l'occupation du sol, celui-ci étant déjà bâti.* M16
- Il est du rôle de la Commune de défendre ses citoyens et, au lieu de les pénaliser, de construire une approche qui soit autre chose que le résultat d'emblée paralysant d'un mauvais raisonnement, strictement mathématique.*
11. *Le caractère rural de la zone des Râpes ne doit tromper personne. Le gel de la zone réservée ne dopera pas la production agricole. Et le mitage du territoire a déjà eu lieu, avec le concours d'élus et d'autorités qui prônent maintenant le blocage de toute une région. Ce qu'il reste d'apparence agricole n'a actuellement que peu, voire plus de valeur de rendement ou de potentiel d'exploitation. Il y a belle lurette que les surfaces agricoles coûtent plus qu'elles ne rapportent.* M17
- Si la collectivité veut protéger certains intérêts qu'elle dit imposés par la LAT, elle doit le faire avec mesure et proportion, par voie de zonage en dernier ressort seulement, mais aussi sans faire porter les conséquences aux particuliers sans négociation préalable et sans contrepartie.*
12. *Si, contre l'avis émis dans cette opposition, une zone réservée venait à être imposée, la plus simple et la première des mesures à prendre serait de faciliter la détention des surfaces concernées aux meilleures conditions possibles, à en ouvrir l'usage dans une mesure substantielle, compatible avec la LAT, à prévoir des compensations et à allouer des indemnités. Or, rien de tel ne semble prévu par la Commune. Aucune mesure d'accompagnement digne de ce nom n'est prévue non plus qui compense le gel de 96.7 hectares et ses conséquences rigoureuses. A tout le moins devrait-on à la fois exploiter le potentiel d'amélioration d'une telle zone dans toute la mesure que permet la loi et prévoir des compensations et indemnités pour les préjudices subis par les propriétaires concernés. (...) ».* M18

9.4.2 Opposition de Mmes Edith Frosio Felke et Rika Frosio. Propriétaires de la parcelle n° 15'008 à Montblesson

Motifs :

N°

« (...) Le principe de proportionnalité ne nous semble pas respecté.

Nous contestons la nécessité de mettre le hameau de Montblesson et notamment le lieu-dit « Le Creux » en zone réservée.

Le principe de l'égalité de traitement n'est pas respecté.

L'objectif de la densification de l'agglomération lausannoise se fait aux dépens de la zone foraine des Râpes et ce n'est pas juste ni justifié.

Si « l'ensemble des zones à bâtir doit correspondre aux besoins prévisibles pour les

15 prochaines années », il existe d'autres moyens d'y parvenir.

La préservation de zones inconstructibles, vertes et agricoles peut se réaliser d'autres façons.

La mesure va augmenter le trafic des pendulaires venants du dehors de Lausanne.

Le développement compact des agglomérations ne doit pas compromettre un développement de la zone foraine.

La limitation des possibilités de réaliser des travaux est trop forte, surtout dans les volumes existants.

Le blocage des zones à bâtir prévu par la LATC a de très lourdes conséquences financières et entre autres sur ma prévoyance de retraite (Edith Frosio) qui débute au mois d'avril 2018.

Selon nous la mise en zone réservée de Montblesson serait une décision prise par interprétation excessive et arbitraire de la LATC. Cette mesure n'est pas en adéquation avec le but recherché : densifier l'habitat et délimiter des espaces verts.

M8

Notre bien-fonds est certes situé en dehors du périmètre compact de l'agglomération lausannoise mais celui-ci est fixé de manière contestable. Nous sommes à Montblesson tellement proche de ce périmètre que les contraintes imposées par le nouveau règlement d'application sur notre parcelle sont selon nous trop radicales.

M1

Si les zones à bâtir excédentaires doivent bel et bien être réduites, et même s'il faut freiner l'urbanisation périphérique, nous contestons le choix qui consiste à cibler exclusivement les zones de villas dans la zone foraine des Râpes et à tout bloquer à l'intérieur de celle-ci, et nulle part ailleurs. Ce n'est pas légitime de développer fortement d'un côté de la ligne de démarcation et de tout geler de l'autre côté. Lausanne est une collectivité.

M9

Pourquoi interdire en un seul coup de crayon sur la carte le potentiel d'accueil de nouveaux venus à proximité de la ville alors qu'une application des nouveaux règlements de la LATC pourrait se faire en douceur et au cas par cas ? Une application nuancée de la LATC qui préserverait les droits à bâtir dans la zone foraine sans trop d'impact sur les espaces verts nous paraissent possible et réaliste. Voulons-nous faire du centre-ville un nouveau Manhattan (alors que les Lausannois se sont clairement opposés à la construction de la TAOUA à Beaulieu) et lui coller à l'Est une réserve d'indiens ?

M13

Nous contestons de nous inclure arbitrairement dans la zone réservée car nous savons que les décisions des autorités du Canton de Vaud font déjà force de loi en matière d'attribution de permis de construire et résolvent les problèmes au cas par cas : alors pourquoi prendre des mesures aussi drastiques sur le plan communal ? Il n'y a pas de raison valable.

M11

Notre droit de propriétaires serait gravement touché. Une mesure restrictive des droits et des libertés doit donc être à la fois appropriée ou adaptée, nécessaire et proportionnée: appropriée, en ce qu'elle doit permettre de réaliser l'objectif légitime poursuivi nécessaire, mais sans excéder ce qu'exige la réalisation de cet objectif.

M19

La soudaine mise en zone réservée de notre propriété et l'inconstructibilité de toute la zone est une pénalité brutale qui péjore soudain notre bien-fonds et ceux des propriétaires des Râpes, alors que nous aurions pu participer en dialoguant sur une planification sur le long terme et un traitement égal pour chacun.

Nous avons l'impression de subir une inflation excessive de réglementations en matière d'urbanisme et d'environnement, avec des conséquences négatives inutiles.

Même si, à nos yeux, l'objectif poursuivi de lutter contre le mitage du territoire peut se comprendre, les mesures restrictives imposées uniquement aux propriétaires en zone villa attestent d'une inégalité de traitement que nous rejetons.

M12

Nous ne comprenons pas les projections futures en termes de potentiel de croissance de la population. Selon le bilan du PDCn pour l'année 2015 cette croissance serait seulement +365 habitants pour les zones foraines alors que celui de l'agglomération lausannoise est de +5'000 habitants par année ? Le potentiel de croissance attribué aux Râpes par rapport à celui du PALM nous semble irréaliste ; cette répartition est inéquitable. Il faut la revoir.

M2

Jusque-là, nous avons plutôt constaté que Montblesson avait été intégré dans un projet de

développement résidentiel rapide dans une zone périurbaine attenante à la ville. Même la Commune y avait mis à l'enquête des logements en nombre. Il y a d'autres voies que de passer du tout blanc au tout noir.

Il est illusoire de penser que le territoire des Râpes est encore rentable sur le plan agricole. Les derniers paysans vont partir à la retraite ou se sont déjà tourné vers un rendement immobilier de leurs parcelles constructibles.

M17

De nombreuses zones vertes existent encore à Montblésson. Nous sommes très heureux d'avoir vu « la coulée verte » préservée. Les démarches émanant de la population citoyenne ont montré qu'il est possible de préserver la qualité de l'environnement sans geler le potentiel d'accueil dans les zones foraines. A titre personnel (Edith Frosio), je pratique la permaculture et me réjouis de voir venir encore quelques chevreuils manger les pommes de mes pommiers hautes tiges. Mais interdire toute construction est exagéré. La flexibilité et la négociation nous paraissent être une bien meilleure solution.

M20

Plus on repousse les nouveaux acquéreurs de logements et de villas vers l'extérieur de l'agglomération lausannoise, plus l'on augmente le nombre de pendulaires; ceux-ci vont encore augmenter l'engorgement du trafic qui constitue déjà un vrai problème, aussi sur le plan du réchauffement climatique (CO2).

M5

Si l'objectif est la densification de l'habitat, objectif que nous approuvons, nous ne comprenons pas pourquoi l'agrandissement des volumes existants ne doit pas excéder 75 m² alors qu'il n'a pas d'incidence sur l'occupation au sol.

M21

Les conséquences de ce nouveau règlement et de la mise en zone réservée de notre parcelle bouleverseraient tous mes (Edith Frosio) plans de prévoyance vieillesse, avec des conséquences dramatiques sur ma fin de vie en termes de répercussions économiques. La parcelle 15'008 représente mon capital-vieillesse. Le gel de notre parcelle et le déclassement qui menace auraient pour conséquence une péjoration très forte de ma prévoyance de vieillesse qui reposait sur ce bien-fonds.

M22

La mise en zone réservée de 3'977 m² notre parcelle pendant 8 ans minimum impliquerait que même en cas d'impérative nécessité, la vente d'une portion en zone villa deviendrait impossible. Même la vente de la ferme se heurterait à des obstacles.

Qu'est-il prévu pour compenser le gel de ces 96.7 hectares qui seraient touchés par la zone réservée? Si les autorités nous imposent, sur la carte et sur Excel, de faire autant de concessions, allons-nous bénéficier de quelque mesure compensatoire? A l'avenir, suis-je (Edith Frosio) condamnée à me tourner vers les assurances sociales et complémentaires pour survivre? (...) ».

M18

9.4.3 Opposition de Mme Rose-Marie Belet, M. et Mme Jacques et Mary-Claire Belet, M. et Mme Michel et Florence Belet, et opposition de M. et Mme Alexandre et Joelle Belet. Propriétaires et copropriétaires des parcelles n^{os} 15'214, 15'221, 15'272, 15'734 et 15'739 à Vers-chez-les-Blanc. Opposition de M. Jean-Marc Lambelet. Propriétaire de la parcelle n^o 15'181 à Vers-chez-les-Blanc

Motifs :

N°

Contenu identique aux trois oppositions :

- « (...) La mise en œuvre de cette zone réservée est l'arbre qui cache mal la forêt que représente l'objectif du gel définitif de notre région. Cela ressort des chiffres exposés par la Ville mais aussi des projets de PPA pour Chalet-à-Matthey et la zone de restructuration : selon les projets présentés aux propriétaires en mars 2016, on prévoit un massif passage en zone de verdure inconstructible ou agricole. Nous sommes opposés à cette mesure, trop massive et donc aussi à la mesure qui lui ouvre la voie : la zone réservée.
- Nous souhaiterions rappeler à la Municipalité, ainsi qu'aux différents services concernés, que les conclusions de toutes les études, schémas directeurs et plans d'extensions

M3

élaborés par ces mêmes services de la Ville de Lausanne au cours de ces 30 dernières années démontraient l'importance du développement d'un centre villageois à Vers-chez-les-Blanc devant comprendre des équipements sociaux, culturels, commerciaux et une mixité de fonctions tendant à diminuer les mouvements pendulaires en direction de l'agglomération urbaine. En insistant même sur le fait que : « l'espace Vers-chez-les-Blanc / Chalet-à-Matthey avait une vocation de localité isolée, d'une certaine autonomie, dans un vaste espace vert. Avec pour objectif d'organiser la localité de Vers-chez-les-Blanc / Chalet-à-Matthey en tant qu'entité villageoise à identité propre et à destinations multiples, bénéficiant d'une certaine autonomie de fonctionnement avec un centre de village rayonnant sur l'ensemble de l'unité ».

- Dans le règlement d'enquête, il est fait mention au point n° 3 que les capacités d'accueil de notre région seraient de 363 habitants d'ici à 2036. Cela représente une augmentation plafonnée à 18 habitants par an alors qu'elle pourra être de plus de 5'000 habitants par an dans le périmètre compact du PALM. Ce déséquilibre est arbitraire. Ce plafonnement ne permettra pas à notre région de se développer de manière harmonieuse et durable au cours de ces prochaines années. Or, la volonté populaire a souvent été exprimée localement d'assurer un développement perpétuant le caractère villageois des lieux. Le critère de ce calcul est mal fondé, mal appliqué, il est à revoir. M2
- L'idée de geler l'ensemble des terrains à bâtir de la zone villa de cette portion des zones foraines doit aussi être rejetée car elle aura probablement pour conséquence de transformer les Râpes en zone de transit. En effet, les nouveaux habitants venant à Lausanne ne pourront y trouver de logement et s'ils ne souhaitent pas habiter dans le tissu urbain compact, ils devront habiter ailleurs, hors de Lausanne. Ils augmenteront la nuisance du trafic pendulaire traversant les Râpes. La zone réserve crée plus de problèmes qu'elle n'en résout dans l'utilisation du territoire. M5
- Le périmètre visé par la mise à l'enquête soulève porte atteinte à l'équité entre propriétaires au sein de la même commune. En effet, cette mise à l'enquête ne vise qu'une partie ciblée du territoire lausannois, qu'une partie seulement de la zone foraine et qu'une catégorie de zones jusqu'ici constructibles. Les autres surfaces sur le territoire de la Commune de la Lausanne, les parcelles en zones tertiaires et d'utilité publique ne sont pas concernées par cette enquête et par cette idée de zone réservée. On doit également dans ce cas contester un tel déséquilibre, une telle inégalité. M10
M12
M9
- Les effets pour les terrains qui seraient frappés sont dévalorisants, beaucoup trop sévères. Ils portent atteinte au droit de propriété au-delà de ce qui est admissible. Les critères retenus pour les rénovations, les transformations et les agrandissements sont eux aussi trop contraignants. Une zone réservée comme celle qui est proposée causerait des dommages importants, paralyserait la région et aurait des effets négatifs sur les commerces établis dans la zone concernée par cette mesure. Et certains propriétaires voient déjà leurs biens immobiliers touchés par la dévalorisation que représente la disparition de la zone intermédiaire. Nous ne pouvons pas l'admettre. D'autant moins que le projet de zone réservée ne mentionne pas de compensations ou d'indemnités. M19
M21
M14
- Le maintien du développement des zones tertiaires est contradictoire avec une politique cohérente de mobilité et de gestion du territoire. En effet une forte croissance de ces zones augmentera grandement le trafic pendulaire puisqu'aucune solution d'habitat ne pourra être proposée aux nouveaux collaborateurs de ces entreprises.
- La zone réservée proposée n'est pas obligatoire dans cette situation et elle ne répond pas aux exigences de la loi. Le Canton surveille depuis le 1^{er} janvier 2016 de façon particulièrement accrue les demandes de permis de construire dans les zones constructibles et il s'oppose si nécessaire aux projets qui ne sont pas compatibles avec les exigences de la loi et impose si besoin une zone réservée. M11
- Avec la zone réservée proposée, la Ville agit trop brutalement et adopte une mesure trop rigide en écrasant d'un coup et sans nuance l'ensemble des terrains de la zone villa des hameaux de Vers-chez-les-Blanc et Montblesson. La mise sous cloche de notre région M7

n'aura pour effet, au vu du tissu urbanisé actuel, qu'un vieillissement de la population qui aura pour conséquence la fermeture progressive des salles de classe, la disparition progressive des associations, sociétés locales et des commerces, l'amointrissement du tissu social et probablement des transports publics. Ceci rendra cette région inintéressante pour de nouveaux habitants alors qu'il est possible de préserver la qualité de vie de notre région sans geler sa capacité d'accueil.

