



Ville de Lausanne

Service de l'urbanisme

Direction de la culture et
du développement urbain



Plan d'affectation communal «Territoires forains»

Soirée d'information publique

21 mars 2024

Direction de la culture et du développement urbain | Service de l'urbanisme

Déroulement de la soirée

1. Mot de bienvenue

M. Julien Guérin, chef du Service de l'urbanisme

2. Introduction

M. Grégoire Junod, Syndic de la Ville de Lausanne

3. Le PACom qu'est ce que c'est ?

Mme Emilie Chaperon, adjointe au chef de Service de l'urbanisme

4. Présentation du projet

Mme Laila Wernli, cheffe de projet au Service de l'urbanisme

5. Prochaines étapes

Mme Emilie Chaperon, adjointe au chef de Service de l'urbanisme

6. Questions de compréhension?

7. Apéritif et questions spécifiques



2

Introduction

M. Grégoire Junod, Syndic de la Ville de Lausanne

Lausanne 2030 : quels enjeux?



Mieux mettre en valeur les richesses et singularités de nos quartiers

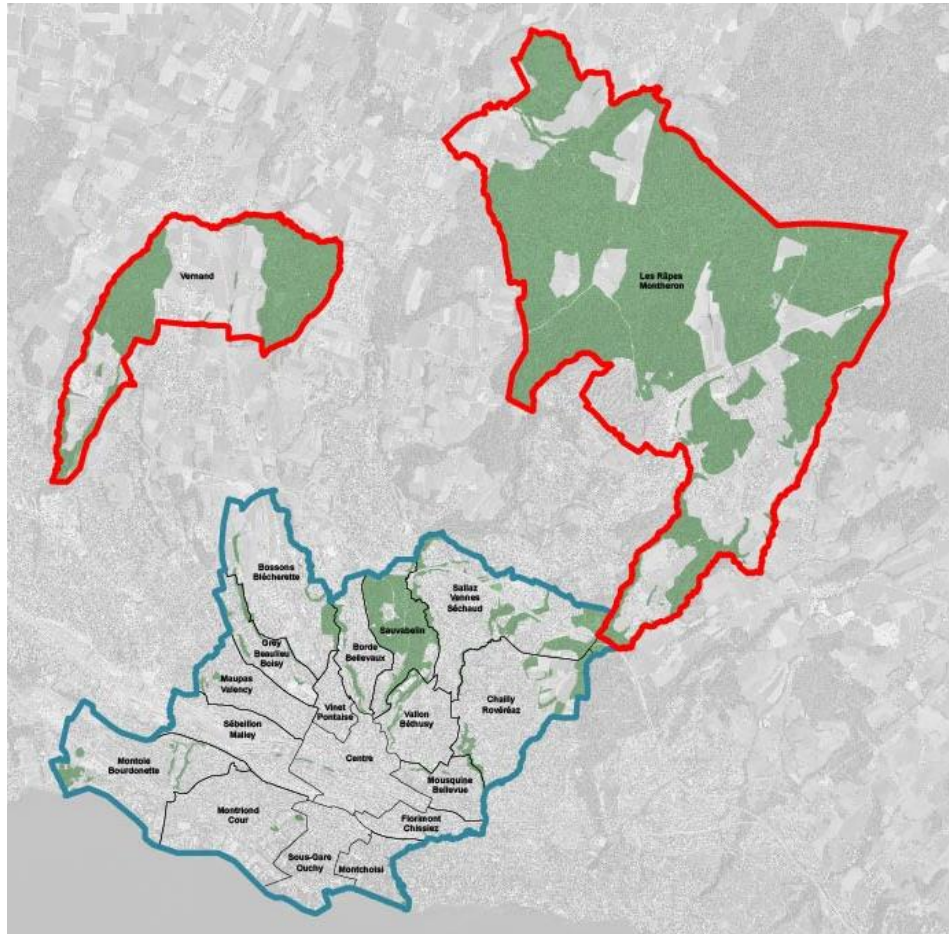


Mieux protéger notre patrimoine bâti et naturel



Adapter nos modes de vie au changement climatique

Lausanne 2030 : une révision du plan d'affectation (PACom) par étapes



PACom «Territoires forains»

