

Demande d'un crédit d'investissement du patrimoine administratif de CHF 650'000.- en vue de la révision du Plan général d'affectation (PGA)

Préavis N° 2018/15

Lausanne, le 19 avril 2018

Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs,

1. Objet du préavis

Le présent préavis porte sur le lancement de la révision du Plan général d'affectation (PGA) du 26 juin 2006. Il présente les intentions de la Municipalité en la matière et sollicite du Conseil communal un crédit d'investissement du patrimoine administratif de CHF 650'000.- qui doit permettre de préparer le nouveau PGA.

En matière de planification, de construction et d'urbanisme, l'adoption d'un nouveau PGA est sans aucun doute l'acte législatif le plus important qui incombe au Conseil communal, eu égard à l'ampleur du territoire concerné et à sa longue durée de vie (15 – 20 ans).

Depuis l'adoption du PGA de 2006, les attentes en matière d'urbanisme et de construction ont fortement évolué : (1) la croissance démographique soutenue nécessite une identification claire des sites de développement ; (2) l'exigence d'une meilleure protection du patrimoine, aussi bien bâti que naturel, s'est sensiblement renforcée ; (3) la critique d'une forme urbaine trop standardisée favorisée par la réglementation actuelle.

Par ailleurs, le cadre légal a lui aussi considérablement évolué depuis 2006, nécessitant une adaptation du PGA.

Une révision s'impose donc pour prendre en compte les nombreuses mutations en cours et mieux valoriser l'aspect qualitatif de l'urbanisme. Une meilleure protection des patrimoines bâti et naturel et une approche plus fine de la morphologie des différents quartiers qui composent Lausanne seront les pierres angulaires du nouveau PGA. Cette approche nouvelle s'inscrira parfaitement dans le Plan directeur cantonal et communal et dans une logique d'agglomération (PALM) par une identification claire des secteurs à développer qui feront pour la plupart l'objet de plans d'affectation spécifiques.

La Municipalité s'est fixé un calendrier et un budget serrés pour cette révision ; elle entend s'appuyer sur les compétences internes des services de la Ville et en particulier du Service de l'urbanisme, bénéficier du regard extérieur d'experts et enfin favoriser le dialogue et la concertation avec la société civile. Le calendrier prévoit une mise à l'enquête d'ici trois ans (mi-2021), pour un budget total de CHF 650'000.-. La précédente révision avait duré environ huit ans.

2. Table des matières

| | |
|--|-----------|
| 1. Objet du préavis | 1 |
| 2. Table des matières | 2 |
| 3. Contexte légal et réglementaire | 2 |
| 3.1 Révision du Plan directeur communal (PDCom) | 2 |
| 3.2 Modifications légales et renforcement du cadre réglementaire | 3 |
| 4. Plan général d'affectation (PGA) en vigueur | 5 |
| 4.1 Historique | 5 |
| 4.2 Objectifs de la révision | 6 |
| 4.3 Synthèse des objectifs thématiques | 6 |
| 5. Démarche et organisation | 7 |
| 5.1 Axes d'études | 7 |
| 5.2 Une approche par quartier pour le territoire urbain | 7 |
| 5.3 Une approche spécifique pour les territoires forains | 8 |
| 5.4 Des dispositions communes à toute la ville | 8 |
| 5.5 Organisation | 9 |
| 5.6 Calendrier | 10 |
| 6. Information et participation de la population | 10 |
| 7. Taxe sur les équipements communautaires | 10 |
| 8. Cohérence avec le développement durable | 11 |
| 8.1 Dimension sociale | 11 |
| 8.2 Dimension économique | 11 |
| 8.3 Dimension environnementale | 11 |
| 9. Aspects financiers | 11 |
| 9.1 Incidences sur le budget d'investissement | 11 |
| 9.2 Récapitulatif des coûts | 12 |
| 9.3 Incidences sur le budget de fonctionnement | 12 |
| 10. Conclusions | 13 |

3. Contexte légal et réglementaire

3.1 Révision du Plan directeur communal (PDCom)

Dans son programme de législature 2016-2021, la Municipalité a exprimé la volonté de « finaliser l'adoption du Plan directeur communal (PDCom) et d'ouvrir en parallèle la révision du Plan général d'affectation (PGA) en concertation avec les milieux concernés ».

