

Conseil communal de Lausanne

Rapport de la commission N° 57

Chargée de l'examen du préavis No 2019/32

Etablissement d'une zone réservée communale selon l'article 46 LATC, concernant les secteurs de Pra Roman, Vers-chez-les-Blanc, Chalet-à-Matthey, Flon Morand, Montblesson.

Président :	M.	Maurice	Calame	PLR Les Libéraux Radicaux
Membres :	M.	Alix	Briod	PLR Les Libéraux Radicaux
	M.	Arnaud	Thiery	Socialiste en remplacement de Sébastien Kessler
	M.	Etienne	Rastorfer	Socialiste
	Mme	Muriel	Chenaux Mesnier	Socialiste en remplacement de Aude Billiard
	M.	Benoît	Gaillard	Socialiste
	Mme	Marie-Thérèse	Sangra	Les Verts
	M.	Vincent	Vuillamoz	Le Centre en remplacement de Christiane Schaffer
	M.	Georges-André	Clerc	Libéral-conservateur en remplacement de Valentin Christe
	M.	Jean-Luc	Chollet	UDC
Absente :	Mme	Alix	Aubert	Ensemble à gauche
Excusée :	Mme	Alice	Genoud	Les Verts

Représentants de l'administration :

M.	Grégoire	Junod	Syndic, directeur de la culture et développement urbain.
M.	Julien	Guérin	Chef du service de l'urbanisme
M.	Jean-Philippe	Dapples	Responsable administratif URB

Lieu et date

Hôtel de ville, salle des commissions
25 novembre 2019

Rapport de la commission

La commission a examiné le préavis No 2019/32 de 46 pages sur la zone réservée communale en 1h et 50 minutes avec des plans dont la lisibilité laissait à désirer surtout pour repérer les 25 opposants. Un

Conseil communal de Lausanne

plan plus explicite a été envoyé avec les notes de séance afin de comprendre un peu tard certaines oppositions.

Présentation du projet de la zone réservée communale par M. Guérin chef du service de l'urbanisme

M. Guérin rappelle les grands principes de la révision de la loi sur l'aménagement du territoire (LAT) acceptée en votation par la population suisse en 2014. Les zones à bâtir doivent répondre aux besoins à 15 ans et être réduites si elles sont surdimensionnées. Ce sont les communes qui doivent adapter leurs besoins prévisionnels par rapport au potentiel existant. Quasiment toutes les communes vaudoises doivent procéder à cette révision de leur Plan général d'affectation (PGA) pour cette raison.

Dans le Canton de Vaud c'est la mesure A11 du Plan directeur cantonal (PDCn) qui répartit les objectifs de croissance démographique sur le territoire cantonal. La croissance annuelle en % est différente et dégressive selon les périmètres compacts d'agglomération, les centres régionaux ou locaux, les localités à densifier et enfin les villages et quartiers hors centre. La Commune de Lausanne a la particularité d'être partagée entre 2 espaces « dans » et « hors » périmètre compact. Pour la zone foraine, hors périmètre, la croissance maximale autorisée s'élève à 0.75% par an. Ce qui représente 502 habitants pour la période 2015-2036. Tous les potentiels existants dans les zones d'habitation et mixtes ont été recensés pour les parcelles libres de constructions ou partiellement construites. Le potentiel d'accueil ainsi calculé s'élève à plus de 2'600 habitants. La Commune est donc obligée d'adapter les zones à bâtir à la croissance autorisée.