Modification urgente
du PGA

Territoire urbain
Elaboration du nouveau
PACom par étapes et par
quartiers

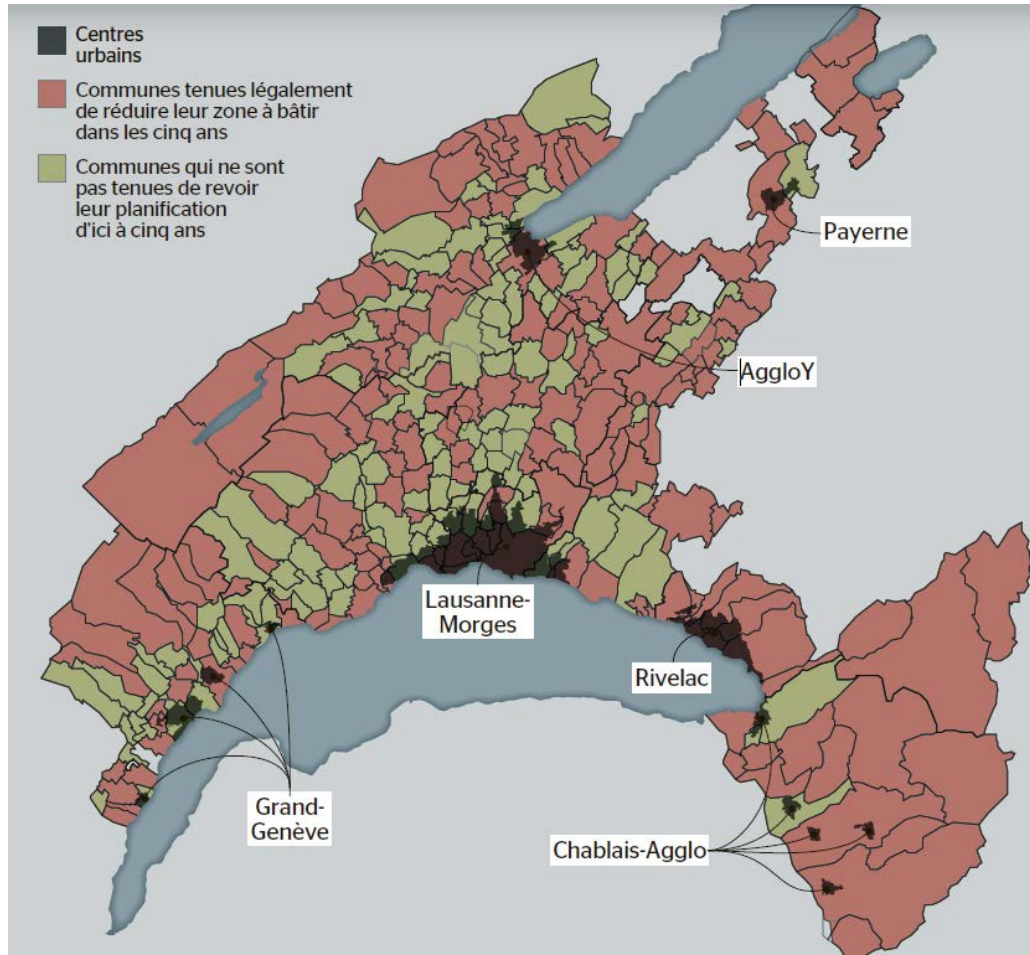
Un cadre légal très restrictif : rappels de la Loi sur l'aménagement du territoire (LAT)

- Préserver le paysage
- Freiner le gaspillage du sol et le mitage
- Freiner la spéculation foncière
- Renforcer la densification du bâti existant



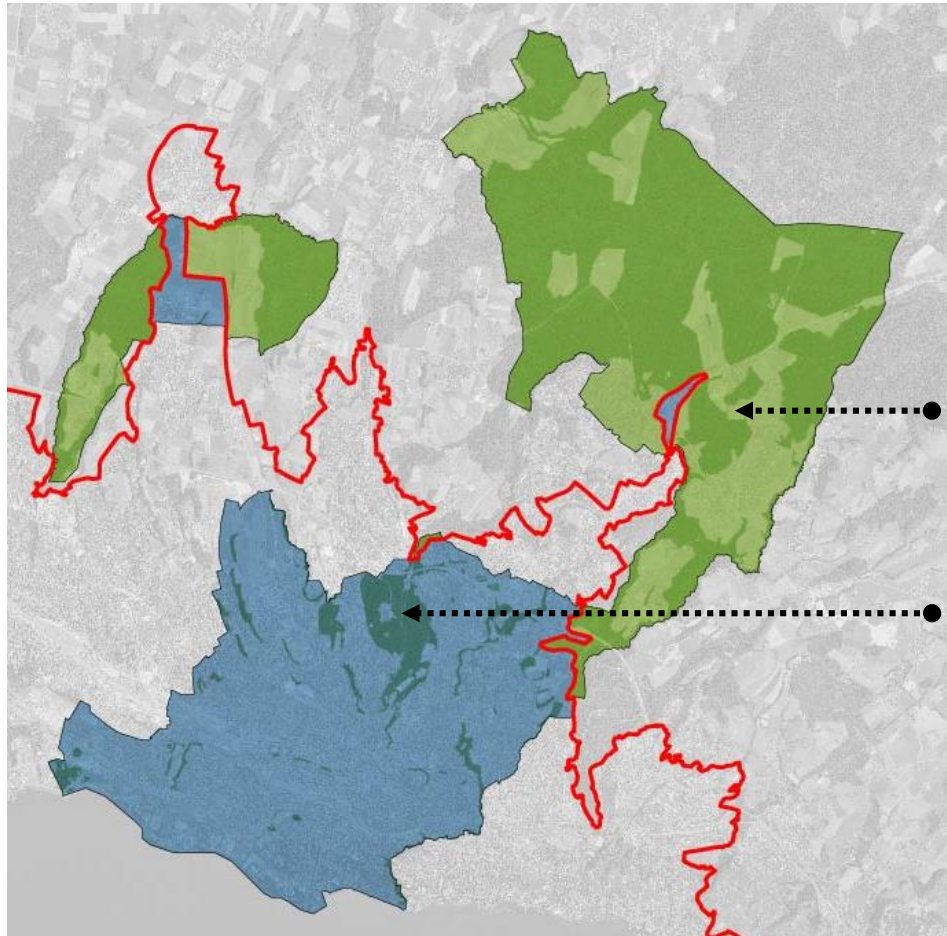
Votation 2013

Pour les communes vaudoises, des zones à bâtir à réduire



Constat :
75% des communes vaudoises sont surdimensionnées

Pour les zones foraines de Lausanne : pas de marge de manœuvre



Le Plan directeur cantonal :

- fixe la croissance des communes
- favorise le développement des centres et des agglomérations

hors périmètre compact (PALM)

- + 0.75 % / an de la population 2015

dans périmètre compact (PALM)

