

MOREILLON - DE LUZE - FOX - SCHNITZLER
BARBOSA - ROUD - LORENZINI
AVOCATS

CULTURE ET
DEVELOPPEMENT URBAIN
- 4 DEC. 2024

Idaff 277285 CB/LW

Pierre MOREILLON

Docteur en droit - Avocat conseil
Case postale 640
1001 LAUSANNE
Secrétariat + 41 (0)21-317 52 02
Central Etude + 41 (0)21-312 45 11
Fax + 41 (0)21-312 45 38
E-mail moreillon@edeb.ch

Direction de la culture et du
développement urbain
Rue du Port-Franc 18
Case postale 5354
1001 LAUSANNE

CCP 10-5189-1
TVA 282 882

1002 LAUSANNE, le 29 novembre 2024
3, Cheneau-de-Bourg

Par courrier recommandé

**Concerne : ID 277 285 - Prolongation de la zone réservée communale selon l'art. 46
LATC concernant les secteurs de Pra Roman, Vers-chez-les-Blanc, Chalet-à-
Matthey, Flon Morand, Montblesson**

Monsieur le Syndic, Mesdames et Messieurs les Conseillers municipaux,

Je me réfère à la publication parue dans la FAO No 89 du 5 novembre 2024 ouvrant l'enquête publique relative à l'objet cité en marge.

Agissant au nom de Madame Danielle Bettems, propriétaire des parcelles 15038 et 15075, j'ai l'honneur de former opposition à la prolongation demandée sur la base de la procuration ci-jointe en copie. La présente opposition se réfère et confirme celle qui fut émise en date du 19 mars 2018 et à laquelle on renvoie.

La question de la prolongation de la zone réservée crée l'occasion de revoir fondamentalement l'orientation à donner à l'aménagement du territoire forain. Presque dix ans se sont écoulés depuis le courrier du SDT ayant lancé la démarche communale portant sur l'instauration de la zone réservée des territoires forains¹. A cette date, la zone foraine des Râpes comprenait à la fois de la réserve constructible et des surfaces classées en zone intermédiaire, expressément conçue en son temps pour tenir compte des besoins prévisibles de terrains à bâtir résultant de l'évolution de la demande : l'art. 28 du PE 599 la définit comme étant « destinée à être aménagée ultérieurement sur la base de plans spéciaux (plans de quartier, plans d'extension partiels, etc.) ».

¹ Rapport OAT établi en vue de la création de la zone réservée, page 5

A l'appui de sa volonté de créer la zone réservée, la Municipalité invoquait alors des projections chiffrées d'un nombre réduit d'habitants dans la zone foraine d'une part, un surdimensionnement résultant des contraintes de la LAT révisée d'autre part. Or, ces deux lignes argumentaires se sont depuis lors révélées obsolètes. Le contexte a changé.

Les projections chiffrées se fondaient sur le PALM, dont on rappelle qu'il est un projet. Il n'a pas de valeur légale et sa version évoquée lors de l'instauration de la zone réservée est à ce jour dépassée : preuve en est que le PALM est en révision². Au nombre des éléments-clés cités à l'appui de ce processus de révision, on lit notamment l'approche de la notion de paysage comme un cadre de vie ainsi valorisé : « *Le PALM permet de le maintenir et de le renforcer afin que les habitants puissent choisir leur lieu de domicile en sachant qu'ils bénéficieront de conditions paysagères et bâties exceptionnelles* ». C'est une justification évidente du maintien d'une capacité d'accueil en zone foraine, en parallèle à la densification du centre urbain.

Également invoqué en son temps à l'appui de la zone réservée, le Plan Directeur Cantonal est depuis lors lui aussi entré en phase de révision³. Celle-ci devra bien évidemment tenir compte du pôle d'attraction que représente la région, souligné par l'Office fédéral de la statistique qui constate que « *la population de la Suisse continuera ainsi de se concentrer autour de l'agglomération zurichoise et dans l'Arc lémanique* »⁴.