La révision du PDCom, débutée en 2011, est aujourd'hui à l'examen complémentaire auprès du Canton¹. Elle pourra être soumise au Conseil communal pour adoption en 2019. Pour rappel, le PDCom définit un cadre de référence pour l'ensemble des actions municipales ayant des impacts territoriaux et présente une vision cohérente du développement territorial communal. Il

¹ Le projet de PDCom a été envoyé au Canton pour examen complémentaire le 30 août 2017. Une fois reçu le rapport d'examen du Canton, les prochaines étapes seront les suivantes : intégration des remarques des services cantonaux d'ici à mi-2018 ; validation par la Municipalité et ouverture de la consultation publique fin 2018 ; élaboration du préavis début 2019 ; validation du préavis par la Municipalité mi-2019 et adoption par le Conseil communal fin 2019.

s'agit d'un plan d'intentions et d'orientations, qui n'a pas de caractère contraignant, contrairement au PGA, objet du présent préavis.

3.2 Modifications légales et renforcement du cadre réglementaire

Les modifications apportées au contexte légal et aux planifications de rang supérieur depuis 2006 devront être intégrés dans le cadre de la révision du PGA. Les principales modifications sont les suivantes :

- Projet d'agglomération Lausanne-Morges (PALM 2007, 2012 et 2016). Le projet de PALM 2016 a été transmis à la Confédération pour évaluation en décembre 2016 ;
- Plan directeur cantonal (PDCn) mis en vigueur au 1^{er} août 2008. Le PDCn a fait ensuite l'objet de 4 adaptations dont la dernière a été approuvée par le Conseil fédéral le 31 janvier 2018 ;
- loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) révisée, mise en vigueur au 1^{er} mai 2014 ;
- loi vaudoise sur l'énergie (LVLEne), mise en vigueur au 1^{er} juillet 2014 ;
- inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse (ISOS) révisé pour les districts de Lausanne et de l'Ouest lausannois et mis en vigueur par le Conseil fédéral au 1^{er} octobre 2015 ;
- loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL) et son règlement d'application (RLPPPL), mis en vigueur au 1^{er} janvier 2018 ;
- loi fédérale sur l'énergie (LEne) mise en vigueur au 1^{er} janvier 2018.

Ce nouveau contexte légal et urbanistique est détaillé comme suit.

4^e adaptation du PDCn et PALM 2016

L'entrée en vigueur de la LAT révisée a imposé aux cantons d'adapter les zones à bâtir dans leurs plans directeurs cantonaux « *de telle manière qu'elles répondent aux besoins prévisibles pour les quinze années suivantes.* ». Dans son article 38a, la LAT instaure un « moratoire » sur l'extension des zones à bâtir, jusqu'à l'approbation des plans directeurs cantonaux adaptés et au plus tard au 1^{er} mai 2019. Ainsi, jusqu'à la fin de cette période transitoire, toute extension de la zone à bâtir doit être compensée simultanément par une diminution d'une surface équivalente.

Afin de sortir rapidement du moratoire, le Canton a entrepris la 4^e adaptation du PDCn pour mettre celui-ci en conformité avec les exigences de la LAT révisée, en se concentrant sur la thématique de l'urbanisation.

L'approbation de cette adaptation par le Conseil fédéral au 31 janvier 2018 a mis fin au moratoire sur les zones à bâtir. Concernant le dimensionnement des zones à bâtir, ce sont les mesures du PDCn qui sont appliquées et tout particulièrement la mesure A11 du PDCn qui porte sur les « Zones d'habitation et mixtes ».

Cette mesure fixe la croissance maximale et les densités minimales autorisées par types de territoire, en fonction de leur situation dans le projet de territoire cantonal et dans le PALM.

Pour la croissance autorisée, le PDCn distingue les territoires situés à l'intérieur et ceux situés à l'extérieur du périmètre compact du PALM, ce dernier délimitant les territoires les mieux desservis du point de vue des services et des transports publics :

- à l'intérieur du périmètre compact, la Ville de Lausanne doit partager avec les autres communes de l'agglomération une enveloppe de croissance d'environ **75'000 nouveaux habitants d'ici 2030**. Une priorisation des projets entre communes sera mise en place pour respecter ce plafond ;
- à l'extérieur du périmètre compact (territoires forains tels Montblésson, Vers-chez-les-Blanc, Le Taulard, etc.), le taux de croissance est limité à **0.75%/an sur la base de la population 2015**. Les réserves en zone à bâtir excédant largement la croissance admise au sens du PDCn, Lausanne est tenue de redimensionner sa zone à bâtir en effectuant des

dézonages. A cette fin, des mesures ont d'ores et déjà été engagées par la Municipalité (notamment la mise en place d'une zone réservée communale dans les secteurs situés entre Montblesson et Pra Roman²). Un délai a été fixé au 20 juin 2022 aux communes pour réviser l'affectation de leurs zones surdimensionnées.