La zone réservée n'est pas une nouvelle planification mais une mesure conservatoire qui suspend la constructibilité pendant 5 ans (+ 3 ans). Il s'agit d'une affectation temporaire en attendant une nouvelle affectation par la révision du PGA. La zone réservée concerne environ 400 parcelles affectées en zones de villas A et B et zone de restructuration pour une surface de quelques 76 hectares. Certaines parcelles n'ont pas été prises en compte bien qu'entrant dans les critères pour la raison que des demandes de permis de construire étaient déjà déposées et en cours de traitement : considérées comme « coups-partis ». La zone réservée interdit toutes nouvelles constructions mais rend possible, sous conditions, des transformations et agrandissements des bâtiments existants en extension ou à l'intérieur des volumes existant (maximum d'augmentation de 25% des surfaces brutes de plancher (SPB) et 75 m²). Les dépendances et constructions de minimales importances demeurent admises. Les rénovations de l'existant sont toujours autorisées.

En termes de calendrier, le Canton attend désormais que la Commune approuve rapidement cette zone réservée et avance dans la révision du PGA pour la zone foraine qui devrait être approuvée en 2022.

Points discutés

Remarques sur la forme

Comme dit précédemment, il manque une carte suffisamment grande et détaillée permettant de lire les numéros des parcelles notamment pour celles concernées par les oppositions.

Le traitement des oppositions, par respect pour leurs auteurs et même si le nombre de motifs peut se résumer à une douzaine, devrait faire l'objet d'un passage en revue complet.

Sur le fond, nous pouvons constater qu'il n'y a aucune marge de manœuvre pour la Municipalité puisque les objectifs de la LAT et de la LATC sont clairs. Ce préavis ne peut être remis en question. Tout au plus pourrait-on s'interroger sur les limites du périmètre compact. Par ailleurs, nous pouvons

Conseil communal de Lausanne

observer que certaine partie de la zone réservée forme en quelques sortes des mosaïques ou dentelles dont il faut pouvoir expliquer les raisons.

Dossiers de permis de construire déposés avant la stratégie de dimensionnement

Les dossiers déposés pour une demande de permis de construire avant la décision du Canton sur la stratégie de redimensionnement de la zone à bâtir, en mai 2017 ont pu être pris en compte. La zone réservée a été appliquée dès l'enquête publique, elle ne peut pas avoir d'effet rétroactif sur les permis déjà accordés.

Zone de Pra-Roman

Pour le chantier de Pra Roman le Canton ne peut pas encore tenir compte du nombre d'habitants, les permis d'habiter ne sont pas encore délivrés ; dès qu'ils le seront les nouveaux habitants viendront en déduction du potentiel de croissance autorisé. Le Canton ajuste ce nombre chaque année.

Zone de restructuration

La zone de restructuration est une zone à bâtir potentielle qui aurait nécessité la mise en place d'un plan partiel d'affectation en vue d'y créer un centre de village. Cette opportunité se trouvait dans les mains des différents propriétaires, mais il n'y a jamais eu de volonté commune exprimée de leur part pour créer ce plan.

Application de la LAT (Loi sur l'Aménagement du Territoire)

C'est la Municipalité qui applique la LAT pour ces futurs dézonages.

Il est demandé : S'il y a eu depuis l'enquête publique de la zone réservée des demandes de permis de construire pour lesquelles un refus d'entrer en matière a dû être prononcé.

Il est répondu qu'aucun propriétaire n'a déposé de demande de permis de construire problématique depuis que la zone réservée porte effet. Les propriétaires ont été bien renseignés sur la limitation de leurs droits. A noter que c'est le Canton qui contre toute attente a imposé des zones réservées cantonales sur des projets mis à l'enquête mais dont les parcelles ne sont pas incluses dans la zone réservée communale de ce préavis.

Il est aussi demandé si le calcul du potentiel en habitant découlant des agrandissements autorisés a été effectué

Le calcul n'a pas été fait sur l'ensemble des parcelles mais sur un échantillon de parcelles-types qui a confirmé un effet très limité sur le potentiel en habitants.

