

## Réponse au postulat de M. Yves Ferrari et consorts

### « LAT : penser globalement, agir localement »

*Rapport-préavis N° 2017/04*

Lausanne, le 16 février 2017

Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs,

#### 1. Objet du rapport-préavis

En date du 11 novembre 2014, MM. Yves Ferrari et Valéry Beaud ont déposé le postulat : « LAT : penser globalement, agir localement ». Celui-ci demande en substance à la Municipalité de rédiger un rapport sur l'état de la situation communale concernant les terrains permettant de répondre aux besoins de la Commune pour faire face à l'augmentation du nombre d'habitants et d'emplois. Suite au débat en Commission, le Conseil communal l'a renvoyé à la Municipalité pour étude et rapport en date du 10 novembre 2015.

#### 2. Table des matières

<b>1. Objet du rapport-préavis</b>	<b>1</b>
<b>2. Table des matières</b>	<b>1</b>
<b>3. Rappel du postulat</b>	<b>2</b>
<b>4. Réponse au postulat de M. Yves Ferrari et consorts « LAT : penser globalement, agir localement »</b>	<b>2</b>
4.1 Préambule	2
4.1.1 Nouvelles dispositions de la loi sur l'aménagement du territoire (LAT) révisée et de l'ordonnance sur l'aménagement du territoire (OAT)	2
4.1.2 Effets des nouvelles dispositions de la LAT au niveau cantonal	3
4.1.3 Effets des nouvelles dispositions de la LAT au niveau communal	4
4.1.4 Secteurs à déclasser	6
4.1.5 Projets lausannois prioritaires qui nécessiteront une compensation	7

4.2	Réponse de la Municipalité	8
<b>5.</b>	<b>Cohérence avec le développement durable</b>	<b>11</b>
<b>6.</b>	<b>Aspects financiers</b>	<b>11</b>
<b>7.</b>	<b>Conclusions</b>	<b>12</b>

### 3. Rappel du postulat

Le postulant demande à la Municipalité un rapport indiquant :

1. les besoins de la Commune en termes de terrain en zone à bâtir à échéance de 15 ans et 30 ans pour accueillir de nouveaux habitants et emplois en conciliant densification et urbanisme de qualité ;
2. « *l'état de la* »<sup>1</sup> priorisation des projets nécessaires pour accueillir les nouveaux habitants et emplois et l'ensemble des infrastructures nécessaires (écoles, police, etc.) ;
3. le nombre d'hectare de terrain en main publique communale en zone à bâtir, non encore bâti ;
4. le nombre d'hectare de terrain privé en zone à bâtir, non encore bâti ;
5. le nombre d'hectare de terrain en main publique communale n'étant pas en zone à bâtir (à préciser par type d'affectation) ;
6. la localisation de ces différents hectares de terrain (périmètre compact de l'agglomération, zones foraines, dans les autres communes vaudoises, etc.) à l'aide d'une carte ;
7. les « *mécanismes que la Municipalité entend appliquer afin de compenser les terrains au sens de la LAT* »<sup>2</sup>.

Le rapport devra permettre au Conseil communal et à la population d'avoir une vision concrète des enjeux et du séquençage nécessaire liés notamment aux projets d'utilité publique.

### 4. Réponse au postulat de M. Yves Ferrari et consorts « LAT : penser globalement, agir localement »

#### 4.1 Préambule

##### 4.1.1 Nouvelles dispositions de la loi sur l'aménagement du territoire (LAT) révisée et de l'ordonnance sur l'aménagement du territoire (OAT)

La 1<sup>ère</sup> révision partielle de la loi sur l'aménagement du territoire (LAT) a été adoptée par le peuple suisse le 3 mars 2013. La loi révisée et son ordonnance d'application modifiée (ordonnance sur l'aménagement du territoire - OAT) sont entrées en vigueur le 1<sup>er</sup> mai 2014. Les nouvelles bases fédérales contiennent de nouvelles dispositions, plus strictes, visant

<sup>1</sup> Modifié en séance de commission du Conseil communal lors de la prise en compte du postulat.