Pour les densités minimales des nouvelles zones d'habitation et mixtes, le PDCn concentre l'urbanisation dans les sites stratégiques de développement (cf. Les Plaine-du-Loup, Sébeillon-Sévelin, etc.) et les centralités du PALM (cf. le reste du territoire urbain) comme suit :

- 250 habitants et emplois à l'hectare dans les sites stratégiques d'agglomération, avec un indice d'utilisation du sol (IUS) minimum de 1.25 ;
- 125 habitants et emplois à l'hectare dans les centres et localités à densifier, avec un IUS minimum de 0.625 ;

Hors du périmètre compact, une densité de huitante habitants et emplois à l'hectare doit être garantie, avec un IUS minimum de 0.40.

L'enveloppe de croissance et les densités minimales précitées devront être prises en compte pour définir la constructibilité et l'utilisation du sol dans le futur PGA.

ISOS

L'ISOS révisé pour les districts de Lausanne et de l'Ouest lausannois est entrée en vigueur au 1er octobre 2015. Il identifie Lausanne comme site d'importance nationale. Il établit des relevés de sites pouvant être comparés entre eux et coordonnés avec d'autres inventaires et promeut la sauvegarde du patrimoine bâti dans le cadre de l'aménagement des localités. L'ISOS assigne aux différents périmètres de la ville des objectifs de sauvegarde (A, B ou C, soit sur la substance, la structure ou le caractère) qui doivent faire l'objet d'une pesée des intérêts et être transposés dans les plans d'affectation, en particulier dans le nouveau PGA.

Loi vaudoise (LVLEne) et fédérale sur l'énergie (LEne)

La LVLEne révisée est entrée en vigueur au 1^{er} juillet 2014. Elle comprend plus de 40 articles dont les dispositions les plus innovantes portent sur les énergies renouvelables, l'efficacité énergétique et le territoire. Par ailleurs, la LEne est entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2018. Celle-ci vise à réduire la consommation d'énergie, à améliorer l'efficacité énergétique et à promouvoir les énergies renouvelables.

Dans le cadre de la révision du PGA la nécessité de retranscrire ces dispositions légales au niveau communal sera étudiée.

LPPPL

La LPPPL vise à favoriser la mixité sociale et l'accès à des logements adaptés pour les catégories de populations moins favorisées économiquement. Elle propose aux communes une série d'outils pour favoriser la construction de logements d'utilité publique (LUP) dont la Municipalité entend faire usage dans le cadre du nouveau plan général d'affectation. Elle permet notamment de fixer dans les plans d'affectation des quotas minimaux de LUP dont la destination est garantie à terme, ainsi que des bonus de surface de plancher habitable pour la réalisation de LUP.

² La zone réservée, qui suspend temporairement la constructibilité des terrains à l'intérieur de son périmètre pour une durée de cinq ans prolongeable trois ans, a été mise à l'enquête publique du 16 février au 19 mars 2018.

Autres modifications en cours du contexte légal et des documents de rang supérieur

Il convient enfin de relever les deux modifications en cours suivantes :

- le Conseil d'Etat a entrepris la révision de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC). Il a transmis au Grand Conseil en octobre 2016 le projet de loi. Le projet de PGA devra se conformer au contenu de la loi révisée, une fois celle-ci entrée en vigueur ;
- le plan de mesures OPair 2005 de l'agglomération Lausanne-Morges adoptée par le Conseil d'Etat le 11 janvier 2006, est en cours de révision. Ce plan vise à concilier le développement de l'agglomération et le respect de la législation fédérale en matière de protection de l'air, dont l'ordonnance sur la protection de l'air (OPair). Le projet de PGA devra se conformer au futur plan de mesures OPair, une fois celui-ci adopté, notamment en matière de maîtrise du stationnement privé.

4. Plan général d'affectation (PGA) en vigueur

4.1 Historique

Le PGA est entré en vigueur le 26 juin 2006. Il succédait à une longue série de règlements communaux sur la police des constructions, dont les premières versions dataient de 1881, 1897 et 1905. Ces différents documents réglaient les constructions, gabarits, ordres de construction, etc. et réservaient les terrains nécessaires à la constitution du réseau des voies de circulation en y interdisant toute nouvelle construction.

Les premières « zones de construction » ont été établies entre 1910 et 1913, avec en particulier l'adoption, en 1912, par le Conseil Communal, de la « zone de la Cité » dans le but de lui conserver un caractère de quartier.

