



Préavis au Conseil communal

Initiative populaire communale *Sauvons le Vallon de la Valleyre, le poumon vert du Mont !*

Municipalité

Mme Laurence Muller Acharti, Syndique, Territoire, économie et relations extérieures

N° 04/2024

Préavis adopté par la Municipalité le 26 mars 2024

Table des matières

1	Objet du préavis	3
2	Contexte	3
2.1	Le Syndicat des améliorations foncières	3
2.2	Les plans de quartier du SAF - le 19 juin 2006 « 11 d'un coup »	7
2.3	Les recommandations communales pour les travaux collectifs d'équipement	9
2.4	Les directives urbanistiques communales pour les bâtiments	9
3	Le secteur à bâtir Valleyre	10
3.1	Le plan de quartier	10
3.1.1	<i>Situation</i>	10
3.1.2	<i>Environnement et milieux naturels</i>	12
3.1.3	<i>Procédure, affectation et programme</i>	14
3.1.4	<i>Concept des aménagements extérieurs</i>	15
3.1.5	<i>Les aspects fonciers</i>	16
3.1.6	<i>Les équipements collectifs</i>	17
3.2	Organisation du secteur	17
3.2.1	<i>L'assemblée générale de secteur</i>	17
3.2.2	<i>Comité de gestion de la parcelle de dépendance</i>	18
3.3	État de la mise en œuvre	19
3.3.1	<i>Travaux collectifs d'équipement</i>	19
3.3.2	<i>Arborisation : surfaces forestières</i>	21
3.3.3	<i>Arborisation : boisements hors forêt, surfaces arborées et arbustives</i>	22
3.3.4	<i>Demande d'abattage hors forêt</i>	23
3.3.5	<i>Permis de construire des bâtiments</i>	24
3.3.6	<i>Impacts environnementaux du projet</i>	24
4	Initiative	27
4.1	Objet et historique	27
4.2	Cadre légal relatif au traitement d'une initiative populaire communale	29
5	Conséquences en cas d'acceptation de l'initiative	30
5.1	Enjeux territoriaux	31
5.1.1	<i>Périmètre de centre</i>	31
5.1.2	<i>Logements</i>	32
5.1.3	<i>Espace de délasserment</i>	32
5.1.4	<i>Dimensionnement</i>	32
5.1.5	<i>Foncier</i>	33
5.2	Enjeux environnementaux	33
5.3	Enjeux infrastructurels	34
5.4	Enjeux financiers	34
5.4.1	<i>Planification financière</i>	34
5.4.2	<i>Indemnisation des propriétaires</i>	34
5.4.3	<i>Incidences directes</i>	36
5.4.4	<i>Incidences indirectes</i>	37
5.5	Enjeux juridiques	37
6	Synthèse et pesée des intérêts	38
7	Conclusion	40

1 Objet du préavis

Le présent préavis a pour but de transmettre au Conseil communal l'initiative populaire communale *Sauvons le Vallon de la Valleyre, le poumon vert du Mont !*, déposée le 15 décembre 2021 par des membres du corps électoral communal (cf. annexe 2).

Le Conseil communal doit dès lors prendre la décision d'approuver ou non l'initiative :

- en cas d'approbation de l'initiative en termes généraux, celle-ci n'est pas soumise au vote du corps électoral. La décision du Conseil communal est cependant susceptible de référendum (art. 149, al. 1 LEDP) ;
- en cas de rejet de l'initiative, celle-ci est soumise au vote du corps électoral accompagnée, le cas échéant, d'une recommandation de rejet (art. 149, al. 2 LEDP).

En cas d'approbation de l'initiative par le Conseil communal ou le corps électoral, le Conseil communal est tenu, en respectant les intentions des signataires, de prendre dans les quinze mois qui suivent les décisions utiles à sa mise en œuvre (art. 149, al. 1 et 6 LEDP), sur proposition de la Municipalité.

La procédure est détaillée au chapitre 4.2 ci-après.

2 Contexte

2.1 Le Syndicat des améliorations foncières

Le secteur affecté en zone à bâtir de Valleyre, dont il est question dans le présent préavis, fait partie d'un vaste périmètre où une opération d'améliorations foncières (AF) a été ordonnée par le Conseil d'État en 1982 et est actuellement mise en œuvre. Un plan de situation du périmètre du Syndicat des améliorations foncières (SAF) et des secteurs à bâtir (TAB) est présenté à l'annexe 5 (plan des secteurs). Le périmètre du SAF s'étend sur 542 hectares, ce qui représente plus de la moitié du territoire communal (980 hectares). Sur ces 542 hectares, la grande majorité concerne de l'aire agricole (443 hectares). Le solde est composé de surfaces forestières (53 hectares) et de terrains à bâtir (TAB – 46 hectares). Ces TAB représentent 8.5% du périmètre global du SAF et 4,7% du territoire communal.

Le tableau et la carte ci-dessous illustrent ces données quantitatives :

Superficie commune	Périmètre AF	Aire agricole AF	Surface forestière AF	TAB : 13 secteurs
980 ha	542 ha (55% superficie Commune)	443 ha	53 ha	46 ha (8.5 % périmètre AF)