- *Lors de la présentation du 15 février, nous avons été étonnés de constater que le hameau du Chalet-à-Gobet, auparavant à l'extérieur du périmètre compact, était maintenant intégré dans ledit périmètre. Pour quelles raisons cette unique partie des quartiers forains a au dernier moment été absorbée par le périmètre centre, alors même qu'elle est plus loin du centre qu'une bonne partie de la zone réservée proposée? Quelles sont les intentions de la Ville concernant la parcelle n° 20'485 de plus de 6.5 hectares de terrain, propriété de la Commune à l'est de la route de Berne actuellement en zone intermédiaire ? ».* M23 M24

Contenu spécifique aux oppositions de la famille Belet :

- *« Notre région a le même droit que l'ensemble de la collectivité urbaine d'avoir un avenir et un développement structuré et harmonieux, qui lui permette de continuer à être et à faire vivre sa population, ses sociétés et commerces et spécificités.*
- *Nous craignons que de zone réservée, notre région ne devienne tout simplement une RESERVE, englobée dans le projet de Parc Périurbain. Nous formons le vœu de ne pas devoir regretter d'avoir au cours de ces 4 dernières générations entretenu et maintenu un patrimoine, autant que contribué à un tissu social, qui peuvent se voir aujourd'hui dévalorisés par une mesure arbitraire et inéquitable. (...) ».*

Contenu spécifique à l'opposition de M. Lambelet :

- *« Quant au futur caractère agricole projeté dans la zone de restructuration par les services de la Ville, il nous paraît totalement illusoire puisqu'actuellement plus aucune ferme n'est en exploitation dans les trois hameaux alors qu'il y en avait plus de dix dans les années 1970. La mise en zone réservée des terrains bâtis ne permettra pas la valorisation de ces grands volumes construits que sont ces anciennes fermes et granges par de l'habitat.* M16
- *La région des Râpes avec plus de 3'000 habitants a maintenant une taille qui permettrait un vrai développement progressif et harmonieux d'un centre tel que prévu dans les différentes études antérieures. Ce centre villageois favoriserait ce voisinage tant désiré et une mixité en termes d'équipements telle que commerces, artisanat, centres d'accueil, médical, paramédical et social. Un développement demandé depuis de nombreuses années par les habitants qui répondrait également aux attentes des nouveaux arrivants. ».* M3

9.4.4 Opposition de Mme Jacqueline Loba, représentée par Me Marc-Etienne Favre, avocat. Propriétaire de la parcelle n° 15'239 à Vers-chez-les-Blanc

Motifs :

N°

« (...) »

1. *La dernière révision de la LAT est entrée en vigueur le 1^{er} mai 2014. Elle rappelle l'obligation de réduire les zones à bâtir surdimensionnées, obligation qui existait déjà avant l'entrée en vigueur de la LAT (AEMISSEGGGER / KISSLING, Commentaire LAT ASPAN, N. 57 ss). La révision n'impose pas de réduction immédiate de la part des communes. Les cantons qui ont des zones surdimensionnées (taux d'utilisation au-dessous de 100%) doivent, selon l'article 5a alinéa 4 OAT, indiquer dans leur plan directeur par quelles mesures elles répondront à l'injonction précitée, différentes possibilités leur étant offertes à cet égard (déclassement, zone d'affectation différée ou encore remaniement parcellaire ; AEMISSEGGGER / KISSLING, loc. cit.).*

La jurisprudence a confirmé que dans l'intervalle, la modification de la LAT du 15 juin 2012 ne remet a priori pas en cause le droit des propriétaires d'obtenir un permis de construire pour un projet conforme à un plan en vigueur (AC.2014.0389 du 15 décembre 2015).

2. Dans l'attente d'une révision de leur plan général d'affectation, les communes peuvent mettre en place une zone réservée au sens de l'article 27 LAT. Mais l'autorité ne peut interdire toute construction nouvelle que si le principe de proportionnalité est respecté (ZEN-RUFFINEN / GUY-ECABERT, Aménagement du territoire, construction, expropriation, Bern 2001, n° 460, p. 201). Cette mesure comporte en effet une restriction importante à la garantie de la propriété (art. 26 et 36 al. 3 Cst) et ne peut être prescrite que pour des périmètres délimités précisément, dans lesquels une adaptation du plan d'affectation se justifie. M25
 La délimitation des zones concernées ne doit pas aller au-delà de ce qui est nécessaire au maintien d'une situation en vue de la nouvelle planification (ATF 138 / 131 consid. 6.2). M10
3. En l'espèce, le projet de zone réservée selon l'article 46 LATC mis à l'enquête publique se fonde sur une possibilité de croissance de 0.75% par année pour les territoires hors centre de la Commune de Lausanne.
 Le rapport 47 OAT relève que la zone à bâtir actuelle permet une capacité d'accueil de 731 habitants soit un surdimensionnement de 2'324 habitants. M26
 S'agissant du périmètre de la zone réservée, aucun chiffre n'est communiqué quant à l'impact qu'aurait un dézonage des parcelles visées par la mesure. On ne peut dès lors déterminer si celle-ci est proportionnée. Le périmètre d'urbanisation n'est pas indiqué sur le plan mis à l'enquête publique. On ignore si et comment il a été déterminé. M27
 Toutefois, le projet exclut certains secteurs et périmètres, énumérés en pages 3 et 4 du Rapport 47 OAT. Ces terrains, qui participent au surdimensionnement de la zone à bâtir hors centre, ne devraient pas être exclus, l'autorité ayant la faculté de s'opposer aux permis de construire requis mais non encore définitifs par le biais des articles 77 et 79 LATC. Le Rapport fait état d'un redimensionnement à la baisse, selon un accord avec le SDT qui n'est pas joint aux documents d'enquête en violation du droit d'être entendu, ce qui ne va pas dans le sens préconisé par la LAT et le Plan directeur, à savoir une utilisation rationnelle du sol impliquant une densification ; on ignore en particulier si à l'occasion des « coups partis », des surfaces vont retourner à la zone agricole. L'égalité de traitement commande enfin de ne pas appliquer le principe du premier arrivé, premier servi, mais plutôt d'avoir une vision globale incluant tous les terrains à bâtir afin de répartir équitablement la croissance autorisée par le Plan directeur cantonal. M12
 D'autres parcelles sises hors centre ne sont pas visées par la zone réservée (notamment la parcelle RF 15'456, propriété de la Ville de Lausanne). M29
 Le rapport 47 OAT accompagnant la mise à l'enquête est ainsi lacunaire : il ne présente en outre pas les phases essentielles de la pesée des intérêts (détermination, appréciation et optimisation des intérêts), dont c'est pourtant l'objectif premier (AEMISSEGER / KISSLING, op. cit., N. 20, p. 15). M30
4. Un passage de la partie de la parcelle de ma mandante de la zone à bâtir en la zone agricole doit être d'emblée exclu. Ce secteur, équipé, ne se prête pas à l'agriculture et fait partie du territoire urbanisé. (...) ».

9.4.5 Opposition de MM. Michel et Jacques Regamey et Mme Jocelyne Regamey. Propriétaires des parcelles n^{os} 15'299, 15'301, 15'305 et 15'437 à Pra Roman

Motifs :

N°

« (...) I. En général :

1. *L'adoption des zones réservées porte une atteinte grave, inacceptable et injustifiée à nos droits de propriétaires garantis notamment à l'article 26 al. 1 de la Constitution fédérale. Cette atteinte ne respecte pas le principe de proportionnalité.* M19
 2. *L'adoption des zones réservées porte une atteinte grave, inacceptable et injustifiée au principe d'égalité de traitement, garantis notamment à l'article 8 alinéa 1 de la Constitution fédérale. Le projet instaure une discrimination infondée entre des propriétaires placés dans des situations identiques.* M12
 3. *La zone réservée est effective dès le lancement de l'enquête publique (16.02.2018). Le règlement prévoit une durée de validité de 5 ans (prolongeable de 3 ans supplémentaires) depuis la mise en vigueur du plan. Le principe de proportionnalité impose de réduire ces délais pour tenir compte du fait que la mise en vigueur probable n'interviendra probablement pas avant deux ans, ce qui porterait la durée de la restriction à plus de 10 ans et ne serait pas acceptable.* M32
 4. *Le rapport de l'article 47 OAT est sommaire et ne permet pas aux opposants de vérifier les informations qu'il contient. Le rapport de l'article 47 OAT se fonde uniquement sur l'article 15 alinéa 2 LAT pour introduire des limitations. Cette disposition exigeant que les zones à bâtir surdimensionnées soient réduites, ne contient pas d'interdiction de construire immédiatement applicable pour les communes concernées, contrairement à l'article 75b Constitution fédérale associé à l'article 197 chiffre 9 alinéa 2 Constitution fédérale (ROAF 2017 I 104, p. 112 ; ATF 140 li 25 consid. 4.3 a contrario).* M31
 5. *L'article 15 alinéa 3 LAT prescrit que l'emplacement et la dimension des zones à bâtir doivent être coordonnés au-delà des frontières communales en maintenant les surfaces d'assolement et en préservant la nature et le paysage. Le Conseil fédéral a indiqué à cet égard que « l'appréciation sur la délimitation correcte des zones à bâtir » ne s'arrêtait pas aux frontières communales, mais s'effectuait également à l'échelle cantonale (FF 201 O p. 981). En conséquence, un dimensionnement correct des zones à bâtir est exigé, selon l'article 15 alinéa 1 LAT, non seulement au niveau communal, mais également à l'échelle du canton. Même si le Conseil fédéral vient d'approuver le Plan directeur cantonal, il se justifie d'attendre que le canton précise son application afin d'assurer une bonne coordination entre les communes. En l'occurrence, la Commune de Lausanne ne saurait faire cavalier seul et doit s'assurer de ne pas porter plus gravement atteinte à ses administrés que d'autres communes. En d'autres termes, la Commune de Lausanne ne saurait ainsi être plus zélée que les communes environnantes.* M6
- II. Parcelles 15'299 et 15'301
1. *La parcelle 15'299 est constructible avec les règles de la zone villa en vigueur.*
 2. *Les parcelles 15'300 (M. Burgener) et 15'301 le seraient dans le cadre d'un ensemble constructible cohérent, placé au milieu d'un environnement totalement bâti. En pente et prise en d'autres parcelles construites, elles sont impropres et inadaptées à l'agriculture.* M17
 3. *Ces parcelles sont situées à moins de 50 mètres des transports publics (ligne 64). Or, la LAT encourage la densification de ces parcelles proches des transports, ce qui augmentera aussi la rentabilité de cette ligne de bus financée par le contribuable. La parcelle est très bien desservie. Dans sa planification, votre commune a un intérêt à densifier les parcelles situées à proximité des arrêts de transport publics telles les parcelles considérées. Instaurer une zone réserve sur celles-ci, respectivement les rendre inconstructibles irait à l'encontre du Plan directeur cantonal.* M33
 4. *Il y a inégalité de traitement entre les 3 parcelles précitées et la parcelle 15'298 qui demeure en zone villa. La justification d'un « coup parti » n'est pas relevant en* M12

aménagement du territoire. On ne peut d'ailleurs ici pas même parler d'un coup parti, puisqu'aucun projet n'a, à notre connaissance, été mis à l'enquête sur cette parcelle 15'298. Aucun motif ne permet donc de traiter différemment, d'une part, la parcelle 15'298 et, d'autre part, l'ensemble composé des parcelles 15'299, 15'300 et 15'301. M28

5. Densifier les centres relève souvent du quantitatif et de la spéculation immobilière, rarement de la qualité du bâti et de son environnement. Densifier la périphérie assure certainement plus de qualité dans un environnement naturel. La Municipalité se doit aussi d'offrir ce type d'habitat. La nouvelle zone réservée communale est une réponse à des données chiffrées imposées par le Canton et non, pour l'instant, à une réflexion qualitative adaptée au contexte forain. M2
M13
6. Les parcelles 15'299, 15'300 et 15'301 ont une vocation naturelle à être réunies et construites, lorsque les réflexions familiales et vicinales auront abouti et que les moyens de financement nécessaires auront été trouvés.
7. En conclusion, rien ne justifie de soustraire ces parcelles de la zone villa et à leur placement en zone réservée.

III. Parcelles 15'305 et 15'437

Ces parcelles sont bâties. Elles sont régies par la zone villa en vigueur. N'autoriser que des agrandissements, à l'exclusion des nouvelles constructions, constitue une atteinte à la propriété inacceptable. (...) ».

9.4.6 Opposition de Mme Anne-Lise Vogler et Isabelle Jaermann, M. Daniel Giacomini, représentés par Me Alexandra Blanc, avocate. Propriétaires des parcelles n°s 15'136, 15'140 et 15'141 au Chalet-à-Matthey

Motifs :

N°

« (...) II. Faits

8. La nécessité d'éviter tout nouveau développement de la zone à bâtir dans les secteurs susvisés de la zone des Râpes est ainsi largement admise par le Canton et la Commune depuis l'année 2015 à tout le moins. M34
9. Pourtant, la Commune de Lausanne a mis à l'enquête publique, en date du 22.10.2016, un projet de construction d'un complexe immobilier de 24 logements répartis en cinq bâtiments et accompagnés de 42 places de parc sur les parcelles 15'137, 15'138 et 15'328 (ci-après : « le projet de construction litigieux »), situé sur la plus grande parcelle du périmètre au centre du secteur Chalet-à-Matthey, dans la zone des Râpes. Ces parcelles jouxtent directement les parcelles des opposants, qui ont fait opposition à ce projet de construire. En effet, ce complexe immobilier ne s'inscrit pas dans un environnement dont la typologie de périphérie connaît uniquement des villas individuelles.
10. En automne 2016, la Commune de Lausanne a révisé sa stratégie de redimensionnement de la zone à bâtir sur demande du SDT. Elle a alors prévu d'abandonner deux projets de plans partiels d'affectation pour mettre en place le projet de zone réservée communale. Ce projet prévoit de classer en zone réservée les zones à bâtir des secteurs de la zone des Râpes, soit de Pra Roman, Vers-chez-les-Blanc, Chalet-à-Matthey, Flon Morand et Montblesson, dans le but d'éviter de nouveaux développements, dans l'attente de la modification de l'affectation du sol par le biais de la révision du Plan général d'affectation de la commune (ci-après : « PGA »). Ledit projet fait l'objet de la présente mise à l'enquête publique.

