

## Rapport de la Commission adhoc

### Chargée d'examiner le préavis municipal N°11/2018

#### *Plan d'affectation communal La Clochatte*

Madame la Présidente, Mesdames les Conseillères, Messieurs les Conseillers,

La Commission s'est réunie une 1<sup>ère</sup> fois le 24 octobre 2018, une 2<sup>ème</sup> fois le 29 octobre 2018 et une 3<sup>ème</sup> fois le 5 novembre 2018.

M. Jean-Pierre Sueur, Syndic, accompagné de M. Philippe Gmür, urbaniste indépendant, se sont mis à notre disposition pour répondre à nos nombreuses questions lors de la 1<sup>ère</sup> séance de la Commission. Nous les remercions chaleureusement.

Avant d'entrer dans le vif du sujet, il est important de relever 2 points :

1. Dès le début du Plan d'Affectation Communal de la Clochatte (PAC anciennement PQ) M. Jean-Pierre Sueur, Syndic, était en charge de ce projet. M. Christian Menétrey, Municipal du Service de l'Urbanisme et du développement durable depuis 2016, n'a pas participé à l'élaboration du dossier. Le PAC est piloté par le Service de l'Urbanisme et du développement durable. Il est entièrement financé par les propriétaires du bienfonds.
2. M. Philippe Gmür a signé une déclaration d'indépendance et n'a aucun intérêt commun avec les propriétaires du bienfonds.

### Résumé des discussions de la Commission

La Commission estime que tous les membres du Conseil Communal ont pu lire attentivement la nombreuse documentation, fort bien réalisée, qui accompagnait le préavis. C'est la raison pour laquelle, à l'unanimité, la Commission a décidé de résumer ses débats et ses décisions, en suivant la structure du préavis.

#### Point 5, Analyse du site (page 6 du préavis)

Accessibilité : Le Syndic a précisé que le prolongement de la ligne de bus 22 des TL sera mis en exploitation avant l'arrivée des nouveaux habitants du PAC de la Clochatte.

Cyclistes et piétons : Nous regrettons qu'il n'y ait aucun aménagement spécifique pour les cyclistes et les piétons en périphérie du site. Aucune mention non plus sur l'amélioration de l'accessibilité en direction d'Epalinges et de Lausanne.

#### Point 6, Concept d'aménagement du plan d'affectation (page 12 du préavis)

Augmentation du trafic : La densité de population indiquée, avec un indice d'utilisation du sol de 0,85 nous paraît adaptée au site. Les zones vertes paysagères et la place de jeu ouvertes au public sont des éléments positifs. Néanmoins, l'augmentation du trafic inquiète.

Dans les compléments d'informations transmis par M. le Syndic, la Commission relève que 3 des 4 oppositions ont été levées grâce aux séances de conciliation. La Municipalité a mentionné les aménagements suivants afin de modérer le trafic :

- Le ralentissement du trafic à 30km/h prévu sur la poche des Martines
- L'interdiction prévue du trafic des poids lourds de plus de 3,5 tonnes, bordiers exceptés.

En ce qui concerne le degré de sensibilité au bruit (DS), le degré III nous semble adapté à la zone. Actuellement il est en degré III et IV.

La Commission espère que ces engagements seront respectés. Néanmoins, elle relève que la problématique liée au trafic, engendré par l'École Internationale de Lausanne, reste entière. Elle espère que les réaménagements de la route prévus lors de la prolongation de la ligne de bus 22 des TL permettront une meilleure circulation aux abords des écoles.

Dangers naturels : Des mesures renforcées ont été apportées à la suite de l'analyse des dangers naturels tels que les débordements de la Valleyre, inondations, chutes de pierres ou glissements de terrain.

### Point 7, Conformité aux buts de l'aménagement du territoire (page 17 du préavis)

Taxe sur la plus-value (LATC révisée) : s'agissant d'une nouvelle affectation, M. le Syndic précise que la zone sera soumise à la nouvelle taxe cantonale sur la plus-value entrée en vigueur au 1<sup>er</sup> septembre 2018 (20% sur une plus-value réalisée par une mesure d'aménagement du territoire) et non-mentionnée dans le préavis. La décision de taxation sera émise par le canton.

