



### Réponse à l'interpellation de M. Daniel Dubas et consorts, déposée le 2 octobre 2018

« Abandon du projet "Cour Camarès" : quel coût pour la Commune de Lausanne ? »

Lausanne, le 15 novembre 2018

#### Rappel de l'interpellation

*« A la demande du Fonds de prévoyance du Crédit agricole, la Municipalité a décidé le 16 août 2007 d'ouvrir un plan partiel d'affectation (PPA) « Cour Camarès », pour permettre la réalisation d'un nouveau quartier de logement sur les parcelles n<sup>os</sup> 14'049, 14'051, 14'053, 14'055 et 14'166 de la commune de Lausanne. Il s'inscrivait dans les développements projetés de l'enclave de Vernand, conformément au Projet d'agglomération Lausanne-Morges (PALM) et au Schéma directeur du Nord lausannois (SDNL).*

*Après divers rebondissements, le projet de PPA a été soumis à l'enquête publique le 20 novembre 2013. La Municipalité a ensuite adopté le préavis N° 2014/71 relatif au PPA « Cour Camarès » le 23 octobre 2014. La Commission permanente de politique régionale (CPPR) s'est réunie à six reprises pour traiter ce dossier à rebondissement, entre le 3 février 2015 et le 27 mai 2016, en émettant d'importantes réserves et remarques.*

*Dans sa séance du 8 décembre 2016, la Municipalité a enfin pris la décision de retirer le préavis N° 2014/71 avec l'objectif de présenter un nouveau préavis dans le courant de l'année 2017 tenant compte des avis exprimés par la commission (voir le courrier de la Municipalité du 22 décembre 2016 « Retrait du préavis N° 2014/71 – PPA Cour Camarès ».)*

*Le PPA « Cour Camarès » empiétait notamment sur une surface affectée en zone intermédiaire et classée en surfaces d'assolement (SDA). De plus, il prévoyait un nombre très conséquent de places de stationnement, il n'était pas coordonné avec les développements futurs des transports publics, et il ne projetait que des logements en « marché libre ».*

*Afin de faciliter l'acceptation du projet par une majorité du Conseil communal, la Municipalité avait annoncé avoir entamé des négociations avec le Fonds de prévoyance du Crédit agricole, afin de reprendre une partie du projet pour y intégrer notamment des logements à loyers contrôlés.*

*Toutefois, les récentes décisions du Conseil d'Etat de préserver les surfaces affectées en zones industrielles et artisanales (ZIZA) dans le secteur de Vernand, par crainte d'une pénurie de telles zones dans l'agglomération, rendent la construction de nouveaux logements désormais inenvisageable. Ainsi, la Municipalité a informé le Conseil communal de l'abandon des projets de Plan directeur localisé intercommunal (PDLi) Lausanne-Vernand – Romanel-sur-Lausanne et des Plans partiels d'affectation Cour Camarès et Vernand-Camarès (voir le courrier de la Municipalité du 13 septembre 2018, « Secteur de Vernand – Abandon des projets (...) »).*

#### Préambule

Positionné dans un site stratégique du Projet d'agglomération Lausanne-Morges (PALM), desservi par le train Lausanne-Echallens-Bercher (LEB), le secteur de Vernand était destiné à l'accueil de nouveaux quartiers d'habitation, notamment en reconvertissant les parcelles affectées en zone d'activités industrielles et artisanales (ZIZA), selon le plan d'extension n° 576, approuvé en juin 1976.

Afin de concrétiser cette vision urbanistique ambitieuse, dans une perspective intercommunale, diverses planifications stratégiques ont été menées depuis 2008 environ par la Municipalité et ses partenaires (y compris les services cantonaux), dans le cadre du Schéma directeur du Nord lausannois (SDNL).

En parallèle, les planifications d'affectation nécessaires pour adapter le statut du sol au nouvel usage prévu, étaient effectuées par des propriétaires et développeurs immobiliers privés. Les PPA comprenaient, en effet, majoritairement des parcelles privées ; les quelques parcelles communales concernées par ces projets étaient déjà valorisées par des entreprises privées, bénéficiant de droits de superficie de longues durées.

La récente décision du Conseil d'Etat concernant les ZIZA a contraint les communes à abandonner les planifications en cours, celles-ci n'ayant désormais plus de chance d'aboutir. Les trois procédures concernées sur le territoire de Lausanne ont induit des frais d'études importants, assumés par les collectivités ou les propriétaires privés et ce malgré des niveaux d'avancement variables au moment de leur abandon :

- le PDLi a fait l'objet d'un examen préalable auprès des services cantonaux en 2015 ; il devait faire l'objet d'un examen préalable complémentaire ;
- après le retrait par la Municipalité du préavis N° 2014/71 en décembre 2016, le PPA Cour Camarès devait faire l'objet de modifications, puis être soumis à nouveau à l'adoption du Conseil communal ;
- la procédure de PPA Vernand-Camarès a été ouverte par la Municipalité en 2012, à la demande des propriétaires. Le projet n'a jamais fait l'objet d'un dépôt à l'examen préalable auprès des services cantonaux. En raison de sa surface et de sa complexité, il a également induit des frais d'étude importants.