Le premier règlement du plan d'extension (RPE) entre en vigueur le 3 novembre 1942. Révisé en mars 1992, ce document définit des zones de construction sur l'ensemble du territoire communal.

Le PGA de 2006 avait pour principal objectif d'uniformiser les dispositions réglementaires relatives à l'affectation et à la constructibilité du territoire lausannois qui reposaient alors sur pas moins de 640 plans spéciaux (PPA). C'est donc 398 plans qui ont été abrogés à cette occasion. Le nouveau PGA a ainsi permis de simplifier la réglementation sur 60% du territoire lausannois. Les plans régissant les territoires forains ont toutefois été maintenus, moyennant des renvois, à titre supplétif, aux nouvelles dispositions réglementaires.

Le PGA de 2006 a remplacé le règlement sur le plan d'extension (RPE) de 1942 et également intégré, en les révisant, les dispositions du Règlement communal sur les constructions (RC) entré en vigueur le 1^{er} juillet 1990 qui traitait des formalités relatives à la construction, des constructions sous l'angle de l'esthétique, de la sécurité et de la salubrité ainsi que de la voirie. Le règlement du PGA (RPGA) comprend aujourd'hui 161 articles et six annexes : le tableau de détermination des besoins en places de stationnement, les correspondances des articles du RPE et du RC avec le RPGA, la liste des plans spéciaux abrogés, les plans spéciaux en vigueur dont les limites de constructions sont radiées, le tableau récapitulatif des dispositions réglementaires par zone et neuf schémas explicatifs.

Pour le reste, une série de nouveaux plans a été ajoutée au plan des zones. Il s'agissait, outre le plan des zones d'affectation, de ceux du centre historique, des tronçons commerciaux, des secteurs de stationnement, des lisières forestières, des limites des constructions et des degrés de sensibilités au bruit.

4.2 Objectifs de la révision

Comme relevé précédemment, un important travail de synthèse et de simplification a été mené lors de la précédente révision du PGA.

La révision à venir se doit de répondre à plusieurs enjeux importants pour le développement futur de la Ville de Lausanne, en adéquation avec le plan directeur communal en voie de finalisation. Si les sites stratégiques de développement, à l'instar des Plaines-du-Loup ou des Prés-de-Vidy feront l'objet de plans partiels d'affectation spécifiques, la révision du PGA vise à la préservation et la valorisation du cadre de vie (protection du patrimoine, identité et vitalité des quartiers et des centralités, prise en compte de la biodiversité, de la nature, des paysages, de l'environnement, de l'eau de l'agriculture urbaine et de l'alimentation locale) ainsi qu'à sa mise en conformité avec les documents juridiques de planification de rang supérieur précités (PDCn, LAT, etc.).

Le PGA doit en particulier être adapté pour mieux préserver l'identité des quartiers et assurer une protection suffisante du patrimoine bâti (bâtiments, ensembles et abords des objets protégés par la LPNMS, etc.), des jardins historiques ou encore du caractère des rues. Aujourd'hui, dans certains secteurs, la sauvegarde du patrimoine et la prise en compte des recensements entrent en contradiction avec les droits à bâtir et les limites des constructions. Dans ce contexte, la Municipalité souhaite que le futur PGA accorde plus d'importance au patrimoine bâti.

Le PGA doit également favoriser une architecture contemporaine de qualité, moins standardisée que celle encouragée par le PGA actuel.

L'identité des quartiers devra ainsi être assurée par des possibilités de construire adaptées, par exemple à la topographie particulière de Lausanne. Des mesures de protection plus importantes devront être introduites dans le nouveau PGA et, de façon plus globale, les aspects qualitatifs des constructions et des aménagements extérieurs devront être renforcés.

Le futur PGA proposera également d'intégrer des exigences qualitatives, et non uniquement quantitatives comme c'est le cas aujourd'hui, en lien avec la nature en ville et le réseau écologique.

Concernant les limites des constructions (LC), la révision proposera de les fixer pour tous les tronçons routiers des territoires forains, qui se réfèrent, aujourd'hui, à la loi sur les routes (LRou), du 10 décembre 1991, article 36. Pour le territoire urbain, où les LC sont déjà fixées, l'emprise prévue pour le réseau routier sera révisée de cas en cas en tenant compte de la nouvelle hiérarchisation du réseau.

Enfin, le nouveau PGA devra apporter une attention particulière à la question du commerce au centre-ville et dans les quartiers et aux outils de planification susceptibles de le favoriser. Sur un plan plus technique, il proposera une mise à jour des plans introduits en 2006 (tronçons commerciaux, attribution des degrés de sensibilité au bruit (DS), limite des constructions) ainsi qu'une simplification de son règlement dans le but d'accélérer les procédures de permis de construire.