Contexte général : dans le cadre de la description de la situation de l'aménagement du territoire dans l'agglomération Lausanne-Morges la Commission estime qu'il aurait été juste de présenter les chiffres de la population jusqu'en 2017 (8'093 habitants) et non les chiffres de 2014 (6'937 habitants).

Par ailleurs, si on applique à la Commune le taux de croissance de +1,7% par année sur la base de la population de 2015 (7'271 habitants) qui est celui prévu pour le périmètre compact, la population de notre Commune devrait atteindre 9'363 habitants en 2030. Or, avec les projets en cours de réalisation en 2018 (Pré-Fleuri + Morettes), auxquelles s'ajoutent les 2'500 habitants attendus dans le cadre des plans de quartier (PQ) du Syndicat des améliorations foncières (SAF), la population de la Commune atteindrait 11'413 habitants, donc 22% de plus que prévu dans le cadre du PALM. Certes, ce taux de croissance de 1,7% est une moyenne sur l'ensemble de l'agglomération, mais Lausanne et d'autres communes sont en train de repousser, au-delà de 2030, des projets de construction dans des zones déjà affectées au bâti car les projets sont trop nombreux par rapport aux 75'000 habitants à absorber.

Dans ce contexte, la Commission s'interroge sur la plus-value du quartier proposé ici qui justifierait encore une augmentation de la population montaine. Certes, la Municipalité a, initialement, donné son accord à la réaffectation. Cependant, l'aménagement du territoire évolue avec le temps et les priorités fixées.

Par contre, la Commission est unanime avec le fait que le site actuel n'est pas des plus esthétiques avec l'abandon du gros des activités industrielles. Dans ce sens, il est clair que le remplacement des bâtiments existants par des constructions à vocation résidentielle, ne peut qu'améliorer la zone sur le plan esthétique.

### Point 10, Contribution au financement de l'équipement communautaire (page 21 du préavis)

Financement : Nous saluons le fait que la Commune a mandaté un urbanisme indépendant, M. Philippe Gmür. Celui-ci a pris les scénarios les plus favorables à l'intérêt public lors du calcul du montant de la taxe d'équipement communautaire (TEC). Il mentionne par ailleurs que le montant prévu pour les équipements sportifs aurait pu être plus élevé si la Commune avait ajusté son règlement après 2014. La Commission a consulté les détails des calculs.

## Point 11, Contribution à la création de logements à loyer abordable (page 21 du préavis)

LLA et UAPE : La Commission relève l'effort des propriétaires qui acceptent que 5% de la surface de plancher disponible (SPd) soient affectés à des logements à loyer abordable (LLA). Nous regrettons que la Municipalité ait inclus la surface de l'UAPE dans ce calcul. Il nous semble plus clair de distinguer le quota de la SPd attribuée à des LLA (en réalité 3,5%) de la surface des zones d'activités commerciales qui seront louées à l'EFAJE pour des prestations d'utilité publique de type UAPE et garderie (encore en discussion). La Commission relève que ces accords permettront d'assurer des locataires pérennes pour une bonne partie des surfaces commerciales prévues.

La majorité de la Commission ne partage pas l'analyse faite par la Municipalité concernant les LLA. Selon la Commission, les LLA proposent une solution à un problème qui est celui des logements inabordables pour une bonne partie de la population. Les réflexions ayant amené à la nouvelle L3PL datent de plusieurs années déjà (la L3PL date de 2016 et a été votée en février 2017). On ne peut que regretter que la Municipalité ne se soit pas penchée plus rapidement sur ce sujet. D'autres communes comme Nyon, s'en préoccupent déjà depuis 2010.

## Le Règlement (Annexe 2)

La Commission n'a pas de commentaires spécifiques qui méritent d'être relevés.

## Rapport justificatif selon l'article 47 OAT (Annexe 3)

Il faut relever encore que ce plan de quartier doit être validé par le canton. Selon M. Philippe Gmür, le risque que le canton retouche ce projet ou qu'il le refuse est très faible, pour autant qu'aucun changement majeur ne soit proposé.

Point 4.5 page 30 : Étant donné que notre Commune est « Cité de l'énergie - cap vers la société à 2000 watts », la Commission regrette que les propositions énergétiques ne soient pas plus créatives et ambitieuses que ce que propose le règlement cantonal.