- Enveloppe de 75'000 hab. pour 26 communes

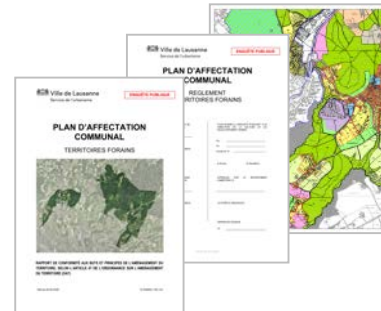
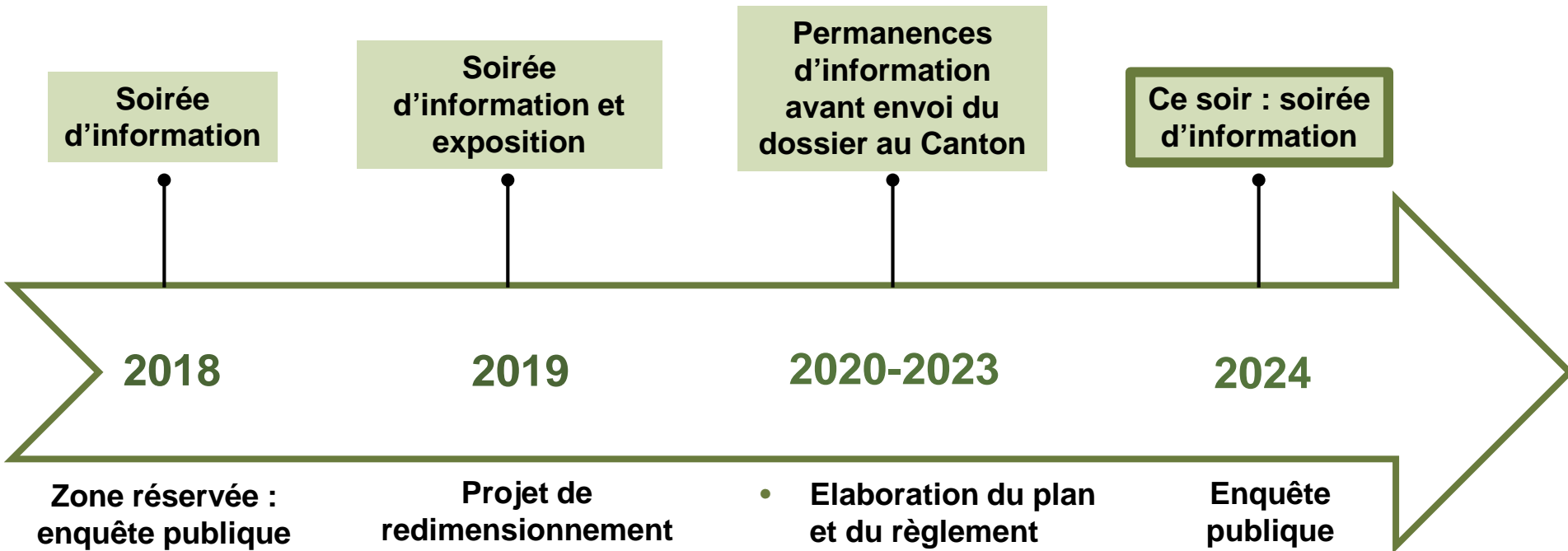
Obligation d'adapter les zones à bâtir à la croissance autorisée

Réduire la zone à bâtir : exigences cantonales

- **Réduction** au maximum de la **zone à bâtir** destinée à l'habitation.
- **Pas de nouvelle zone à bâtir**
- **Pas d'augmentation des droits à bâtir** dans les zones existantes
- **Suppression** de toutes les **zones intermédiaires**
- Pour les parcelles maintenues en zone à bâtir et actuellement non construites, définition d'un **délai de construction**

**Le Canton a précisé les parcelles à sortir de la zone à bâtir.
Pas de marge pour la commune !**

Rappels des démarches et informations précédentes





3

Le PACom, qu'est-ce que c'est?

Mme Emilie Chaperon, adjointe au chef de Service de l'urbanisme

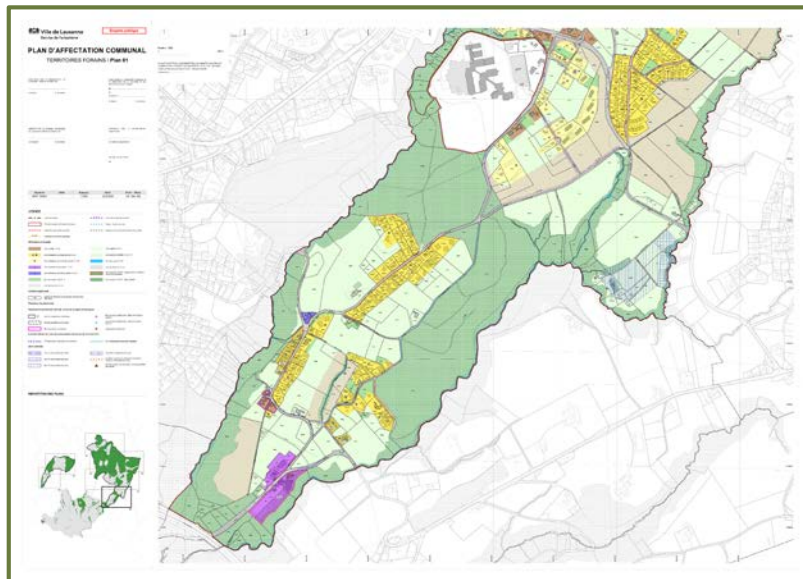
Un outil d'aménagement du territoire qui :

- Etablit les **règles d'utilisation** du sol et des constructions
- Définit des **zones** constructibles et inconstructibles
- S'applique à toutes et tous
- **Guide** les professionnel·les dans l'élaboration des projets