<sup>2</sup> Idem.

notamment à limiter le mitage du territoire et le surdimensionnement des zones à bâtir en Suisse :

- l'article 15 LAT précise que les zones à bâtir sont définies de telle manière qu'elles répondent aux besoins prévisibles pour les quinze années suivantes et que les zones à bâtir surdimensionnées doivent être réduites ;
- l'article 38a LAT prévoit une période transitoire de cinq ans pendant laquelle les cantons ne peuvent augmenter la surface des zones à bâtir avant l'approbation de l'adaptation de leur plan directeur par la Confédération ;
- l'article 52a OAT précise les dispositions prévues durant la période transitoire : un classement en zone à bâtir au sens de l'article 15 LAT doit être compensé par un déclassement d'une surface équivalente, effectué précédemment ou de manière simultanée. Il revient à la commune de trouver les surfaces nécessaires à la compensation, soit sur son territoire, soit sur le territoire d'une autre commune. Des exceptions à l'obligation de compenser sont prévues aux articles 52a, al.2, let. b et c OAT, pour des objets répondant à une nécessité urgente ou d'importance cantonale.

#### *4.1.2 Effets des nouvelles dispositions de la LAT au niveau cantonal*

Afin de mettre en conformité leur plan directeur avec le nouveau cadre légal, les cantons doivent définir le dimensionnement de la zone à bâtir sur tout le territoire cantonal pour les besoins des quinze prochaines années. En cas de surdimensionnement des zones à bâtir existantes, le Plan directeur cantonal (PDCn) doit préciser la stratégie cantonale mise en place pour gérer ce surdimensionnement (répartition des zones à bâtir cantonales, mécanismes de compensation et d'indemnisation, etc.).

L'avant-projet de la quatrième adaptation du PDCn précisant ces aspects a été mis en consultation publique en début d'année 2016. Un projet de quatrième adaptation intégrant les modifications issues de la consultation précitée et de l'examen préalable de la Confédération a par la suite été soumis au Grand Conseil durant le second semestre 2016. En substance, cet avant-projet fixe le dimensionnement de la zone à bâtir à l'échelle cantonale sur la base de la croissance démographique prévisible. En se basant sur un scénario de croissance haut (Statistique Vaud), il se monte à 195'000 habitants supplémentaires à l'horizon 2030, selon les chiffres du PDCn soumis au Grand Conseil.

Si la répartition de la croissance est plafonnée sur l'ensemble du Canton, elle n'est pas répartie de façon uniforme, mais déterminée par type d'espace du projet de territoire cantonal. En effet, les centres et les agglomérations bénéficient d'une croissance plus élevée, au détriment des régions périphériques, afin d'accueillir la majorité des futurs habitants dans un tissu urbain déjà largement bâti et bien desservi par les transports publics.

Pour les agglomérations du Canton, la croissance est fixée au moyen d'une « enveloppe » de croissance (chiffre absolu), s'appliquant à l'ensemble des communes comprises dans le périmètre compact. Charge ensuite à l'agglomération de définir les modalités de répartition de cette croissance entre les communes, cet aspect n'étant pas défini par le PDCn. Dans le cas du Projet d'agglomération Lausanne-Morges (PALM), les valeurs de référence des perspectives de croissance démographique accordées par le PDCn s'élèvent à :

- 80'280 nouveaux habitants pour la période 2014-2030 ;
- 42'600 nouveaux habitants pour la période 2031-2040.

Pour les communes situées en-dehors d'un périmètre de centre ou d'un périmètre compact d'agglomération, seul un taux de croissance s'applique. Ce taux est fixé à 0.75% par année à compter de 2014, année correspondant à l'entrée en vigueur de la LAT.

#### *4.1.3 Effets des nouvelles dispositions de la LAT au niveau communal*

Le territoire de Lausanne présente la particularité d'être compris à la fois dans le périmètre compact (territoire urbain, plus une partie de l'enclave de Vernand) et hors de ce même périmètre (zones foraines, soit les secteurs de Chalet-à-Gobet, Vers-chez-les-Blanc, Montblesson, Le Taulard, etc.). Au sens du PDCn, les deux régimes d'urbanisation décrits ci-dessus s'appliquent donc sur le territoire communal de façon distincte.

##### *4.1.3.1 A l'intérieur du périmètre compact*

A fin 2013, toutes les communes du Canton ont procédé, à la demande du Service du développement territorial (SDT), au bilan de leurs réserves en zones à bâtir mixtes et de logement. Ce recensement a été établi sur l'ensemble du territoire communal.