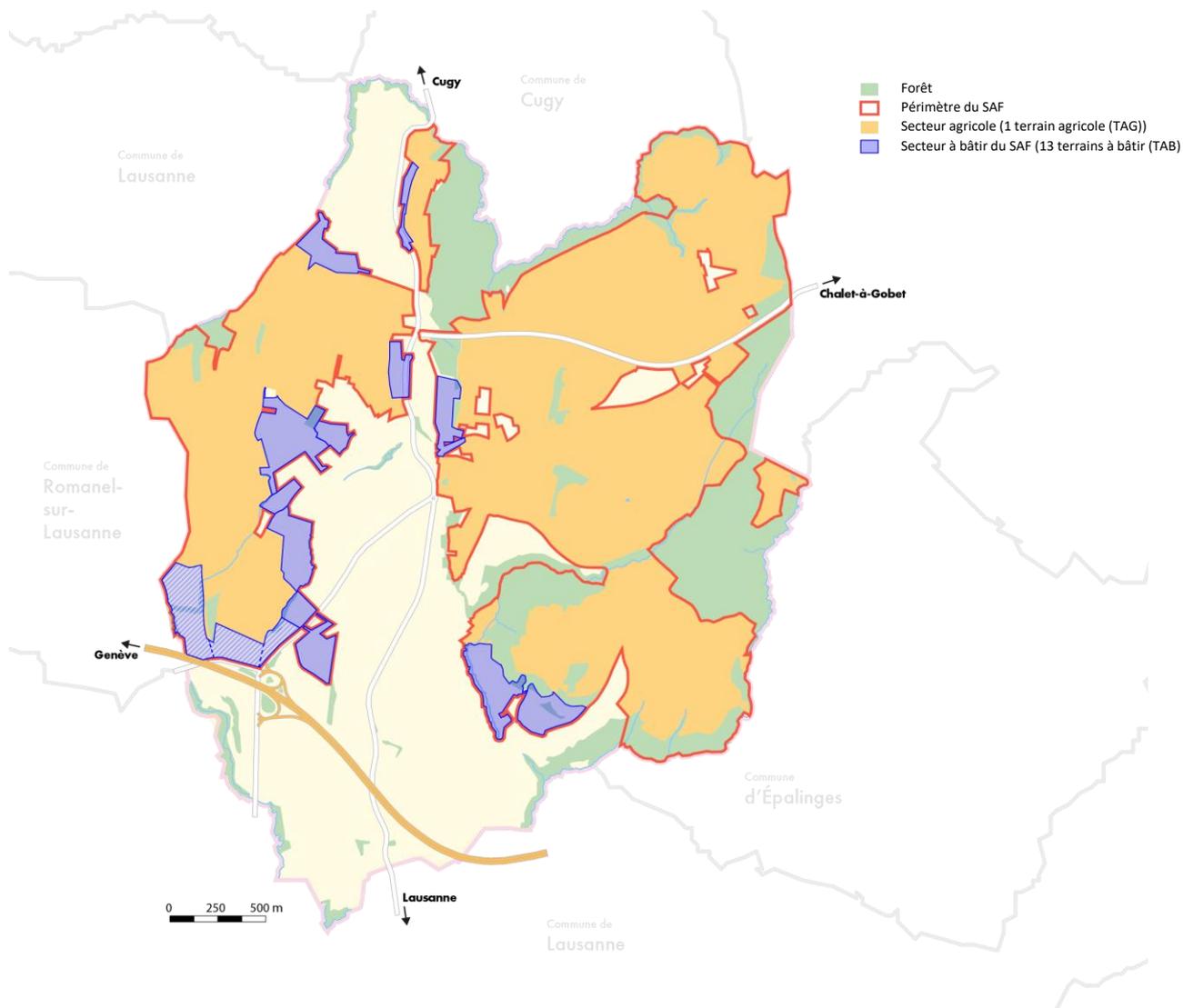


Figure 1 : périmètres du SAF

Les AF, aussi appelées *remaniement parcellaire*, sont un outil d'aménagement du territoire qui permet, en s'affranchissant des contraintes foncières, de rationaliser le morcellement excessif des propriétés et des domaines, essentiellement situées en zone agricole. Les AF ont ainsi notamment pour objectifs (art. 1 LAF) :

- d'améliorer la compétitivité de l'agriculture ;
- d'améliorer les conditions de vie et économiques de l'espace rural ;
- d'améliorer les conditions de travail, de production et de mise en valeur des produits.

Les AF permettent une nouvelle division et répartition des biens-fonds avec adaptation de l'ensemble des droits foncières. Concrètement, il s'agit de passer d'un périmètre d'ancien état (AE) de propriété, très

morcelé pour des raisons historiques, à un nouvel état (NE) de propriété beaucoup moins morcelé, afin d'atteindre les objectifs ci-dessus¹.

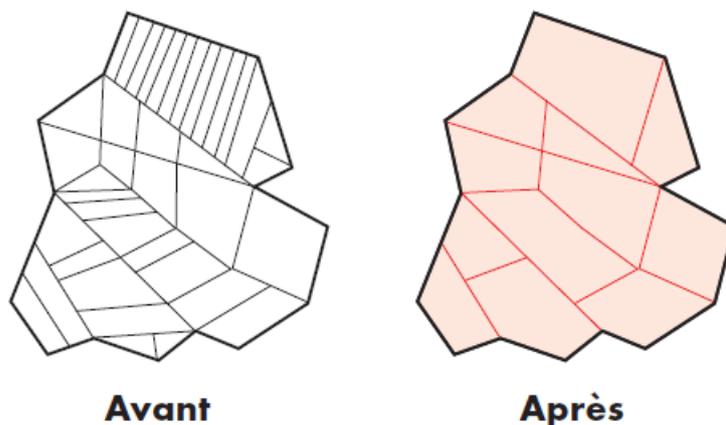


Figure 2 : Exemple de remaniement parcellaire

La principale difficulté d'une telle entreprise réside dans la répartition et l'estimation judicieuse de la valeur des terrains. Pour mener à bien une opération AF, il convient de constituer un Syndicat d'améliorations foncières. L'autorité compétente en matière d'AF est le Canton, qui assure l'exécution de la LAF (art. 3a LAF).

Les AF représentent un outil d'aménagement du territoire fréquemment utilisé dans le canton de Vaud, comme l'illustre la carte ci-dessous :



Figure 3 : différents SAF dans le canton de Vaud (en rouge : dissous ; en bleu : en activité)
(source : geo.vd.ch)

¹ Source et pour aller plus loin : <https://www.vd.ch/themes/territoire-et-construction/ameliorations-foncières/les-ameliorations-foncières-dans-le-canton-missions-et-responsabilités>

À l'échelle du territoire communal, il est également intéressant de relever que le Mont-sur-Lausanne a connu plusieurs SAF, illustrés ci-après :

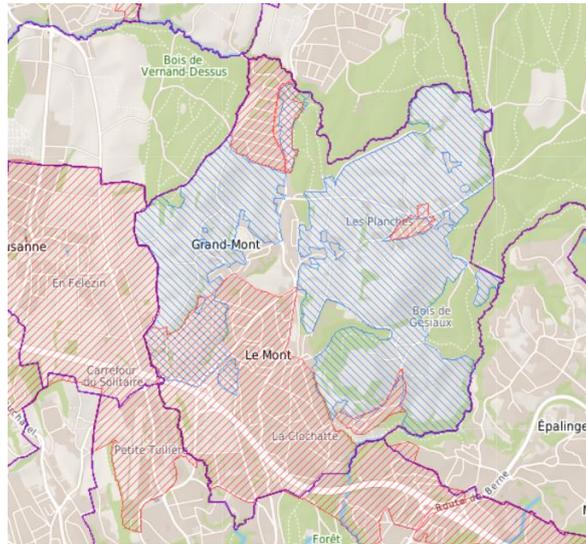


Figure 4 : différents SAF au Mont-sur-Lausanne (en rouge : dissous ; en bleu : en activité)

(source : geo.vd.ch)

La particularité du SAF du Mont-sur-Lausanne, créé par arrêté du Conseil d'État du 19 mars 1982², réside dans le fait qu'il est à péréquation réelle, c'est-à-dire en corrélation avec l'adoption d'une zone agricole liée à une zone à bâtir.

En vertu de l'art. 3 de ses statuts³ du 16 décembre 2010, le SAF a notamment pour buts :

- la construction de chemins et de collecteurs d'assainissement ;
- l'étude, en collaboration avec la Commune, des plans de quartier inclus dans le périmètre du SAF ;
- l'équipement de terrains à bâtir inclus dans le périmètre.

Le SAF est ainsi le maître d'ouvrage pour la réalisation des ouvrages collectifs des espaces communs des quartiers sis dans son périmètre. L'autorité compétente pour autoriser le démarrage des travaux est le Canton de Vaud, en particulier le Département des institutions, du territoire et du sport (DITS).

Les plans de quartier ont été adoptés par le Conseil communal en 2006. En 2013, les projets d'exécution des équipements⁴ des terrains à bâtir ont été mis à l'enquête pour l'ensemble des 14 secteurs. En 2019, les plans de quartier sont entrés en vigueur et les travaux collectifs (TC) ont pu démarrer dès 2020 selon les secteurs⁵ dont sept sont terminés et un à bout touchant. Les premières réceptions d'ouvrages ont eu lieu fin 2022. Pour trois secteurs, les travaux collectifs sont sur le point de démarrer, après une mise à jour selon les recommandations communales (cf. chapitre 2.3).

² Le SAF du Mont-sur-Lausanne n'est donc pas volontaire, mais bien imposé par le Conseil d'État.

³ Adoptés en assemblée générale constitutive le 3 juin 1982, modifiés le 12 décembre 1996, le 21 juin 2000 et le 16 décembre 2010.

⁴ Aussi dénommés travaux collectifs (TC).

⁵ Dès l'entrée en vigueur du SAF, la Municipalité a souhaité un phasage du développement pour permettre de coordonner l'urbanisation et les infrastructures.