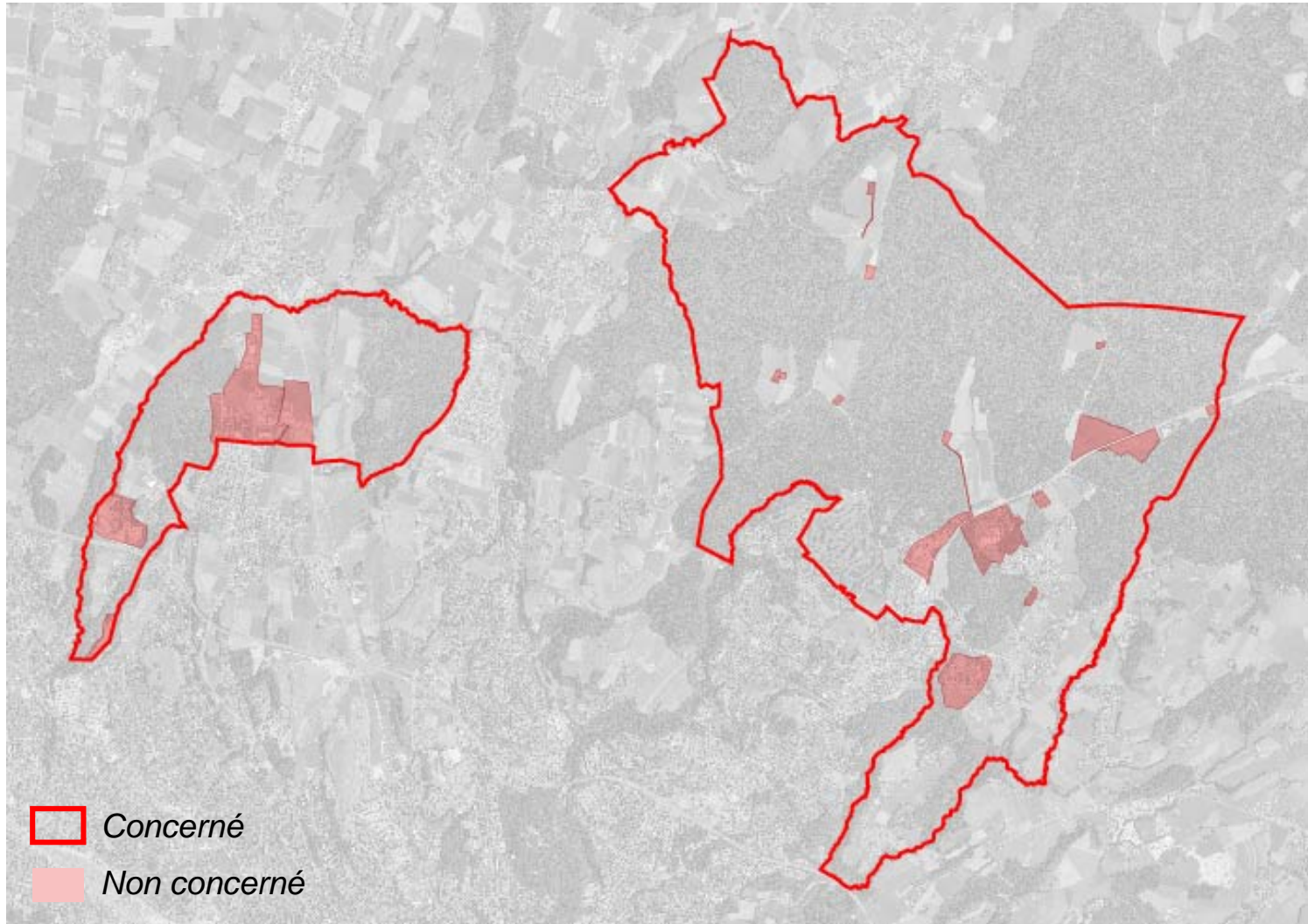


Un outil d'aménagement du territoire composé de :

- 8 plans d'affectation (par secteur)
- Un règlement
- Un rapport explicatif selon l'art. 47 OAT et ses annexes
- Des plans de constatation de nature forestière

The cover page of the 'Plan d'affectation communal - Règlement Territoires Forains'. It features the logo of the Ville de Lausanne and the Service de l'urbanisme. The title is 'PLAN D'AFFECTATION COMMUNAL - REGLEMENT TERRITOIRES FORAINS'. Below the title, there are several lines of text, including 'APPROUVE PAR LE CONSEIL COMMUNAL' and 'ADOPTÉ PAR LE CONSEIL COMMUNAL'. There are also fields for 'N°', 'Date', and 'Lieu'.The cover page of the 'Plan d'affectation communal - Territoires Forains'. It features the logo of the Ville de Lausanne and the Service de l'urbanisme. The title is 'PLAN D'AFFECTATION COMMUNAL - TERRITOIRES FORAINS'. Below the title, there is a small aerial photograph of the Forain territories. At the bottom, there is a section for 'RAPPORT DE CONFORMITÉ AUX BUTS ET PRINCIPES DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE, SELON L'ARTICLE 47 DE L'ORDONNANCE SUR L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE (OAT)'. There are also fields for 'Date' and 'Lieu'.

Périmètre du PACom «Territoires forains»





4

Présentation du projet

Mme Laila Wernli, cheffe de projet au Service de l'urbanisme

Objectifs du nouveau PCom

1. Réduire la zone à bâtir
2. Harmoniser les règles de construction
3. Préserver l'identité et les qualités patrimoniales des villages



Objectifs du nouveau PCom

4. Réduire l'impact des constructions sur l'environnement et favoriser l'adaptation **aux changements climatiques**
5. Préserver les dégagements sur le **paysage**, valoriser **l'agriculture** de proximité et mieux protéger **l'environnement**

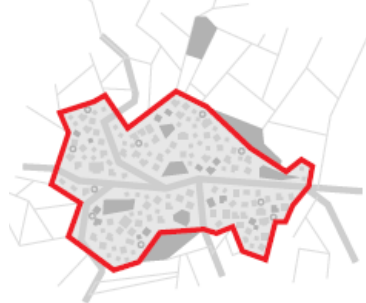


1. Réduire la zone à bâtir



- **Principes cantonaux pour la zone d'habitation**

1. Délimiter le **territoire urbanisé** et les noyaux largement bâtis de la commune
2. Dézoner les **franges** de la zone à bâtir
3. Dézoner les **espaces vides** de plus de 2'500 m² situés au milieu du bâti