Concernant le deuxième point : les possibilités d'agrandissement (75 m² et 25%) ont été définies conjointement avec le SDT. Le calcul n'a pas été fait sur l'ensemble des parcelles mais sur un échantillon de parcelles-types qui a confirmé un effet très limité sur le potentiel en habitants. Quant aux possibilités d'agrandissement (75 m² et 25%) elles ont été définies conjointement avec le SDT

Hôtel des Chevreuils

M. Junod répond que la parcelle des Chevreuils ne pourra pas être développée car elle est affectée en zone intermédiaire et ne dispose pas de droits à bâtir. Il comprend bien le sentiment de déception qui

Conseil communal de Lausanne

peut animer certains habitants, mais il constate également que celui-ci s'exprime dans une forme de jeu politique à l'encontre de la Municipalité qui n'a pas de marge de manœuvre. A cela s'ajoute une position fluctuante du Canton qui semble durcir toujours un peu plus le ton. De nombreux projets sur des parcelles propriété de la Ville ont également été abandonnés.

Situation des propriétaires de parcelles

Le Syndique confirme que certaines situations personnelles sont très difficiles notamment pour des personnes qui tablaient sur une valorisation de ces parcelles dans le cadre de leur plan retraite. La révision de la LAT a introduit un changement assez brutal, à tout le moins pas habituel, en terme de stabilité du droit et des planifications. Malheureusement le Canton ne fait preuve d'aucune souplesse dans ses calculs et applications des procédures et ne tient pas compte des cas personnels pour lesquels nous essayons de plaider.

Problèmes des agriculteurs

Pour de nombreuses familles d'agriculteurs la réévaluation de leurs terrains par le fisc au moment de passer à la retraite est un véritable coup d'assommoir. Des situations sont humainement difficiles et ne peuvent être passées sous silence. Il a à cœur de défendre cette minorité que représente les quelques 3'000 habitants des Râpes par rapport au 145'000 Lausannois au complet. Cette minorité a le droit d'être renseignée et qu'il soit tenu compte de leurs préoccupations avec égard. Il est satisfaisant de voir que l'on contribue à préserver les surfaces agricoles de proximité, qui trouvent toujours preneurs auprès des exploitants.

Equipements communautaires

Un commissaire fait remarquer que lorsque le Canton estime à 50 m² de SPB la surface théorique pour un futur habitant, il ne tient pas compte des équipements communautaires nécessaires à l'accueil de ce nouvel habitant. Dans les faits, la surface construite nécessaire à l'accueil d'un habitant est plus élevée.

Position du Canton

M. Guérin répond que la position du Canton a évolué en cours de l'élaboration du dossier de zone réservée communale. Il y a eu de leur part un certain durcissement par rapport au périmètre convenu en 2017 ; même après le projet mis à l'enquête, le Canton a fait opposition dans le secteur de la Vulliette pour environ 7 parcelles dans un quartier pourtant déjà bien construit. Il n'est pas prévu de mettre en place d'autres zones réservées communales à ce stade.

Conséquence d'un refus du plan de zone réservée

Un commissaire explique que si la Commune, par son Conseil communal, devait refuser ce préavis, le Canton s'opposera à chaque demande de permis de construire en zone foraine. Ceci serait contre-productif puisque la zone réservée communale offre quand même quelques possibilités d'agrandissement mesuré des bâtiments existants. Une zone réservée cantonale ne le permettrait pas.

Il rappelle que c'est également la Confédération qui valide le Plan directeur cantonal et donc la manière de régler et répartir la croissance démographique.

Lecture du préavis

Les remarques suivantes ont été formulées :

Conseil communal de Lausanne

Au point 4.4 Mise en conformité de l'affectation obligatoire

Un commissaire estime que la situation est très claire puisqu'une mesure (A11) prévoit des sanctions si la Commune ne procède pas elle-même à ce redimensionnement.

Au point 5.1 L'instrument de la zone réservée

Un commissaire demande à quelle date la zone réservée est-elle valide ? Il est répondu qu'elle entre en vigueur dès le début de l'enquête publique.