## Avant-projet des aménagements paysagers et équipements (Annexe 4)

Point 1.2 page 1 : La Commission relève que M. David Richard, Conseiller Communal, fait partie du groupe d'étude. Si celui-ci est uniquement employé de l'entreprise GEA et n'a pas d'autres intérêts financiers prépondérants dans la réalisation du PAC, cela ne constitue pas un motif de récusation.

Point 4.1 page 5 et point 4.2 page 6 : Nous espérons que les chemins qui desservent les immeubles ne deviendront pas une zone de non droit et de parking sauvage. Il serait intéressant de protéger ces dessertes par un système, par exemple, de potelets rétractables.

Plan de la page 27 : La place de jeux semble sous-dimensionnée si l'on prend en considération les 40 à 50 enfants présents en journée à l'UAPE et les enfants résidents dans le quartier. Pour rappel, il y a un potentiel d'accueil de 520 habitants dans ce nouveau quartier.

## Convention des équipements et des aménagements (Annexe 7)

En résumé, les propriétaires se sont engagés à financer les équipements et aménagements pour une somme de CHF 4,9 millions. La Commune s'est engagée à cofinancer les 20% de l'entretien de la parcelle, comme elle le fait avec tous les nouveaux plans de quartier.

## Levée de l'opposition (Annexe 8 et 9)

L'opposition formulée par l'opposant n'apporte pas de commentaires. Dès lors, la Commission rejoint la proposition de la Municipalité de lever cette opposition et valide le projet de courrier.

## Conclusions

A l'unanimité, la Commission relève la qualité du projet, l'engagement des propriétaires et ne s'oppose pas à ce plan d'affectation. Toutefois, la majorité de la Commission remet en question la création de logements à loyer abordable (LLA). En effet, même si nous saluons la proposition des propriétaires de mettre à disposition 5 % de la SPd totale du plan de quartier pour des logements à loyer abordable (LLA), soit 1'295 m<sup>2</sup> (à ne pas confondre avec des loyers subventionnés qui engageraient les finances de notre Commune). Nous regrettons la position de la Municipalité qui tend à diminuer cette surface à 915 m<sup>2</sup> au profit de l'UAPE qui ne peut être considérée comme du logement au sens de la Loi. Relevons qu'une augmentation du pourcentage de LLA ne nécessite pas de nouvelle mise à l'enquête dans la mesure où les gabarits des bâtiments ne sont pas modifiés.

La Commission a d'abord débattu la proposition d'amender le préavis en imposant un taux de 5% de la surface destiné uniquement aux LLA. La majorité de la Commission a ensuite estimé que d'imposer un taux serait considéré comme arbitraire avant l'élaboration de la politique communale sur le logement. Il s'agit d'atteindre l'objectif de favoriser la construction de LLA, avec une réglementation privilégiant l'accès à nos anciens et nos jeunes citoyens du Mont-sur-Lausanne.

Le préavis mentionne l'étude lancée par la Municipalité visant à définir sa politique du logement, attendue début 2019. Nous relevons que l'encouragement de la mise à disposition de logements diversifiés et accessibles à toutes les catégories de la population fait partie du programme de législature 2016-2021. De plus, la mise en place de conditions favorables au développement de la mixité sociale fait explicitement partie des objectifs du PAC (préavis N° 11/2018, point 6.2, page 13). Cependant, un taux de LLA de 3,5% ne nous semble pas constituer une mixité suffisante.

En conclusion, la Commission ad hoc chargée d'examiner le préavis N° 11/2018, par 5 voix contre 4, propose au Conseil Communal de renvoyer le préavis à la Municipalité jusqu'à la finalisation de la politique communale sur le logement (y compris la réglementation associée), comme annoncée dans le préavis et confirmée par notre Syndic pour le début 2019.

Le Mont-sur-Lausanne, le 7 novembre 2018

Le président :

Antoine Chamot

  
.....

La rapportrice :

Marie-Dominique Grobéty

  
.....

Les membres :

Daniel Besson

.....

Alexandre Cevey

.....

Olivier Descloux

.....

Sébastien Gallus

.....

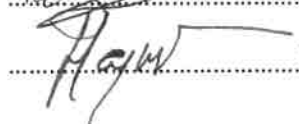
Jolanda Müller Chabloz

  
.....

Karim Mazouni

  
.....

Philippe Hayward

  
.....