III. Droits

11. Selon l'article 46 LATC, la Commune peut établir une zone réservée, à titre provisoire, pour une durée de cinq ans pouvant être prolongée de trois ans au maximum lorsque la sauvegarde des buts et des principes régissant l'aménagement du territoire l'exige. En

tant que restriction à la garantie de la propriété, la zone réservée doit respecter les conditions de la base légale, rempli par l'article 46 LATC, de l'intérêt public et de la proportionnalité (art. 26 et 36 Cst. féd.).

Principe de l'intérêt public

12. *Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral en matière de classement en zone réservée, il existe un intérêt public au classement lorsqu'une intention de planification se justifie (ATF 113 la 362, c. 2a, trad. au JdT 1989 I 442).*
13. *En l'espèce, l'intention de modifier la planification existe depuis l'année 2015 à tout le moins.*
14. *Il doit en outre être examiné si le fait de soustraire les parcelles des opposants à la construction alors que d'autres parcelles en zone réservée peuvent faire l'objet de construction conséquente correspond à un intérêt public.*
15. *En effet, l'acceptation du projet de construire litigieux va manifestement à l'encontre du but consistant à freiner l'urbanisation et à la nécessité de redimensionner le secteur Chalet-à-Matthey et compromet ainsi directement le plan d'affectation communal envisagé, mais non encore soumis à l'enquête publique. La contradiction entre ces deux projets est d'autant plus marquée qu'un mois avant la mise à l'enquête publique de ce projet de construire, le SDT a refusé un projet de construire situé dans la zone des Râpes, dans le but de s'opposer à une demande de permis de construire qui allait à l'encontre des buts susvisés. De plus, à la date de la mise à l'enquête publique du projet de construire litigieux, la Commune avait elle-même ouvert une procédure de plan partiel tendant au redimensionnement de la zone à bâtir, spécifiquement dans le secteur Chalet-à-Matthey.* M35
16. *Selon la Commune de Lausanne, il se justifierait que certaines parcelles soient exclues des zones réservées car les « demandes de permis de construire ont été déposées avant qu'un accord intervienne avec le SDT sur la stratégie de redimensionnement ».* M28
17. *Toutefois, la Municipalité aurait pu faire usage de l'article 77 LATC. Cet article permet en effet de refuser un projet de construire lorsque celui-ci, bien que conforme à la loi et aux plans et aux règlements, compromet le développement futur d'un quartier ou lorsqu'il est contraire à un plan ou à un règlement d'affectation communal ou intercommunal envisagé, mais non encore soumis à l'enquête publique. Ce d'autant plus qu'en refusant le permis de construire litigieux au mois d'octobre 2016, sur la base de l'article 77 LATC, la Municipalité aurait largement pu respecter les délais légaux fixés pour l'adoption du projet de zone réservée, qui doit être adopté au plus tard 25 mois après la décision de refus du permis de construire (art. 77 al. 2, 3 et 4 LATC).*
18. *Enfin, le projet de construction litigieux n'a, à la connaissance des opposants, pas été redimensionné à moins de 50% environ comme le mentionne le rapport du Service de l'urbanisme sur les zones réservées communales selon l'article 46 LATC. Dans tous les cas, même dans l'hypothèse d'un tel redimensionnement de moins de 50% le projet de construire resterait disproportionné en prévoyant un complexe de 12 logements dans un secteur où l'urbanisation doit soi-disant être freinée.*
19. *Sur la base de ce qui précède, les décisions de la Commune de Lausanne donnent l'apparence d'une contradiction manifeste entre la volonté et la nécessité prétendue « de freiner l'urbanisation » dans un secteur déterminé, et l'autorisation, dans ce même secteur, d'un complexe immobilier relativement conséquent (24 logements qui accueilleront sans aucun doute un grand nombre de famille) et s'inscrivant dans un environnement dont la typologie de périphérie ne connaît que des villas individuelles.*
20. *Par ailleurs, en autorisant la réalisation de ce complexe immobilier sur la plus grande parcelle du périmètre du plan Chalet-à-Matthey, la Commune dénaturera complètement le patrimoine bâti du secteur, et manquera donc, avant même l'instauration de la zone réservée, l'objectif prétendu de freiner l'urbanisation dans les zones périphériques, qui plus est dans un secteur où des nouvelles surfaces d'assolement (SDA) ont été*

identifiées suite aux sondages réalisés par un bureau spécialisé au printemps-été 2016.

21. Au vu de ce qui précède, le fait de soustraire les parcelles des opposants à la construction, alors que la construction d'un large complexe immobilier est en parallèle acceptée, ne correspond pas à un intérêt public suffisant. M36

Principe de la proportionnalité

22. Le principe de la proportionnalité implique que les interventions étatiques soient aptes à réaliser l'objectif qui leur est assigné (règle d'aptitude), tout en excluant les interventions étatiques qui n'apparaissent pas nécessaire au regard de la fin envisagée (règle de nécessité) et exige que toute atteinte aux droits constitutionnels excessive par rapport au but visé soit évitée (règle de proportionnalité au sens étroit). En l'espèce, en octroyant des dérogations à la zone réservée pour autoriser une construction d'un complexe immobilier conséquent, allant manifestement à l'encontre de l'intervention étatique qui vise soi-disant à limiter la croissance dans la zone des Râpes, les mesures ne permettront pas d'atteindre le but visé, ou est à tout le moins pas nécessaire dans le secteur Chalet-à-Matthey. M25

Principe de l'égalité de traitement

23. Le fait de soustraire les parcelles des opposants à la construction, alors que d'autres parcelles obtiennent des dérogations, basées sur aucun motif justifiant des différences de classement dans la cohérence du projet de redimensionnement, consiste en une inégalité de traitement des administrés. M12

Au vu de ce qui précède, il y a lieu de constater que le classement des parcelles de Mesdames Vogler et Jaermann n^{os} 15'140 et 15'141 et de Monsieur Giacomini n° 15'136 en zone réservée ne respecte pas les principes de l'intérêt public, de la proportionnalité et de l'égalité de traitement, dans l'hypothèse où le projet de construire d'un complexe immobilier de 24 logements est construit dans le même secteur. (...) ».

- 9.4.7 Opposition de la communauté héréditaire de MM. Charles, Marc, Eric et Paul Jollès. Propriétaires de la parcelle n° 15'251 à Pra Roman

Motifs : N°

« (...) Notre opposition est basée sur les points suivants :

- I. Les périmètres (PALM) tels qu'ils ont été définis dans cette mise à l'enquête publique (périmètres compact et non compact) ne sont pas des instruments mis en place démocratiquement. Ils n'ont notamment pas été soumis et votés par le conseil communal, ni soumis aux citoyens de Lausanne. Ils n'ont donc aucune base légale. M1
- II. Les principes de proportionnalité et d'égalité de traitement nécessaires pour la mise en place d'une telle zone ne sont pas respectés. M25
M12
- 1) Il n'est absolument pas équitable qu'à Lausanne, hors périmètre compact (PALM), la croissance proposée ne soit plus que de + 0.75% / an de la population (2015), soit au maximum +363 habitants entre 2016 et 2036 alors même qu'en périmètre compact (PALM) la part de l'enveloppe de croissance soit de +75'810 habitants à 2030 (attribuée à l'ensemble des 26 communes du PALM) ainsi que cela a été mentionné dans la présentation lors de la réunion d'information du 15 février 2018 à Vers-chez-les-Blanc. C'est une totale aberration et il doit y avoir une proportionnalité et une juste répartition. M2
M4
- 2) D'un côté, la Commune de Lausanne a autorisé des projets de construction de haute densité sur différentes parcelles et tout particulièrement sur une parcelle (15'323) juste quelques mois avant l'entrée en vigueur de la présente mise à l'enquête mais d'un autre côté, elle n'a absolument pas informé, même juste quelques mois à l'avance les autres propriétaires privés qu'ils ne leur restaient plus que quelques mois voire quelques semaines pour qu'eux puissent encore déposer une demande de permis de construire. Le principe d'équité de traitement n'est M37

absolument pas respecté. Cela est d'autant plus anormal et inéquitable qu'un tel projet sur la parcelle 15'323 notamment pénalise la croissance possible sur l'emprise de la zone réservée projetée de plusieurs dizaines d'habitants et donc diminue encore plus la possibilité pour les autres propriétaires de parcelles plus modestes de pouvoir construire.

Dans ce contexte, nous tenons à souligner et à préciser qu'il est totalement anormal et injuste que nous ayons appris seulement la veille de la mise à l'enquête publique (le 15 février 2018 lors de la réunion d'information publique) que dès le lendemain (16 février 2018), nous n'avions plus le droit de déposer un permis de construire et de construire sur notre propre parcelle. Un délai d'au minimum plusieurs mois (voire bien plus) aurait dû nous être alloué pour faire valoir encore nos droits à construire sur notre parcelle, ceci d'autant plus que le périmètre de la zone réservée est délimité au moins depuis le 2 novembre 2017 (selon le rapport de conformité de la présente zone réservée présenté lors de la séance publique d'information, état au 21.01.2018, réf. ID 277 285/JG-AW).

M9

- 3) Le principe d'équité n'est même pas respecté entre les propriétaires de parcelles situées sur la même rue. La parcelle 15'262 au chemin du Grand Bois 1 n'est pas affectée par le classement en zone réservée alors que notre parcelle au Chemin du Grand Bois 4 est affectée par le classement en zone réservée. Cela est d'autant plus surprenant que la parcelle correspondant au Chemin du Grand Bois 1 mériterait d'être classée en zone réservée encore plus que la nôtre car est encore plus en bordure de zones agricoles ou à protéger pour les paysages et les forêts que la nôtre.

III. Spoliation et absence de compensation/indemnisation dès la mise à l'enquête publique, le 16 février 2018

M38

Nous sommes également opposés à la création de cette zone réservée car il s'agit d'une spoliation pratiquement totale déjà pour 5 voire 8 ans (et même bien plus si le nouveau PGA valide la non-constructibilité future) de la possibilité de construire et donc de la valeur de notre parcelle 15'251 achetée en 2000. Nous devons abandonner le projet de construire prochainement trois maisons supplémentaires sur ce même terrain pour Marc, Eric et Paul Jollès, propriétaires également de la parcelle 15'251. Nous soulignons avec force que non seulement nous devons perdre une très grande partie de la valeur actuelle du terrain acheté en 2000 mais nous devons également en acheter un autre équivalent de près de 3'000 m² et au prix actuel du marché qui a beaucoup évolué en l'espace de 18 ans, soit bien plus qu'une double perte pour nous... Sans compter que nous continuons de payer depuis plusieurs années et pour, au minimum, les cinq ou les huit années qui viennent, les intérêts d'un emprunt réalisé pour l'acquisition du terrain ; terrain dont la valeur est déjà très fortement diminué par simple décision administrative (équivalente à la valeur d'un terrain agricole), si nous décidions par exemple de vendre dans les prochains mois notre maison avec le terrain qui l'entoure.

M18

Nous sommes de ce fait opposés à cette mise à l'enquête car nous ne voyons pas, dans le dossier soumis pour cette enquête publique, de mesures financières destinées à nous indemniser (immédiatement ou rapidement) du préjudice que nous subissons d'ores et déjà, depuis le premier jour de la mise à l'enquête publique, soit le 16 février 2018.

Nous restons toujours ouverts à toute discussion ou proposition, notamment si une parcelle équivalente sur Vers-chez-les-Blanc (ou aux alentours), constructible, de l'ordre de 2'500-3'000 m² détenue par la Commune de Lausanne et n'entrant pas dans l'application de classement en zone réservée, peut être échangée avec la partie de notre parcelle qui est devenue inconstructible depuis le 16 février 2018. De tels échanges pour préserver certains droits sont fréquents et notamment celui réalisé sur les parcelles situées en voisinage immédiat de la nôtre (15'291, 16'292, 15'293) (...).

9.4.8 Opposition de M. Christian Barbé. Copropriétaire de la parcelle n° 20'398 à Montblesson

Motifs :

N°

« (...) L'idée de la Zone réservée partait d'une bonne intention. En effet face au mitage accéléré des territoires extra-urbains, auquel la LAT veut mettre fin, il est grand temps (mais bien tard...) de stopper la frénésie constructive dans les hauts de Lausanne au cours des 10 dernières années, et ses effets multiples sur les transports, les besoins en services et infrastructures, les coûts inhérents pour les collectivités, etc. Disposant d'un excès de terrains restant constructibles, la Commune va dans ce sens avec sa révision du Plan Général d'Affectation, et sa mesure provisoire que constitue la Zone réservée.

Cependant la mesure telle que proposée est totalement disproportionnée et incomplète, et je forme opposition à sa forme actuelle.

1. Rappel : la pétition des habitants de Montblesson « Développement des Râpes : de la cohérence SVP » (déposée le 4 mai 2016 avec 175 signatures, puis 33 autres le 3 juin, soit au total 208 signatures) demandait un développement harmonieux, privilégiant des constructions au centre-village, plutôt qu'en plein campagne (extrait : « Les habitants de la zone foraine des Râpes demandent depuis longtemps la création de logements complétant le centre de Vers-chez-les-Blanc, déjà doté de services tels que collège, transports publics, poste, salle communale, église et quelques commerces »).

La Commune a fort justement abandonné le projet « Jorat-Pont-Rouge » et envisage de redonner au terrain concerné sa vocation agricole initiale. Cependant le centre-village est malheureusement toujours aussi vide.

M3

2. Le projet de Zone réservée va certes à l'opposé des précédents projets communaux, mais dans des proportions excessives. Vouloir interdire toute construction sur un aussi vaste territoire que les Râpes, et sans discernement de l'impact, tant environnemental sur les paysages, qu'économique sur les propriétaires concernés, c'est opérer à la hache là où le scalpel est nécessaire.