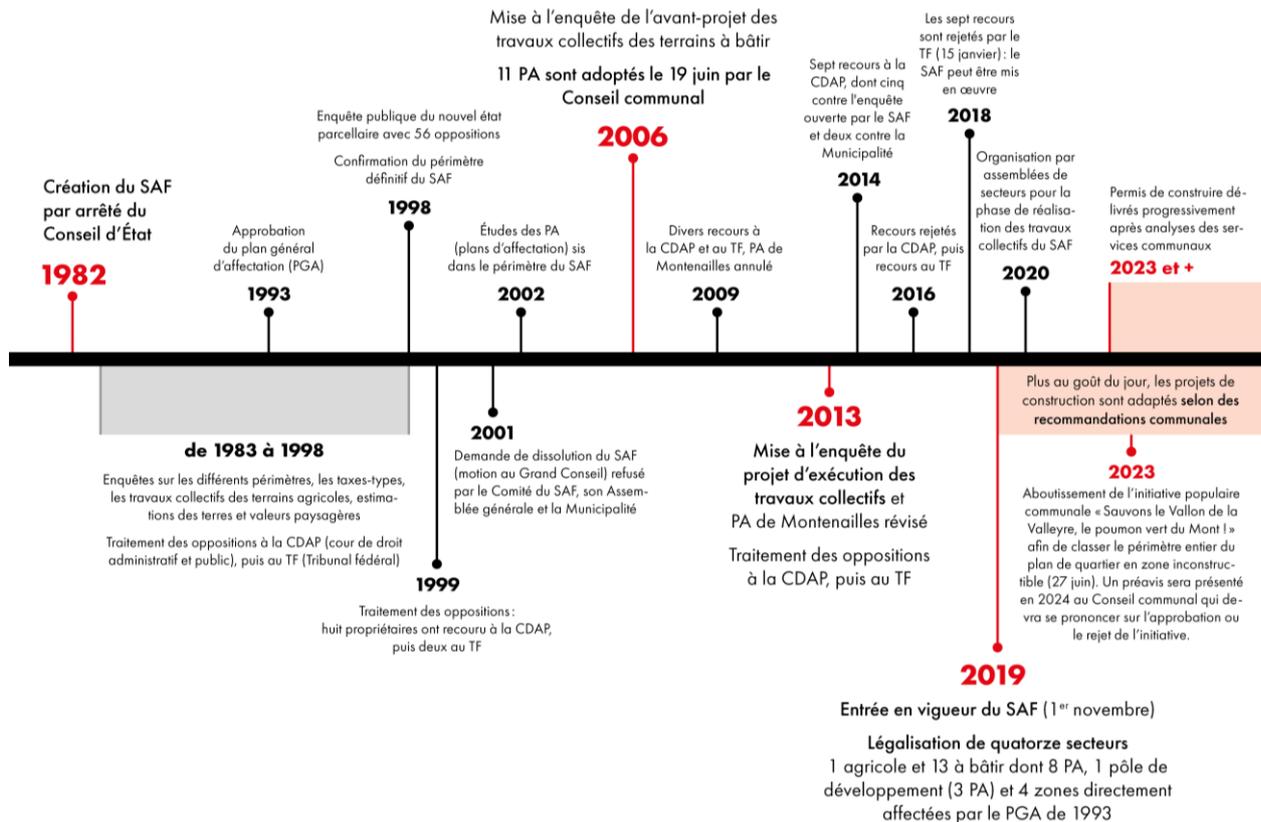


Figure 5 : 40 ans du SAF à la loupe

Les TC du terrain à bâtir (TAB) de Valleyre font partie de la deuxième catégorie mentionnée ci-avant (TC sur le point de démarrer). L'état d'avancement du secteur est traité au chapitre 3.3 du présent préavis.

2.2 Les plans de quartier du SAF - le 19 juin 2006 « 11 d'un coup »

Au début des années 1980, suite à l'entrée en vigueur de la LAT du 22 juin 1979, il y avait au Mont-sur-Lausanne un vaste territoire à aménager, mais pas de solution consensuelle. Même s'il a été imposé par l'État en 1982, le SAF a fortement contribué à y parvenir. Jusqu'en 1993, date de la mise en vigueur du plan général d'affectation (PGA) et du règlement communal sur les constructions et l'aménagement du territoire (RCCAT) qui entérinent son périmètre définitif sur plus de 50% de la surface du territoire communal, il a, en tant qu'outil d'aménagement, permis de définir les vocations territoriales identifiées par le plan directeur de 1989. Il a aussi, en quelque sorte, anticipé la LAT révisée de 2014 en préservant et protégeant une vaste zone agricole, des surfaces forestières et des milieux naturels multifonctionnels. Le mitage du territoire a ainsi pu être évité par une planification des secteurs à bâtir en extension mesurée directe de la zone à bâtir existante. L'habitat groupé et collectif y a été privilégié, en rupture avec celui individuel de la zone de villas qui avait été dicté par la politique communale d'aménagement du territoire lors des décennies passées.

L'existence du SAF a donc permis l'établissement du PGA de 1993 qui, via l'art. 124 du RCCAT, subordonne toute extension et développement éventuels à l'inscription du transfert de propriété du nouvel état au registre foncier, qui n'a été effective que le 1^{er} novembre 2019.

Cette politique d'aménagement/développement de la commune, dont le SAF est en partie à l'origine, est fondée sur les principes de densification du milieu bâti existant et la définition de secteurs d'extension de moyenne densité dans son prolongement immédiat. Cela permet de préserver de vastes espaces ouverts libres de construction, dont l'agriculture peut bénéficier grâce à la création d'une zone agricole qui bloque l'expansion des zones à bâtir. Ainsi, le PGA se caractérise par deux types de zones :

des secteurs régis par le RCCAT, immédiatement constructibles, et d'autres secteurs à développer par plans de quartier (PQ).

Le 1^{er} novembre 2001, soit dix-huit ans jour pour jour avant son aboutissement, réunis en assemblée générale, les membres du Syndicat AF exprimaient leur volonté d'initier l'étude des plans de quartier inclus dans le périmètre du Syndicat. Le 27 juin 2002, cette même assemblée donnait des nouveaux buts au Syndicat par modification des statuts en introduisant deux articles, à savoir l'étude, en collaboration avec la Commune, des plans de quartier inclus dans le périmètre du SAF et l'équipement des terrains à bâtir dans son périmètre. L'assemblée approuvait aussi le montant global des devis d'études d'urbanisme, le mode de financement et la mise en œuvre des études.

Sur cette base, la Municipalité confiait, début 2002, le pilotage des études simultanées de 11 plans de quartier à son Service de l'urbanisme. Une démarche que l'on peut qualifier de continue et cohérente a alors été lancée afin de réussir l'exercice qui s'annonçait d'une complexité inédite, soit mener de front les études de 11 PQ en vue d'une adoption « en bloc » par le Conseil communal, et cela dans les meilleurs délais. L'indissociabilité de ces plans était dictée par le principe de péréquation réelle appliqué au SAF et leur entrée en vigueur régie par l'art. 124 du RCCAT.

Au vu de la multiplicité des acteurs en présence et des thématiques à traiter sur un périmètre aux caractéristiques territoriales hétérogènes et afin de garantir une intégration réussie, le SURB s'est attelé à créer les conditions-cadres pour préciser les interactions afin que chaque spécialiste agisse en synergie et crée une dynamique de groupe allant bien au-delà de la simple analyse et développement de projet. Le SURB a formalisé sa méthodologie originale dans un cahier des charges. Le concept directeur « habiter dans un parc » a guidé son élaboration. Il s'agissait de densifier de manière équilibrée en créant convivialité, attachement et identification au quartier par la qualité des aménagements, quelle que soit la taille du bâti.

La prise en compte de ces multiples paramètres a débouché sur une approche typologique des 11 PQ par lots, correspondant à des « bassins » différents, caractérisés par des valeurs physiques homogènes du point de vue territorial, tant dans un contexte restreint qu'élargi.

Ainsi, les 11 PQ du SAF, solidaires et indissociables en vertu de l'art. 124 du RCCAT, ont été adoptés « d'un coup » le 19 juin 2006 par le Conseil communal. En l'état des connaissances, ce fait est inédit dans l'histoire de l'aménagement du territoire en Suisse.

Le secteur Valleyre a été placé dans le lot de la partie sud-est de la commune, associé à celui de Montenailles, qui forment conjointement un ensemble territorial homogène. Leur continuité, à l'ouest, du tissu bâti de Montenailles/Penau, leurs impacts sur les accès et la desserte, leur intégration dans la topographie du coteau et la relation spatiale avec le Petit-Mont leur donnent ensemble tout sens de développement. D'ailleurs, le rapport justificatif selon l'art. 47 OAT établi pour la mise à l'enquête des PQ en 2006 présentait les deux secteurs dans un seul document.