4.3 Synthèse des objectifs thématiques

- urbanisation : valoriser et accompagner la mutation du territoire par des actions territoriales différenciées au centre-ville, dans les quartiers, les territoires forains et le long des axes de transports publics forts, en particulier :
 - au centre-ville : concilier les différentes vocations, renforcer les fonctions d'agglomération et l'attractivité du centre-ville, maintenir une vocation résidentielle, mettre en valeur le patrimoine du centre historique dans un périmètre élargi et renforcer l'attractivité des espaces publics majeurs ;

- quartiers et centralités de quartier : respecter et valoriser l'identité des quartiers et des centralités de quartier et permettre leur évolution en cohérence avec leurs valeurs morphologique et architecturale ;
- protection du patrimoine : prendre en compte l'ISOS comme base de la préservation de l'identité des quartiers conjointement avec les recensements (architectural, parcs et jardins historiques, thématiques) et mieux préserver les ensembles de qualité ;
- architecture : meilleure prise en compte de l'intégration et de la qualité architecturale ;
- nature, paysage et agriculture : favoriser, par des règles d'aménagement et de droits à bâtir, le développement et la mise en réseau de l'ensemble des composantes naturelles (renaturation de cours d'eau identifiés dans le PDCom, interfaces entre les espaces forestiers et les milieux bâtis, liaisons entre milieux de valeur (secs ou humides), etc.), paysagères (par ex. les échappées visuelles sur le grand paysage) et agricoles (surface d'assolement, SDA) sur l'ensemble du territoire ;
- environnement : prendre en considération les implications sur l'utilisation du sol des ressources souterraines, des infrastructures techniques, des dangers naturels, des risques technologiques, de la pollution de l'air, des nuisances sonores et lumineuses, ainsi que de l'adaptation au changement climatique dans une perspective de préservation du cadre de vie (p. ex. végétalisation) ;
- énergie : prendre des mesures incitatives et contraignantes en faveur des économies d'énergies et de promotion des énergies renouvelables ;
- mobilité : favoriser l'usage des modes de transports durables (modes de transports doux et transports publics) en réglementant, en fonction de la localisation, le stationnement pour les affectations en logement ;
- logement : la LPPPL permet de fixer un quota de logements d'utilité publique dans les plans d'affectation. En s'appuyant sur cette disposition légale, le PGA proposera une approche par quartier ou secteur de manière à favoriser la mixité sociale ;
- activité économique et commerciale: adapter la politique des tronçons commerciaux pour favoriser l'animation de l'espace public et la vitalité commerciale du centre-ville et des centralités de quartier et étudier la possibilité de nouveaux outils de planification pour favoriser le commerce et l'activité économique. En dehors du centre historique élargi, rechercher une mixité des affectations ;
- espaces publics : favoriser, par des règles d'aménagement, l'attractivité des fronts bâtis, lieux d'articulation entre les domaines publics et privés et veiller dans ce cadre à la sécurité objective et ressentie de la population ;
- équipements de loisirs : veiller à assurer une offre de surfaces dédiées aux activités de loisirs adaptées aux besoins de la population.

5. Démarche et organisation

5.1 Axes d'études

Au vu des importantes évolutions et des enjeux développés précédemment, plusieurs axes d'études thématiques et localisées sont proposés pour la révision du PGA. Certains objectifs nécessitent une connaissance des lieux et doivent être traités par « projet de territoire », en association avec la société civile et les « acteurs de quartier », alors que d'autres peuvent être traités indifféremment du contexte (dispositions réglementaires communes, comme par exemple le traitement des espaces verts).

5.2 Une approche par quartier pour le territoire urbain

Sur la base des études réalisées dans le cadre du PDCom, un projet urbanistique pour chaque quartier sera élaboré afin de définir les règles d'affectation et de construction, telles la

délimitation de secteurs de protection du patrimoine bâti, de redéfinition des limites des constructions et de contiguïté des constructions, le nombre de niveaux, la part de logements d'utilité publique, etc. Les espaces ouverts (non construits) seront également abordés afin de traiter de manière détaillée l'articulation entre domaines privés et publics, ainsi que les espaces verts, les échappées visuelles à préserver, etc.

Le but est de renforcer, dans les limites du cadre légal, les centralités et l'identité de ces quartiers et de favoriser une approche fine de l'urbanisme lausannois.

