



Soirée d'information publique du 15.02.2018

Compte-rendu des discussions

Zone réservée communale dans les secteurs de Pra Roman, Vers-chez-les-Blanc, Chalet-à-Gobet, Chalet-à-Matthey, Flon Morand, Montblesson

1. Question du public :

Pour quelle raison aucune réserve ou mesure d'inconstructibilité n'a-t-elle été imposée il y a deux ans déjà pour prévenir les grands chantiers actuels ?

Réponse des représentants de la Ville de Lausanne (MM. Junod, Baillot, Guérin) ¹ :

La négociation avec le Service cantonal du développement territorial (SDT) sur le redimensionnement de la zone à bâtir a abouti en mai 2017, après de nombreux échanges. C'est seulement à ce moment-là que la Ville a pu définir concrètement sa stratégie.

Précisons de surcroît qu'en 2016, les grands chantiers actuels faisaient déjà l'objet de permis de construire en cours de traitement, voire même de permis octroyés.

2. Quel est l'avenir des bâtiments agricoles actuellement en zone de villas et dans les autres zones ?

Dans le cadre de la révision du plan général d'affectation (PGA), cette thématique sera étudiée dans le détail et des solutions seront proposées.

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 de la loi cantonale (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, soit au maximum +25% des surfaces habitables existantes et +75 m².

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. Les agrandissements hors volume sont par contre limités par la zone réservée.

Pour les bâtiments en zone agricole et intermédiaire, les dispositions fédérales sont directement applicables, dès lors, la commune ne peut pas intervenir sur la valorisation de ces constructions.

3. Pourquoi construire de nouveaux bâtiments à Pra Roman alors que des bâtiments existants ailleurs auraient pu être valorisés ?

Les nouveaux bâtiments en construction sur la parcelle communale à Pra Roman permettront de mettre à disposition des logements avec des typologies différentes de ce qui existe dans le secteur et destinés à d'autres usagers (notamment les jeunes et les aînés).

Quant au projet privé à Pra Roman, la commune ne pouvait pas le bloquer puisqu'il n'existe aucune base légale à disposition des communes pour favoriser la mise en valeur des bâtiments existants au détriment de la construction de nouveaux bâtiments.

¹ Réponse des représentants de la Ville de Lausanne lors de la soirée du 15.02.2018 et précisions apportées hors séance.

4. Dans quelle mesure la commune prévoit-elle de valoriser l'existant, la qualité de vie et de l'environnement ? Quelle est la politique de la Ville de Lausanne pour le développement de ce secteur et quelle est sa marge de manœuvre politique ?

La zone à bâtir étant largement surdimensionnée, la marge de manœuvre politique est quasi-inexistante pour proposer de nouveaux développements dans le secteur ou pour réorganiser en profondeur les zones à bâtir. Un nouveau plan d'affectation ne pourrait pas péjorer la situation du surdimensionnement.

La révision du PGA contribuera, en ce sens, à préserver l'existant, en réservant de grandes surfaces vertes et non bâties. La qualité du cadre de vie s'en trouvera renforcé.

On peut relever également que le déclassement d'une partie des zones à bâtir devrait avoir un impact positif sur la valeur foncière des bâtiments existants.
5. Quelles sont les pertes pour les propriétaires dont les parcelles sont actuellement en zone intermédiaire ?

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. Elle est assimilée à la zone agricole. Il n'y a donc pas perte de valeur 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 PGA.
6. Comment est évaluée et traitée la perte pour les propriétaires ayant payé des impôts sur la valeur foncière des terrains ?

La zone réservée n'est pas un changement de l'affectation de la parcelle, mais seulement une restriction temporaire et partielle de bâtir.

La question de l'indemnisation des propriétaires devra être traitée lors de la révision du PGA, en cas de changement d'affectation et de perte de valeur du terrain.
7. Une réduction de la charge d'impôts sur les terrains en zone réservée est-elle envisagée ?

La zone réservée ayant un impact temporaire sur la constructibilité, elle n'a en principe pas d'impact sur la valeur foncière des parcelles concernées.
8. Les parcelles avec un permis de construire latent sont-elles en zone réservée ? Le permis peut-il être octroyé ?

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. Ils ont toutefois été fortement réduits (diminution de l'emprise au sol et du nombre de logements prévus) à la demande du Canton et de la Municipalité.

Quant aux parcelles au bénéfice d'un permis de construire en vigueur, elles pourront être construites malgré la zone réservée, puisque celle-ci ne déploie aucun effet de manière rétroactive.
9. Pouvez-vous garantir que la zone réservée sera levée dans 5 ans ? A ce moment, toutes les parcelles concernées retrouveront-elles des droits à bâtir ?

La zone réservée a une durée de validité de 8 ans au maximum, soit 5 ans, renouvelable 3 ans sur décision du SDT. Elle sera levée dès qu'un nouveau plan d'affectation entrera en vigueur.

La révision du PGA devrait être effective d'ici 5 ans. Toutefois, ce délai ne peut pas être garanti aujourd'hui vu les inconnues dans la procédure (oppositions, recours, etc.).



La majeure partie des parcelles incluses dans la zone réservée retrouveront leurs droits à bâtir dans le nouveau plan d'affectation. Toutefois, des parcelles et parties de parcelles libres de constructions devront être dézonées (rendues inconstructibles) pour se conformer aux directives fédérales et cantonales.