Comme pour les 10 autres PQ, le secteur Valleyre a été conçu sur la base du cahier des charges précité qui imposait aux mandataires l'élaboration d'un plan d'équipement sous forme d'avant-projet à réaliser en parallèle des études classiques des PQ. Celui-ci venait s'ajouter aux documents légaux que sont le plan et son règlement et le rapport justificatif selon l'art. 47 OAT. Ce document contenait un concept des aménagements des espaces extérieurs, hors parcelles privées, situés sur la parcelle de dépendance du quartier, dans laquelle la Commune s'est intégrée en tant que propriétaire d'une parcelle de taille très modeste (moloks ou autre équipement). Ceci lui permet ensuite de veiller et superviser son entretien, et s'assurer ainsi de sa bonne gestion. Cette manière de faire est appliquée sur une grande partie des quartiers montains.

Ce cahier des charges insistait sur les aspects qualitatifs que devaient comprendre les aménagements des espaces ouverts pour valoriser les éléments intrinsèques du site et ainsi participer à la qualité du cadre de vie ambiant, aussi bien à l'intérieur du périmètre que dans son contexte plus large. Ce plan

d'équipement a accompagné le PQ Valleyre lors de sa mise à l'enquête en 2006 et s'est concrétisé par un projet d'exécution, objet de l'enquête des travaux collectifs de 2013.

La direction des études des PQ par le SURB a permis, via une vue d'ensemble du développement communal, de compléter les infrastructures dont la commune avait besoin et qui sont encore en cours de développement et/ou réalisation aujourd'hui. Pour sa part, le PQ Valleyre devait contribuer ainsi à compléter la planification du réseau communal de mobilité active et l'extension des lignes de transport public (TP). Ainsi à l'époque, Valleyre et Montenailles ont justifié l'extension de la ligne tl18, dont le rebroussement est intégré dans le périmètre de Valleyre. Aujourd'hui, le quartier de la Clochette a pu se développer grâce à cet élément de planification et pourrait justifier à lui seul l'extension de la ligne.

2.3 Les recommandations communales pour les travaux collectifs d'équipement

Au vu de ce qui précède et pour rester dans la même logique de cette démarche continue et cohérente, dès l'entrée en vigueur des planifications liées au SAF, la Municipalité a jugé judicieux de réactualiser et revoir le cahier des charges précité, élaboré dans les années 2000, à la lumière de l'état des connaissances actuelles en matière d'approche urbanistique afin d'intégrer notamment les évolutions sociétales et environnementales. C'est l'objet des recommandations communales et des directives urbanistiques brièvement exposées ci-dessous, qui ont amené plus de qualité et de modernité à un quartier déjà conçu de manière intégrée.

Pour cela, dans le courant du deuxième semestre 2020 et le premier de 2021, les services techniques (renforcés depuis quelques années par ceux des infrastructures et de la mobilité et de l'environnement), sous la direction du SURB, ont édicté des recommandations visant l'amélioration des travaux collectifs prévus en 2013 pour l'ensemble des TAB du SAF, dont notamment Valleyre.

Ces recommandations ont porté non seulement sur les éléments applicables à l'ensemble des TAB du SAF mais aussi sur les spécificités de chacun d'eux. Elles émettent un certain nombre d'améliorations qualitatives pour rendre ces TAB plus accessibles et attrayants, propices aux échanges et créateurs de liens sociaux en phase avec l'évolution des modes de vie. Elles mettent également l'accent sur l'adaptation au réchauffement climatique et la préservation, voire la sauvegarde accrue, de la biodiversité.

De manière relativement complète en reprenant toutes les thématiques déjà existantes, elles ont débouché plus concrètement sur des propositions de modifications des projets de 2013, selon l'état des connaissances actuelles qui portent essentiellement sur l'utilisation de matériaux ayant fait d'objet d'évolutions technologiques et la manière d'aborder certaines problématiques. Ceci a notamment permis une arborisation plus dense, des modifications d'ouvrages de rétention visant à accueillir de l'eau permanente/semi-permanente, des améliorations substantielles en termes de mobilité active et de mobiliers urbains, des ajouts de points d'eau potable et l'usage de matériaux plus écologiques et perméables de couleurs claires afin d'optimiser l'albédo des surfaces, de minimisation de la pollution lumineuse via une diminution du nombre de points et de hauteur de mâts, etc.

Ces plus-values ont dû faire l'objet de décisions complémentaires de la part de propriétaires lors d'assemblées générales (AG) de secteurs, avec parfois des impacts financiers pour les propriétaires à la demande de la Municipalité, telle que le prévoit la loi sur les améliorations foncières (LAF). Les recommandations détaillées y relatives sont exposées ci-après (cf. chapitre 3.3.1).

2.4 Les directives urbanistiques communales pour les bâtiments

Au même titre que les recommandations communales (cf. chapitre 2.3), qui concernent uniquement les TC du SAF, la Municipalité a également jugé nécessaire de les compléter par des directives urbanistiques⁶ en 2021 relatives aux constructions sises sur les parcelles privées destinées à recevoir les bâtiments. Celles-ci constituent un cahier des charges complémentaire aux recommandations précitées

⁶ <https://www.lemontsurlausanne.ch/le-mont-officiel/services-communaux/urbanisme/urbanisme/directives-urbanistiques>

à remplir par chaque maître d'ouvrage. Elles sont conformes aux règles de constructions des PQ en vigueur. Contrairement aux TC, qui découlent de la LAF et sont de compétence cantonale, les autorisations de construire selon la LATC sont de compétence communale.

Les directives urbanistiques traitent de la qualité architecturale, de l'intégration paysagère, de la mobilité durable et de l'environnement. Elles fixent des objectifs généraux et des exigences à respecter lors des demandes de permis de construire. Les services techniques veillent à leur application en lien avec chaque règlement de PQ. Elles sont ensuite synthétisées dans un dossier de présentation exigé pour chaque quartier avant la mise à l'enquête des bâtiments. Cet exercice a déjà été effectué dans ce cadre pour les PQ de Pernessy et d'Etavez-Devant ; avec à chaque fois une présentation/exposition ouverte au public. Un article dans le journal communal a également été produit à cette occasion.

3 Le secteur à bâtir Valleyre

3.1 Le plan de quartier

3.1.1 Situation

En préambule et de manière générale, il est important de rappeler que les TAB Valleyre et Montenailles ont été planifiés conjointement par les mêmes spécialistes du lot sud-est (cf. chapitre 2.2.). Ces deux secteurs forment un ensemble aménagé cohérent sur un large périmètre homogène. Même s'ils sont régis par deux PQ distincts pour des raisons physiques de présence de bâti préexistant, ils sont homogènes du point de vue urbanistique, dont la logique intègre également le Pré-d'Ogue, laissé libre de constructions pour assurer et perpétuer les fonctions de délasserment et de préservation du paysage naturel. Il a été ainsi clairement défini ce qui était à urbaniser de ce qui ne l'était pas.

Localisé dans le quart sud-est de la commune à une altitude moyenne est de 680 m, le TAB Valleyre *intra-muros* se situe au nord de la Clochette sur un coteau orienté sud-ouest à proximité immédiate, au nord-ouest, de la centralité historique du Petit-Mont. Il est délimité :

- au nord et à l'ouest par le ruisseau de la Valleyre qui s'écoule dans un cordon boisé;
- au nord par le vallon du Pré d'Ogue et une aire forestière ;
- à l'est/sud-est par le prolongement de la zone à bâtir existante (zone de villas de Penau et le PQ voisin de Montenailles) ;
- au nord/nord-est par la forêt de Manloud.



Figure 6 : localisation du secteur et situation dans son contexte élargi
(en rouge : liaison de mobilité douce prévue à terme)

Son périmètre, intégralement inclus dans le périmètre compact du PALM, s'étend sur près de 55'000 m². Il est actuellement accessible en TP via le terminus de la ligne t18 (arrêt Clochatte), situé à environ 700 m au sud, qui va toutefois être prolongée jusqu'à l'entrée du quartier à court terme. Un chemin de randonnée pédestre inscrit à l'inventaire cantonal des chemins pédestres, longe le ruisseau de la Valleyre et permet de relier les quartiers de La Clochatte et du Petit-Mont.