La 4<sup>e</sup> adaptation du PDCn établissant la nécessité de mettre en adéquation la capacité d'accueil totale en habitants et la croissance démographique attribuée aux horizons 2030 et 2040, le PALM de 3<sup>e</sup> génération (PALM 2016) a précisé et complété le bilan des réserves à l'intérieur du périmètre compact.

Ce recensement complet permet d'avoir un aperçu complet des potentiels d'accueil<sup>3</sup>, tenant compte également des projets générant de nouvelles zones à bâtir ou des changements d'affectation. En effet, le recensement comprend :

- les réserves en zone à bâtir mixtes et de logement (parcelles non bâties ou partiellement bâties, sur la base de l'affectation en vigueur, état au 31 décembre 2013) ;
- le potentiel de densification sur la base des droits à bâtir en vigueur (correspond aux droits à bâtir non utilisés dans un plan d'affectation en vigueur) ;
- les potentiels dans les nouveaux plans d'affectation légalisés depuis fin 2013 (mesures d'urbanisation du PALM 2016) ;
- les potentiels dans les projets en cours (nouveaux plans partiels d'affectation, plans de quartier, etc., induisant de nouveaux droits à bâtir) et les intentions de développement (mesures d'urbanisation du PALM 2016).

A l'issue de ce recensement, le potentiel d'accueil de Lausanne a été mis dans la balance régionale, afin de déterminer la croissance admissible pour chaque commune, en fonction des plafonds fixés pour l'agglomération. Dans ce cadre, la Municipalité a décidé de reporter dans le temps (après 2030), le développement de certains secteurs dont la faisabilité n'était pas garantie à court/moyen terme (principalement la partie sud de Sébeillon, les secteurs de Pré-de-l'Essert et de Bel-Air).

En l'état, le potentiel d'accueil de Lausanne est donc coordonné avec les perspectives de croissance démographique et se répartit comme suit :

---

<sup>3</sup> Potentiel d'accueil : droits à bâtir permettant le logement. Pour le calcul du potentiel, 50 m<sup>2</sup> de surface brute de plancher correspondent à 1 habitant.

**Pour la période 2014-2030 :**

	<b>Nouveaux habitants</b>	<b>Nouveaux emplois</b>
Réserves en zone à bâtir au 31.12.2013	4'073	0
Potentiels de densification dans les zones existantes	3'325	0
Plans d'affectation (en vigueur depuis 2014 ou en projet)	23'009	15'726
<b>TOTAL</b>	<b>30'407</b>	<b>15'726</b>

Lausanne, potentiels de croissance en périmètre compact, à l'horizon 2030. Source : Service du développement territorial et Service de l'urbanisme, 2016

Au total, en considérant les réserves et le potentiel de densification des zones à bâtir légalisées, ainsi que le potentiel constructible dans les plans d'affectation en cours ou en force, la capacité d'accueil globale au sein du périmètre compact de la Ville s'établit à environ 30'400 habitants, soit quelque 15'000 logements, et 15'000 emplois, d'ici à 2030.

Divers projets destinés à des équipements publics accompagnent ces développements. Plusieurs font l'objet de procédure de planification spécifiques (notamment : école des Fiches, Maison du livre et du patrimoine, stade de Coubertin, etc.).

**Pour la période 2031-2040 :**

	<b>Nouveaux habitants</b>	<b>Nouveaux emplois</b>
Potentiels de densification dans les zones existantes	2'216	0
Projets (futurs plans d'affectation)	3'318	1'799
<b>TOTAL</b>	<b>5'534</b>	<b>1'799</b>

Lausanne, potentiels de croissance en périmètre compact, après 2031. Source : Service du développement territorial et Service de l'urbanisme, 2016

Les réserves en zones à bâtir, les potentiels avant et après 2030, ainsi que les projets d'équipements publics figurent sur la carte en annexe.