M13

3. Il eut fallu déterminer les parcelles à « geler » en fonction de critères pertinents permettant de conserver ce qui reste de la valeur paysagère des Râpes, tout en autorisant un développement maîtrisé de logements :

- là où ils sont attendus depuis des décennies : au centre-village, dans la Zone de Restructuration du centre de Vers-chez-les-Blanc, qui fût créée à cette fin,
- là où ils n'impacteraient pas les paysages (parcelles non situées en pleine « coulée verte » et autres sites contribuant à la beauté de ce quartier de Lausanne),
- dans tous les cas, n'autoriser que des projets « à taille humaine » n'ayant pas d'impact environnemental et paysager, et non des projets gigantesques comme celui de Pra Roman, autorisé récemment, avec 88 logements qui commencent à sortir de terre.

4. La mesure telle que proposée créerait une discrimination entre les propriétaires lausannois

M12

- d'un côté ceux gardant le droit de construire : partout à Lausanne hors des Râpes, ou dans les exceptions que vous aménagez au sein des Râpes,
- de l'autre ceux des Râpes à qui on retire ce droit du jour au lendemain, d'un trait sur la carte.

Le projet de Zone réservée, tel que proposé actuellement, n'aborde pas ce point. Or, pour beaucoup de propriétaires ayant acheté ou hérité de ces terrains avec un droit à construire, l'annulation de ce droit entraînerait un préjudice car, qu'ils souhaitent ou ne souhaitent pas construire à court terme, ils seront lésés le jour où ils voudront construire, ou revendre ou même transmettre ces terrains.

M19
M38

Une solution possible : Peut-on envisager que, sous l'égide de la Commune, les propriétaires des parcelles du centre lausannois, dont la valeur augmentera rapidement lors des projets futurs, compensent (par une taxe) la perte de valeur des propriétaires de

M18

celles des Râpes? Voilà qui maintiendrait un principe d'équité dans la mise en place de la Zone de restructuration (...) ».

9.4.9 Opposition de M. René Marendaz, représenté par Me Mathias Keller, avocat, propriétaire de la parcelle n° 15'325 à Pra Roman

Motifs :

N°

« (...) 1) Le principe de la proportionnalité :

Selon la jurisprudence, l'instauration d'une zone réservée suppose notamment le respect du principe de la proportionnalité (ATF 138 I 131, consid. 6.2; AC.2016.0420, consid. 2b). Le respect du principe de la proportionnalité englobe notamment le respect du principe de la nécessité ainsi qu'un rapport raisonnable entre l'objet visé et la restriction de la liberté de l'individu découlant de la zone réservée (ALEXANDER RUCH, Commentaire pratique LAT: Planifier l'affectation, 2016, n° 37 et 40 ad art. 27, pp. 754 et 755).

M25

a) Principe de la nécessité

M8

Le principe de la nécessité interdit que les zones réservées aillent plus loin concernant les aspects personnels, territoriaux matériels et temporels que ce qui est absolument indispensable à la réalisation de l'objectif sécurisation » (RUCH, op. cit., n° 37 ad art. 27, p. 754).

Le rapport 47 OAT définit la nécessité de réduire la zone à bâtir afin de supprimer la surcapacité d'accueil de 2'324 habitants. Toutefois, aucun chiffre n'est communiqué quant à l'impact du périmètre de la zone réservée sur la suppression de la surcapacité d'accueil. La nécessité de créer des zones réservées sur des parcelles bâties n'est pas démontrée.

M26

Ainsi, rien ne permet d'affirmer que la création d'une zone réservée sur la parcelle 15'325 est nécessaire afin de résoudre la problématique du redimensionnement de la zone à bâtir lausannoise. Le respect du principe de la nécessité n'est donc nullement démontré.

b) Rapport raisonnable

Le respect du principe de la proportionnalité implique un rapport raisonnable entre l'objectif visé et la restriction de la liberté découlant de la création de la zone réservée (RUCH, op. cit., n° 40 ad art. 20, p. 755).

La parcelle de l'opposant est bâtie et comporte un bâtiment. Il y a environ 5 ans, l'opposant a établi un projet de valorisation de son immeuble. En outre, le bâtiment sis sur la parcelle de l'opposant s'implante également sur la parcelle voisine 15'370. Or, cette dernière n'est nullement impactée par le projet de zone réservée.

M39

Créer une zone réservée sur la parcelle 15'325, déjà bâtie, constitue une violation du principe de la proportionnalité. Cela est d'autant plus vrai que le solde du bâtiment sis sur la parcelle 15'370 ne sera pas soumis à la restriction de la zone réservée.

2) L'égalité de traitement

L'opposant se plaint également d'une violation de l'égalité de traitement.

M12

En effet, il ressort du rapport 47 OAT que malgré leur situation hors du périmètre compact du PALM, notamment les secteurs suivants ne sont pas concernés par la création d'une zone réservée :

M10

— *Dans la zone des Râpes, les secteurs de La Vulliette et de La Molliette ainsi que le secteur du Chalet des Antêts ;*

— *Dans l'enclave de Vernand, les secteurs du Boulard, du Taulard et des Crottes.*

Au vu des nombreuses parcelles bâties sises dans les secteurs La Molliette, La Vulliette et Les Antêts, on peine à déceler les motifs qui justifieraient de traiter différemment les propriétaires de ce secteur et l'opposant qui bénéficie également d'une parcelle bâtie.

Cela est d'autant plus vrai que la fiche d'application du SDT « Mesures conservatoires (Zone

réservée) » de juillet 2017 précise expressément que le périmètre d'une zone réservée doit soit être défini de manière ciblée sur une portion du territoire et, dans ce cas, le choix des parcelles incluses dans la zone réservée être justifié, soit selon un périmètre global sur l'ensemble de la zone à bâtir du territoire communal. En revanche, on ne saurait panacher les deux méthodes.

Force est ainsi de constater que la zone réservée projetée viole le principe d'égalité de traitement ainsi que les directives du SDT (...).

9.4.10 Opposition de M. et Mme Marc et Bénédicte Burgener. Propriétaires des parcelles n°s 15'300 et 15'306 à Pra Roman

| <u>Motifs :</u> | <u>N°</u> |
|---|------------|
| « (...) » | |
| 1. La parcelle 15'306 est entièrement bâtie et comporte un logement et un rural désaffecté. La parcelle est régie par la zone villa en vigueur. Ne plus pouvoir rien construire dans les volumes existants si ce n'est 75 m ² est une <u>atteinte à la propriété inacceptable</u> . Pour un volume de 2'183 m ³ . Une <u>possibilité d'extension de 75 mètres carrés est dérisoire</u> et ne compense pas l'entretien de la grande toiture à fond perdu. | M19 M21 |
| 2. La parcelle 15'300 voisine des parcelles 15'301 et 15'299 pourrait être construite avec les règles de la zone villa en vigueur. Ces petites parcelles sont au milieu d'un environnement totalement bâti. <u>Rien ne justifie de les soustraire de la zone villa</u> . Ce sont des parcelles en pente non exploitables pour l'agriculture. La constructibilité en vigueur aujourd'hui renforcerait la densification du bâti existant et laisserait suffisamment d'espace vert pour la qualité de l'habitat. | M8 |
| 3. Il y a <u>inégalité de traitement</u> entre les 3 parcelles précitées et la parcelle 15'298 qui demeure en zone villa. La <u>justification d'un « coup parti »</u> n'est pas relevante en aménagement du territoire. Les parcelles ont fait l'objet de futurs projets qui se réaliseront au fur et à mesure des besoins familiaux contrairement à la logique de la spéculation foncière (...). | M12 M28 |
| 4. Les parcelles 15'300 et 15'306 sont à quelques 60 mètres des transports publics. La LAT encourage la <u>densification de ces parcelles proches des TP</u> , ce qui augmentera aussi la rentabilité de ces lignes de bus financées en partie par le contribuable. | M33 |
| 5. La zone réservée est effective à partir de la présente enquête publique. Le règlement de cette zone réservée donne des délais de 5 + 3 ans depuis la mise en vigueur du plan. Le conseil communal serait avisé de <u>réduire ces délais</u> compte tenu que la mise en vigueur pourrait intervenir d'ici deux ans, ce qui porterait cette expropriation matérielle à plus de 10 ans. Ce n'est pas acceptable. | M32 |
| 6. Comment comptez-vous <u>dédommager les privés pour cette expropriation matérielle ?</u> Créez-vous un fond: affecté ? | M18 |
| 7. Dans le règlement, 75 m ² correspondent à une augmentation de population d'environ 1 à 2 personnes. Le Conseil communal compte tenu des restrictions des droits à bâtir serait avisé d'augmenter cette surface à 100 mètres carrés au moins (soit pour un couple et 1 enfant) comme en zone agricole, en attendant le futur PGA rétablissant nos droits. | |
| 8. Densifier les centres relève souvent du quantitatif et de la spéculation immobilière, rarement de la qualité du bâti et de son environnement. <u>Densifier la périphérie assure certainement plus de qualité</u> dans un environnement naturel. La Municipalité se doit aussi d'offrir ce type d'habitat. La nouvelle zone réservée communale est une réponse à des données chiffrées imposées par le Canton et non, pour l'instant, à une réflexion qualitative adaptée au contexte forain. | M2 |
| 9. Nous vous avons fait part en décembre 2013 d'un <u>recours à la taxe déchets</u> . Jusqu'à droit connu, nous vous proposons de prendre en considération le volume habitable de 491 m ³ étant entendu que le solde du volume est une ancienne ferme désaffectée et que | M40 |

l'exonération de 260 m³ sur 2'138 m³ que propose le Service d'assainissement est dérisoire et ne reflète aucunement la réalité des lieux. La motivation du recours est basée sur :

- 1) Les locaux ou volumes non habitables ne devraient pas être taxés.*
- 2) Pas de rapport entre un volume et une production de déchet.*
- 3) Le principe du pollueur-payeur n'est pas pris en considération dans cette méthode de calcul.*
- 4) Taxe déchet en fonction du nombre de personnes dans un ménage est plus pertinent.*

Dans sa lettre du 13 janvier 2014 à la Ville de Lausanne, le Surveillant des prix recommande sur la base des articles 2, 13 et 14 de la loi fédérale concernant la surveillance des prix de revoir la base de taxation et de prendre en compte uniquement les volumes habitables. Nous n'avons toujours pas de réponse à ce jour de la Municipalité. Nous sommes dès lors doublement pénalisés aujourd'hui.

Nous devons payer une taxe déchets sur des volumes inhabitables et la future zone réservée communale nous empêche de construire pendant 8 à 10 ans des volumes bâtis qui pourraient être affectés judicieusement à de l'habitation dans les règles existantes en vigueur (zone villa). (...) ».

9.4.11 Opposition de M. et Mme Jean-Philippe et Marie-Antoinette Narbel-Chevalley. Propriétaires des parcelles n^{os} 15'077 et 20'690 à 20'693, à Montblesson

Motifs :

N°

« (...) Le Service de l'urbanisme de la Direction culture et développement urbain souhaite instaurer une zone réservée communale afin de limiter l'extension de l'urbanisation et de préserver le paysage dans le secteur des territoires forains. Il s'agit de favoriser le périmètre compact du Projet d'Agglomération Lausanne-Morges, afin d'adapter le Plan directeur cantonal selon les nouvelles dispositions fédérales.

C'est négliger les conséquences pour les propriétaires privés d'un bien durement acquis et entretenu. Permettez-nous de nous inquiéter de cette situation.

II. Remarques :

- Notre famille possède et entretient ces terrains depuis plus de 110 ans.*
- Nous avons conservé ces parcelles précieusement durant toute notre activité agricole, comme prévoyance vieillesse pour notre retraite, n'ayant d'autre source de revenu que l'AVS, en souhaitant les faire valoir sur notre ferme afin de la maintenir en bon état.* M22
- Une remise de domaine n'est pas envisageable, dans la mesure où la surface en propriété est trop petite et où les bâtiments ne sont plus conformes pour un éventuel repreneur.*
- Par cette mise à l'enquête en zone réservée en application de la LAT, les autorités ne tiennent pas compte de la situation des propriétaires privés et des implications de la nouvelle loi sur l'aménagement du territoire.* M13
- Dans ce cas, nous sommes victimes d'une expropriation matérielle.* M19
- En outre, certains immeubles peuvent être l'objet d'une garantie bancaire pour les propriétaires.*
- La différence de la valeur foncière va forcément faire l'objet d'une remise en question. Sera-t-elle remboursée aux propriétaires ?* M18
- Nous ignorons l'évolution de la valeur fiscale des immeubles.*
- A ce jour, nous n'avons aucune information sur une hypothétique garantie d'indemnisation suite au blocage de nos biens.* M38
- Le placement en zone réservée serait une spoliation.*

- *A ce jour, les débats du Grand Conseil sur l'application de la LAT, ne sont pas sous toit, et probablement pas de sitôt. Par ce fait, nous n'avons aucune base légale de référence sur laquelle nous appuyer.* M6
- *La différenciation des périmètres, compacts ou pas, nous apparaît comme une injustice. Notre zone est pourvue des infrastructures nécessaires au développement de notre région (transport public, école, etc.), tout autant que le PALM !* M2
- *Les suites de l'affaire sont floues. Au terme de la validité de la zone réservée pour 5 ans (+3 ans), quelle garantie aurons-nous de retrouver nos biens à bâtir dans le nouveau PGA ?* M41
- *Les propriétaires ne sont pas forcément des boursicoteurs ! Notre volonté n'est pas du tout de créer de l'immobilier, c'est juste de conserver notre bien en l'état, qui, par ailleurs, nous fait souci puisqu'il n'y a plus d'agriculteur dans la région pour entretenir les surfaces.*

III. Conclusions :

Par ces motifs, nous concluons à ce que le Service de l'urbanisme, Culture et Développement Urbain enregistre la présente opposition, afin de mettre au clair et régulariser certains points douteux, et de rendre équitable le traitement des citoyens concernant toute l'Agglomération lausannoise.

Enfin, nous vous rendons attentifs au fait que, en contrepartie des 2'036 m² sis sur la parcelle 15'077, nous tenons à conserver en zone à bâtir les parcelles 20'690 et 20'691 (1'894 m²) à l'issue de la zone réservée, lors de l'élaboration du nouveau PGA (...).

9.4.12 Opposition de Mme Lotti Blanc-Hunziker, M. Pierre Blanc, Mme Eliette Georges-Blanc, Mme Catherine Comte-Blanc et opposition de M. Roger Blanc. Propriétaires de la parcelle n° 15'058 à Montblesson.

Motifs :

N°

« (...) »

1. Les faits :

Le Service de l'urbanisme de la Direction culture et développement urbain souhaite instaurer une zone réservée communale afin de limiter l'extension de l'urbanisation et de préserver le paysage dans le secteur des territoires forains. Il s'agit de favoriser le périmètre compact du Projet d'Agglomération Lausanne-Morges, afin d'adapter le Plan directeur cantonal selon les nouvelles dispositions fédérales.