Le sud du site est traversé par une ligne à haute tension, dont le rayonnement impose certaines restrictions constructives (cf. ORNI).

Finalement, la décision d'affecter ce secteur en zone à bâtir découlait de la logique et de la politique d'aménagement du territoire inscrite dans le PGA, à savoir étendre la zone à bâtir de manière mesurée dans le prolongement immédiat de celle existante afin de contribuer au développement territorial communal.

3.1.2 Environnement et milieux naturels

Sur proposition de la DGE-Biodiv, la Municipalité a mandaté un bureau spécialisé afin d'établir une étude environnementale sur le site de Valleyre (cf. annexe 8). Basée notamment sur différentes études existantes, produites par les propriétaires ou le comité d'initiative, ainsi que sur des observations de terrain du bureau spécialiste et du Service de l'environnement, elle est résumée dans le présent chapitre et dans les chapitres 3.3.2. et 3.3.3.

Le site de Valleyre présente différents milieux, illustrés et détaillés ci-après :

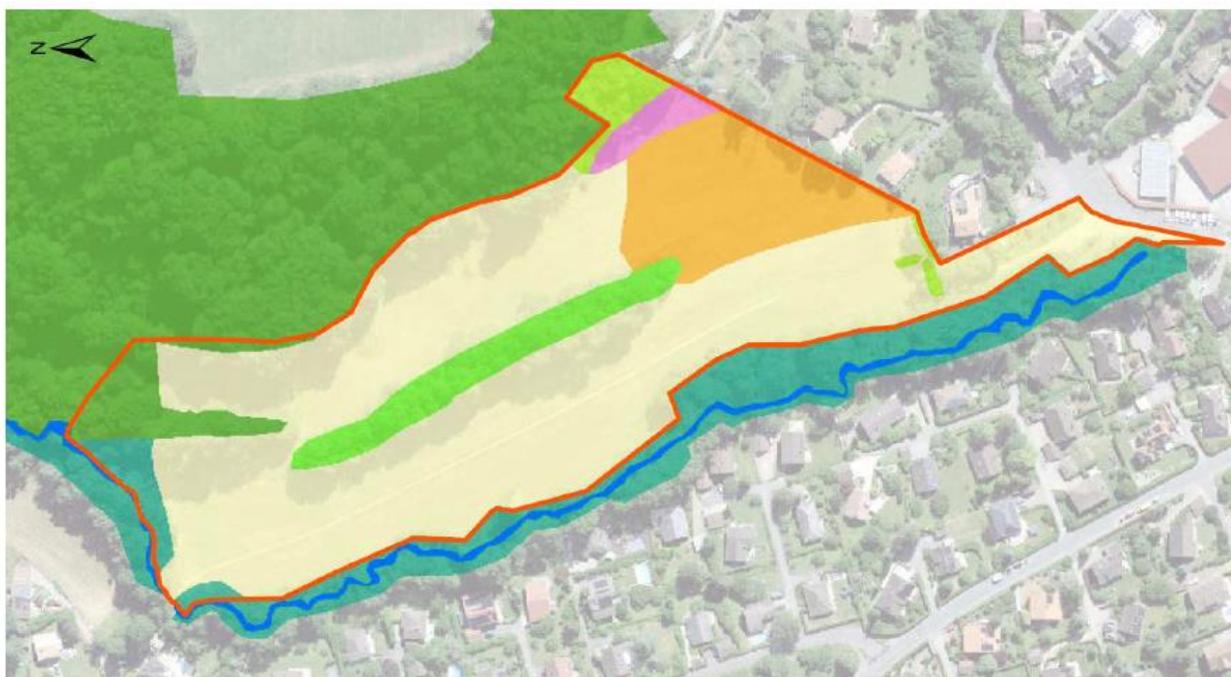


Figure 7 : milieux naturels (source : CSD Ingénieurs)

Milieux arborés et buissonnants

	Forêt de feuillus (hêtre, chêne, épiciéa)
	Forêt riveraine
	Bosquet mixte
	Surface buissonnante

Milieux herbacés

	Friche
	Prairie de fauche
	Prairie à tendance sèche

Milieux herbacés

- Prairie de fauche : composée principalement d'espèces communes et non menacées, elle occupe la majorité du périmètre et ne présente pas une valeur biologique particulière. Elle présente néanmoins une diversité floristique intéressante et quelques espèces d'intérêt patrimonial, comme la colchique d'automne, le salsifis d'Orient, la primevère du printemps et l'orpin reprise, qui sont potentiellement menacées selon la liste rouge. En bas de pente, la prairie présente ponctuellement un caractère plus humide.

- Prairie à tendance sèche : située dans la partie sud du périmètre, elle présente quelques espèces indicatrices, comme le brome dressé, la petite pimprenelle, l'euphorbe petit cyprès, la sauge des prés et la scabieuse colombar. Ce type de milieu n'est pas protégé selon l'annexe 2 de l'OPN mais figure sur la liste rouge des milieux naturels de Suisse avec le statut de milieu vulnérable. Un inventaire exhaustif de cette surface devrait être réalisé en période adéquate afin de qualifier son importance.
- Friche : une petite surface localisée au sud-est est laissée en friche et participe ainsi à la diversité de la mosaïque de milieux. Elle est très favorable à un groupe comme les reptiles et possède un grand potentiel pour une espèce très menacée comme le muscardin.

Milieux boisés

- Cordon boisé de la Valleyre : seule la forêt localisée en rive gauche du cours d'eau se situe dans le périmètre du PQ. Le boisement se compose de diverses essences de feuillus variées.
- Bosquet central : situé au cœur du périmètre du PQ, ce cordon se compose également d'essences de feuillus variées, avec une strate buissonnante comprenant notamment une importante proportion de noisetiers.
- Versant sud-ouest de la colline de Manloud : situé hors périmètre du PQ, en limite extérieure, ce boisement est constitué d'une vieille futaie dominée par le hêtre. Son intérêt écologique réside notamment dans la diversité des structures présentes.

Formations buissonnantes

- Haies : trois haies peu diversifiées sont situées dans le périmètre du PQ.
- Zone buissonnante au sud-est : localisée à l'interface entre la friche et la forêt du versant sud-ouest de la colline de Manloud, elle présente de l'intérêt en raison de son caractère d'écotone entre ces deux milieux. Sa qualité est essentiellement structurelle, car elle est principalement composée de ronces et de recrus de ligneux.
- Extrémité sud du bosquet central : cette surface buissonnante est principalement composée de noisetiers.

Cours d'eau et milieux humides

- La Valleyre : le cours d'eau a un aspect naturel le long du périmètre PQ et est inscrit comme cours d'eau piscicole, avec des observations de truites. Elle possède également un fort potentiel en tant qu'habitat pour l'écrevisse à pattes blanches, considérée comme fortement menacée par la liste rouge nationale. Associée à son cordon boisé, la Valleyre revêt une importance particulière pour la salamandre tachetée.

Flore et champignons

Aucune espèce de plante rare ou menacée au niveau national n'est signalée dans le périmètre. Quatre espèces potentiellement menacées au niveau régional sont présentes dans la prairie (voir ci-avant).

Dans la forêt du versant sud-ouest de la colline de Manloud, trois espèces de champignons menacés ont été signalées. Au vu de leur écologie, elles pourraient également être présentes dans les forêts limitrophes au périmètre du PQ.

Corridors et liaisons biologiques

Le massif boisé qui occupe le versant sud-ouest de la colline de Manloud, directement à l'est du périmètre du PQ, est inclus dans le réservoir à faune n°524 des corridors à faune d'importance régionale. Cette entité d'importante superficie comprend également le vallon boisé du Flon et l'ensemble du massif des bois du Jorat, ce qui témoigne des interconnexions biologiques entre le site de Valleyre et ces derniers.

La plus grande partie du périmètre se situe au sein d'un territoire d'intérêt biologique supérieur (TIBS) du réseau écologique cantonal (REC). Ce TIBS constitue une zone nodale du REC. Le maillage de TIBS présents dans le secteur participe au maintien d'un axe de dispersion entre les forêts du Jorat et la forêt de Sauvabelin.