*4.1.3.2 A l'extérieur du périmètre compact*

Toujours selon le bilan des réserves établi à fin 2013, à l'extérieur du périmètre compact, le potentiel d'accueil dans les zones à bâtir légalisées se monte à :

	<b>Nouveaux habitants</b>
Réserves en zone à bâtir au 31.12.2013, selon bilan SDT	1'108
Croissance démographique entre 2013 et 2014	54
Réserves en zone à bâtir ajustées au 31.12.2014, pour tenir compte de la croissance	1'054
Potentiels de densification	50
<b>Réserves totales dans les zones à bâtir existantes, à fin 2014</b>	<b>1'104</b>

Lausanne, potentiels de croissance hors périmètre compact, sur la base des réserves en zone à bâtir. Source : Service du développement territorial, novembre 2016

Au vu du nouveau cadre légal décrit précédemment, le développement de ces potentiels est toutefois fortement contraint. En effet, les réserves excèdent largement la croissance maximale autorisée selon le PDCn, sur la base de la population en 2014 :

Population hors périmètre compact au 31.12.2014, en habitants	3'177
Taux de croissance autorisé pour la période 2014-2036, en %	0.75
<b>Croissance maximale autorisée 2014-2036, en habitants</b>	<b>+ 524</b>

Lausanne, croissance autorisée hors périmètre compact, entre 2014 et 2036. Source : Service du développement territorial, novembre 2016

Le calcul de l'adéquation entre le potentiel d'accueil dans les réserves en zone à bâtir et la croissance maximale autorisée par le PDCn fait état de réserves excédentaires :

Croissance maximale autorisée 2014-2036, en habitants	+524
Réserves totales dans les zones à bâtir existantes, à fin 2014	-1'104
<b>Réserves excédentaires à rendre inconstructibles, en habitants</b>	<b>-580</b>

Lausanne, bilan du surdimensionnement de la zone à bâtir hors périmètre compact. Source : Service du développement territorial, novembre 2016

Afin de se conformer à l'article 15 LAT, la Ville de Lausanne est donc tenue de redimensionner sa zone à bâtir hors du périmètre compact, en rendant inconstructibles les parcelles et parties de parcelles encore libres de construction.

Les critères suivants sont pris en considération pour déterminer les parcelles concernées :

- la localisation des parcelles et leur environnement immédiat (bâti, forêt, zone agricole, etc.) ;
- la sécurité du droit (date de légalisation du plan d'affectation) ;
- la proportion d'activités admissibles selon le règlement du plan d'affectation ;
- la qualité de la desserte en transports publics ;
- les projets en cours.

#### 4.1.4 Secteurs à déclasser

Outre des parcelles isolées encore non bâties, la majorité des parcelles répondant aux critères ci-dessus sont regroupées dans les périmètres suivants :

- périmètre du plan d'extension n° 344, au lieu-dit « Chalet des Antêts » : ce plan, approuvé en 1955, présente des possibilités de bâtir limitées (COS fixé à 0.1). Dans les surfaces constructibles restantes, une grande parcelle libre, propriété de la Ville de Lausanne, va être retournée à la zone agricole ;
- périmètre du plan d'extension n° 577, au lieu-dit « Chalet-à-Matthey » : ce plan, approuvé en 1976, présente des possibilités de bâtir limitées (CUS fixé à 0.1 et surface de parcelle de 4'500 m<sup>2</sup> minimum par construction). Les surfaces constructibles comprises dans le plan n° 577 présentent encore de nombreux espaces libres, regroupés sur de grandes parcelles et voués à un usage agricole. De grandes parcelles rendues inconstructibles sont en mains communales ;

- zone de restructuration de Vers-chez-les-Blanc (plan d'extension n° 599 et une partie du plan d'extension n° 603) : cette zone d'affectation mixte couvre une surface de près de 14 ha. Les possibilités de bâtir y sont toutefois fortement réduites selon le règlement actuel. Elle ne peut être développée que moyennant l'élaboration d'un plan de quartier (PQ). La zone est partiellement bâtie et présente encore de nombreux espaces libres de construction. Environ la moitié des parcelles concernées est en mains communales.

Dans sa séance 5 novembre 2015, la Municipalité a décidé d'ouvrir sur ces trois périmètres des procédures de plans, afin de déclasser des surfaces en zones à bâtir ou de mettre en place des mesures conservatoires (notamment, zone réservée).

#### *4.1.5 Projets lausannois prioritaires qui nécessiteront une compensation*

Selon l'article 38a OAT, les Cantons sont tenus d'adapter leur plan directeur dans un délai de cinq ans à compter de l'entrée en vigueur de la loi. L'approbation du plan directeur par le Conseil fédéral permet au Canton de sortir des dispositions transitoires décrites ci-dessus au point 4.1.1., à savoir la compensation simultanée des surfaces affectées en zone à bâtir. Selon le calendrier du Canton de Vaud, la fin de la période transitoire est prévue pour le deuxième semestre 2017.