1. Schéma du territoire urbanisé



2. Franges de la zone à bâtir à dézoner



3. Espaces vides à dézoner

- **Pour les parcelles communales**

- Dézoner toutes les parcelles communales affectées en zone d'habitation indépendamment de leur surface et de leur situation

1. Réduire la zone à bâtir



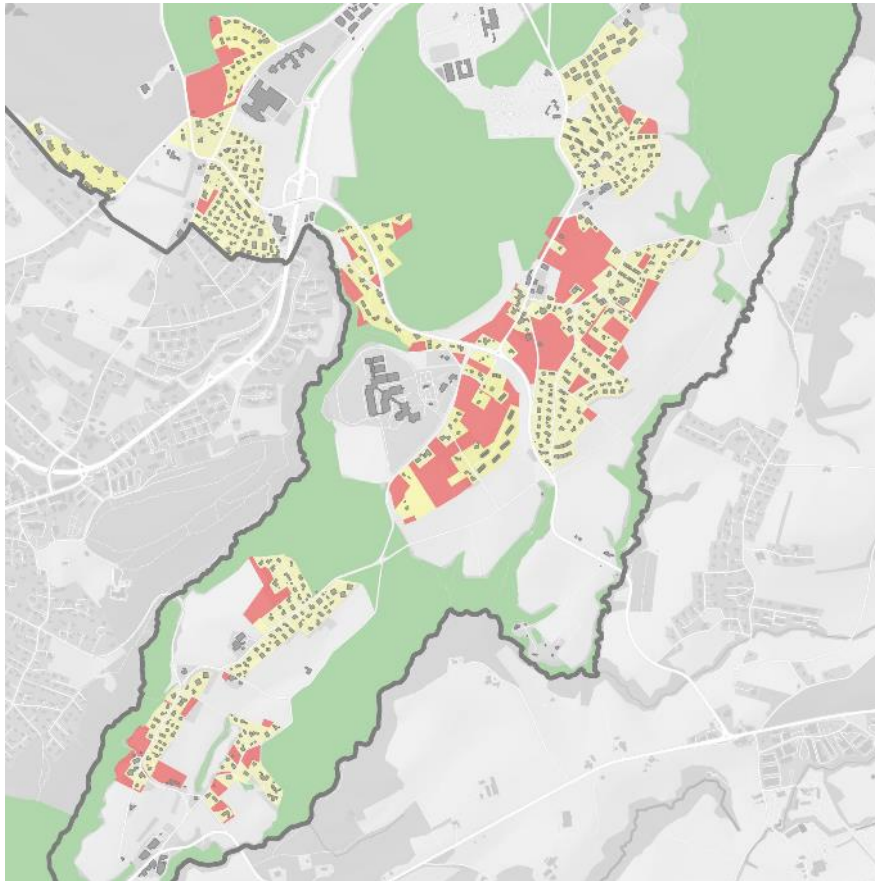
Affectations futures

- **Zone agricole (16 LAT)** : parcelles cultivées ou ensemble de parcelles permettant une exploitation agricole
- **Zone de verdure (15 LAT)** : parcelles ou ensemble de parcelles situées à l'intérieur du tissu urbanisé, aménagées en jardins (min. 2'500 m²)