Le cours de la Valleyre est aussi mis en évidence par le REC comme élément constitutif de valeur supérieure du sous-réseau des eaux libres. Le périmètre est aussi identifié comme constituant du sous-réseau des milieux agricoles extensifs.

En plus d'être localisé pour partie dans un TIBS, le périmètre de Valleyre est considéré comme élément clé de la zone agricole extensive du réseau écologique national.

À l'échelle du plan de quartier, le périmètre se distingue également par l'absence de tout obstacle aux déplacements de la faune. Sa perméabilité se traduit par la présence de trois liaisons biologiques selon un axe nord-sud et correspondant respectivement à la trame des milieux humides (cours d'eau et berges), à la trame des milieux forestiers (forêts entourant le site et bosquet central), ainsi qu'à celle des milieux ouverts (prairie).

Faune

La présence de milieux variés dans le périmètre du PQ induit nécessairement celle de nombreuses espèces de papillons, amphibiens, reptiles, oiseaux, mammifères et chauves-souris. On dénombre ainsi de nombreuses espèces communes, mais également six espèces potentiellement menacées (dont cinq papillons et le hérisson) et six espèces vulnérables (dont un papillon, la salamandre tachetée, la couleuvre à collier, le lièvre et le muscardin, une chauve-souris).

3.1.3 Procédure, affectation et programme

Selon le plan général d'affectation (PGA) entré en vigueur en 1993, avec la délimitation des secteurs à bâtir du SAF, le site est affecté en zone de verdure et d'habitat groupé, mais à aménager par PQ⁷, dont la procédure de légalisation, coordonnée entre la loi sur les améliorations foncières (LAF) et la loi sur l'aménagement du territoire et des constructions (LATC), a été la suivante :

- LATC : enquête publique du 23 janvier au 23 février 2006 ;
- LATC : adoption par le Conseil communal le 19 juin 2006 et approbation par le Département le 11 décembre 2006 ;
- LATC : procédure contentieuse entre 2007 et 2009 avec deux recours rejetés par la CDAP puis le TF ;
- LAF : enquête publique nouvel état parcellaire et projet d'exécution des équipements du 11 janvier au 11 février 2013 ;
- LATC-LAF : entrée en vigueur le 1^{er} novembre 2019.

Cette procédure est la même pour tout le périmètre du SAF, avec cependant la particularité du traitement de procédures contentieuses propres à chaque TAB. Étant donné le caractère solidaire de tous les plans, chacune d'elles était susceptible de retarder l'avancement de toute l'opération AF.

Le TAB Valleyre est entré en vigueur en 2019 en même temps que les autres secteurs à bâtir inclus dans le périmètre AF, toutes affaires contentieuses y relatives réglées suite à l'arrêt du Tribunal fédéral de 2018 et à l'inscription du nouvel état de propriété au registre foncier.

⁷ Chaque secteur à traiter par PQ a un périmètre précis, une affectation lui est attribuée, l'IUS est fixé de même que le degré de sensibilité au bruit (DS) (cf. « noyau dur » de la LAT). Le plan et le règlement du PQ sont disponibles via le lien suivant : <https://www.lemontsurlausanne.ch/le-mont-officiel/services-communaux/urbanisme/urbanisme/plans-d-affectation>

Les données de base du PQ Valleyre sont les suivantes :

Affectation	Périmètre m2	STd m ²	SPd log. m ²	IUS	Hab. pot.	Empl. pot
Zone de verdure et d'habitat groupé	54'625	47'471	16'420	0.35	300	0

L'indice d'utilisation du sol (IUS) de 0.35 correspond à celui en vigueur dans la zone de villas de la commune. Si le plan devait être élaboré aujourd'hui, celui-ci serait au minimum de 0.625 en raison de son intégration dans le périmètre compact du PALM, dans lequel le PQ est inscrit comme mesure d'urbanisation depuis 2016. Malgré ce faible IUS, son programme d'habitat familial et collectif destiné à créer des logements proches des interfaces de TP (cf. extension tl18) est pleinement conforme à la politique voulue par le Plan directeur cantonal, reflet de la LAT révisée (urbanisation vers l'intérieur et lutte contre le mirage du territoire).

Sur la base des projets des propriétaires/promoteurs présentés dans le cadre des analyses préalables en vue de l'enquête publique des bâtiments, les mandataires ont développé le bâti selon le concept de l'architecture bioclimatique. Ce dernier préconise des réalisations des bâtiments au plus près du respect de l'environnement et de l'humain. Il vise notamment à préserver les ressources (matières premières, énergie, eau) et à lutter contre le réchauffement climatique (émission de gaz à effet de serre).

Les bâtiments, au vu de leur faible hauteur, reprennent le concept de *maisons contiguës*, répondant à des éléments caractéristiques de la *maison*, dans le même esprit que le tissu bâti de villas situé à l'est du PQ de l'autre côté du cordon boisé⁸. Dans les parcelles situées sur la partie plus élevée du coteau, les volumes des bâtiments d'habitat collectif s'intègrent dans le talus, respectant la topographie existante afin d'offrir un panorama sur le grand paysage à l'ouest.

En parallèle à l'élaboration du PQ, l'aire forestière a été délimitée et le PQ fait office de plan de constatation de la nature forestière⁹, au sens de la loi fédérale sur les forêts (LFo). Une autorisation de défrichement, délivrée par l'autorité cantonale le 27 novembre 2006, permet le défrichement d'une surface de 1'398 m² et exige un reboisement d'une surface équivalente. Cette autorisation de défrichement a été prolongée à deux reprises : le 20 juillet 2015 et le 15 décembre 2020.

3.1.4 Concept des aménagements extérieurs

La mise en œuvre du SAF a permis à la Commune d'instaurer un outil novateur, toujours appliqué dans les PQ actuels, y compris hors périmètre AF, à savoir ; l'avant-projet des aménagements extérieurs (paysagers) et équipements (APTC). Cet outil, particularité communale (cf. chapitre 2.2), est exigé par la Municipalité pour chaque plan de quartier lors de sa mise à l'enquête.

Le SURB le définit comme suit dès sa conception, tirée du cahier des charges précité, : « une sorte de garantie d'insertion, par une conception de grande sensibilité en termes de convivialité et de composition paysagère pour ainsi atteindre l'identification de l'habitant au lieu ».

Les études du PQ Valleyre ont débuté en 2002. En ce qui concerne les équipements et aménagements extérieurs, elles ont permis d'établir, en 2005, un concept comme base pour un avant-projet des travaux collectifs (APTC).

Ce document a accompagné, à titre consultatif, l'enquête du PQ en 2006. Dans la perspective d'une réalisation à moyen ou à long terme du secteur, l'APTC de 2006 ne formulait que les principes d'aménagement des espaces collectifs.

⁸ La hauteur réglementaire est de 10 m max pour les maisons, soit la même que celle en vigueur dans la zone de villas et 15 m. max pour les immeubles collectifs.

⁹ Il s'agit de déterminer le périmètre précis de ce qui est situé en forêt, de ce qui ne l'est pas.

Cet APTC, qui prend notamment en compte des valeurs et caractéristiques des milieux naturels en présence, a évolué entre 2007 et 2012, parallèlement aux autres secteurs à bâtir du SAF, vers un projet d'exécution qui a été mis à l'enquête en 2013 avec les plans y relatifs.

3.1.5 Les aspects fonciers

En termes fonciers, le périmètre du PQ Valleyre est composé de 22 parcelles, dont 14 destinées aux bâtiments avec logements, soit les parcelles n°2731, 2732, 2733, 2734, 2735, 2736, 2737, 2738, 2739, 2740, 2741, 2742, 2743, 2744. Ces dernières appartiennent actuellement à neuf propriétaires différents.

La parcelle n° 2774 et le domaine public n° 1151 sont des propriétés communales. La première destinée à l'aménagement de l'espace de récolte des déchets du quartier et la seconde vouée au réaménagement de la route de la Clochatte et à la place de rebroussement des bus tl.