A Lausanne, si le calendrier annoncé est respecté, seul un plan d'affectation pourrait être soumis aux dispositions transitoires et nécessiter une compensation des emprises sur les zones agricole et/ou intermédiaire :

- le **plan partiel d'affectation (PPA) « Cour Camarès »** prévoit la création d'une zone mixte d'habitation et d'activités tertiaires de forte densité permettant la construction de 53'000 m<sup>2</sup> de surface brute de plancher utile, équivalant à quelque 1'000 habitants/emplois supplémentaires. Le PPA affecte à la zone à bâtir environ 15'500 m<sup>2</sup>, actuellement colloqués en zone intermédiaire et en zone agricole. Le projet porte sur des parcelles privées, dont une partie devrait toutefois être acquise par la Ville de Lausanne.

Si la période transitoire se prolonge, d'autres projets pourraient éventuellement aussi être concernés :

- le **développement du secteur des Près-de-Vidy**, prévu dans le cadre du projet Métamorphose, nécessitera l'affectation à la zone à bâtir d'environ 75'000 m<sup>2</sup>, actuellement en zones de jardins familiaux, de verdure, de sports, de stationnement et intermédiaire dans le plan d'extension en vigueur (PE 611). Ce projet porte sur des parcelles communales ;
- le projet de **parking grandes manifestations** dans la boucle de la future jonction autoroutière du Solitaire, si celui-ci doit se concrétiser, nécessitera l'affectation d'environ 40'000 m<sup>2</sup>, actuellement en zone agricole. Le secteur est situé sur une propriété lausannoise, mais sur le territoire de la commune de Romanel-sur-Lausanne. Cependant, il n'est pas certain qu'une compensation soit exigée compte tenu de la constructibilité limitée envisagée.

Au vu de l'état d'avancement de ces deux procédures, leur entrée en vigueur devrait très probablement intervenir après la fin de la période transitoire.

En synthèse, et au vu des besoins de compensation limités, le mécanisme d'affectation-compensation devrait donc se faire comme suit :

	<b>Projet</b>	<b>Surface concernée, en ha</b>
Projet exigeant une compensation	PPA « Cour Camarès » (Vernand)	- 1.55
Projet assurant une compensation	PE N° 344 « Chalet des Antêts »	+ 2.30
<b>BILAN</b>		<b>+ 0.85</b>

Lausanne, mécanisme de compensation des surfaces nouvellement affectées à la zone à bâtir. Source : Service de l'urbanisme, 2016

Les surfaces de compensation sont suffisantes pour couvrir les surfaces à affecter durant la période transitoire.

#### 4.2 Réponse de la Municipalité

Ceci étant exposé la Municipalité peut répondre de la manière suivante au postulat « LAT : penser globalement, agir localement ».

1. *Les besoins de la Commune en termes de terrain en zone à bâtir à échéance de 15 ans et 30 ans pour accueillir de nouveaux habitants et emplois en conciliant densification et urbanisme de qualité :*

Le PDCn fixe la croissance autorisée pour la commune, à l'intérieur et à l'extérieur du périmètre compact, selon les modalités décrites dans le point 3.1.2. Vu le mécanisme de calcul utilisé dans le PDCn pour dimensionner la zone à bâtir, la correspondance entre les nouveaux habitants à accueillir et les surfaces est assurée.

Conformément au PDCn, le développement futur de la commune sera concentré sur le territoire situé en périmètre compact, assurant un développement proche des territoires déjà bâtis et bien desservis par les transports publics. A l'intérieur de ce périmètre, les potentiels ont été précisés dans le cadre du PALM 2016.

Ils correspondent à un accroissement théorique entre 2014 et 2030, de 30'400 habitants et 15'000 emplois. Au-delà de 2030 quelques projets sont d'ores et déjà listés et totalisent quelque 5'500 habitants et 1'800 emplois.