Sur la parcelle n° 15'058 se situe un bâtiment appartenant à Roger Blanc, lequel est soumis à des dispositions réglementaires très restrictives (PPA N° 735). Le maintien et la protection de ce rural fait qu'il est donc soumis à des lois et règlements très contraignants.

Dès 2016, nous nous sommes impliqués dans ce projet de maintien de la ferme familiale et de son extension dans le but de pouvoir entretenir et garder ce patrimoine tout en gardant l'esprit des lieux.

Nous avons engagé une architecte courant 2017 pour planifier et suivre des travaux urgents de sécurisation, vu l'état vétuste avancé du bâtiment. Notre époux / notre père a engagé des fonds importants pour effectuer ces travaux admis par vos services début décembre 2017, entrepris immédiatement en janvier 2018. M42

L'autorisation (copie en annexe) est assortie entre autre d'un élément important : l'engagement de déposer un dossier de rénovation dans les 3 ans, bien entendu tenant compte de l'ensemble des dispositions régissant le PPA 735, en particulier l'article 3 « Zone de villas A », alinéa 2 : « Une construction peut être mitoyenne et/ou reliée au bâtiment à maintenir ».

En janvier 2018, nous avons donc décidé d'étendre notre collaboration avec notre architecte pour présenter à court terme un projet techniquement et financièrement viable, dans lequel nous pourrions participer.

Le 15 février 2018, nous apprenons la mise à l'enquête publique concernant la zone réservée. Nous constatons que la zone réservée est imposée sur l'entier de notre parcelle 15'058 sur laquelle est construit notre bâtiment, à cheval entre la zone de villa A et la zone de verdure.

Nous stoppons immédiatement notre projet et faisons opposition.

2. *Constatations :*

— *Durant les nombreuses séances en 2017 avec différents services de la Ville pour entreprendre les travaux d'assainissements, à aucun moment nous n'avons eu d'informations d'une telle procédure en cours. De plus, les collaborateurs avec lesquels nous étions en contact, n'étaient pas au courant en février 2018 de cette enquête publique et ne pouvons que déplorer ce manque de communication et/ou de transparence.*

M37

— *Outre le fait que nous avons été, comme tant d'autres propriétaires, mis sous le fait accompli au tout dernier moment, les conséquences nous sont d'autant plus préjudiciables et inacceptables.*

M3

— *Nous sommes dubitatifs et totalement surpris devant cette situation incohérente entre ce que l'on nous oblige à réaliser et ce qu'on nous oblige à ne plus pouvoir faire. Nous nous référons également au mail reçu le 2 mars 2018 du Service de l'urbanisme, de Mme Aude Weber, dans lequel nous avons reçu une réponse contradictoire au sujet de l'article 3 alinéas 1 à 3 du PPA n° 735, lequel est cependant compris dans la zone de réserve, selon le rapport de conformité de la ville de Lausanne (état au 25.01.18) point 1.5 « Planifications communales en vigueur ».*

Enfin, sur ce même rapport de conformité, sous point 1.2 « Périmètre / Types de zones à bâtir et parcelles concernées » il est mention d'un chap. 2.4 dont nous ne trouvons nulle trace.

3. *Conclusions et arguments*

Pour notre projet, mon époux / notre père a engagé des fonds importants dans des travaux d'assainissements. Bien qu'urgents, ils ont été le déclencheur d'une réflexion de rénovation de notre bâtiment, mais sur l'ensemble de notre parcelle 15'058, et conformément au PPA n° 735 dans sa globalité.

Malgré l'obligation des services d'architecture de la Ville de Lausanne de présenter un dossier de rénovation dans une limite temporelle, ce à quoi nous nous étions engagés, nous nous voyons dans l'obligation de stopper toute démarche.

Les conséquences de cette de zone de réserve sur 5 ans + 3 ans, met grandement en péril notre projet familial de maintien du bâtiment selon ce même PPA. En effet, pour que notre projet soit viable, il nous est impératif de conserver notre parcelle 15'058 en deux zones distinctes, à savoir Zone de villas A et le reste en Zone verdure comme le mentionne initialement le PPA n° 735 sur lequel nous nous sommes toujours référés.

M38

M43

Nous contestons, pour notre cas, cette équité de traitement dans laquelle l'ensemble des parcelles (terrains bâtis et non bâtis) soit intégré dans le périmètre de la zone réservée. (...) ».

9.4.13 Opposition de M. Anne Leresche Roesch, M. Bernard Leresche et Mme Marion Fischer.
Propriétaires de la parcelle n° 15'142 au Chalet-à-Matthey

Motifs :

N°

« (...) En préambule, nous tenons à préciser que nous ne nous opposons pas au principe de la zone réservée, mais à la manière dont son périmètre a été établi, soit le découpage de celle-ci.

M10

Nous constatons que les parcelles 15'137, 15'138 et 15'328 ont été partiellement exclues de la zone réservée, au motif qu'il s'agit de « coups partis », soit « des parcelles sur lesquelles des demandes de permis de construire ont été déposées avant qu'un accord intervienne avec le SDT sur la stratégie de redimensionnement », p. 4 du document Zone réservée communale selon l'art. 46 LATC- Rapport de conformité.

M28

1. Le but de la zone réservée litigieuse

En vertu des articles 27 LAT et 46 LATC, la zone réservée a pour but de garantir les buts et principes de l'aménagement du territoire lorsque la situation l'exige. Le 29 juin 2015, le SDT a informé la Municipalité du surdimensionnement de la zone à bâtir hors périmètre compact. En l'occurrence, le besoin de réduire la zone à bâtir a conduit la Ville de Lausanne à réviser l'affectation du sol en dehors du périmètre compact.

Dans l'intervalle, la zone réservée en question doit suspendre temporairement la constructibilité de certaines zones pour éviter d'entraver le redimensionnement à venir selon l'affectation révisée.

L'effort de réduction du surdimensionnement entrepris par la Ville de Lausanne s'inscrit dans les objectifs de planification fédérale - le principe est expressément mentionné à l'article 15 alinéa 2 LAT - et cantonale. S'agissant de la seconde, les adaptations successives du Plan directeur cantonal constatent invariablement que (nous soulignons) « l'étalement urbain a contribué à différents phénomènes, tels que l'augmentation de la construction de maisons individuelles et le desserrement du tissu urbain (c'est-à-dire une baisse de la densité) (...) » (volet opérationnel, mesure A11 qui est demeuré identique dans la 3^e adaptation entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2016).

En bref, les communes doivent resserrer le tissu bâti ou - à contrario - éviter l'étalement de la zone à bâtir.

Concrètement, le redimensionnement s'effectue selon les principes suivants (PDCn 2008, 3^e adaptation, mesure A12) :

- a) par le déclassement des terrains menacés par des dangers ou exposés à des nuisances graves pour la population, l'environnement ou les biens de valeur ;
- b) par le déclassement des terrains réservés à d'autres usages (ex : zone de détente ou de verdure) ;
- c) par le déclassement des terrains :
 - non équipés ;
 - non construits depuis plus de 15 ans ;
 - qui ne font pas l'objet d'un projet à court terme ;
 - situés loin des dessertes en transports publics ;
 - situés loin des centres bâtis.

En soi, les opposants ne remettent pas en cause les principes évoqués ci-avant, mais sa mise en œuvre. En effet, le périmètre de la zone réservée contrevient à ces principes. Aux motifs qui suivent, le périmètre retenu se heurte aux principes et objectifs de planification précités et donc à la loi.

2. Le périmètre épargné par la réserve

Le périmètre de la zone de réserve en cause est édenté. En effet, il évite des parcelles faisant l'objet de demandes de permis de construire dans trois secteurs. Parmi celles-là, figurent les parcelles n° 15'137, 15'138 et 15'328. C'est de ces parcelles qu'il est traité ci après, dès lors

M28

M35

qu'elles jouxtent la parcelle des opposants (n° 15'142) et qu'une opposition a été formulée contre ce projet de constructions (en annexe). Dite opposition est actuellement en cours de traitement depuis 15 mois. A ce jour, les opposants n'ont reçu aucune réponse ni information concernant leur opposition, à l'exception d'un accusé de réception daté du 21 novembre 2016. Les parcelles précitées ont fait l'objet d'une enquête publique entre le 22 octobre et le 20 novembre 2016 (n° CAMAC 160249) pour la construction nouvelle :

- d'un bâtiment locatif de 6 logements ;
- de 4 bâtiments en PPE de 4 logements chacun, ainsi notamment que des couverts à véhicules et des places de parc extérieures.

Or ces constructions auraient pour effet :

- d'étaler le bâti ;
- dans une zone de faible densité ;
- en bordure d'une zone de verdure ;
- en bordure de forêt ;
- dans une zone où l'accès se fait par des chemins de faible capacité ;
- sur des terrains non équipés.

En outre, bien que chacune dispose d'une construction, elles sont majoritairement non construites et sont actuellement exploitées comme champs. C'est particulièrement vrai s'agissant de la parcelle n° 15'138.

De plus, l'exclusion des parcelles 15'137, 15'138 et 15'328 de la zone réservée ne respecte pas le principe d'égalité de traitement entre tous les propriétaires des secteurs concernés par ladite zone, mentionné à la page 3 ainsi qu'au point 5 « Conclusion » du document « Zone réservée communale selon l'art. 46 LATC – Rapport de conformité ». M12

En conséquence, il s'agit de parcelles dont le projet de construction se heurte en tant que tel à la loi, en particulier aux articles 1 et 3 de la LAT (cf. opposition en annexe). Par conséquent, le périmètre de la zone réservée ne peut éviter d'inclure ces parcelles sans violer les objectifs légaux qu'il poursuit. Telle qu'elle est définie, la zone réservée enfreint les objectifs qui la gouvernent, ainsi que la planification qu'elle est destinée à assurer.

Par conséquent, les opposants concluent principalement à son rejet. Subsidiairement, ils concluent à ce que l'adoption de la zone réservée soit suspendue jusqu'à droit définitivement connu sur la demande de permis de construire n°s 15'137, 15'138 et 15'328, ou que les parcelles susmentionnées soient intégrées dans leur totalité à la zone réservée. (...) ».

9.4.14 Opposition de M. et Mme Alcide et Françoise Rassatti. Propriétaires de la parcelle n° 15'071 à Montblesson

Motifs :

« (...) Premièrement, nous nous élevons contre la manière de communiquer de vos responsables qui ont fixé une séance d'information la veille du début de la mise à l'enquête. Certains propriétaires présents à l'assemblée n'ont appris ce qui les attendait qu'à ce moment-là ! M37

En outre, le projet de Pra Roman qui a été mis à l'enquête publique au bon moment par des personnes bien informées, dépassera à lui seul le potentiel de croissance de la zone concernée qui est de 363 habitants jusqu'en 2036. Deux poids, deux mesures ! M4

Concernant notre parcelle n° 15'071, elle est déjà touchée : à peu près sa moitié est en zone intermédiaire qui va certainement finir en zone verte alors qu'à l'époque il avait été question qu'elle passe en constructible. Si le reste se trouve en zone réservée, nous n'aurons plus aucune possibilité de faire quoi que ce soit de notre terrain ou des transformations sur notre M14

immeuble, lesquelles sont drastiquement limitées. On nous enlève notre liberté de disposer de notre bien à notre convenance. Par contre, nous devons continuer à payer un impôt immobilier qui ne correspond plus à rien. M19

Quant à notre parcelle n° 15'061 de 40 m², nous vous remercions de ne pas avoir oublié de la mettre en zone réservée !!!

Pour terminer, il nous semble que la zone des Râpes va perdre beaucoup de sa vitalité, sans espoir de développement au cœur des hameaux qui la composent. Nous nous demandons aussi pourquoi seule cette partie de la zone foraine est affectée, celle des Râpes ? Pourquoi le reste de la zone foraine, la zone compacte et la zone tertiaire ne sont-elles pas ou peu concernées ? M7
M9

Pour toutes les raisons évoquées ci-dessus, nous vous demandons de reconsidérer la répartition de la zone réservée communale. (...) ».

9.4.15 Opposition de Mmes Cécile Favrat et Annette Blanc, représentées par Me Mathieu Blanc, avocat. Propriétaires des parcelles n°s 15'132 et 20'799 (Mme Favrat) et 15'275 (Mme Blanc)

Motifs :

N°

« (...) Cette opposition repose sur les motifs suivants :

1. Conformément aux articles 22 LAT et 46 LATC, la Commune ou l'Etat peuvent établir une zone réservée, à titre provisoire, lorsque la sauvegarde des buts et principes régissant l'aménagement du territoire l'exige.

A ce propos, la jurisprudence a eu l'occasion de rappeler que l'instauration d'une zone réservée suppose la réunion de trois conditions matérielles, soit une intention de modifier la planification, une délimitation exacte des territoires concernés et le respect du principe de la proportionnalité (AC.2017.0078 et les références citées).

Le principe de proportionnalité exige que les mesures mises en œuvre par l'administration soient propres à atteindre le but visé et que celui-ci ne puisse être atteint par une mesure moins contraignante ; il doit en outre y avoir un rapport raisonnable entre ce but et les intérêts compromis (ATF 135-233, consid. 3.1 ; 134-221, consid. 3.3 ; 130-65, consid. 3.5.1 ; 128-292, consid. 5.1 et les arrêts cités, JT 2003, p. 687). M25

2. En l'occurrence, on relève que le projet de zone réservée communale est totalement disproportionné. En effet, depuis janvier 2016, le Conseil d'Etat a chargé le Service du développement territorial (SDT) de surveiller les demandes de permis de construire. Le SDT procède ainsi à l'analyse de ces demandes selon des critères définis, ce afin d'inciter les communes à engager la révision de leur Plan général d'affectation conformément à l'article 15 LAT ainsi qu'à la mesure A11 du Plan directeur cantonal. M11

Le SDT a ainsi la compétence de s'opposer formellement à tout projet de construire mais également de créer une zone réservée cantonale dans la commune concernée. On remarque à la lecture du rapport de conformité du 25 janvier 2018 (page 6) que le SDT a déjà mis à l'enquête en 2016 une zone réservée cantonale sur les parcelles n°s 20'690 à 20'693 à la suite de son opposition à une demande de permis de construire.

Au vu de ce qui précède, force est de constater que le projet de zone réservée communale n'est non seulement pas nécessaire vu la surveillance cantonale mise en place, mais également disproportionnée puisque cette dernière mesure est moins contraignante tout en étant propre à atteindre le but visé.