### Réponses aux questions posées

La Municipalité répond comme suit aux questions posées :

**Question 1 : Quels ont été les montants investis par la Ville de Lausanne dans les projets de PDLi Lausanne-Vernand – Romanel-sur-Lausanne et des PPA Cour-Camarès et Vernand-Camarès ?**

**Montants investis dans les études stratégiques du SDNL (PDLi et autres études) :**

Depuis le lancement du PDLi en 2013, la Ville de Lausanne a contribué pour environ un tiers au financement des études nécessaires à l'instar de la Commune de Romanel-sur-Lausanne et des services cantonaux. Plusieurs mandats ont été confiés à des bureaux spécialisés afin de mener à bien ce projet :

- un mandat à un groupement pluridisciplinaire pour l'élaboration du PDLi ;
- un mandat à une agence de communication ;
- un mandat pour l'élaboration d'une planification énergétique territoriale, rendue nécessaire après l'examen préalable, à la suite de l'évolution du cadre légal.

PDLi et étude liée	Montants à charge de Lausanne (en CHF, TTC)
Plan directeur localisé intercommunal et communication (abandonné en 2018)	134'000.-
Planification énergétique territoriale sur le territoire de Lausanne-Vernand (abandonnée en 2018)	7'387.-
<b>TOTAL</b>	<b>141'387.-</b>

Tableau 1 : participations de Lausanne aux études du PDLi (source : bureau technique du SDNL, 2018).

Le PDLi a fait suite à d'autres études stratégiques menées dans le cadre du SDNL, également orientées sur la planification de nouveaux quartiers d'habitation dans le secteur de Vernand. En raison du changement de vision cantonale, l'essentiel du contenu des études est rendu caduque et devra être repris.

Etudes stratégiques précédant le PDLI	Montants à charge de Lausanne (en CHF, TTC)
Chantier 1 : Concept de développement de l'axe LEB, Lussex - Bel-Air (terminé en 2009, mais non validé)	63'539.-
Chantier 2 : Etude stratégique d'accessibilité multimodale (terminé et validé en 2012)	12'947.-
<b>TOTAL</b>	<b>76'306.-</b>

Tableau 2 : participations de Lausanne dans les études stratégiques du SDNL, visant à planifier de nouveaux quartiers d'habitation dans le secteur de Vernand (source : bureau technique du SDNL, 2018).

Par ailleurs, la Ville a mis à disposition les ressources humaines de l'administration communale pour le suivi de ces projets (en particulier, les services de l'urbanisme et des routes et de la mobilité).

#### Montants investis dans les PPA Cour Camarès et Vernand-Camarès :

Les projets de PPA étant portés par des propriétaires et investisseurs privés, la Ville n'a pas contribué financièrement à leur élaboration. Elle a mis à disposition les ressources humaines de son administration pour le suivi des deux PPA (en particulier, les services de l'urbanisme, des routes et de la mobilité, des parcs et domaines et du cadastre).

Dans le cadre du PPA Cour Camarès, le Service des routes et de la mobilité a fourni des prestations pour développer le projet routier du barreau de l'Essert, nécessaire pour desservir le futur quartier et devant accompagner la procédure de PPA.

#### Question 2 : Concernant plus spécifiquement le PPA Cour Camarès, quelle était la teneur exacte des négociations entreprises en 2016-2017 avec le Fonds de prévoyance du Crédit agricole dans le but de modifier le projet en vue de la présentation d'un nouveau préavis ?

Le PPA Cour Camarès intégrait dans son périmètre une partie de la parcelle n° 14'055, affectée en zone intermédiaire et en zone agricole. La parcelle étant inscrite à l'inventaire des surfaces d'assolement (SDA), son affectation en zone à bâtir nécessitait de restituer environ 1.5 ha de SDA en compensation.

Ni les propriétaires fonciers, ni le porteur de projet (Fonds de prévoyance du Crédit agricole) ne pouvant assurer cette opération, il revenait à la Ville de le faire au moyen de surfaces en cours de dézonage sur son territoire (secteur des Antêts).

Plutôt que de négocier avec le promettant-acquéreur la « vente » des surfaces de compensation, la Municipalité a envisagé d'acquérir la portion de la parcelle n° 14'055 à affecter (acquisition d'un droit d'emption). Cette acquisition lui aurait permis :

- de conserver l'entière maîtrise du processus de compensation des SDA ;
- de participer au portage du projet et de le faire évoluer dans le sens des demandes formulées par la Commission chargée du traitement du préavis N° 2014/71 (notamment, garantie d'une mixité de logements dans le quartier).

Le prix d'achat du terrain convenu avec le Fonds de prévoyance du Crédit agricole tenait compte :

- de la valeur du terrain après légalisation du PPA ;
- de la perception par la Ville de la taxe sur les équipements communautaires, selon les montants fixés par le règlement communal en la matière (plus élevée que la participation des propriétaires prévue initialement, négociée sous la forme d'un forfait).