La localisation des projets prévus avant et après 2030 est figurée sur la carte de la Programmation des potentiels de développement jointe en annexe. Il convient toutefois de préciser que le PALM sera régulièrement mis à jour ; en fonction de l'avancement des projets ou d'éventuels nouveaux projets, des roades ou des évolutions demeureront donc possibles dans le cadre du potentiel de nouveaux habitants indiqués ci-dessus.

2. *L'état de la priorisation des projets nécessaires pour accueillir les nouveaux habitants et emplois et l'ensemble des infrastructures nécessaires (écoles, police, etc.) :*

Les potentiels prioritaires (avant 2030) pour le développement de la Ville ont été définis dans le cadre de l'élaboration du PALM 2016, en coordination avec les services cantonaux et les autres partenaires de l'agglomération. Ils ont été retenus sur la base de critères de faisabilité et de pertinence par rapport aux objectifs du projet d'agglomération. Ces potentiels correspondent aux potentiels chiffrés dans les tableaux du point 4.1.3.1.

Les infrastructures nécessaires ne font que rarement l'objet de procédures d'affectation ad hoc. Des infrastructures nécessaires sont le plus souvent incluses dans les plans d'affectations. C'est le cas notamment dans les plans d'affectation destinés à l'écoquartier des Plaines-du-Loup, qui

intègre équipements sportifs, infrastructures scolaires et para-scolaires, etc. ou encore pour le plan d'affectation de Vernand-Camarès.

La localisation des projets d'équipements ou d'infrastructures faisant l'objet de procédure d'affectation spécifique figure sur la carte jointe en annexe. Ces projets portent sur les surfaces suivantes :

	<b>Propriétés communales, ha</b>	<b>Propriétés privées, ha</b>	<b>Total, ha</b>
Projets d'équipements publics, infrastructures, etc.	35.9	7.7	<b>43.7</b>

Lausanne, surfaces dédiées à des projets d'équipements et infrastructures en cours. Source : Service de l'urbanisme, 2016

Par ailleurs, le Plan général d'affectation (PGA) garantit des surfaces affectées en zone d'utilité publique, qui sont réservées aux infrastructures nécessaires pour accueillir la population. Les zones d'utilité publique sont réparties de façon à desservir l'ensemble de la zone à bâtir communale.

A noter encore que le Service de l'urbanisme, en coordination avec les autres services concernés, tient à jour la liste des projets prioritaires et des opérations de logement significatives (supérieures à 15 logements) et des besoins en infrastructures scolaires et d'accueil d'enfance correspondants.

### 3. *Le nombre d'hectares de terrain en main publique communale en zone à bâtir, non encore bâti :*

Comme mentionné dans le point 4.1.3.2., les zones à bâtir sont surdimensionnées en-dehors du périmètre compact et les réserves excédentaires doivent être réduites. Les potentiels de croissance identifiés sont donc appelés à évoluer.

Pour cette raison, la réponse à la question posée est ciblée sur le territoire en périmètre compact. Le tableau ci-dessous donne la synthèse des potentiels de développement avant et après 2030, en détaillant la propriété foncière (réponse aux questions 3 et 4). A noter que ce recensement comprend également des projets, qui ne sont à ce jour pas encore affectés à la zone à bâtir :

	<b>Propriétés communales, ha</b>	<b>Propriétés privées, ha</b>	<b>Total, ha</b>
Réserves en ZàB <sup>4</sup>	0.7	10.3	11.0
Potentiels avant 2030 <sup>5</sup>	75.6	114.9	190.5
Potentiels après 2030 <sup>6</sup>	4.0	27.5	31.5
<b>Total</b>	<b>80.2</b>	<b>152.7</b>	<b>232.9</b>

Les propriétés communales en périmètre compact figurent sur la carte jointe en annexe.

### 4. *Le nombre d'hectares de terrain privé en zone à bâtir, non encore bâti :*

Voir ci-dessus.

<sup>4</sup> Réserves en zone à bâtir : seules sont considérées ici les parcelles entièrement libres. Les parcelles partiellement bâties comprises dans le bilan des réserves du SDT ne sont pas prises en compte dans le calcul. Le potentiel de densification n'est pas non plus pris en compte.

<sup>5</sup> Les surfaces comprennent l'ensemble des périmètres de projet et pas uniquement les surfaces libres de construction.

<sup>6</sup> Les surfaces comprennent l'ensemble des périmètres de projet et pas uniquement les surfaces libres de construction.