3. Par ailleurs, la zone réservée évite que des parcelles faisant actuellement l'objet d'autorisation de construire. Il s'agit des parcelles n°s 20'697, 20'692, et 20'693 dans le secteur de Montblesson, n°s 15'337, 15'138 et 15'328 dans le secteur de Chalet-Matthey et n° 15'298 dans le secteur Pra Roman. M28

Ces exceptions forment ainsi des enclaves dans la zone réservée et auront pour effet, notamment s'agissant des parcelles n°s 20'697, 20'692, 20'693, 15'137, 15'138 et 15'328, d'étendre le bâti dans des périmètres qui sont pour la majorité non-construits. Partant, il y

a lieu de relever qu'en ne comprenant pas les parcelles susmentionnées, le projet de zone réservée communale ne respecte pas son but premier, à savoir éviter le développement de constructions et en conséquence la densification du périmètre concerné (...) ».

9.4.16 Opposition de la Société de développement Lausanne-Jorat.

Motifs :

« (...) La Société de Développement Lausanne-Jorat (SDLJ), déplore que l'établissement de cette zone réservée constitue un arrêt brutal au développement harmonieux de Vers-chez-les-Blanc et Montblesson.

N°

M3

Selon la charte proposée par la SDLJ et acceptée par la Ville de Lausanne, nous demandions la construction de petits locatifs à loyers modérés, afin que les jeunes qui sont nés et qui ont vécu leur enfance dans la région des Râpes puissent y rester. Aujourd'hui avec regret, tous ces jeunes se voient dans l'obligation de s'établir dans des communes voisines en raison de l'inexistence de logements à des prix abordables. Dans cette charte, nous évoquons aussi le maintien et le développement de services à la collectivité (commerces, loisirs, lieux de rencontre, etc.).

Au vu de l'établissement de cette zone réservée communale, les propriétaires de Vers-chez-les-Blanc et Montblesson sont prétérités et n'ont aucune information ou garantie sur une éventuelle indemnisation suite au blocage de leurs biens.

M18

La SDLJ se demande s'il serait possible d'alléger cette zone réservée telle que prévue en l'étendant du côté du Chalet-à-Gobet, de Montheron et de Vernand ?

M10

Selon le paragraphe 4 de la mise à l'enquête ladite zone réservée est bloquée pour cinq années et prolongeable de trois ans. Nous croyons savoir qu'il n'y a aucune assurance que ces délais ne soient pas prolongés ou pérennisés. (...) ».

M32

9.4.17 Opposition de Mme Anne Dorthe. Propriétaire de la parcelle n° 15'062 à Montblesson

Motifs :

« (...) Cette parcelle, déjà bâtie et située en zone villas, est facilement accessible en bordure du chemin de la Ratavolar, sans servitude nécessaire. Elle est de plus entourée notamment de haut en bas de parcelles déjà construites tout du long de cette route de la Ratavolar descendante. L'application d'une zone réservée n'aurait pas lieu d'être ici, serait excessive et disproportionnée en regard de la configuration actuelle des lieux.

N°

M8

D'une manière générale, la création d'une zone réservée sur cette parcelle représenterait une entrave non admissible au droit de propriété et une diminution considérable du bien.

M19

Il est à relever en sus une inégalité de traitement si l'on considère certaines parcelles des secteurs Vuillette et Molliette non touchés, car « secteurs dans lesquels les réserves en zone à bâtir sont faibles », situation cependant similaire à la parcelle n° 15'062 faisant l'objet de ce courrier. (...) ».

M12

9.4.18 Opposition de Mme Isabelle Monod. Propriétaire de la parcelle n° 15'231 à Pra Roman

Motifs :

« Le projet de zone réservée ainsi que son règlement d'application n'est pas proportionné et adapté à la particularité de la zone en question.

N°

M25

Conformément à l'article 5 alinéa 2 Cst., l'activité de l'Etat doit être proportionnée au but visé ; en substance, le principe de la proportionnalité postule un rapport raisonnable entre les moyens mis en œuvre et – précisément - l'intérêt public. Dans le rapport de l'article 47 OAT il est mentionné (p. 12) que « le principe de proportionnalité et l'égalité de traitement sont

respectés : les démarches effectuées ont respecté ces deux principes, notamment par la décision d'établir une zone réservée portant à la fois sur les terrains bâtis et sur les terrains non bâtis ».

La zone dite foraine est une zone particulière : on y trouve de nombreuses anciennes fermes ou habitations ayant besoin d'être rénovées et/ou comprenant des grandes surfaces inhabitables (par exemple des anciennes granges). Pour la plupart ces bâtiments se doivent d'être préservés : ils sont architecturalement intéressants et font partie du patrimoine de la zone en question.

M16

Le projet de zone réservée vise à préserver le territoire bâti et à éviter le mitage du territoire voulu par la LAT, objectifs dont je ne mets pas en question le fondement. Mais dans le cas d'espèce, le bâti existe. Interdire toute transformation ou modification (allant au-delà de 75 m²) ne prend pas en compte le fait que l'on se trouve dans une zone dans laquelle il est (encore !) possible d'offrir de nouveaux logements sans péjorer ce territoire, même si sur ce dernier point, le mal a déjà été fait dans certaines zones.

Le fait d'avoir établi une zone réservée portant à la fois sur les terrains à bâtir et non bâti apparaît comme une mesure non proportionnelle. Il aurait justement fallu prendre en compte ces éléments et réglementer différemment la situation pour ce type d'habitation. Si la Municipalité ainsi que ses services avaient pensé différemment cette question de zone réservée - et ce depuis l'entrée en vigueur de la LAT - il aurait été possible d'accueillir de nouveaux habitants tout en préservant le territoire non bâti. Les intérêts de la collectivité, soit d'offrir des habitations et de mettre en œuvre la LAT, auraient pu être poursuivies, et ce en respectant également les intérêts privés.

M15

Ainsi, le projet de zone réservée ne respecte pas le principe de proportionnalité. (...) ».

9.4.19 Opposition de M. François Vandon. Propriétaire de la parcelle n° 20'265 au Chalet-à-Matthey

Motifs :

N°

« (...) Je tiens à vous signifier mon opposition à cette création de zone réservée et cela pour les raisons suivantes :

— D'après mes informations, le projet initial était la protection des paysages (coulée verte) et de la ferme Maison-Blanche. Au vu du plan présenté dans ce dossier, je constate que le projet est beaucoup plus vaste qu'originellement prévu. N'est-ce pas un peu exagéré, considérant notamment que de nombreuses parcelles dans la zone de ma propriété (Chalet-à-Matthey) sont déjà considérées comme zone agricole et donc présentent déjà de nombreuses protections contre un urbanisme envahissant.

M8

— En tant que propriétaire, au moment de l'achat de ma parcelle 20'265, les règles de construction que vous proposez dans ce projet n'existaient pas. Je considère donc que ces règles limitent ma liberté de construire et donc devraient faire l'objet d'une indemnisation compensatoire, comme cela a été fait sur d'autres communes (Morges par exemple).

M3

M18

— Enfin, je ne comprends pas pourquoi ma parcelle 20'265 est impactée et pourquoi la parcelle juste adjacente ne l'est pas (...) ».

M35

9.4.20 Opposition de M. Alain Blanc. Propriétaire de la parcelle n° 15'646 à Montblésson

Motifs :

N°

« (...) Cette opposition repose sur les motifs suivants :

1. Le projet ne respecte pas le principe de proportionnalité :

M25

Le Service du développement territorial (SDT) du canton de Vaud surveille déjà les demandes de permis de construire. Par exemple dans le cadre de la mise à l'enquête sur les parcelles 20'690, 20'691, 20'692 et 20'693, le SDT avait fait opposition et avait déjà

M11

mis à l'enquête une zone réservée cantonale sur ces parcelles.

Dans l'attente du nouveau Plan général d'affectation que la Commune s'est déjà engagée à faire évoluer dans un délai de 5 ans, ces procédures – moins contraignantes que la création d'une zone réservée communale aussi vaste que celle proposée – conviennent déjà.

M8

2. *Enclave à la zone de réserve communale :*

M28

En excluant les parcelles 20'692, 20'693, 15'137, 15'138, 15'328 des zones réservées communales, le risque d'étendre le bâti hors des périmètres déjà construits sera d'autant plus important. Ces enclaves sont donc contradictoires avec le but recherché (...) ».

9.4.21 Opposition de M. et Mme Roland et Caroline Butikofer. Propriétaires de la parcelle n° 15'049 à Montblesson

Motifs :

N°

« (...) Habitants des Râpes depuis plus de vingt ans, nous sommes très sensibles au maintien de la particularité agricole de ces quartiers forains, ainsi qu'à leur caractère naturel et paysager à préserver coûte que coûte.

Un développement limité et respectueux du caractère de ces espaces verts aux portes de la ville est à nos yeux prioritaires et nous ne pouvons qu'appuyer la politique de la Ville visant à enfin limiter la croissance de la population et freiner le mitage du territoire en application de la volonté populaire (LAT).

En revanche, nous formons opposition au projet communal dans le sens où le gel de la zone réservée nous semble trop radical et semble avoir été établi sans une grande concertation entre les propriétaires.

M13
M37

Préserver l'avenir, c'est aussi tenir compte au cas par cas de situations parfois difficiles de propriétaires qui voient la valeur de leur patrimoine s'évaporer. Ils devraient être indemnisés pour cette perte de substance et, nous en formulons le vœu, pris prioritairement en considération au moment des discussions sur le futur PGA.

M38
M18

Nous ne voyons pas pourquoi celui-ci ne pourrait pas préserver l'essentiel, c'est-à-dire aller dans le sens des exigences cantonale et fédérale, conséquences d'un choix démocratique et prendre en compte des situations individuelles parfois dramatiques (...) ».

9.4.22 Opposition de M. Philippe Diserens. Propriétaire de la parcelle n° 15'698 à Montblesson.

Motifs :

N°

« (...) Ce terrain, partiellement en zone villa a toujours constitué dans mon esprit un legs que je tenais faire à mes deux enfants. Il est dès lors évident que je me dois de défendre activement leurs intérêts futurs et que je m'appête à user de toutes les voies juridiques qui s'offriront à moi pour éviter toute perte de valeur de cette parcelle qui pourrait résulter d'une décision de la Commune ou de l'Etat.

M22

M38

Selon les documents que j'ai consultés, 2'337 mètres carrés de ladite parcelle vont être gelés. Comme aucun projet de construction n'est pour l'heure envisagé, cela ne touche pas directement à mes intérêts immédiats. Mais cette décision devrait être entérinée par la suite dans un Plan général d'affectation, cela reviendrait à spolier mes héritiers d'un montant d'une valeur considérable. C'est pourquoi je m'oppose dès à présent au gel, même limité dans le temps, de ma parcelle. (...) ».

9.4.23 Opposition de M. Jean-Daniel Delessert. Propriétaire de la parcelle n° 15'068 à Montblesson

Motifs :

N°

« (...) En septembre 2015, j'ai mandaté un bureau d'ingénieur afin d'établir un projet de fractionnement. Cette demande ayant été faite il y a plus de deux ans en arrière, je souhaite dès lors pouvoir continuer ce projet pour lequel j'ai déjà eu des frais (...) ».

M42

9.4.24 Opposition de M. et Mme Nicolas et Sophie Ankr. Propriétaires de la parcelle n° 20'329 à Pra Roman

Motifs :

N°

« (...) Lorsque j'ai hérité de cette parcelle par ma mère, j'ai décidé de la garder au cas où l'un de mes 6 enfants viendrait s'établir près de Lausanne. Quand des maisons ont été construites tout autour, j'ai négocié un droit de passage et fait viabiliser le terrain, profitant des fouilles effectuées.

M42

J'espère que ce terrain déjà viabilisé et complètement entouré de maisons restera finalement constructible. En effet, j'ai un fils de 29 ans qui vient de finir sa formation d'infirmier urgentiste au CHUV, et qui s'intéresse déjà à construire.

Tout en me soumettant au moratoire imposé par cette zone réservée, j'espère être tenu au courant en temps et lieu de l'évolution des choses car j'habite dans le canton du Jura.

Je me permettrai de faire opposition ultérieurement à toute décision définitive qui serait contraire aux intérêts de mes enfants et à une certaine logique (...) ».

9.4.25 Opposition de M. et Mme Jean-Claude et Chantal Diserens. Propriétaires de la parcelle n° 15'009 à Montblesson

Motifs :

N°

« (...) Ce projet pénalise des propriétaires qui avaient des envies ou des besoins de réaliser leur terrain. De plus, ce projet a la nature d'un doublon puisque la loi sur l'aménagement du territoire existe déjà !

M8

En conclusion, ma femme et moi-même, faisons opposition à ce projet mais nous pensons qu'un dialogue doit s'ouvrir entre les parties concernées (...) ».

9.5 Séances de conciliation

Conformément à l'article 58 de la LATC du 4 décembre 1985 s'appliquant au printemps 2018, les opposants ayant demandé une séance de conciliation ont été reçus par une délégation municipale. Les procès-verbaux ont été établis par le Service de l'urbanisme et diffusés à l'ensemble des participants.

Sept séances de conciliation ont été organisées :

- le 17 avril 2018, M. le Syndic, représentant la Municipalité, a reçu MM. Roger Destraz, Sylvain Lienhard et Stéphane Catti, représentant la Société de développement Lausanne-Jorat ;
- le 27 avril 2018, le Service de l'urbanisme, représentant la Municipalité, a reçu MM. Jacques, Michel et David Regamey ;
- le 4 mai 2018, le Service de l'urbanisme a reçu M. Anthony Gil (représentant M. René Marendaz), accompagné de Me Mathias Keller, avocat ;
- le 22 mai 2018, le Service de l'urbanisme a reçu Mme Edith Frosio Felke et Me Pierre Moreillon, avocat, représentant Mme Danielle Bettems ;
- le 24 mai 2018, le Service de l'urbanisme a reçu Mme Cécile Favrat et M. Claude Favrat, accompagnés de Me Mathieu Blanc, avocat ;

- le 1^{er} juin 2018, le Service de l'urbanisme a reçu Mme Jacqueline Loba, accompagnée de Me Pierre-Etienne Favre, avocat, et de M. Christophe Oppliger, architecte ;
- le 5 juin 2018, le Service de l'urbanisme a reçu MM. Michel, Jacques et Alexandre Belet et M. Jean-Marc Lambelet.

Tous les opposants ont maintenu leur opposition au terme des séances de conciliation.