Au point 5.6 Mise en place de la zone réservée communale : justification

Un commissaire signale une erreur de sens à la fin de la première phrase visant à éviter que de nouveaux développements n'entravent la future planification, en rendant les dézonages **inutiles**. Il est répondu qu'effectivement, en lieu et place d'*inutiles* il faut plutôt mettre **inapplicables**.

Au point 5.7 Conséquence sur la propriété et indemnisation

Un commissaire demande comment se prévoient les indemnisations ?

M. Junod répond que le mécanisme est prévu dans la LATC et la loi vaudoise sur l'expropriation. Avec la LATC, le Canton a mis en place la perception d'une taxe sur la plus-value pour alimenter le fonds nécessaire pour indemniser les propriétaires.

M. Guérin précise que les propriétaires qui estiment avoir le droit à une indemnité pour expropriation matérielle disposent d'une année pour la demander dès l'entrée en vigueur du nouveau plan. Quant à l'obtenir c'est le Tribunal d'expropriation qui statuera.

Au point 5.8 Zones réservées cantonales

Un commissaire demande quelques précisions sur ces procédures cantonales.

M. Guérin explique que la Commune a soutenu les propriétaires en faisant également opposition à la zone réservée imposée en dehors du périmètre négocié (La Vulliette) et sur des parcelles ne se justifiant pas pour la Municipalité. Il y a eu séance de conciliation à laquelle la Commune a fait valoir ses droits et points de vue. Le Canton n'en a pas tenu compte et a maintenu sa décision. Les propriétaires font désormais recours contre cette décision au tribunal. La Commune ne fait pas elle-même recours, mais soutiendra les propriétaires.

Au point 6.3 Plan directeur communal (PDCom)

Un commissaire demande quand le PDCom sera-t-il en main du conseil communal ?

M. Guérin répond que le préavis devrait parvenir au Conseil communal dans le courant du 1er semestre 2020.

Au point 9.4 Oppositions

Une commissaire demande si, à la suite des séances de conciliation, des oppositions ont-elles été retirées ?

M. Junod répond que ce n'est pas le cas. Les propriétaires ont l'intention de faire valoir leurs droits.

Conseil communal de Lausanne

Un commissaire demande comment se règle la question de l'impôt foncier pendant cette période.

M. Junod répond que la question fiscale est en main cantonale et puisque la mesure de la zone réservée ne modifie pas l'affectation, la taxation demeure la même.

Conclusions

1. d'adopter la zone réservée communale selon l'article 46 LATC, concernant les secteurs de Pra Roman, Vers-chez-les-Blanc, Chalet-à-Matthey, Fion Morand et Montblesson ;
2. d'approuver les réponses de la Municipalité aux oppositions déposées pendant l'enquête publique;
3. de donner à la Municipalité les pleins pouvoirs pour répondre aux actions qui pourraient lui être intentées, l'autorisant à plaider devant toutes les instances, à recourir, à exproprier, à transiger et, le cas échéant, à traiter à l'amiable;
4. de porter le coût des indemnités éventuelles de la procédure au compte des « dépenses d'investissement du patrimoine administratif » ;
5. de charger la Municipalité de fixer un amortissement annuel à porter au budget de la Direction de la culture et du développement urbain, rubrique n° 1930.331, lorsque les dépenses résultant des pouvoirs mentionnés sous chiffre 3 des présentes conclusions auront été engagées en tout ou partie, cet amortissement devant être incorporé et justifié dans le budget présenté l'année suivante;
6. de limiter la validité des pleins pouvoirs prévus dans ce préavis à cinq ans à partir du vote du Conseil communal, ce dernier étant informé des expropriations ou des achats à l'amiable faits au cours de cette période.

Les conclusions 1-6 sont votées en bloc. Le résultat est le suivant :

8 oui et 2 abstentions

Lausanne le 20 décembre 2019

Le rapporteur
Maurice Calame

A handwritten signature in purple ink, reading "Maurice Calame".