5. le nombre d'hectares de terrain en main publique communale n'étant pas en zone à bâtir (à préciser par type d'affectation) :

Sur l'entier du territoire communal, les données sont les suivantes :

Type de zone	Territoire urbain (ha)	Territoires forains (ha)
Intermédiaire public	Env. 28.91	Env. 22.45
Intermédiaire privé	0.0	Env. 29.12
Agricole (public et privé)	Env. 29.77	Env. 426.09
Aire forestière (public et privé)	Env. 183.65	Env. 1'455.37
<b>Total des surfaces comm.</b>	<b>263.67</b>	<b>1'971.33</b>

Lausanne, surfaces communales non affectées à la zone à bâtir, par secteur géographique. Source : Service de l'urbanisme, 2016

6. La localisation de ces différents hectares de terrain (périmètre compact de l'agglomération, zones foraines, dans les autres communes vaudoises, etc.) à l'aide d'une carte :

Comme mentionné dans la réponse à la question 3 ci-dessus, seule la situation en périmètre compact est représentative des potentiels de développement réels de la commune, au vu des nouvelles bases légales. La carte de la programmation des potentiels de développement localise les sites concernés.

S'agissant des parcelles hors territoire communal, elles n'ont pas été cartographiées puisqu'elles se trouvent sur 59 communes différentes. Mis à part les parcelles situées à Malley (Prilly et Renens) aucune n'est sollicitée pour le développement de projet immobilier. Le bilan se présente comme suit :

	Type de zone	Surface, ha	Part, en %
<b>ZàB</b> <sup>7</sup>	Activités	35	
	Utilité publique	25	
	Habitation et zone mixte	3	
	Installation technique	44	
	<b>Sous-total ZàB</b>	<b>107</b>	<b>13%</b>
<b>H ZàB</b> <sup>8</sup>	Sports / loisirs	2	
	Hors limite	0	
	Ferroviaire	0	
	Verdure	10	
	DMEX (agricole et parking)	10	
	Agricole	507	
	Viticole	35	
	Aire forestière	157	
	Intermédiaire	22	
	<b>Sous-total H ZàB</b>	<b>743</b>	<b>87%</b>
<b>Total</b>	<b>314 parcelles</b>	<b>851</b>	<b>100%</b>

Autres communes vaudoises, bilan en ha des propriétés de la Ville, par type d'affectation. Source : Service de l'urbanisme, 2016

<sup>7</sup> Zones à bâtir, selon art. 15 LAT.

<sup>8</sup> Hors zone à bâtir.

7. *les mécanismes que la Municipalité entend appliquer afin de compenser les terrains au sens de la LAT :*

Ces éléments de réponse ont été développés aux points 4.1.4 et 4.1.5 ci-dessus.

## **5. Cohérence avec le développement durable**

La mise en œuvre de la LAT révisée représente une opportunité pour promouvoir un développement durable, harmonieux et maîtrisé du cadre de vie lausannois, en limitant l'étalement urbain et en concentrant le développement de Lausanne à l'intérieur du périmètre compact du PALM, avec notamment les bénéfices suivants :

- valorisation des paysages et préservation des terres agricoles et des fonctionnalités écologiques, principalement hors périmètre compact ;
- coordination urbanisme / infrastructures communales, en développant des projets en cœur d'agglomération valorisant les investissements communaux existant en termes d'infrastructures. L'organisation compacte du territoire communal est également favorable à une gestion plus rationnelle ;
- coordination urbanisme / transport, en valorisant le foncier bien desservi par les transports publics et les réseaux d'axes de mobilité douce ;
- limitation de l'utilisation de la voiture, préservation du cadre de vie, de la qualité de l'air et diminution des nuisances sonores.

## **6. Aspects financiers**

Ce rapport-préavis n'a pas d'incidence sur les budgets d'investissement et de fonctionnement.

## 7. Conclusions

Eu égard à 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° 2017/04 de la Municipalité, du 16 février 2017 ;

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

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

*décide :*

d'approuver la réponse de la Municipalité au postulat de M. Yves Ferrari et consorts  
« LAT : penser globalement, agir localement »

Au nom de la Municipalité :

Le syndic :  
Grégoire Junod

Le secrétaire :  
Simon Affolter

Annexe : carte