9.6 Réponses de la Municipalité aux motifs invoqués par les opposants

- M1) *Les dispositions du Plan directeur cantonal n'ont pas de portée légale (délimitation du périmètre compact, taux de croissance, etc.) :*
- R1) Le PDCn constitue une planification supérieure contraignante pour les Autorités. Il est adopté par le Conseil d'Etat et le Grand Conseil, puis approuvé par le Conseil fédéral. Les dispositions qu'il contient doivent donc être appliquées dans les planifications communales ; dans le cas présent, la délimitation du périmètre compact ou la définition de la croissance annuelle maximale par types d'espaces, sont inscrits dans le PDCn et ne peuvent être remis en question par les communes.
- M2) *La croissance démographique autorisée n'est pas équitable entre les territoires urbains et forains de la commune et doit être rééquilibrée :*
- R2) Le projet de territoire du PDCn vise à accueillir l'essentiel (75% environ) des nouveaux habitants dans les centres urbains et les agglomérations, déjà urbanisés, bien desservis par les transports publics et dotés en équipements. Ce choix stratégique, inscrit depuis 2008 dans le PDCn, a été consolidé dans la 4^e adaptation du plan, afin de mettre en œuvre la LAT révisée.
- La mesure A11 du PDCn (« zones d'habitation et mixtes ») fixe des possibilités de croissance différentes pour les communes, en fonction de leur localisation et de leur situation dans le projet de territoire cantonal. Le territoire lausannois étant partagé entre deux types d'espaces, deux régimes de croissance distincts s'appliquent (« périmètre compact d'agglomération » et « villages et quartiers hors centre ») ; ils doivent être intégrés dans les planifications communales.
- M3) *Il s'agit d'un revirement politique et d'une remise en cause des planifications précédentes :*
- R3) L'obligation de faire correspondre strictement les zones à bâtir légalisées aux besoins de croissance prévus à 15 ans, découle de la LAT révisée entrée en vigueur en 2014. Elle constitue un profond changement de paradigme pour l'aménagement du territoire en Suisse.
- Par conséquent, certaines planifications et options d'aménagement – quoi qu'elles puissent faire sens sur le territoire – sont désormais rendues caduques. C'est notamment le cas du projet de développement d'un centre villageois dans le secteur Vers-chez-les-Blanc, esquissé dans le schéma directeur adopté par la Municipalité le 23 décembre 1997.
- M4) *Le projet de Pra Roman est intégré dans la zone réservée, mais a tout de même été réalisé ; cela est contradictoire :*
- R4) Dans le Canton de Vaud, les modalités de mise en œuvre de la loi fédérale ont été précisées sur plusieurs années, le temps d'élaborer de nouvelles bases légales (LATC, RLAT) et lignes directrices (PDCn). Certains projets, situés sur des parcelles privées ou des parcelles de la commune, ont été élaborés avant ou durant cette phase et peuvent être réalisés.
- Le projet privé sis à Pra Roman, porté par la Coopérative de l'habitat associatif (CODHA), illustre bien cet état de fait. En effet, le dossier de construction a été déposé en juin 2015 à l'administration communale, avec une densité conforme à la zone en vigueur ; le permis de construire a été délivré en mars 2016. Une modification mineure du projet a ensuite été effectuée ; elle a retardé le début des travaux (modification dispensée d'enquête publique). L'obligation d'établir une zone réservée est intervenue après la délivrance du permis de construire (printemps 2017). Une fois le permis délivré, la Commune ne pouvait plus bloquer le projet.

N'ayant pas d'effet rétroactif, la zone réservée est donc sans effet sur le secteur de Pra Roman.

- M5) *La zone réservée va contribuer à augmenter le trafic de transit à travers les Râpes, en accroissant les flux de pendulaires :*
- R5) La zone réservée n'aura pas d'effet sur le trafic de transit. Au contraire, participant à la mise en œuvre du projet de territoire cantonal défini par la PDCn, la zone réservée va contribuer à renforcer l'urbanisation dans les agglomérations et les centres, bien desservis par les transports publics. Une maîtrise du trafic de transit individuel motorisé est ainsi visée à plus grande échelle.
- M6) *La Commune de Lausanne ne doit pas être plus zélée que les communes environnantes et doit attendre que le Canton ait précisé la manière de mettre en œuvre la LAT, afin d'assurer une bonne coordination entre les communes :*
- R6) La démarche de Lausanne n'est pas isolée. De nombreuses communes vaudoises, dont la commune d'Epalinges voisine, ont mis en place des zones réservées communales afin de redimensionner leur zone à bâtir.

Avec l'approbation de la 4^e adaptation du PDCn, le Conseil fédéral a confirmé que la planification cantonale est conforme à la LAT révisée. Par ailleurs, les bases légales cantonales ont été révisées et mises en vigueur (septembre 2018) ; elles donnent les précisions nécessaires à l'application de la LAT, notamment en introduisant un mécanisme de compensation de la plus-value et d'indemnisation en cas d'expropriation matérielle. Ces documents donnent un cadre cohérent et coordonné pour l'ensemble des communes du Canton.

- M7) *La zone réservée va réduire la vitalité de la zone des Râpes :*
- R7) La nécessité de redimensionner la zone à bâtir des Râpes va exclure à l'avenir la construction de nouveaux quartiers, tels que ceux qui ont été réalisés ces dernières années.
- Toutefois, la possibilité de faire des rénovations, des transformations, et des agrandissements de bâtiments existants demeure, malgré les dispositions de la zone réservée. A l'échelle des Râpes, les perspectives d'évolution ainsi maintenues permettent d'assurer une vitalité certaine.
- M8) *La mise en place d'une zone réservée communale n'est pas justifiée (principe de nécessité non respecté) :*
- R8) Le recours à la zone réservée n'est envisageable que lorsqu'il s'agit de préserver les buts du droit de l'aménagement du territoire ; le redimensionnement des zones à bâtir. La zone réservée est un outil usuel dans la plupart des communes vaudoises devant redimensionner leur zone à bâtir.
- Dans le cas d'espèce, les trois conditions matérielles nécessaires selon la jurisprudence sont réunies (voir chapitre 5.6).
- M9) *La zone réservée communale ne cible qu'un type d'habitat, à savoir les zones de villas :*
- R9) Le dimensionnement de la zone à bâtir s'applique dans le Canton de Vaud sur la base de la croissance démographique et de la capacité d'accueil en habitants (mesure A11 du PDCn) ; il procède donc selon une logique arithmétique et ne concerne que les zones permettant l'accueil d'habitants (zones d'habitation et zones mixtes).
- Pour cette raison, la zone réservée communale ne porte que sur les zones destinées à l'habitat (zone de restructuration, zones de villa, zones d'habitation diverses). Dans les territoires forains, les zones d'habitat sont essentiellement des zones de faible densité, souvent associées – à tort – à l'habitation individuelle.
- M10) *Le périmètre de la zone réservée communale ne touche qu'une partie ciblée du territoire et n'est pas adapté :*
- R10) Afin de respecter le principe de proportionnalité entre la situation à maintenir et la mesure conservatoire préconisée – une des conditions pour la mise en place d'une zone réservée – la

zone réservée communale a été définie sur un périmètre ciblé du territoire, comme le prévoit la fiche d'application « Mesures conservatoires (zone réservée) » du SDT. Le périmètre retenu couvre un territoire géographiquement cohérent et bien délimité.

Le périmètre de la zone réservée communale a été établi après une analyse complète de la capacité d'accueil dans les zones à bâtir destinées au logement, sur l'ensemble du territoire sis hors du périmètre compact du PALM. Il comprend les secteurs présentant l'essentiel des réserves (surfaces non bâties) et des potentiels de densification (droits à bâtir non utilisés), dont la réalisation est susceptible de péjorer le surdimensionnement.

La Municipalité a estimé qu'il est disproportionné d'inclure dans la zone réservée les secteurs de la Vulliette, de la Molliette et de Vernand. Ces secteurs présentent en effet une capacité d'accueil très faible (seules quelques petites parcelles sont encore libres de construction. Elles sont situées au cœur de lotissements et font pour certaines déjà l'objet de chantier en cours). Dans le secteur des Antêts, un plan d'affectation spécifique pour le déclassement de parcelles libres est en cours.

La Municipalité estime ainsi que le périmètre de la zone réservée est adapté à ce qui est nécessaire au maintien de la situation, en vue de la future planification.

M11) *La surveillance cantonale des permis de construire et la mise en place de zones réservées cantonales suffisent à empêcher de nouveaux développements :*

R11) La surveillance des permis de construire est mise en place par le Canton, afin d'inciter les communes surdimensionnées à engager des mesures de redimensionnement de la zone à bâtir. L'affectation du sol étant une prérogative communale, il revient à la Commune d'engager les procédures nécessaires.

La mise en place d'une zone réservée communale a garanti un traitement global et homogène sur un large territoire, mais a aussi permis d'introduire des nuances dans les dispositions réglementaires (possibilités constructives variant selon l'affectation préexistante). La zone réservée communale peut coexister avec une zone réservée cantonale, qui est généralement ciblée sur un périmètre beaucoup plus restreint et isolé (une parcelle par exemple), afin de bloquer un projet de construction spécifique.

M12) *L'égalité de traitement entre propriétaires n'est pas assurée :*

R12) A l'intérieur du périmètre de la zone réservée, les dispositions de la zone réservée s'appliquent à toutes les parcelles concernées. Par respect du principe de proportionnalité, la zone réservée n'est pas établie sur l'ensemble du territoire compris hors du territoire compact du PALM (voir réponse R10 ci-dessus). Elle ne s'applique qu'aux zones autorisant la réalisation de logement.

M13) *La zone réservée est une mesure sans nuance, ne relevant pas d'une étude de détail :*

R13) La zone réservée n'est pas une nouvelle planification, relevant d'une étude détaillée du territoire, mais uniquement une mesure conservatoire.

En figeant temporairement le territoire, cette mesure doit permettre de mener les études de détail nécessaires à une révision de l'affectation du sol. Elles tiendront compte de la situation de chaque parcelle, des qualités du territoire et du bâti existant.

M14) *La suppression des zones intermédiaires constitue déjà une perte de valeur importante :*

R14) Cette problématique ne relève pas de la zone réservée, qui ne porte pas sur les zones intermédiaires.

Pour rappel, la zone intermédiaire ne donne actuellement aucun droit à bâtir, n'étant pas une zone à bâtir au sens de l'article 15 LAT, mais une zone qui doit encore être définie, assimilée à la zone agricole. Sa suppression entraîne donc une perte de valeur limitée pour les propriétaires.

La zone intermédiaire, spécificité vaudoise, n'est pas reprise dans la nouvelle loi cantonale (LATC). Les zones intermédiaires devront donc être supprimées lors de la révision du plan

d'affectation communal. Les surfaces concernées seront pour la plupart réaffectées à la zone agricole ; les surfaces bâties devront être traitées au cas par cas.

M15) *Dans le règlement, la distinction entre un terrain bâti et non bâti n'est pas souhaitable :*

R15) Comme mentionné ci-dessus (R12), l'autorité cantonale prévoit la possibilité de faire varier les effets d'une zone réservée selon la nature du terrain.

La Municipalité a choisi d'appliquer cette distinction dans son règlement, afin de maintenir des possibilités de développement sur les parcelles bâties.

M16) *Le bâti existant doit pouvoir être valorisé davantage :*

R16) L'utilisation des bâtiments existants en zone de villas est soumise aux dispositions réglementaires de cette zone (coefficient d'occupation du sol, longueur des bâtiments, distance à la limite de propriété, nombre de logements par bâtiment, etc.). Si le bâtiment existant ne respecte pas ces dernières, c'est l'article 80 LATC qui est applicable. Ce dernier permet des agrandissements et des transformations limitées. Dans ce contexte, la zone réservée introduit une nouvelle contrainte au niveau des mètres carrés de surface plancher supplémentaires qui peuvent être réalisés.

Dans la zone de restructuration, l'impact de la zone réservée sur les bâtiments existants est faible ; les bâtiments peuvent être valorisés dans leur volume. Seuls les agrandissements hors volume sont limités par la zone réservée.

Dans le cadre de la révision du Plan d'affectation communal, cette thématique sera étudiée dans le détail et des solutions seront proposées.

M17) *La zone réservée sera sans effet sur la production agricole :*

R17) La zone réservée n'a pas pour objectif d'augmenter la production agricole, mais bien de permettre d'adapter la planification au nouveau droit (redimensionnement de la zone à bâtir).

Elle contribuera toutefois à préserver les surfaces agricoles de l'urbanisation et à terme, en cas de réaffectation de zones à bâtir en zone agricole, de restituer des surfaces d'assolement.

M18) *Aucune compensation ou indemnisation n'est prévue :*

R18) Comme expliqué au chapitre 5.7, une zone réservée est, selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, une restriction à la propriété limitée dans le temps et limitée matériellement ; par conséquent, elle n'entraîne pas d'obligation d'indemnisation. La procédure de zone réservée ne prévoit pas non plus de mesures d'accompagnement, celles-ci ne relevant pas de ce type d'instrument.

M19) *La zone réservée constitue une atteinte à la propriété :*

R19) La zone réservée est une restriction de droit public à la propriété, mais elle est limitée dans le temps. Elle correspond à une affectation temporaire qui se superpose aux dispositions en vigueur. Des possibilités de bâtir sont toutefois maintenues (rénovation, agrandissements, petites constructions, etc.).

M20) *Il est possible de préserver l'environnement sans mettre en place une zone réservée :*

R20) La zone réservée n'a pas pour objectif de préserver l'environnement. Certes, elle y contribuera, en préservant le cadre de vie existant, en limitant les nuisances et en maintenant de grandes surfaces vertes et non bâties. Ces qualités profiteront aux habitants.

M21) *Les possibilités d'agrandissement des bâtiments existants sont trop limitées :*

R21) Au vu du surdimensionnement de la zone à bâtir, la possibilité de maintenir des droits à bâtir est faible. Des possibilités d'agrandissement importantes demeurant dans certains bâtiments existants (anciens ruraux présentant de grands volumes), en particulier dans les zones de villas, une limitation a dû être fixée dans le règlement de la zone réservée. L'extension admise (au maximum +25% des surfaces habitables existantes et +75 m² de surface plancher) permet de faire évoluer un bâtiment pour répondre à de nouveaux besoins ou à une adaptation qualitative (agrandissement d'un logement ou l'aménagement d'un nouveau logement).