La parcelle n° 2728 est la parcelle de dépendance (PD) du PQ. Il s'agit d'une parcelle commune, constituée en copropriété de toutes les parcelles privées du PQ, destinée à recevoir les équipements et aménagements communs extérieurs. Cette particularité foncière permet à la Commune de faire partie de la copropriété de cette parcelle, ce qui lui assure une représentation dans le comité de gestion de la parcelle de dépendance (CGPD), dont le règlement d'administration et d'entretien est inscrit au registre foncier.

Les parcelles n° 3164 et 2910 sont des propriétés privées inconstructibles.

La parcelle n° 2780 est une propriété privée affectée en aire forestière.

La parcelle n° 2904 est une propriété privée, incluse en partie dans le périmètre, et vouée au reboisement forestier.

Le périmètre du PQ inclut également une partie du domaine public n° 144 voué à la route de la Clochatte.

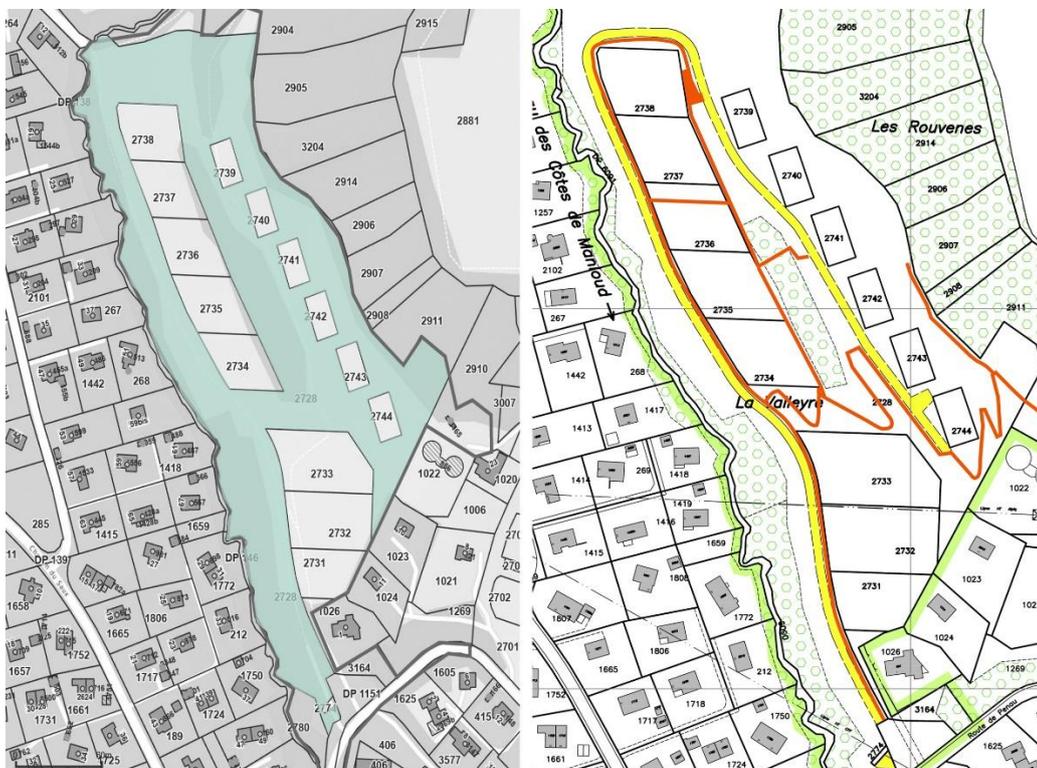


Figure 8 : état foncier : parcellaire avec parcelle de dépendance et servitude de passage public (sources : geo.vd.ch et BBHN).

3.1.6 Les équipements collectifs

Comme pour l'ensemble des TAB du SAF du Mont-sur-Lausanne, l'avant-projet des travaux collectifs faisait partie, à titre consultatif et informatif, du dossier du PQ mis à l'enquête du 23 janvier au 23 février 2006. Du 11 janvier au 11 février 2013, le projet d'exécution des travaux collectifs a été mis à l'enquête, ainsi que le nouvel état parcellaire. Tous les secteurs du SAF étant liés entre eux, il a fallu attendre la fin des procédures contentieuses de tous les secteurs pour que le nouvel état parcellaire entre en vigueur le 1^{er} novembre 2019. Celles-ci ont concerné le PQ voisin de Montenailles, ce qui a ainsi retardé cette mise en vigueur de quelques années.

Le projet d'exécution des travaux collectifs de 2013 du secteur de la Valleyre se base sur le plan de quartier et l'avant-projet des travaux collectifs de 2006. Les plans d'enquête du projet de 2013 figurent en annexe 6. Ce dernier prévoit la réalisation de différents ouvrages suivants :

- collecteurs d'eaux claires et d'eaux usées ;
- ouvrages de rétention ou d'infiltration, dont notamment un bassin de rétention souterrain et deux bassins de rétention à ciel ouvert ;
- conduites d'eau potable et de défense-incendie ;
- réseaux des services industriels ;
- dessertes routières et piétonnières, ainsi que des zones de stationnement extérieur (voitures), l'aménagement des espaces communs et les points de récolte des déchets ;
- traitement paysager et éventuels réaménagements du domaine public nécessaires à la desserte des quartiers et compris dans le périmètre du Syndicat.

La procédure d'octroi de l'autorisation de construire est de compétence cantonale, en vertu de l'art. 39 LAF. Celle-ci est donnée sur décision prise à la majorité des propriétaires, réunis en assemblée générale de secteur, de lancer les travaux.

3.2 Organisation du secteur

3.2.1 L'assemblée générale de secteur

En tant que portion territoriale du SAF, le périmètre de Valleyre est constitué en secteur distinct, afin de lui permettre de mener son développement indépendamment des travaux prévus dans les autres secteurs du SAF. Au même titre que ceux-ci, il présente les caractéristiques suivantes :

- Il possède sa propre assemblée générale qui décide de la mise en chantier de ses travaux, de leur avancement et de leur financement ;
- Il reste attaché au syndicat général par l'intermédiaire d'une assemblée générale plénière, d'un comité de direction, d'une commission de gestion, d'un technicien et d'une commission de classification uniques ;
- Il pourrait être dissout en vertu des articles 49, 50 et 51 LAF, même si ceux-ci ne se rapportent qu'à l'ensemble du SAF.

L'assemblée générale de secteur de Valleyre prend ses décisions à la majorité des propriétaires présents. Ainsi, à chaque propriétaire est attribué un chapitre, qui lui donne le droit à une voix, même s'il possède plusieurs parcelles dans le secteur.

Les compétences de l'AG du secteur, qui se réunit en principe chaque année, sont les suivantes :

- décider de la mise en œuvre des études, l'approbation des devis, la conclusion des emprunts, la mise en chantier des travaux ;
- décider de l'approbation de toute dépense non prévue au devis, pour autant qu'elle soit hors de compétence du comité de direction ;
- décider de l'approbation et de la décharge concernant les comptes relatifs au secteur ;

- décider de la fixation des versements anticipés.

Dès 2020, en vue de lancer l'étape de mise en œuvre, les propriétaires se sont réunis à quatre reprises en AG de secteur, soit :

N°, date	Objets / décisions
AG1 18.06.2020	Séance de lancement des opérations de mise en œuvre pour le secteur avec rappel du rôle des propriétaires et présentation des comptes du secteur. Pas de décision.
AG2 24.08.2021	Rappel par le bureau technique du projet des travaux collectifs avec présentation de la liste des entreprises proposées et les critères d'adjudication retenus. Présentation de la demande de modification du projet par les services techniques communaux. Décision de mise en œuvre des études. Décision de création ex ante d'un comité de gestion de la parcelle de dépendance (cf. chapitre 3.2.2).
AG extraordinaire 21.02.2023	Point de situation sur les modifications du projet d'exécution et la mise en soumission. Point de situation sur l'initiative. Pas de décision.
AG ordinaire 30.11.2023	Point de situation sur les modifications du projet d'exécution et la mise en soumission. Point de situation sur l'initiative. Décision de poursuivre la mise en œuvre pour organiser l'AG3.
AG3 à venir/sur le point d'être convoquée	Approbation des devis révisés et mise en chantier des travaux.