#### Question 3 : Ces négociations avaient-elles abouti ?

Les négociations n'ont pas abouti, pour les raisons suivantes :

- entre 2016 et 2017, les directives cantonales concernant la protection des SDA ont fortement évolué, rendant caduque le mécanisme de compensation envisagé par la Municipalité et questionnant la faisabilité du PPA Cour Camarès, selon le périmètre et le calendrier prévus. La 4<sup>e</sup> adaptation du Plan directeur cantonal (PDCn) soumise au Grand Conseil en octobre 2016, a en effet aboli le

- principe d'une compensation simultanée des SDA par les communes, au profit d'une gestion cantonale ; de plus, les conditions d'emprises sur des SDA sont désormais plus strictes ;
- courant 2017, dans le cadre de l'élaboration du PDLi, les services cantonaux (Service du développement territorial, Service de la promotion économique et de l'innovation) ont demandé aux communes de préserver les surfaces en ZIZA à Vernand. Cette demande devenant par la suite une contrainte pour la vision urbanistique projetée à Vernand, les démarches relatives au projet de PPA Cour Camarès ont été mises en suspens.

**Question 4 : Si oui, avec quelles incidences financières pour la Ville de Lausanne ?**

Les négociations n'ayant pas abouti à l'achat par la Ville d'une partie de la parcelle n° 14'055, elles n'ont pas eu d'incidences financières.

**Question 5 : Si oui, quelles en sont les conséquences aujourd'hui pour la Ville de Lausanne, sachant que les surfaces concernées sont maintenues en zone industrielle, zone de verdure et zone intermédiaire, ces dernières étant finalement équivalentes à de la zone agricole ?**

Le projet de PPA portant sur des parcelles privées, l'abandon de la procédure n'a pas d'incidence sur la valeur du patrimoine immobilier de la Ville.

L'abandon du projet a toutefois des conséquences financières indirectes pour la Ville, avec la perte de revenus potentiels provenant de la légalisation du PPA (perception de la taxe sur les équipements communautaires) et du développement de nouveaux logements (rentées fiscales).

Le mécanisme de financement des éventuelles infrastructures nécessaires au fonctionnement du secteur de Vernand doit maintenant être redéfini, sur la base des futurs développements en ZIZA. Pour la Commune, les revenus issus de la perception des taxes seront plus faibles avec ce type d'affectation qu'avec le développement de logements, les plus-values étant limitées. Cette baisse des contributions privées pourrait être problématique, notamment pour financer les infrastructures de mobilité assurant l'accès au secteur Vernand-Camarès – Bel-Air (franchissement des voies du LEB).

Par ailleurs, l'abandon de tout projet de développement de logements dans le secteur de Vernand influe sur les ambitions communales en matière de production de logements, annoncées dans le préavis N° 2005/45 « Création de 3'000 nouveaux logements à Lausanne ».

**Question 6 : Enfin, de manière plus générale et au regard des problématiques des SDA et des ZIZA, quelles sont aujourd'hui les intentions de la Municipalité sur les évolutions futures de l'enclave de Vernand ?**

Au regard de la difficulté à empiéter sur les SDA et de la nécessité de conserver les surfaces affectées en ZIZA, les possibilités d'évolution de l'enclave de Vernand à moyen terme doivent être envisagées dans les limites existantes de la zone à bâtir et conformément à la vocation actuelle des zones (activités économiques, utilité publique, agriculture, logement dans les secteurs des Crottes et du Boulard – Taulard). Les surfaces affectées en zone intermédiaires seront retournées à la zone agricole.

Pour les surfaces affectées en ZIZA, les intentions de la Municipalité sont désormais dépendantes des démarches cantonales découlant de la mise en œuvre des bases légales fédérales. En effet, le Canton doit mettre en place un système de gestion des zones d'activités, afin d'assurer une utilisation mesurée et appropriée du sol. Ce système de gestion permettra de coordonner le développement des zones d'activités de toutes échelles et d'en assurer une gouvernance et une gestion globale.

Le secteur de Vernand a été identifié par le Canton comme un site stratégique pour le développement économique de l'agglomération, voire au-delà. Les études nécessaires pour préciser ce concept et les conditions de sa mise en œuvre seront menées ces prochains mois (vision directrice). Elles seront financées par les services cantonaux et menées de concert avec les communes de Lausanne et Romanel-sur-Lausanne et le SDNL. Les propriétaires privés seront associés à la démarche.

Une révision des dispositions de la zone d'activités pourrait être envisagée par la suite, afin notamment :

- d'augmenter les potentiels d'accueil de la zone (densification, usage plus rationnel du sol, etc.) ;
- d'en améliorer l'attractivité et la qualité ;
- d'en préciser l'usage (limitation des surfaces commerciales et administratives par exemple), etc..

Le Plan directeur communal en cours de révision est conforme aux nouvelles orientations de l'enclave de Vernand.

La Municipalité estime avoir ainsi répondu aux questions de Monsieur l'interpellateur.

Ainsi adopté en séance de Municipalité, à Lausanne, le 15 novembre 2018.

Au nom de la Municipalité

Le syndic  
Grégoire Junod



Le secrétaire  
Simon Affolter