La révision des outils de la planification supérieure crée l'occasion d'anticiper l'évolution du contexte dans lequel s'inscrira l'aménagement communal. Or, celui-ci doit s'aligner sur les réalités d'une population lausannoise que les chiffres établissent comme étant en forte croissance⁵. Le mouvement se poursuivra : le service de l'urbanisme prévoit l'arrivée de 30'000 nouveaux habitants d'ici à 2030 !⁶ En 2023, la population vaudoise a augmenté de 1,9 % et cette valeur est même une moyenne du développement sur le long terme dans les couronnes périurbaines⁷.

Cet accroissement de population entraîne une demande de logements nouveaux. A cet égard, le district de Lausanne est le plus touché par la pénurie avec son taux de

² PALM 2025 – PALM

³ PDCn 2050 - Perspectives pour le territoire | PDCn

⁴ Evolution de la population de 2020 à 2050: croissance, vieillissement et concentration autour des grandes villes | Communiqué de presse

⁵ 150'000 habitantes et habitants – Ville de Lausanne

⁶ En chiffres – Ville de Lausanne

⁷ Vd.ch/numerus No 2, février 2024

logements vacants de 0,66⁸. Pour remédier à cette situation, la seule densification du bâti en milieu urbain ne suffira pas à répondre à la demande et l'offre insuffisante de villas, accentuée par le blocage voulu par la zone réservée, se traduira par un nombre accru de constructions hors du territoire lausannois induisant dans la zone foraine une augmentation indésirable du trafic pendulaire.

L'existence même d'un surdimensionnement à la lumière de la révision de la LAT entrée en vigueur en 2014 doit être examinée sur le fondement du besoin réel et de manière prospective. Conduit de manière objective et factuelle, un tel examen révélera l'absence de zones à bâtir excédentaires au vu de la demande. Cette demande ne porte pas seulement sur les logements : parmi les besoins nouveaux à prendre en compte figurent les objectifs environnementaux dont la réalisation entraîne la nécessité d'alléger les contraintes réglementaires. Cet allègement s'impose tout spécialement dans la zone foraine, dépourvue d'accès au chauffage à distance et occupée par des immeubles en mutation faute d'utilisation agricole, afin de permettre des installations (exemple : carport solaire) que la réduction des surfaces à bâtir et les restrictions envisagées ne permettent pas d'envisager.

Un retour à une constructibilité raisonnable de la zone foraine est donc non seulement nécessaire, mais encore donnera-t-il une réponse avantageuse à l'orientation du PALM dans le sens de son élément-clé évoqué plus haut. Il se justifie dès lors de ne pas prolonger la zone réservée, de mettre un terme à la mise sous cloche des Râpes et de saisir l'occasion de la révision du PACom actuellement engagée pour rétablir un régime laissant place à une évolution du tissu constructible préexistant tenant compte des besoins actuels et futurs.

Je vous remercie de l'attention réservée à ces lignes et vous prie de croire, Monsieur le Syndic, Mesdames et Messieurs les Conseillers municipaux, à l'expression de mes sentiments distingués.



Pierre Moreillon, av.

⁸ https://www.vd.ch/fileadmin/user_upload/themes/vie_privée/logement/fichiers_pdf/lpppl_liste-districts-p%C3%A9nurie.pdf

PROCURATION

COPIE

La soussignée Danielle Bettems, à 1170 Aubonne

déclare donner mandat à titre individuel à Me Pierre Moreillon, membre(s) de l'Ordre des avocats vaudois, aux fins de la représenter et d'agir en son nom pour défendre ses intérêts dans le cadre suivant :

Elaboration du plan directeur communal et du plan général d'affectation ainsi que toute démarche en relation avec le statut de son immeuble sis chemin du Pont Rouge 1, Montblesson, 1000 Lausanne 27 en matière d'aménagement du territoire et de police des constructions.

