

Réponse à trois postulats

Réponse au postulat de M. Pierre-Antoine Hildbrand et crts « Plan directeur communal (PDCom) et intégration des bâtiments hauts »

Réponse au postulat de M. Valéry Beaud et crts « Pour que la Municipalité consulte le pool d'experts mis en place par l'agglomération pour chacun des projets de tour à venir sur le territoire de la commune de Lausanne »

Réponse au postulat de M. Charles-Denis Perrin « Pour approbation, par le Conseil communal, des plans de quartiers englobant des terrains appartenant à la Ville, mais situés sur d'autres communes »

Rapport-préavis N° 2015/61

Lausanne, le 24 septembre 2015

Monsieur le président, Mesdames et Messieurs,

1. Préambule

La Municipalité a rassemblé, dans le présent rapport-préavis, trois réponses. Ces objets sont liés par le fait qu'ils touchent soit à la thématique urbanistique de l'intégration de bâtiments hauts ou de tours (dont la problématique fait l'objet d'une stratégie à l'échelle de l'agglomération Lausanne-Morges), soit à la réalisation de planifications hors du territoire communal sur des terrains propriétés de la Ville. Ils partagent également la caractéristique commune de pouvoir être traités de manière relativement succincte.

2. Rappel du postulat de M. Pierre-Antoine Hildbrand et crts « Plan directeur communal (PDCom) et intégration des bâtiments hauts »

Le postulat intitulé « Plan directeur communal (PDCom) et intégration des bâtiments hauts » a été déposé par M. Pierre-Antoine Hildbrand et consorts le 21 avril 2014, suite au refus, lors de la votation populaire du 13 avril 2014, du plan partiel d'affectation (PPA) prévoyant une tour de 27 étages sur le site de Beaulieu. En lien avec la volonté de densification exprimée lors de l'adoption de la révision de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) et la volonté populaire exprimée ci-dessus, le postulat demandait à la Municipalité de présenter au Conseil communal, dans le cadre du préavis relatif au PDCom, une étude sur l'intégration urbaine et paysagère des bâtiments hauts, transcrivant notamment, dans le contexte lausannois, l'étude sur l'implantation des tours dans l'agglomération Lausanne-Morges et le « mode d'emploi » qui en constitue le principal contenu. Le Conseil communal a renvoyé le postulat à la Municipalité pour étude et rapport le 17 juin 2014.

3. Rappel du postulat de M. Valéry Beaud et crts

« Pour que la Municipalité consulte le pool d'experts mis en place par l'agglomération pour chacun des projets de tour à venir sur le territoire de la commune de Lausanne »

S'additionnant au postulat de M. Pierre-Antoine Hildbrand et consorts, celui de M. Valéry Beaud et consorts, déposé le 27 mai 2014, étend le champ de réflexion au-delà du territoire lausannois pour le porter à l'ensemble de l'agglomération Lausanne-Morges. Il reprend la boîte à outils de l'étude du Projet d'agglomération Lausanne-Morges (PALM), à savoir :

- a. une liste de huit critères ;
- b. une série de cartes présentant les spécificités de l'agglomération ;
- c. la possibilité pour les Communes de consulter un pool d'experts unique pour toute l'agglomération, en plus de leur commission consultative d'urbanisme.

Le postulat demande à la Municipalité qu'elle consulte le pool d'experts mis en place par l'agglomération pour tous les projets sis sur le territoire de la Commune de Lausanne. Le Conseil communal a pris en considération ce postulat dans sa séance du 31 mars 2015 et l'a renvoyé pour étude et rapport.

4. Réponse groupée aux postulats de M. Pierre-Alain Hildbrand et crts et de M. Valéry Beaud et crts

L'étude, menée sous le pilotage du bureau du Schéma directeur de l'Ouest lausannois (SDOL) pour le compte du PALM, avec la participation des communes des cinq schémas directeurs et des services cantonaux partenaires, avait pour but de définir une stratégie d'implantation des tours, coordonnée et partagée, dans le périmètre compact de l'agglomération. Elle a précisé ce que l'on pouvait considérer comme des bâtiments-tours, recensé les tours existantes et celles dont la réalisation était planifiée, décrit les spécificités de l'agglomération Lausanne-Morges en relation avec la thématique des tours, et finalement défini les conditions favorables à l'implantation de ce type de bâtiment. Pour l'aide à la conception et l'évaluation des projets, cette étude a également proposé que les communes aient recours à un pool d'experts indépendants mis en place par l'agglomération. Le rapport final de cette étude, intitulé « *Stratégie pour l'implantation des tours dans l'agglomération Lausanne Morges* », a été publié le 30 janvier 2014.

L'approche géographique n'a pas été retenue dans ce rapport. En effet, celui-ci ne contient pas une liste exhaustive des secteurs aptes à accueillir de nouvelles tours ou des secteurs dans lesquels cela serait exclu. La diversité topographique de l'agglomération, son étendue et le caractère exceptionnel de la tour ont milité pour une boîte à outils et un mode d'emploi pour procéder à une évaluation de chaque projet lorsqu'il se présente, plutôt que de se doter d'une planification figée.

Le pool d'experts, qui sera mis en place d'ici la fin de l'année 2015, sera composé de professionnels reconnus et indépendants, nommés par le comité de pilotage (COFIL) du PALM. Son rôle est d'accompagner la conception et d'aider à l'évaluation des projets de tours, sur la base de critères décrits dans le rapport précité et applicables à l'ensemble du périmètre compact de l'agglomération.