- M22) *La zone réservée a des impacts sur les terrains à bâtir conservés pour la prévoyance personnelle :*
- R22) La LAT révisée vise à faire correspondre les zones à bâtir en vigueur aux besoins réels ; les zones doivent être disponibles et utilisées dans un délai donné (au maximum 15 ans). Par conséquent, la thésaurisation des terrains à bâtir, conservés à des fins de prévoyance ou pour l'usage futur des héritiers, n'est plus conforme à la loi.
- En application de l'article 15a LAT, les cantons et les communes doivent prendre des mesures pour assurer la disponibilité des terrains constructibles. Cette obligation est reprise dans l'article 52 LATC, entrée en vigueur le 1^{er} septembre 2018.
- M23) *La limite du périmètre compact a été modifiée dans le secteur du Chalet-à-Gobet :*
- R23) Le périmètre compact a été modifié dans le cadre du PALM de 3^e génération (PALM 2016), déposé à la Confédération en décembre 2016. Afin de tenir compte des projets de développement en cours, dont la densité est cohérente avec les exigences du PDCn, le secteur En Cojonnex a été intégré au périmètre compact.
- Cette modification n'a pas eu de conséquences sur la faisabilité des constructions du plan d'affectation En Cojonnex, le projet étant antérieur au dépôt du PALM 2016. La mise en conformité du périmètre compact a également permis de rattacher le pôle de formation de l'école hôtelière au centre de l'agglomération.
- M24) *Quelles sont les intentions de la Ville sur sa parcelle n° 20'485, qui fait face à l'Ecole hôtelière ?*
- R24) La parcelle communale n° 20'485, située à l'est de la route de Berne, est actuellement affectée en zone intermédiaire. Etant située hors du périmètre compact du PALM, cette parcelle sera colloquée en zone agricole dans le futur plan d'affectation, comme la plupart des autres zones intermédiaires des Râpes (voir aussi réponse R14).
- M25) *Le principe de proportionnalité n'est pas respecté dans la délimitation de la zone réservée :*
- R25) Sur la base du bilan cantonal des réserves en zone à bâtir, la Municipalité a établi un périmètre de zone réservée ciblé sur les secteurs présentant les potentiels les plus importants, susceptibles d'être urbanisés. Les secteurs sans potentiels de développement, ou avec des potentiels infimes, ont été exclus (notamment, La Vulliette ou Le Taulard).
- La mesure est donc proportionnelle au territoire à préserver, en attendant la nouvelle planification.
- M26) *Le projet ne précise pas l'impact qu'aurait le dézonage des parcelles concernées par la zone réservée :*
- R26) A ce stade, les parcelles à dézoner n'étant pas identifiées, la zone réservée porte sur l'ensemble des secteurs nécessaires au maintien de la situation actuelle. On ne peut donc pas, en l'état, dresser un bilan comptable d'un éventuel dézonage.
- La révision du Plan d'affectation communal permettra, moyennant une approche détaillée du territoire, d'identifier les parcelles devant être dézonées et celles qui seront maintenues en zone à bâtir.
- M27) *Le périmètre d'urbanisation n'étant pas indiqué sur le plan mis à l'enquête publique, on ignore si et comment il a été déterminé :*
- R27) Le SDT demande aux communes d'établir le dessin de leur territoire urbanisé, afin de distinguer – sur la base de l'état existant – les zones à bâtir à densifier de celles qui ne doivent pas l'être. Il sera établi en amont du futur plan d'affectation communal.
- Le territoire urbanisé constitue une donnée de base, « nécessaire pour cadrer le développement de l'urbanisation »¹⁰. Il n'est donc pas opposable aux tiers, et à ce titre, ne doit pas figurer sur le plan de la zone réservée.

¹⁰ SDT, fiche d'application « Territoire urbanisé », septembre 2018.

M28) *La zone réservée exclut certains secteurs de développement, qui participent au surdimensionnement de la zone à bâtir (« coups partis ») :*

R28) Trois projets, qui faisaient déjà l'objet d'une demande de permis de construire au moment de la décision du Canton sur la stratégie communale (mai 2017) sont considérés comme des coups partis. Ils sont exclus de la zone réservée, moyennant une modification du programme (diminution de l'emprise au sol et du nombre de logements prévus).

Dès le mois de mai 2017, l'administration communale n'est plus entrée en matière sur les projets de construction concernant le périmètre de la future zone réservée.

Les parcelles au bénéfice d'un permis de construire en vigueur avant mai 2017 pourront être construites malgré la zone réservée, puisque celle-ci ne déploie aucun effet de manière rétroactive.

M29) *Il manque une vision globale incluant tous les terrains à bâtir afin de répartir équitablement la croissance autorisée :*

R29) A la demande du Canton, chaque commune vaudoise a procédé en 2014-2015 au bilan de ses réserves existantes dans les zones à bâtir d'habitation et mixtes. Cette démarche a offert un aperçu de l'ensemble des capacités de développement des communes et de leur localisation. Sur cette base, le Canton a pu préciser sa stratégie de dimensionnement des zones à bâtir (mesure A11 du PDCn).

Un outil cartographique nommé « Simulation pour le dimensionnement de la zone à bâtir (d'habitation et mixte) », géré par le Canton, est mis à la disposition des communes, à leur usage exclusif. Il donne une vue de l'ensemble des réserves et potentiels de développement, permet de vérifier la situation par rapport à la croissance allouée et de faire des projections. Il fait office de données de base pour l'établissement de la stratégie communale de redimensionnement de la zone à bâtir.

M30) *Le rapport 47 OAT ne présente pas les phases de la pesée des intérêts, dont c'est pourtant l'objectif premier :*

R30) La zone à bâtir étant largement surdimensionnée, la marge de manœuvre pour une pesée d'intérêts était très faible lors de la phase d'élaboration du projet de zone réservée communale.

La pesée d'intérêts a principalement porté sur la définition du périmètre et les effets de la zone réservée. Ces éléments sont explicités dans le rapport 47 OAT.

M31) *Le rapport 47 OAT est trop sommaire :*

R31) Le rapport 47 OAT comprend l'ensemble des éléments utiles à la bonne compréhension du projet, conformément aux orientations de l'Autorité cantonale dans sa fiche d'application.

M32) *La zone réservée imposera un délai de restriction trop long :*

R32) Le délai d'application de la zone réservée est directement dépendant de celui de la révision du Plan d'affectation communal. La Municipalité souhaite donc avancer rapidement avec ce projet, afin de lever la zone réservée et de clarifier les droits à bâtir dans le secteur des Râpes.

Le délai de la zone réservée ne peut être prolongé au-delà des huit ans prévus (cinq ans, plus trois ans) par l'article 46 LATC. Au terme du délai, la zone réservée est caduque et l'affectation existante est rétablie automatiquement.

M33) *Il n'est pas tenu compte de la proximité avec les transports publics, or la LAT encourage la densification des parcelles bien desservies :*

R33) Le Canton a tenu compte, entre autres critères, de la qualité de la desserte en transports publics pour délimiter le périmètre compact du PALM.

Au sens du PDCn, le territoire des Râpes n'est pas considéré comme un territoire à densifier, étant situé hors du périmètre compact (voir également les réponses R1 et R2 ci-dessus).

- M34) *Le surdimensionnement était connu depuis 2015 au moins, l'action communale a été tardive :*
- R34) Une première évaluation du surdimensionnement a été communiquée à la Commune par le SDT en 2015. La Municipalité a alors engagé des mesures pour redimensionner sa zone à bâtir. Par la suite, l'action communale a évolué et s'est précisée, s'adaptant à l'évolution des lignes directrices et des bases légales cantonales.
- Les mesures (zone réservée, révision du Plan d'affectation communal, révision du plan d'affectation Chalet des Antêts) ont été définies dans leur forme actuelle en mai 2017, après concertation avec le SDT.
- M35) *Le développement du projet de Chalet-à-Matthey (hors zone réservée) est contradictoire par rapport au but visé par la démarche :*
- R35) Le projet de constructions sur les parcelles privées n^{os} 15'137, 15'138 et 15'328, a fait l'objet d'une enquête publique en octobre 2016. A ce moment-là, le PDCn était en cours d'adoption par le Grand Conseil. Il subsistait alors plusieurs incertitudes quant à l'application de la LAT dans le canton. A ce stade, le projet de construction était conforme.
- Lors des discussions avec le SDT sur la stratégie communale de redimensionnement de la zone à bâtir, le projet a notamment été jugé admissible moyennant son redimensionnement. La Municipalité a demandé au propriétaire de modifier le projet, afin de réduire le nombre des logements et des bâtiments prévus (deux nouveaux bâtiments au lieu des quatre prévus initialement) et de diminuer l'emprise générale du projet. Dès lors, les parcelles concernées ont été exclues du périmètre de la zone réservée communale.
- Le nouveau projet a fait l'objet d'une mise à l'enquête publique complémentaire en mai 2018. Il a donné lieu à des oppositions. Le permis de construire a été octroyé par la Municipalité en février 2019.
- M36) *Le principe de l'intérêt public n'est pas respecté :*
- R36) La modification de la LAT a fait l'objet d'un vote populaire en mars 2013, soutenu par la majorité des Suisses. L'objet a été largement soutenu par les votant·e·s du Canton de Vaud et de la Commune de Lausanne. La révision visait principalement à réduire les zones à bâtir surdimensionnées et à limiter le mitage du territoire.
- Déoulant directement de la mise en application de la LAT, le projet de zone réservée respecte pleinement le principe de l'intérêt public.
- M37) *Les propriétaires n'ont pas été informés avant l'enquête publique :*
- R37) La situation du surdimensionnement de la zone à bâtir a fait l'objet de plusieurs communications de la part de la Municipalité depuis 2015, dans des préavis adressés au Conseil communal, lors de rencontres avec la Société de développement Lausanne-Jorat et avec les propriétaires des Râpes concernés. Dans la même période, la presse a abondamment communiqué sur les problématiques du surdimensionnement de la zone à bâtir, des zones réservées et des dézonages dans les communes vaudoises, y compris Lausanne.
- La zone réservée n'a pas été présentée aux propriétaires avant sa mise à l'enquête, car elle n'est pas une planification concertée, mais une mesure de conservation.
- M38) *La zone réservée a un effet sur la valeur des parcelles :*
- R38) La zone réservée n'étant pas un changement d'affectation, mais une restriction temporaire et partielle de bâtir, elle a un impact limité et mesuré dans le temps sur la valeur foncière des parcelles concernées.
- M39) *La parcelle voisine n° 15'370 n'est pas concernée par la zone réservée :*
- R39) Les deux bâtiments accolés sont situés sur deux bien-fonds, qui sont affectés dans des zones différentes au sens du PE n° 599. La parcelle voisine n° 15'370 est affectée dans la zone de sports, de loisirs et d'hébergement. N'étant pas une zone dévolue au logement, elle n'est pas concernée par la zone réservée.

M40) *Il n'est pas juste de devoir payer une taxe déchets sur des volumes inhabitables :*

R40) La problématique de la taxe déchets est indépendante de la zone réservée communale.

M41) *Il n'y a pas de garantie de retrouver les droits à bâtir au terme de la zone réservée :*

R41) Au vu du surdimensionnement, le Canton exige que la Ville réduise au maximum les potentiels de développement de sa zone à bâtir. Par conséquent, l'ensemble des parcelles non bâties, ainsi qu'une partie des parcelles partiellement bâties devraient être rendues inconstructibles. Les parcelles bordant la forêt, la zone agricole ou des espaces non bâtis seront concernées en premier lieu.

Les parcelles largement bâties seront maintenues en zone constructible. Dans tous les cas, une augmentation des droits à bâtir n'est pas envisageable.

M42) *Des frais ont déjà été engagés pour le développement de la parcelle :*

R42) Comme mentionné ci-dessus (réponse R18), aucune compensation ou indemnisation n'est prévue dans le cadre de la zone réservée. En cas de changement d'affectation de la parcelle lors de la révision du Plan d'affectation communal, le propriétaire pourra demander une indemnisation auprès de la CDAP, et faire valoir les dépenses engagées pour la valorisation de la parcelle.

M43) *L'ensemble de la parcelle n° 15'058 est intégrée dans la zone réservée alors qu'elle comprend une zone de verdure :*

R43) Dans un souci de cohérence, l'ensemble de la parcelle a été intégrée dans la zone réservée. Cela permet de correspondre au périmètre défini dans le PPA n° 735. L'intégration de la zone de verdure dans la zone réservée est sans effet, la zone de verdure étant inconstructible.

La zone réservée maintient la possibilité de transformer le bâtiment existant, conformément au plan d'affectation en vigueur. Elle n'amène pas de dispositions plus restrictives pour cette situation.

9.7 Suites de la procédure

Conformément aux dispositions de l'article 43 LATC, après adoption du plan de la zone réservée communale et de son règlement par le Conseil communal, le dossier sera transmis au SDT en vue de son approbation par le Département du territoire et de l'environnement.

Le Département notifiera à chaque opposant·e les décisions cantonales et communales sur les oppositions. Ces décisions sont susceptibles d'un recours au Tribunal cantonal.

10. Aspects financiers

Ce préavis n'a pas d'incidence ni sur le budget d'investissement, ni sur le budget de fonctionnement de la Ville.

11. Conclusions

Eu égard à ce qui précède, la Municipalité vous prie, Madame la Présidente, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir prendre les résolutions suivantes :

Le Conseil communal de Lausanne,
vu le préavis N° 2019 / 32 de la Municipalité, du 29 août 2019 ;
où 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 la zone réservée communale selon l'article 46 LATC, concernant les secteurs de Pra Roman, Vers-chez-les-Blanc, Chalet-à-Matthey, Flon Morand et Montblesson ;
2. d'approuver les réponses de la Municipalité aux oppositions déposées pendant l'enquête publique ;
3. 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 ;
4. de porter le coût des indemnités éventuelles de la procédure au compte des « dépenses d'investissement du patrimoine administratif » ;
5. de charger la Municipalité de fixer un amortissement annuel à porter au budget de la Direction de la culture et du développement urbain, rubrique n° 1930.331, lorsque les dépenses résultant des pouvoirs mentionnés sous chiffre 3 des présentes conclusions auront été engagées en tout ou partie, cet amortissement devant être incorporé et justifié dans le budget présenté l'année suivante ;
6. 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
Grégoire Junod

Le secrétaire
Simon Affolter

Annexes : - Hors texte 1 : plan de la zone réservée.
- Hors texte 2 : extrait du plan général d'affectation (affectations en vigueur) et périmètre de la zone réservée.
- Tableau de synthèse des motifs d'oppositions invoqués et des réponses de la Municipalité.