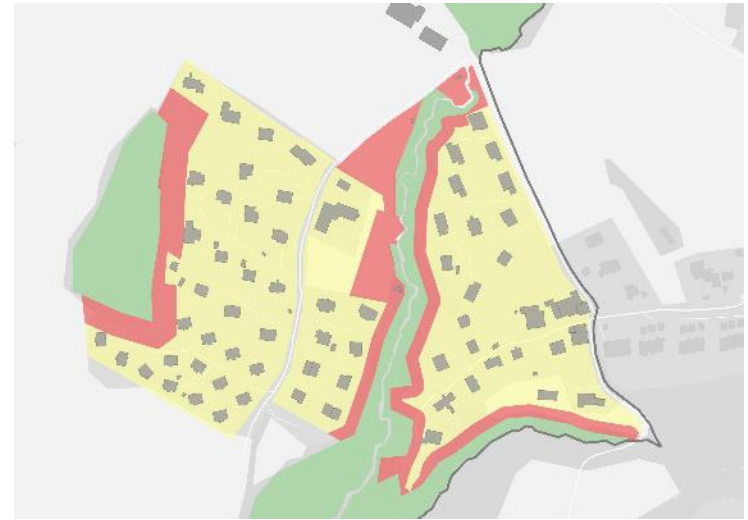


Exemple dans le canton de Vaud

1. Réduire la zone à bâtir



Les Râpes  *Zone d'hab. maintenues*
 *Dézonage*



Taulard-Boulard

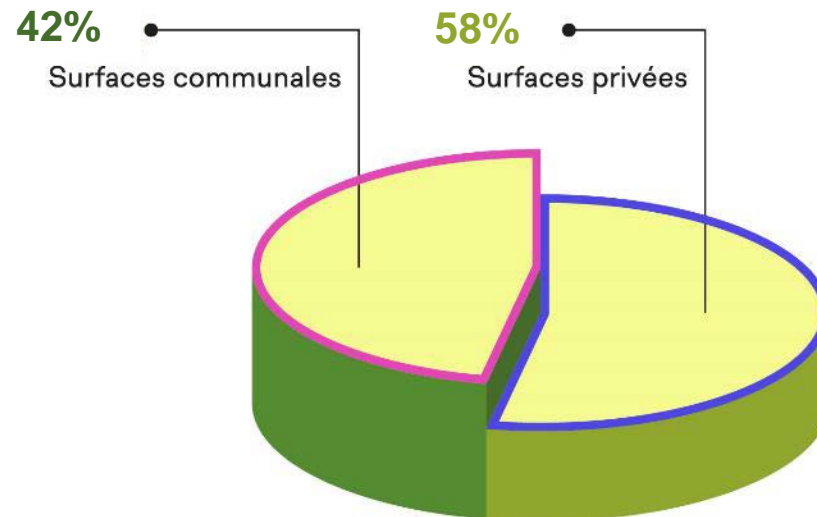


Les Crottes

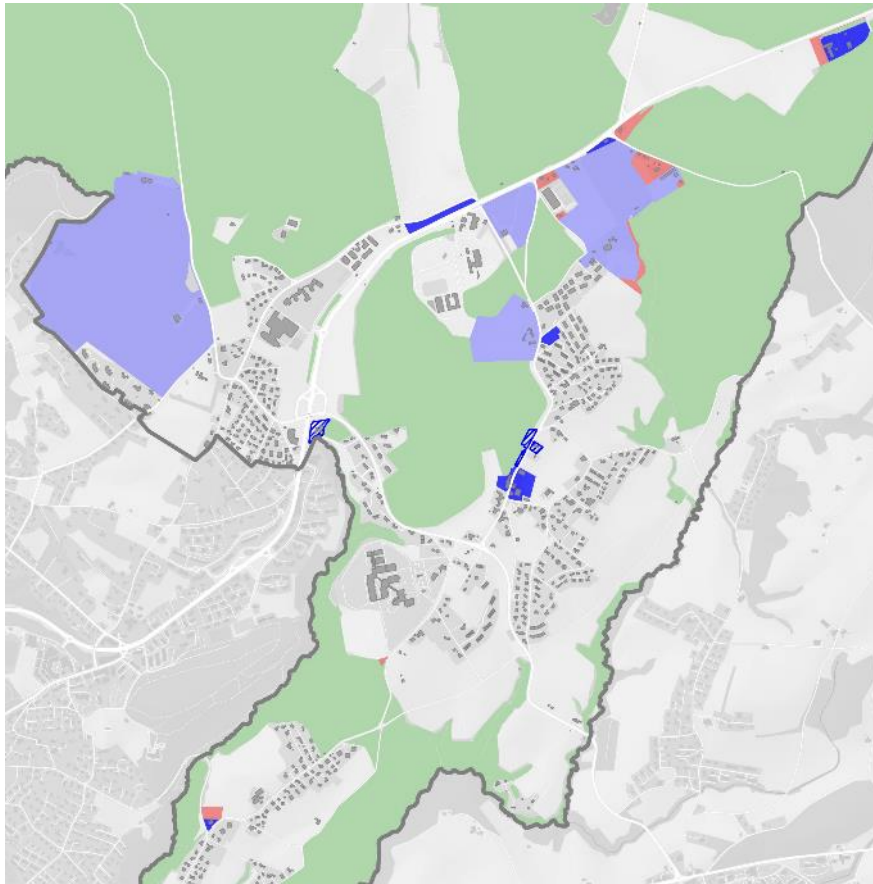
1. Réduire la zone à bâtir



Dézonage total de 29 ha, soit l'équivalent d'une réduction du potentiel d'accueil d'env. 1'700 habitants, dont :