Sur demande d'une commune, le pool d'experts se réunit avec les représentants communaux. Ensemble ils entendent le porteur de projet et analysent le dossier. Le pool d'experts rédige un préavis motivé à l'attention de la municipalité de la commune, laquelle est chargée de transmettre au porteur du projet ses directives sur la suite à donner à ce préavis. Elle décide de son éventuelle diffusion à un plus large public. Le pool d'experts reste à disposition de la commune pour tout échange avec le porteur de projet, notamment dans le but d'aider à l'adaptation du projet sur la base des recommandations. La planification ou la demande de permis de construire se poursuivent selon la procédure usuelle prévue par la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC).

Sur le territoire lausannois, tous les projets de tours devront faire l'objet d'une planification spécifique - plan partiel d'affectation (PPA) ou plan de quartier (PQ) - qui sera élaborée généralement sur la base du résultat d'un concours d'architecture.

Dans ce contexte et compte tenu de la difficulté de privilégier une approche géographique, la Municipalité n'envisage pas de mener une étude spécifique sur les tours, à l'échelle de la ville, dans le cadre du PDCOM. Elle s'en tiendra à l'étude menée dans le cadre du PALM.

Cependant, en amont d'une procédure de concours et d'élaboration d'un plan d'affectation, dans un secteur susceptible d'accueillir une tour, le recours au pool d'experts sera déclenché systématiquement par la Municipalité.

5. Rappel du postulat de M. Charles-Denis Perrin « Pour approbation, par le Conseil communal, des plans de quartiers englobant des terrains appartenant à la Ville, mais situés sur d'autres communes »

Le 10 septembre 2013, M. Charles-Denis Perrin déposait une motion intitulée « Pour une approbation, par le Conseil communal de Lausanne, des plans de quartiers englobant des terrains appartenant à la Ville, mais situés sur d'autres communes ». Dite motion rappelait qu'il appartient aux communes concernées d'approuver les PQ développés sur leur territoire. Il mentionnait également que la Ville de Lausanne possède divers terrains hors de son territoire et que des PQ peuvent affecter des propriétés communales, éventuellement péjorer les intérêts de la Ville ou encore ne pas être conformes à la politique dans le domaine du développement durable ou en termes de rentabilité.

L'auteur de la motion souhaite qu'une disposition réglementaire soit mise en place, fixant qu'un préavis municipal soit établi et soumis au Conseil communal pour toute modification de PQ touchant les propriétés de la Ville, et que toute péréquation entre propriétaires, conduisant aussi bien à un bonus qu'à un malus, soit soumise au vote du Conseil communal. La motion a été transformée en postulat et renvoyée à la Municipalité le 25 novembre 2014.

6. Réponse au postulat de M. Charles-Denis Perrin

Les articles 17 et 17a LATC stipulent qu'il incombe aux autorités communales, municipalités et conseils communaux respectivement, d'élaborer et d'adopter les plans d'affectation et de quartier situés sur leur territoire. Pour les propriétés de la Ville de Lausanne situées hors du territoire communal, la Ville agit en qualité de propriétaire foncier. Dans ce contexte, les plans d'affectation des autres communes, même s'ils englobent des parcelles appartenant à la Commune de Lausanne, ne peuvent pas être soumis au vote du Conseil communal lausannois.

Quant à la garantie demandée par le postulant sur les aspects économiques des transactions immobilières, il faut préciser que les PQ sont soumis à l'enquête publique, selon l'article 57 LATC. Si des intérêts de la Ville, en sa qualité de propriétaire foncier, apparaissent alors péjorés, que ce soit en termes de rentabilité économique ou autre, ou si le développement de biens communaux se trouvait non conforme à la politique communale en la matière - par exemple pour des aspects liés au développement durable -, la Ville, en sa qualité de propriétaire, pourrait faire opposition à ces planifications.

Enfin, il n'est pas inutile de rappeler que toute aliénation, modification ou constitution d'un droit réel touchant des parcelles communales dont l'impact financier est supérieur à la délégation de compétence conférée à la Municipalité par le Conseil communal en début de législature (CHF 100'000.- pour la législature 2011-2016) fait automatiquement l'objet d'un préavis municipal adressé au Conseil communal.

Dès lors, la Municipalité n'entend pas modifier sa pratique qui repose sur les bases légales précédemment mentionnées, ce qui ne rend pas nécessaire un nouveau cadre réglementaire ad hoc.

7. Conclusions

Fondée sur ce qui précède, la Municipalité vous prie, Monsieur le président, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir prendre les résolutions suivantes :

Le Conseil communal de Lausanne,

vu le rapport-préavis N° 2015/61 de la Municipalité, du 24 septembre 2015 ;

ouï le rapport de la Commission nommée pour examiner cette affaire ;

considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

décide :

1. d'approuver la réponse au postulat de M. Pierre-Antoine Hildbrand et crts « Plan directeur communal (PDCoM) et intégration des bâtiments hauts » ;
2. d'approuver la réponse au postulat de M. Valéry Beaud et crts « Pour que la Municipalité consulte le pool d'experts mis en place par l'agglomération pour chacun des projets de tour à venir sur le territoire de la commune de Lausanne » ;
3. d'approuver la réponse au postulat de M. Charles-Denis Perrin « Pour approbation, par le Conseil communal, des plans de quartiers englobant des terrains appartenant à la Ville, mais situés sur d'autres communes ».

Au nom de la Municipalité :

Le syndic :
Daniel Brélaz

La secrétaire a.i. :
Sylvie Ecklin