L'accent sera mis sur la définition et la valorisation d'entités urbaines significatives dont le caractère doit être préservé, l'identification des sites propices à une densification ponctuelle et encadrée, par exemple le long des transports publics performants (axes forts), la mise en réseau et le renforcement des espaces publics de « quartier » (parcs, places, cheminements), le patrimoine construit ou paysager à protéger (ISOS, recensements), la délimitation des constructions le long des axes routiers (plan d'alignements, de construction).

Des « plans guides » par quartier seront élaborés sur tout le territoire urbain dans le but de fixer des orientations sur de grands périmètres, tout en atteignant un haut niveau de précision sur certains sous-secteurs avec des enjeux particuliers. Son objectif principal sera de servir de fil rouge à la révision et d'offrir une vision globale et synthétique des différentes thématiques à traiter (patrimoine bâti, espaces publics, mobilité, espaces naturels et agricoles, paysage, etc.). Cet outil sera complété au fur et à mesure de l'état d'avancement de la révision du PGA.

Ce travail par plans-guides sera réalisé en étroite collaboration avec les « acteurs de quartiers » (représentants des associations d'habitants, collectifs, sociétés de développements, milieux intéressés, etc.) de manière à appuyer la révision du PGA sur une bonne expertise citoyenne.

Pour les périmètres impactés par le projet Léman 2030, les résultats des concours d'urbanisme ou des projets d'aménagement des espaces publics en cours d'élaboration seront intégrés à l'échelle correspondante (future place de la Gare, quartiers sous-gare, quartier des Fleurettes). Quant aux différents sites du projet Métamorphose (Plaines-du-Loup, Prés-de-Vidy, etc.) et aux sites stratégiques de développement, ils sont traités par plans partiels d'affectation (PPA) spécifiques, en dehors de la révision du PGA.

5.3 Une approche spécifique pour les territoires forains

L'enjeu principal des territoires forains est le redimensionnement de la zone à bâtir, le potentiel des réserves dépassant largement la croissance admise. Ce redimensionnement qui implique de redéfinir les limites de la zone à bâtir permettra également de préciser l'affectation des surfaces non bâties interstitielles. De surcroît, une réflexion sur le patrimoine bâti et naturel, sur l'habitat dispersé et les espaces ruraux sera entreprise. Le renforcement de l'identité agricole des territoires constituera ainsi un élément essentiel du projet. La thématique des loisirs et des sports sera également abordée, les zones foraines étant fortement dévolues à ces usages. A l'instar de ce qui se pratiquera pour les territoires urbains, les acteurs de quartier seront associés à ce travail.

5.4 Des dispositions communes à toute la ville

Ce domaine regroupe toutes les dispositions communes au territoire lausannois telles que le grand paysage (vue à préserver, grands ensembles naturels, etc.), le stationnement, les aspects énergétiques, la protection des arbres, le traitement des toitures, l'esthétisme et l'intégration des constructions et leur qualité architecturale, les limites des constructions, la protection des cours d'eau, les espaces verts, les places de jeux pour enfants, les dangers naturels, la sécurité et la salubrité des logements, la révision des degrés de sensibilité au bruit, les dérogations admises, etc.

5.5 Organisation

Organisation proposée :

