



Révision du Plan d'affectation communal

Soirée d'information publique et permanences d'information

28-29 novembre et 2-3 décembre

Compte rendu des discussions¹

Le service de l'urbanisme remercie tous les participants pour leur intérêt, leurs questions et leurs remarques sur le projet en cours lors de la soirée d'information publique et les permanences d'information.

1. Sur quelles bases les calculs de la population ont-ils été faits ? Le nombre d'habitants supplémentaires octroyé jusqu'en 2036 paraît très faible.

La mesure A11 du Plan directeur cantonal détermine le nombre d'habitants supplémentaires autorisés jusqu'en 2036 pour les communes vaudoises. Pour les périmètres hors-centre comme les territoires forains, le taux de croissance admis par le Canton est de +0.75% par année, sur la base de la population recensée au 31.12.2015, soit 3'187 habitants. Le calcul est le suivant : $3'187 \times 0.75\% \times 21 \text{ ans} = +502$ habitants pour la période 2015-2036.

Depuis 2015, de nouveaux habitants sont arrivés. Ainsi, au 31.12.2018 (date du dernier recensement), la population se monte à 3'432 habitants. Le solde disponible est donc de $502 - (3'432 - 3'187) = +257$ habitants. Ce solde est d'ores et déjà consommé par les projets en cours, mais qui n'ont pas encore reçu leur permis d'habiter (référence pour le bilan comptable).

2. Plusieurs bâtiments destinés aux logements des étudiants de l'EHL viennent d'être construits. Sont-ils comptabilisés dans ce calcul ?

L'EHL n'est pas comptabilisée dans ce calcul. En effet, elle est incluse dans le périmètre compact du Projet d'agglomération Lausanne-Morges (PALM) et est donc soumise à une croissance démographique différente des territoires hors-centre afin de ne pas péjorer un développement à but éducatif. De plus, pour précision, seuls les habitants inscrits en résidence principale sont comptabilisés.

3. Combien d'habitants y a-t-il dans les territoires forains ?

Au 31.12.2018, date du dernier recensement, il est comptabilisé 3'432 habitants. Cela comprend les habitants de l'ensemble des territoires forains, y compris l'enclave de Vernand.

4. La Loi sur l'aménagement du territoire (LAT) est-elle mise en œuvre de la même manière à Lausanne et ailleurs ?

Oui, la LAT est mise en œuvre de manière uniforme par le Canton sur l'ensemble du territoire vaudois. La seule différence se situe entre les territoires de centre et hors centre qui ne sont pas soumis au même régime de croissance démographique (voir question 1). Le Canton a estimé que 75% des communes vaudoises présentent des zones à bâtir surdimensionnées et qu'elles devront donc procéder à des dézonages.

¹ Ce compte rendu ne mentionne pas les remarques relatives à des demandes privées, trop spécifiques ou trop techniques.



- 5. N’y a-t-il pas une incohérence avec la LAT et le principe de « renforcer la densification du bâti » et le fait de ne pas pouvoir augmenter les droits à bâtir existants ?**

Il faut comprendre que le renforcement de la densification doit s’appliquer dans les territoires centraux déjà largement bâtis, bien desservis par les services et les transports publics (péri-mètres des centres et des agglomérations). En dehors du périmètre compact du PALM, la croissance démographique est fortement restreinte afin de lutter contre le mitage du territoire, l’étalement urbain et la sur-utilisation des moyens de transports individuels motorisés.
- 6. Les propriétaires n’ont plus le droit de construire, ni d’augmenter les droits à bâtir ?**

Actuellement, les constructions sont gelées dans le secteur des Râpes en raison de la mise en place de la zone réservée en 2018, qui s’applique dès l’enquête publique. Par la suite, lors de l’adoption du futur plan d’affectation qui permettra de lever la zone réservée, les propriétaires qui ne sont pas concernés par des parcelles déclassées pourront construire selon les réserves à bâtir qui restent sur leurs parcelles, ainsi que les nouvelles règles qui seront définies. Cependant, en aucun cas le futur plan d’affectation ne permettra d’augmenter les droits à bâtir.
- 7. Ma parcelle a été déclassée de moitié de manière arbitraire. Y-a-t-il une augmentation des droits à bâtir prévue sur la partie restant en zone à bâtir, une compensation est-elle possible ?**

Le déclassement prévu des parcelles est au contraire basé sur des critères précis. Les parcelles en bordure de zone agricole ou d’aire forestière sont les plus sensibles au déclassement. Ensuite, des critères comme les réserves à bâtir, la topographie du terrain (forte pente), les qualités paysagères ou patrimoniales à préserver ont été pris en compte. Le surdimensionnement de zones à bâtir est tel qu’il n’est pas possible d’augmenter le potentiel d’accueil sur les territoires forains. Il n’est donc pas possible d’augmenter les droits à bâtir.
- 8. Pour quelle raison certaines parcelles communales à Vers-chez-les-Blanc ne sont-elles pas déclassées ?**

Ces parcelles se situent en zone intermédiaire et ne comprennent donc aucun droit à bâtir. Comme toutes les autres parcelles en zone intermédiaire, elles seront en principe affectées en zone agricole dans le futur plan d’affectation.
- 9. Y-a-t-il une densification prévue pour le secteur « Chalet-à-Matthey » dont l’IUS est fixé à 0.1 ?**