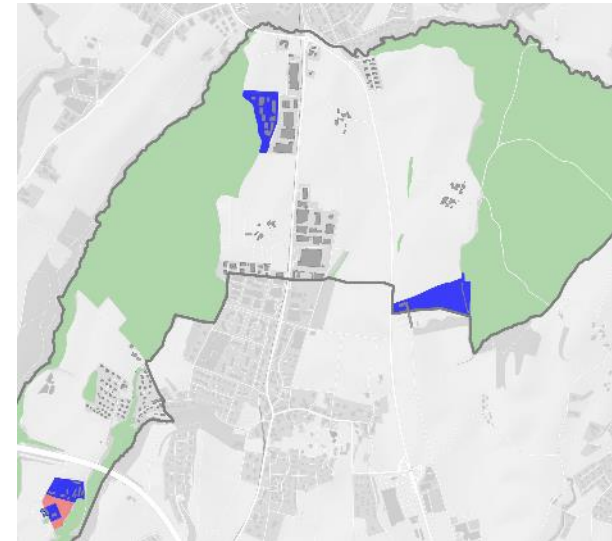


1. Réduire la zone à bâtir



Les Râpes

- Besoins publics*
- Tourisme et loisirs*
- Dézonage*



Vernand



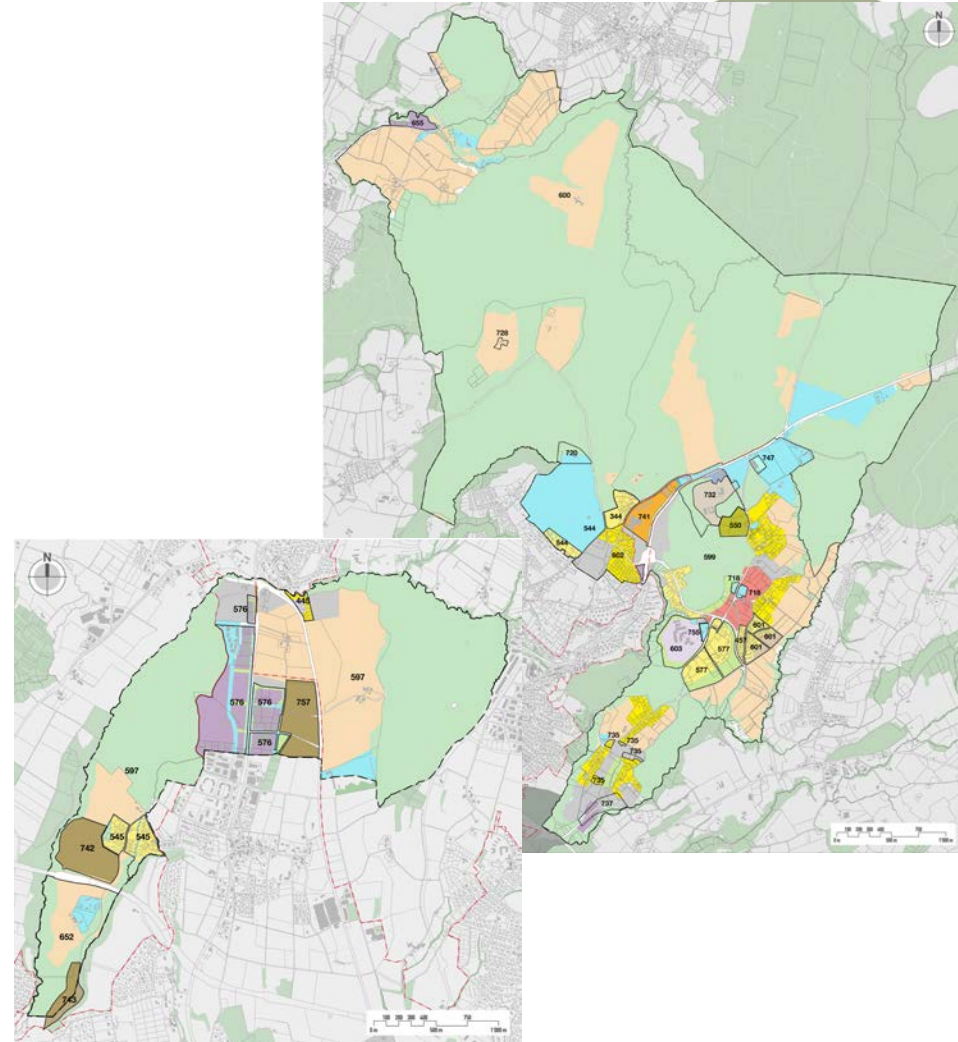
Montheron

2. Harmoniser les règles constructives



- Abrogation de plusieurs plans spéciaux caducs (+ 15 ans)
- Harmonisation des règles de construction

Pas de changements fondamentaux dans les règles actuelles



3. Préserver l'identité et les qualités patrimoniales des villages



- Règles constructives actuelles **conservées** (capacités constructives, formes, hauteurs, etc.)
- **Nouvelles règles qualitatives** pour réduire l'impact des constructions



3. Préserver l'identité et les qualités patrimoniales des villages



- Recensement cantonal lacunaire, complété par un **recensement communal**
 - Nouveaux objets de qualité ajoutés au recensement communal avec des règles de protection
 - Possibilité de faire évoluer les bâtiments en collaboration avec la commune



4. Réduire l'impact des constructions et favoriser l'adaptation aux changements climatiques



Pour les nouvelles constructions

- Possibilité d'aménager moins de places de stationnement
- Indice de pleine terre pour préserver les sols et favoriser la biodiversité
- Davantage de plantations d'arbres
- Végétalisation des toitures plates

Pour les nouvelles constructions et les rénovations d'importance

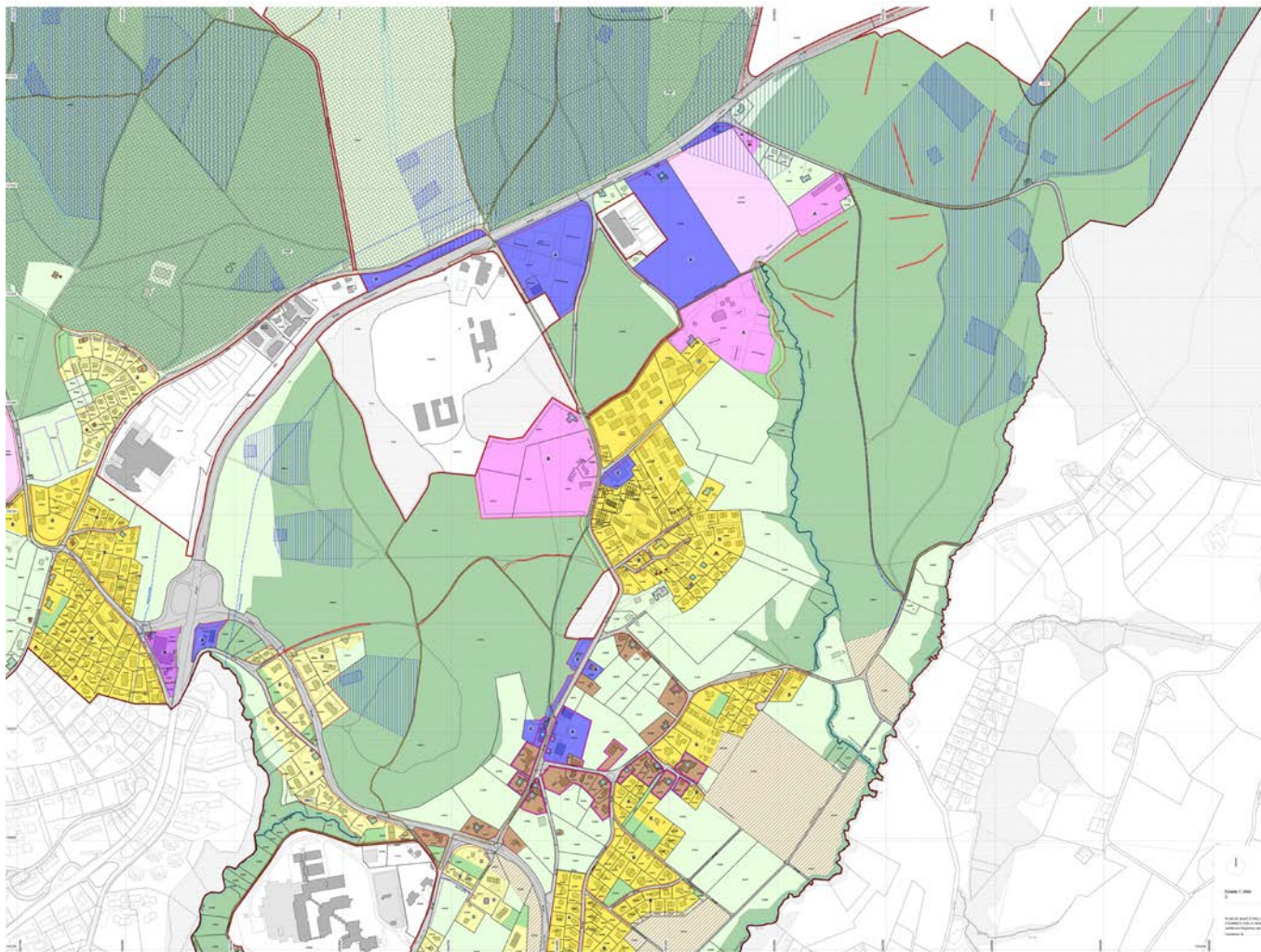
- Règles incitatives pour une utilisation rationnelle de l'énergie du bâtiment