10. L'enquête publique semble être une simple information, quelle action les propriétaires peuvent-ils entreprendre ?

La Ville est tenue de redimensionner sa zone à bâtir ; elle doit mettre en place une zone réservée, en attendant d'adapter son PGA. La procédure de zone réservée est identique à celle d'un nouveau plan d'affectation. Dès lors, les propriétaires peuvent s'y opposer durant l'enquête publique et faire recours auprès des tribunaux (CDAP, TF).

En parallèle l'élaboration de la révision du PGA sera entreprise. Dans ce cadre, la Ville proposera plusieurs ateliers afin d'informer régulièrement les propriétaires de l'avancement des études.

11. Le courrier d'invitation évoquait un gel des constructions pour 15 ans, alors que la présentation faite ce soir indique 8 ans. Quel est le délai exact ?

La zone réservée a une durée de validité de 8 ans au maximum.

La zone à bâtir doit être dimensionnée en fonction des besoins estimés pour les 15 prochaines années (croissance autorisée par le Plan directeur cantonal), conformément à la loi fédérale.

12. Pourquoi aucun représentant du Canton n'a-t-il été invité ce soir ?

Un représentant cantonal aurait peut-être pu intervenir pour rappeler les directives et bases légales cantonales. Une telle invitation pourrait être faite lors d'une prochaine séance.

Toutefois, le redimensionnement des zones à bâtir est une tâche communale.

13. L'administration pourra-t-elle revoir la valeur fiscale des terrains et les conditions d'imposition ?

Il n'appartient pas aux communes de procéder à la révision de la valeur fiscale des immeubles. Cette tâche est cantonale. Cependant, la Municipalité informera les instances concernées des changements d'affectation qui seront opérés dans le cadre de la révision du PGA.

14. Le périmètre compact tel que défini aujourd'hui est une conséquence du Projet d'agglomération Lausanne-Morges (PALM). Or, il n'y a aucune base légale pour ce document et il n'a pas été adopté par les législatifs communaux. Le périmètre compact ne découle donc pas d'une décision démocratique.

Pour les communes faisant partie de projets d'agglomération, le périmètre compact est défini conjointement par les autorités communales et le Canton. Il a la même valeur dans l'application de la mesure A11 (Plan directeur cantonal) que le périmètre de centre dans les autres communes du Canton.

Le périmètre compact du PALM, comme d'autres objets supra-communaux, est inscrit dans le plan directeur cantonal, qui est adopté par le Grand Conseil (PALM, mesure R11 du Plan directeur cantonal).

15. Pour quelle raison le PALM reçoit-il une enveloppe de développement de 75'000 habitants alors que les zones foraines n'obtiennent que 350 habitants supplémentaires à 2030 ?

Le projet de territoire validé dans le cadre du Plan directeur cantonal vise à accueillir l'essentiel (75% environ) des nouveaux habitants dans les centres urbains et les agglomérations, bien desservis par les transports publics et déjà urbanisés. Cela doit assurer une utilisation mesurée du sol et une cohérence avec les principes de la LAT (densification et frein à l'étalement urbain).

La mesure A11 du Plan directeur cantonal (« zones d'habitation et mixtes ») fixe la croissance autorisée pour chaque type de commune du Canton. Le territoire lausannois répond à deux types d'espace au sens du Plan directeur cantonal : « périmètre compact d'agglomération » et « villages et quartiers hors centre » ; c'est pourquoi deux régimes de croissance distincts s'appliquent.

16. Quelles mesures la Ville de Lausanne a-t-elle envisagées pour accompagner ces changements ? Comment amener de la qualité de vie aux Râpes ?

Le redimensionnement de la zone à bâtir va contribuer à préserver le cadre de vie actuel.

Différentes mesures sont envisageables à moyen terme. Il peut s'agir notamment de la rénovation de certaines infrastructures publiques (par exemple, salle de gymnastique de Verschez-les-Blanc) ou encore de mesures paysagères comme l'aménagement d'un verger sur des terrains où des projets de la Ville de Lausanne ont été abandonnés. Ces mesures ne dépendent toutefois pas de la zone réservée ou du PGA.

Par ailleurs, le service de l'urbanisme propose aux habitants de suivre le développement du projet de PGA à l'aide de plusieurs ateliers participatifs qui seront organisés aux étapes-clé du de la révision.

17. Quel est le fonctionnement du fonds cantonal sur la plus-value ?

Selon la LAT, le Canton doit mettre en place un régime de compensation et d'indemnisation. Un fonds cantonal sera alimenté par le prélèvement d'une taxe sur les terrains obtenant une plus-value suite à un classement en zone à bâtir ou un changement d'affectation. Le produit de cette taxe sera utilisé pour indemniser les propriétaires dont les biens-fond seraient déclassés.

Le fonds sera géré par le Canton. Les modalités de mise en œuvre et de fonctionnement seront précisées dans le cadre de la nouvelle LATC.

18. Est-il possible d'obtenir les questions et les réponses qui ont été l'objet de discussion ce soir ?

Un compte-rendu des discussions sera mis à disposition sur le site internet de la Ville.

19. Est-il prévu que les propriétaires se regroupent pour défendre leurs droits ?

Il appartient aux propriétaires de s'entendre sur ce point.

20. Comment peut-on voir les parcelles qui seront dézonées à l'avenir ?

A ce stade, par équité de traitement, toutes les parcelles comprises dans une zone dévolues à l'habitat et situées dans un secteur surdimensionné sont intégrées dans la zone réservée.

Les parcelles à dézoner seront définies dans le cadre de la révision du PGA. Les parcelles non bâties ou présentant de grandes surfaces non bâties, et en particulier celles qui sont situées en bordure d'urbanisation, seront concernées en priorité par les dézonages.