Le surdimensionnement de la zone à bâtir dédiée à l’habitation est tel dans les territoires forains qu’il n’est pas possible de créer de la nouvelle zone à bâtir ni d’augmenter les droits à bâtir légalisés. Les indices ne seront donc pas augmentés dans le futur plan d’affectation.
- 10. Quel est l’avenir du camping ? Les terrains ont été rachetés par les Retraites Populaires et il y avait visiblement un projet de construction à la place du camping.**

Aucune nouvelle zone à bâtir dédiée à l’habitation ne pourra être créée dans le cadre de la révision du plan d’affectation. Le camping de Pra Collet devrait être confirmé dans le futur plan d’affectation.
- 11. Est-ce que les déclassements sont figés, ou vont-ils évoluer ?**

Le plan présenté illustre un projet provisoire des déclassements. Le Canton demande d’ores et déjà des déclassements supplémentaires compte tenu de la situation de surdimensionnement de la zone à bâtir dédiée à l’habitation dans les territoires forains. Le plan est donc susceptible d’évoluer dans le cadre de l’examen préalable auprès du Canton avant l’enquête publique.

12. Si une parcelle est partiellement dézonée et aura à l'avenir deux affectations différentes faut-il procéder à un remaniement parcellaire ?

Non, un remaniement parcellaire n'est pas nécessaire. Une parcelle peut avoir deux affectations différentes.

13. Ayant une propriété en zone intermédiaire, comment puis-je procéder pour vendre mon terrain ?

Les zones intermédiaires ne sont plus prévues par le droit cantonal et retourneront automatiquement en zone agricole dans le nouveau plan d'affectation. Les zones intermédiaires étant inconstructibles et équivalentes à de la zone agricole tant au niveau de la réglementation qu'au niveau de la valeur du terrain, toutes les constructions dont la vocation n'est pas agricole sont au bénéfice d'un droit acquis au sens de l'article 80 LATC.

14. Des indemnités sont-elles prévues pour les propriétaires déclassés ?

En principe, les mesures licites prises par l'Etat ne donnent pas lieu à indemnisation. Le propriétaire qui estime avoir le droit à une indemnité pour expropriation matérielle dispose d'une année pour la demander à partir de l'entrée en force du nouveau plan d'affectation. Par ailleurs, des indemnités pourront être envisagées si les propriétaires ont manifesté, de bonne foi, leur intention de construire avant la loi fédérale (LAT) entrée en vigueur en 2014. La procédure est prévue dans la loi vaudoise sur l'expropriation (art. 116 et ss LE). Au final, c'est le tribunal qui tranchera et les indemnités seront versées par le Canton au sens du droit Cantonal. Dans tous les cas, la Commune n'a aucune marge de manœuvre en ce qui concerne cette problématique.

15. Lors de la séance d'information publique de la zone réservée (février 2018), il avait été demandé qu'un représentant du Canton de Vaud soit présent. [Il est proposé que la liste de présence soit transmise au Canton pour demander au nom de tous les participants la venue du SDT lors d'une prochaine séance.]

La demande a été faite au Service du développement territorial (SDT), mais il a été répondu qu'il est de la responsabilité de la Ville de communiquer à la population. Il est possible d'adresser les demandes à M. Pierre Imhof, chef du SDT. La Ville réitérera son invitation au Canton pour une prochaine séance d'information.

16. Comment savoir si un bâtiment a une valeur patrimoniale ?

La protection du patrimoine s'appuie sur des outils existants de connaissance du patrimoine: inventaires fédéraux et recensements. Ces derniers identifient et évaluent le domaine bâti. Les données des recensements cantonaux et communaux ainsi que les plans d'affectation en vigueur sont consultables sur le guichet cartographique de la Ville de Lausanne (<https://map.lausanne.ch/>). Lorsque des travaux concernent des objets recensés et/ou protégés, bâtiments, jardins historiques, ensembles bâtis ou encore objets prévus maintenus dans un plan d'affectation, un préavis de la déléguée à la protection du patrimoine est requis. Un contact préalable, avant le dépôt de la demande d'autorisation, est demandé afin de préciser les objectifs de conservation et les potentiels de transformation.

Sur le plan fédéral, l'inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse (ISOS) considère les sites construits dans leur globalité et les évalue d'après une méthode unique à l'échelle de la Suisse. L'importance d'un site se base sur des critères topographiques, spatiaux et historico-architecturaux. Il définit des périmètres et identifie des éléments individuels auxquels il accorde des objectifs de sauvegarde élevés. Cet inventaire peut être consulté sur le site suivant : <https://www.bak.admin.ch/bak/fr/home/patrimoine-culturel/patrimoine-culturel-et-monuments-historiques/isos---inventaire-federal-des-sites-construits-dimportance-natio.html>

17. Nous avons appris la fermeture de la Poste de Vers-chez-les-Blanc, comment se positionne la Ville face à cette décision ?

La Municipalité a fait opposition à cette fermeture comme à toutes celles prévues sur le territoire communal. La Municipalité défend effectivement le maintien des Postes de quartiers, tout particulièrement celles de Vers-chez-les-Blanc et de la Bourdonnette qui sont situés dans des lieux excentrés. Toutefois, elle n'a malheureusement que très peu de marge de manœuvre dans ce dossier.

18. Est-il possible de recevoir les documents présentés ce jour ?

Tous les documents sont publiés sur le site internet de la Ville de Lausanne à l'adresse suivante : www.lausanne.ch/2030.