

## Conseil communal de Lausanne

---

### Rapport de la Commission N°67/2021

**Examen du préavis N° 2021/37 : « Etablissement d'une zone réservée communale selon l'article 46 LATC, concernant le secteur "Au Château Fallot" »**

**Membres présents :**

Mme Aude BILLARD  
Mme Varuna MOSSIER  
M. Roland PHILIPPOZ  
M. Valéry BEAUD  
Mme Feryel KILANI  
Mme Anouck SAUGY  
M. Johann DUPUIS  
M. Vincent VOUILAMOZ  
M. Valentin CHRISTE

**Président**

M. Benoît GAILLARD

**Rapporteuse**

Mme Alexandra GERBER

**Excusé(e) :**

Mme Anna CROLE-REES  
M. Xavier de HALLER

**Participant(e)s :**

M. Grégoire JUNOD, Syndic  
M. Julien GUÉRIN, chef du Service de l'urbanisme  
Mme Laila WERNLI, urbaniste cheffe de projet

**Lieu :** Hôtel de Ville, salle du Conseil communal

**Date et heure :** 10 novembre 2021, 12h30 – 13h40

---

La Commission no. 67/2021 a été chargée par le Bureau de traiter le préavis no. 2021/37 à la place de la commission ad hoc no. 6, en raison de l'urgence demandée par la Municipalité.

Après une introduction du Syndic, Mme Wernli donne un aperçu détaillé du projet et de son évolution et contexte. M. Guérin complète la présentation par des informations sur la procédure de permis de construire sur la zone constructible B.

Le projet prévoit d'instaurer une zone réservée sur deux zones constructibles (A et B), situées aux abords du « Château Fallot » dans le Parc d'agglomération de Rovéréaz, un des plus grands espaces verts du nord-est lausannois. La zone réservée (selon les art. 27 LAT et 46 LATC) est une mesure limitée dans le temps, d'une durée maximale de cinq ans, pouvant être prolongée de trois ans au maximum. Elle vise ici à préserver les terrains libres de construction, jusqu'à ce qu'ils puissent être attribués à une zone non constructible de manière définitive, soit par le nouveau Plan d'affectation communal (PACom), soit par un plan d'affectation particulier.

Le Syndic attire l'attention des commissaires sur les incertitudes juridiques liées au projet,

car il s'agit d'une planification relativement récente, avec des enjeux financiers importants. Les deux propriétaires des terrains constructibles ont fait opposition au projet de zone réservée. Selon l'art. 49 LATC, celle-ci doit être adoptée dans les 12 mois depuis le refus du permis de construire, délai qui n'a pas été respecté en l'espèce. Le propriétaire de la parcelle en zone constructible B a donc réitéré sa demande de permis et la Municipalité l'a refusé une seconde fois. Un recours est pendant contre ce refus. Le propriétaire de la parcelle en zone constructible A a quant à lui ouvert une procédure demandant une indemnisation.

La Commission passe en revue le préavis point par point.

Le Syndic donne des informations complémentaires sur le « Château Fallot », note \*2\* du recensement architectural, avec notamment une salle de musique remarquable. Le château est habité par l'hoirie Fallot. Un rachat par la Ville ou le Canton, par exemple pour en faire un musée, n'est pas envisagé.

Plusieurs questions concernent le projet de Parc d'agglomération de Rovéréaz, prévu dans le PALM. M. Guérin explique que ce concept englobe de grands espaces verts qui doivent être préservés libres de constructions (comme Sauvabelin, la Blécherette et Vidy). Chacun a un usage, un caractère et une accessibilité différente. Le secteur de Château Fallot est propriété privée et donc non accessible au public, contrairement à la partie haute du parc (la Campagne de Rovéréaz) qui est propriété de la Ville.

Un commissaire s'enquiert du risque financier pour la ville, notamment en cas d'une demande d'indemnité pour expropriation matérielle. Le Syndic pense qu'il y a une forte probabilité de devoir indemniser la propriétaire de l'aire constructible B pour les frais d'étude engagés dans la demande de permis. Une demande d'indemnité pour expropriation matérielle, comprenant la moins-value foncière, pourrait être due suite au déclassement définitif des terrains en zones non constructibles. En principe, cette indemnité est assumée par le Canton (cf. art. 71 à 73 LATC), mais il n'y a pas d'automatisme. C'est le tribunal qui décide s'il y a indemnité et qui en a la responsabilité.

Dans la discussion générale qui s'ensuit, la grande majorité des commissaires saluent le projet de zone réservée, pour préserver un site naturel et paysager d'exception, inscrit à l'inventaire des sites construits d'importance nationale (ISOS) avec les buts de protection maximaux (\*A\* pour le périmètre du Château Fallot et \*a\* pour ses environs). La zone réservée correspond à la résolution du Conseil communal votée le 21 novembre 2017, à la suite de l'interpellation de Marie Thérèse Sangra « Campagne de Rovéréaz – faut-il tout saccager ? ». Les commissaires se réjouissent de l'évolution du dossier depuis cette résolution et saluent la position courageuse de la Municipalité.

Une commissaire annonce qu'elle refusera le projet, car la zone verte restera inaccessible à la population et les zones réservées (A et B) paraissent petites par rapport à l'entier du site (elles correspondent à environ ¼ du terrain).

Un commissaire est partagé entre les intérêts privés et fiscaux d'une part et les intérêts patrimoniaux de l'autre et s'abstiendra par conséquent.

Les conclusions sont votées comme suit :

Conclusion 1 : 9 oui, 1 non, 1 abstention

Conclusion 2 : 9 oui, 1 non, 1 abstention

Conclusion 3 : 8 oui, 2 non, 1 abstention

Conclusion 4 : 8 oui, 2 non, 1 abstention

Conclusion 5 : 8 oui, 2 non, 1 abstention

Conclusion 6 : 9 oui, 1 non, 1 abstention