- le pilotage politique de la démarche est assuré par la Municipalité qui prend les décisions aux principales étapes-clés du projet de révision ;
- la Délégation urbanisme et mobilité (DUM), composée du syndic et des municipaux des directions des Finances et de la mobilité (FIM), du Logement, de l'environnement et de l'architecture (LEA) et de la Sécurité et de l'économie (SE), examinera les propositions élaborées par le bureau d'études du PGA (voir ci-dessous), pour ensuite les valider avant leur présentation à la Municipalité ;
- représentative d'une large portion de la société civile et des partis politiques, la Commission consultative d'urbanisme et des transports (CCUT) sera consultée régulièrement sur l'avancement des études ;
- le bureau d'études du PGA, dirigé et composé par des collaborateurs du Service de l'urbanisme, organisera et mettra en œuvre la démarche, préparera et pilotera les études, et sera responsable de la gestion du calendrier et du budget ;
- certains services communaux collaboreront aux groupes d'études en fonction des sujets abordés. Ils seront sollicités par le bureau d'études du PGA. Chaque service concerné désignera au moins un représentant. Un groupe restreint, formé des représentants des services ou entités impliqués, accompagnera toutes les phases de la révision du PGA. Certains groupes d'études seront complétés si nécessaire par des représentants de la société civile (acteurs de quartiers) pour leur connaissance du « terrain » (lieux et habitants) ;
- des mandataires désignés par appels d'offres selon les thèmes abordés seront chargés de mener les études nécessaires au bon avancement du dossier, sous la direction du bureau d'études du PGA. Le cahier des charges des études à mener seront validés par la DUM au fur et à mesure de l'avancement de la révision ;
- le travail de recensement, de visite et de définition des objectifs par quartier associera les acteurs de quartier (associations, sociétés de développement, collectifs, maisons de quartier, etc.). La démarche souhaitée par la Municipalité entend en effet s'appuyer aussi bien sur l'expertise de spécialistes que sur l'expertise citoyenne essentielle pour tout ce qui relève du cadre de vie (patrimoine, identité des quartiers, environnement, mobilité, logement, etc.) ;
- des mentors (ou conseillers) et experts (associations professionnelles notamment) désignés pour accompagner le travail du bureau d'études du PGA seront consultés aux étapes-clés de la procédure d'élaboration ; l'apport de ces mentors sera d'aider à déceler le plus en amont possible les problèmes qui se présenteront, tant en termes d'organisation de la démarche et de concertation avec l'ensemble des acteurs, qu'en termes de qualité des contenus des études ;
- en parallèle, les services cantonaux (territoire, environnement, mobilité, etc.) seront sollicités ponctuellement pour un accompagnement ciblé.

5.6 Calendrier

| Phase | Prévu pour | Description |
|---|--------------------------------|---|
| Examen préliminaire VD ³ | mi-2018 | Projet d'intention soumis au SDT |
| Élaboration de la révision | de juillet 2018 à juillet 2020 | Élaboration/réalisation des plans guides à l'échelle des quartiers, démarches participatives. Rédaction du projet sur la base de ces résultats. |
| Examen préalable ⁴ VD ⁵ | fin 2020 | La Municipalité soumet le projet au SDT pour examen des services cantonaux, puis traitement des demandes et adaptation du projet |
| Enquête publique ⁶ | mi-2021 | Soirées d'information publique préalable à organiser, mise à l'enquête (un mois) |

L'objectif final consiste à mettre le projet de révision à l'enquête publique en fin de législature, soit mi-2021.

6. Information et participation de la population

La participation et l'information de la population sera un aspect important de la révision du PGA. Au-delà d'une information par le biais des canaux habituels (site internet, communiqués de presse, conférence de presse, etc.) et de la procédure légale d'enquête publique, deux types de concertation et de dialogue avec la société civile sont prévus :

1. les différents groupes d'intérêts et milieux intéressés seront consultés tout au long du processus, notamment dans le cadre de la CCUT ;
2. les « acteurs de quartier » (associations d'habitants, sociétés de développement, collectifs, maison de quartier, etc.) seront associés au travail fin qui sera effectué par quartier dans le cadre de la révision du PGA. L'objectif est de pouvoir, en plus d'une expertise des services et des spécialistes, appuyer la révision du PGA sur une expertise citoyenne propre à chaque quartier.

7. Taxe sur les équipements communautaires

La révision du PGA ne prévoit pas de densification significative puisque les sites prioritaires de développement feront l'objet de plans partiels d'affectation spécifiques. Dans ce contexte et compte tenu des droits à bâtir octroyés par le PGA en vigueur, les cas de propriétaires assujettis à la taxe sur les équipements communautaires seront sans doute peu nombreux, celle-ci ne s'appliquant qu'à partir d'un seuil minimal de 500 m² de surfaces de plancher déterminantes (SPd) supplémentaires octroyées par une mesure d'aménagement du territoire.

³ Selon projet article 36 LATC.

⁴ Le projet LATC ne prévoit plus que trois mois d'examen en raison de l'introduction de l'examen préliminaire.

⁵ Selon projet article 37 LATC.

⁶ Selon projet article 38 LATC.

8. Cohérence avec le développement durable

La révision du PGA s'inscrit dans les objectifs du développement « urbain et forain » durable en répondant à ses trois dimensions : sociale, économique et environnementale.

8.1 Dimension sociale

La participation des différents acteurs concernés par la révision via les associations de quartiers, les sociétés de développement, les groupes d'intérêts, entre autres, offre une grande opportunité de construction d'une vision commune du développement de Lausanne et, par extension, fournit un outil de promotion de cohésion sociale.

La révision du PGA permettra de garantir l'animation et l'appropriation du centre-historique élargi, en confortant, dans la continuité du PGA actuel, sa vocation résidentielle.

