



Ville de Lausanne

Service de l'urbanisme

Direction de la culture et
du développement urbain

PLAN D'AFFECTATION COMMUNAL TERRITOIRES FORAINS

Présentation du projet de Plan d'affectation communal (PACom)
avant la mise à l'enquête publique

SOIRÉE D'INFORMATION PUBLIQUE DU 21 MARS 2024

FOIRE AUX QUESTIONS



POURQUOI RÉVISER LE PLAN D'AFFECTATION COMMUNAL ?

LOI SUR L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET PLAN DIRECTEUR 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 loi sur l'aménagement du territoire révisée (LAT) et de son ordonnance d'application (OAT). Des dispositions plus strictes ont été introduites afin de limiter l'extension de l'urbanisation et de préserver le paysage. Ainsi, les communes sont désormais tenues de faire correspondre strictement leurs zones à bâtir aux besoins de croissance prévisibles pour les quinze années suivantes, mais surtout de réduire leurs zones à bâtir excédentaires.

La quatrième adaptation du Plan directeur cantonal (PDCn) a précisé la mise en œuvre des nouvelles dispositions fédérales dans le Canton de Vaud. Le PDCn privilégie une croissance différenciée du territoire cantonal, favorisant le développement des centres urbains et des agglomérations et limitant le développement des secteurs périphériques pour lutter contre le mitage du territoire.

LE CAS DU TERRITOIRE LAUSANNOIS

Pour la commune de Lausanne, cela signifie que les territoires forains des Râpes (Montblesson, Vers-chez-les-Blanc, etc.), mais aussi de Montheron, du Boulard et du Taulard sont soumis à un régime d'urbanisation différent de celui du centre, lequel est défini par le périmètre compact du Projet d'agglomération Lausanne-Morges (PALM).

Dans ces territoires hors centre, la surface en zone à bâtir existante permet d'accueillir plus de population que la croissance autorisée par le PDCn (mesure A11), c'est pourquoi il faut procéder à un redimensionnement de la zone à bâtir.

La réduction est effectuée dans le cadre de l'élaboration du Plan d'affectation communal (PACom) des territoires forains. Les territoires urbains sont traités dans une procédure distincte.

Dans l'intervalle, une zone réservée communale (art. 46 de la loi sur l'aménagement du territoire et des constructions (LATC)) a été mise en place sur le secteur des Râpes. Elle a été approuvée le 24 juin 2020 par le Canton et sera abrogée une fois le PACom mis en vigueur.

DE QUOI S'AGIT-IL ?

QU'EST-CE QU'UN PLAN D'AFFECTATION COMMUNAL ?

Contraignant pour les propriétaires, le PACom règle au minimum l'affectation, la mesure d'utilisation du sol et le degré de sensibilité au bruit. Il peut en outre fixer des règles se rapportant à la typologie des constructions, la hauteur des bâtiments, etc. Il est constitué de plans d'affectation, d'un règlement et d'un rapport explicatif.

QUELS SONT LES ENJEUX DE LA RÉVISION DU PACOM ?

Les enjeux de la révision du PACom des territoires forains concernent en particulier la réduction de la zone à bâtir, l'introduction de règles qualitatives pour réduire l'impact des constructions sur l'environnement et favoriser l'adaptation aux changements climatiques, et la préservation des terres agricoles, du paysage et de la nature. Un accent est également mis sur la protection du patrimoine construit avec l'élaboration de règles adaptées.

QUELLES SONT LES PARCELLES CONCERNÉES PAR LES DÉZONAGES ?

Les parcelles concernées sont celles qui présentent le plus grand potentiel constructible en zones destinées à l'habitation. Des parcelles affectées à des besoins publics, au tourisme et loisirs sont également redimensionnées dans le cadre de la révision. Les parcelles communales sont aussi concernées. Les parcelles à déclasser ont été désignées par les directives de la Direction générale du territoire et du logement (DGTL).

QUELLE AFFECTATION POUR LES PARCELLES DÉCLASSÉES ?

Les parcelles déclassées doivent être rendues inconstructibles. En fonction de la surface, de l'usage des terrains et de leur situation (cultivés, aménagés en jardin, etc.), celles-ci sont affectées en zone agricole ou en zone de verdure.

QUE PEUT-ON FAIRE DANS LA ZONE DE VERDURE ?

Dans la zone de verdure A, il est autorisé de faire des aménagements végétalisés, des places de jeux et espaces de rencontre, des dépendances de minime importance et des chemins donnant accès aux bâtiments principaux. La zone de verdure B, liée à la protection des cours d'eau, est en revanche inconstructible.

QUELS EFFETS POUR LES PARCELLES CONCERNÉES ?

LES PROPRIÉTAIRES ONT-ILS DROIT A UNE INDEMNISATION ?

Dans certains cas, le ou la propriétaire dont le terrain est déclassé ou soumis à des restrictions d'affectation peut avoir droit à une indemnisation. La demande doit être adressée au Département cantonal (DGTL) dans un délai d'un an dès l'entrée en vigueur du plan (art. 71 ss LATC). Le Département rendra une décision accordant ou refusant l'indemnisation, qui est susceptible de recours. Pour plus d'informations, il convient de se référer à la fiche d'application « Indemnisation en cas de changement d'affectation d'un bien-fonds », disponible en ligne sur le site Internet de la DGTL.

QUAND PEUT-ON FORMER UNE OPPOSITION ?

Les oppositions peuvent être formées par écrit auprès du Service de l'urbanisme durant la période de l'enquête publique du dossier prévue mi-avril 2024 et ouverte pendant 30 jours. Un avis sera publié dans la Feuille des avis officiels (FAO) pour informer les citoyen·ne·s du début de l'enquête.

QUAND LES DOCUMENTS DU PACOM SERONT-ILS CONSULTABLES ?

Afin de respecter le processus défini par la loi (LATC), les documents seront consultables en ligne depuis l'ouverture de l'enquête publique. Ils seront également disponibles pour consultation au Service de l'urbanisme.

LE NOUVEAU PACOM EST-IL DÉJÀ APPLIQUÉ ?

La réglementation actuelle reste applicable. Toutefois, la loi (art. 49 LATC) impose de refuser le permis de construire pour tout projet qui irait à l'encontre du plan et du règlement mis à l'enquête publique. L'Office des permis de construire examinera donc le projet sous l'angle des deux réglementations et appliquera la plus contraignante.

QUAND EST-CE QUE LE PACOM ENTRERA EN VIGUEUR ?

La date d'entrée en vigueur du PACom est estimée courant 2025 sous réserve d'éventuelles oppositions ou de recours.

Plus d'information : www.lausanne.ch/2030

Pour toute question complémentaire : lausanne2030@lausanne.ch