5. Préserver les dégagements sur le paysage, valoriser l'agriculture de proximité et mieux protéger l'environnement



- **Se protéger** contre les risques de dangers naturels
- **Protéger et mettre en valeur** :
 - Les cours d'eau et leurs abords
 - Les couloirs biologiques
 - Le Parc naturel régional du Jorat












Nouveau plan d'affectation

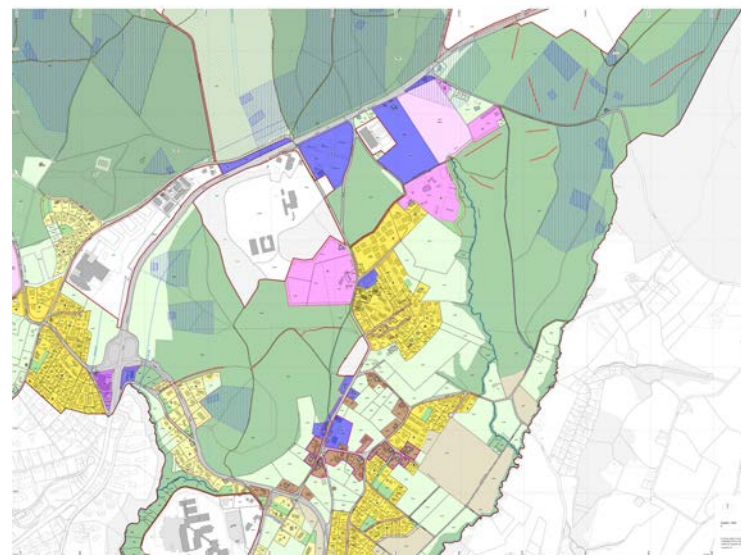


Exemple du plan N°3

Nouveau plan d'affectation

Affectations principales, légende

Zone constructible		Zone centrale
		Zone d'habitation de faible densité A et B
		Zone d'habitation de très faible densité A, B, C et D
		Zone d'activités économiques
		Zone affectée à des besoins publics
		Zone de tourisme et loisirs
Zone à constructibilité restreinte		Zone de desserte
		Zone de verdure
		Zone agricole
Zone non constructible		Zone agricole protégée
		Aire forestière



Autres éléments présents sur le plan

- Limites des constructions (routes, forêt, cours d'eau)
- Patrimoine bâti
- Dangers naturels
- Inventaires cantonaux (biotopes, zones de protection des eaux, chemins de randonnée pédestre, etc.)

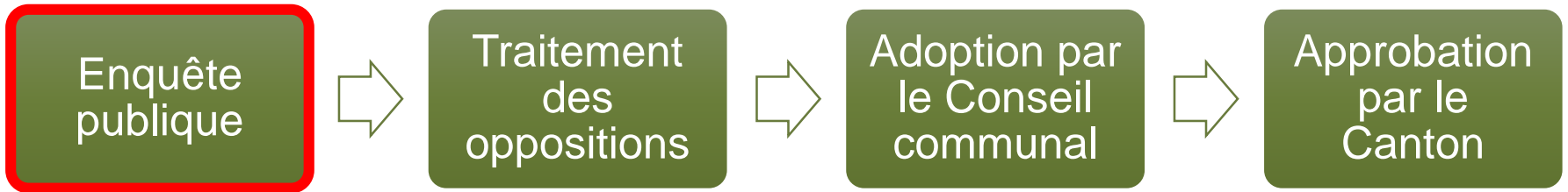


5

Prochaines étapes

Mme Emilie Chaperon, adjointe au chef de Service de l'urbanisme

Prochaines étapes de la procédure



Traitement des permis de construire pendant la période transitoire

- La réglementation actuelle reste applicable, notamment la **zone réservée des Râpes** approuvée en juin 2020.
- **Une fois le PACom déposé à l'enquête publique**, les demandes de permis de construire devront être conformes à la fois aux règles en vigueur, et au nouveau PACom TF.
- En cas de **règle divergente, la plus restrictive** s'applique.

Enquête publique

Date et durée de l'enquête publique

- Dès mi-avril 2024, ouverte pendant 30 jours

Consultation du dossier dès l'ouverture de l'enquête

- Disponible pour consultation au Service de l'urbanisme
- Consultable en ligne sur : www.lausanne.ch/2030, onglet *Territoires forains*



6

Questions de compréhension ?



7

Apéritif et questions spécifiques



Annexes

Indemnisations pour les propriétaires

- 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.

Disponibilité des terrains

- Art. 52 LATC

La commune doit imposer un délai de construction de 7 à 12 ans pour les parcelles non bâties.

En cas d'inexécution, la commune a la faculté

1. d'imposer une **taxe d'incitation** au propriétaire, selon les modalités de l'art. 52 al. 4 LATC,
2. ou de **déclasser le terrain** par une modification du plan.