Le PGA s'attachera, par ailleurs, à valoriser l'identité et la vitalité des quartiers et des centralités de quartier, support traditionnel du lien social. Enfin, l'utilisation des nouvelles dispositions de la LPPPL contribuera également à renforcer la mixité sociale.

8.2 Dimension économique

Le PGA définit par parcelle les droits à bâtir. En ce sens, l'économie et plus particulièrement les branches de la construction sont directement impactées par le cadre réglementaire institué par celui-ci.

Le PGA veillera à préserver le rayonnement et l'attractivité économique de la Ville, en facilitant l'implantation de nouvelles entreprises de tous types (tertiaires et secondaires).

8.3 Dimension environnementale

Les objectifs décrits sous le chapitre 4 montrent que la révision du PGA traite de la dimension environnementale du développement durable.

Pour conclure, la révision du PGA, de par sa nature intégrative et systémique, touche les trois dimensions du développement durable. Elle dispose d'un très fort potentiel d'amélioration environnementale (stratégie « Nature en ville », entre autres) et de forts potentiels économiques (vitalité commerciale) et sociaux (vie de quartier, vocation résidentielle du centre-ville, etc.).

9. Aspects financiers

En date du 16 novembre 2017, la Municipalité adoptait l'ouverture d'un compte d'attente de CHF 349'000.- pour démarrer dans les meilleurs délais la révision du PGA. Dans l'intervalle, la prudence a dicté de privilégier à l'interne l'organisation du projet de révision avant d'octroyer des mandats externes ; aucune dépense n'a été engagée à ce jour.

9.1 Incidences sur le budget d'investissement

Les incidences seront les suivantes :

| (en milliers de CHF) | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | Total |
|----------------------------|------------|------------|------------|------------|----------|------------|
| Dépenses d'investissements | 100 | 200 | 200 | 150 | | 650 |
| Recettes d'investissements | | | | | | 0 |
| Total net | 100 | 200 | 200 | 150 | 0 | 650 |

9.2 Récapitulatif des coûts

| Honoraires des mandataires jusqu'à l'enquête publique | Montant TTC |
|--|------------------|
| Honoraires spécialistes dans les divers domaines concernés : urbanisme, architecture patrimoine, mobilité, nature et environnement | 500'000.- |
| Honoraires « mentors-conseillers » | 70'000.- |
| Honoraires spécialistes en communication | 60'000.- |
| Divers et imprévus | 20'000.- |
| Total | 650'000.- |

9.3 Incidences sur le budget de fonctionnement

| | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | Total |
|-------------------------------|------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Personnel suppl. (en EPT) CDD | | | | | | | |
| (en milliers de CHF) | | | | | | | |
| Charges de personnel | | | | | | | |
| Charges d'exploitation | | | | | | | 0.0 |
| Charges d'intérêts | | 8.9 | 8.9 | 8.9 | 8.9 | 8.9 | 44.5 |
| Amortissement | | 130.0 | 130.0 | 130.0 | 130.0 | 130.0 | 650.0 |
| Total charges suppl. | 0.0 | 138.9 | 138.9 | 138.9 | 138.9 | 138.9 | 694.5 |
| Diminution charges | | | | | | | 0.0 |
| Revenus | | | | | | | 0.0 |
| Total net | 0.0 | 138.9 | 138.9 | 138.9 | 138.9 | 138.9 | 694.5 |

Calculés sur la base d'un taux d'intérêt moyen de 2.5% pour la Direction de la culture et du développement urbain, les intérêts théoriques moyens développés par le présent préavis s'élèvent à CHF 8'900.- par année à compter de l'année 2019.

10. Conclusions

Eu égard à ce qui précède, la Municipalité vous prie, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir prendre les résolutions suivantes :

Le Conseil communal de Lausanne,

vu le préavis N° 2018/15 de la Municipalité, du 19 avril 2018 ;

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'allouer à la Municipalité un crédit d'investissement du patrimoine administratif de CHF 650'000.- destiné à financer la révision du PGA ;
2. de balancer le compte d'attente 1930.581.143 par prélèvement sur le crédit mentionné sous chiffre 1 ;
3. d'amortir annuellement les dépenses ci-dessus par la rubrique 1930.331 « Amortissement du patrimoine administratif » du budget de la Direction de la culture et du développement urbain, Service de l'urbanisme ;
4. de faire figurer, sous rubrique 1930.390 du Service de l'urbanisme, les intérêts découlant du crédit mentionné sous chiffre 1 ci-dessus.

Au nom de la Municipalité :

Le syndic :
Grégoire Junod

Le secrétaire :
Simon Affolter