La présente procuration comporte les **pouvoirs de faire tous actes jugés utiles à l'accomplissement du mandat**, en particulier d'agir par toutes voies amiables ou judiciaires pour le compte de la mandante et de la représenter valablement devant toutes juridictions civiles, pénales, administratives ou arbitrales, ainsi qu'auprès des autorités de poursuite et des administrations, de rédiger toutes procédures, prendre toutes conclusions, résister à toutes demandes, recourir à toutes juridictions ou autorités contre tous jugements, prononcés ou sentences arbitrales, plaider, transiger, passer expédient, se désister, signer un compromis arbitral, faire exécuter tous jugements, déposer ou retirer toutes plaintes ou dénonciations pénales, requérir tous séquestres, poursuites ou faillites, consulter et se faire délivrer des copies ou extraits de tous registres officiels, recevoir tous paiements et en donner valablement quittance.

Sous sa responsabilité, le mandataire peut **se faire remplacer**, en particulier par les associés, collaborateurs et stagiaires de son étude.

La soussignée accepte le fait que toute correspondance peut être transmise par **courrier électronique** non crypté, sachant que ce moyen n'offre pas toutes les garanties de confidentialité du courrier postal.

La mandante s'engage à verser au mandataire toutes **provisions** nécessaires à l'exécution du mandat. Elle s'oblige à rembourser tous **frais** avancés par le mandataire et à acquitter ses **honoraires et déboursés**.

La soussignée s'engage à communiquer à son mandataire tout **changement d'adresse** de domicile et veillera à communiquer au mandataire les coordonnées nécessaires pour que ce dernier puisse l'atteindre utilement.

Le présent mandat peut être **résilié** par chacune des parties en tout temps.

A l'expiration d'un délai de dix ans dès l'envoi de son compte final, le mandataire sera en droit de **détruire les pièces** du dossier.

Pour tous **différends ou litiges** qui résulteraient du présent mandat, la mandante déclare accepter expressément la **compétence exclusive des tribunaux du siège de l'étude du mandataire, sous réserve du droit impératif contraire, ainsi que l'application du droit matériel suisse et du droit vaudois, sans égard aux règles relatives aux conflits de lois.**

Ainsi fait à Aubonne, le 8 mai 2019

Signature :D. Bettems.....

IMMO2G SA
Av. de Morges 41
1027 Lonay

RECOMMANDEE

Municipalité de Lausanne
Office des permis de construire
Rue du Port-Franc 18
Case postale 5354
1002 Lausanne

Lonay, le 4.12.2024

Prolongation de la zone réservée communale – territoires forains – enquête publique du 6 novembre au 5 décembre 2024 - OPPOSITION

Monsieur le Syndic,
Mesdames, Messieurs les Municipaux,

Notre société est propriétaires de la parcelle RF 15338 de Lausanne de 2734 m2, déjà construite.

Nous avons vu l'enquête publique pour la prolongation de la zone réservée, qui rend notre parcelle inconstructible et nous nous y opposons.

En effet, cette parcelle doit rester en zone constructible, comme les parcelles voisines qui forment un tout. Nous ne comprenons pas pourquoi l'enquête sur le nouveau Pacom voudrait nous sortir de la zone à bâtir alors que la parcelle est déjà construite. Cela ne fait aucun sens et résulte manifestement d'une erreur de planification.

Par conséquent, la prolongation de la zone réservée, qui bloque tout projet sur cette parcelle, est également injustifiée et disproportionnée. Nous réservons d'autres moyens d'opposition une fois que nous aurons pu consulter un avocat.

Une séance de conciliation est demandée car nous sommes persuadés qu'il existe des solutions qui pourraient servir aussi bien nos intérêts que ceux de la ville.

En vous remerciant de bien vouloir prendre note de la présente opposition, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Syndic, Mesdames, Messieurs les Municipaux, nos salutations respectueuses.

Steven Gasser

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Steven Gasser', written over a horizontal line.