3.2.2 Comité de gestion de la parcelle de dépendance

En principe, le comité de gestion de la parcelle de dépendance (CGPD), qui intervient hors processus SAF, est créé pour se substituer à l'AG de secteur, une fois celle-ci ayant rempli sa mission de réalisation des TC sur la parcelle n° 2728. Il est chargé de gérer son administration, son entretien et son utilisation. Il est régi par le règlement de copropriété de dite parcelle, inscrit au registre foncier.

Le CGPD est composé de tous les propriétaires du périmètre du PQ. Il fonctionne selon les règles d'une copropriété en vertu des articles 642 à 647 du code civil, soit dans le domaine du droit privé.

Or, en raison de l'intégration des recommandations communales en cours de travaux induisant de potentielles modifications des TC mis à l'enquête en 2013, lors de l'AG2, la Municipalité a proposé de créer le CGPD de manière anticipée afin d'impliquer les propriétaires dans les réflexions des études complémentaires à mener pour intégrer les modifications. Ils pouvaient ainsi voter en AG de secteur en toute connaissance de cause les éventuelles augmentations de devis. Cette proposition a été bien accueillie et décidée à l'unanimité lors de cette même AG. Un des propriétaires s'est alors proposé pour l'organiser et convoquer une première séance de constitution en vertu du règlement précité.

Celle-ci a permis de formaliser la manière de fonctionner et de décider de procéder à un appel d'offres à des bureaux spécialisés pour réaliser les études de réactualisation des TC sur la base des recommandations communales. La Commune est représentée dans le CGPD au titre de propriétaire de la parcelle n°2774, ce qui lui donne un droit de participer aux discussions, voire aux éventuelles décisions prises quant à l'administration et suivi des interventions sur la PD. Une certaine garantie du respect des préconisations et orientations communales en matière d'aménagement est ainsi assurée.

Le CGPD ex ante s'est réuni à trois reprises dès fin 2021. Son but était de sélectionner un groupement de spécialistes compétents pour mener cette étude de réactualisation des TC de 2013 selon, d'une part, les recommandations communales et, d'autre part, les directives urbanistiques, afin d'intégrer les modifications et de retarder le moins possible l'avancement des travaux.

N°, date	Objets / décisions
CGPD1	Séance de lancement des opérations de mise en œuvre pour le secteur avec rappel du

19.11.2021	rôle des propriétaires et présentation des comptes du secteur. Décision d'attribuer un mandat à un groupement de spécialistes en architecture du paysage et en écologie appliquée.
CGPD2 22.12.2022	Décision sur modifications à apporter aux TC sur la base des résultats des bureaux d'étude.
CGPD3 15.06.2023	Séance statutaire d'approbation des comptes et du budget du CGPD

3.3 État de la mise en œuvre

3.3.1 Travaux collectifs d'équipement

Pour rappel, les travaux collectifs d'équipement (TC) sont définis au chapitre 2.3.

Les services techniques ont rencontré les propriétaires et leurs mandataires à plusieurs reprises à partir de fin 2021, afin de travailler à la mise en œuvre du projet sur la base des recommandations communales notamment (cf. chapitre 2.3). En été 2022, conformément au règlement d'application de la LAF (art. 53, al. 2 RLAF), la Commission de classification du SAF a consulté les services cantonaux pour obtenir leur préavis. Suite à l'entrée en vigueur de la LPrPNP le 1^{er} janvier 2023, des coordinations supplémentaires ont eu lieu avec les propriétaires, leurs mandataires et la Direction générale de l'environnement, afin notamment de préciser le contenu de la demande d'abattage complémentaire à élaborer (voir chapitre 3.3.2). En été 2023, après deux ans de travail concerté entre la Commune, le Canton, le SAF, les propriétaires et leurs mandataires, une séance de préparation des soumissions a été organisée par le SAF et la Municipalité a validé formellement les modifications apportées au projet des travaux collectifs portant sur des aspects de formes ne nécessitant pas d'enquête publique complémentaire. Cette validation est intervenue dans le contexte particulier de la LAF, où l'autorité compétente pour autoriser les travaux est le Canton, et de la demande de mise à jour des projets par la Municipalité lors de l'entrée en vigueur des différentes planifications du SAF, que les propriétaires ont accepté sans obligation légale. L'accord de ces derniers a été obtenu en assemblée générale sur la base des études complémentaires réalisées et du devis mis à jour y relatif. L'apport qualitatif des recommandations communales a été reconnu.

Le courrier municipal de validation des modifications des travaux collectifs rappelait également le contexte particulier du secteur, soit la nécessité de mettre à l'enquête un dossier d'abattage des arbres et les différentes procédures en cours liées à l'initiative, bien qu'aucun effet suspensif n'ait été retenu par les tribunaux.

N°, date	Objets / décisions
Séance 1 12.04.2022	Services techniques, propriétaires et mandataires. Compléments demandés pour la mise à jour : relevé des arbres et des surfaces boisées, présentation des travaux prévus en phases 1 et 2.
15.07.2022	La commission de classification du SAF demande un préavis aux services cantonaux concernés (DGE-Biodiv, DGE-Eau, DGE-Eaux souterraines, DGE-Forêt et DGTL).
Juillet-août 2022	Préavis cantonaux : tous les services ont émis un préavis positif, avec quelques remarques de détail.
Séance 2 12.10.2022	Commission de classification, services techniques, propriétaires et mandataires + DGE-Forêt. Discussion sur les modifications soumises aux services cantonaux. Plan à mettre à jour par les mandataires, puis à valider par la Commission de classification et la Municipalité.
Séance 3 15.02.2023	Services techniques, propriétaires et mandataires + DGE-Biodiv et DGE-Forêt. Faire le point sur l'arborisation et la végétation. Demande communale de produire un dossier d'abattage pour affichage au pilier public concernant les arbres sans autorisation d'abattage par la procédure de 2013 (évolution de l'arborisation) (voir chapitre 3.3.2).

17.02.2023	Plan des aménagements extérieurs mis à jour.
Séance 4 01.06.2023	Séance de préparation des soumissions avec le SAF, la Direction des travaux, les propriétaires et les services techniques.
Courrier municipal 20.07.2023	Courrier municipal de validation des modifications. Rappel du contexte juridique lié à l'Initiative Valleyre.

Le plan des aménagements extérieurs, réactualisé le 17 février 2023 par les propriétaires et leurs mandataires, et validé par la Municipalité le 20 juillet 2023, a été élaboré par un bureau d'architectes-paysagistes et un bureau d'écologie appliquée. Il est accompagné d'une notice paysagère et d'améliorations en faveur de la biodiversité, permettant de mettre en place une réflexion paysagère et écologique sur l'ensemble de la parcelle de dépendance. Le plan présenté à l'annexe 7 illustre les recommandations communales intégrées aux propositions complémentaires des mandataires. Les principales modifications et améliorations sont les suivantes :

- Places de jeux nord et sud ombragées et pourvues d'un point d'eau (fontaine à boire) ;
- Éclairage des routes et chemins piétons selon une gamme *Dark Sky* avec pollution lumineuse limitée ;
- Revêtement des trottoirs et chemins piétonniers en enrobé coloré type Colclair enduit pour réduire l'effet d'îlot de chaleur ;
- Trottoirs sans bordure ou coupés en biais pour éviter l'effet barrière pour la petite faune ;
- Quinzaines de places de stationnement extérieures en grille-gazon sur l'ensemble du secteur ;
- Abandon du chemin mixte piéton et piste forestière au nord (prévu en béton en 2013) pour une piste d'entretien en assise engazonnée ou gravier-gazon selon la pente ;
- Réduction importante du défrichement central (autorisé en 2006) avec maintien d'une large majorité des arbres existants pour conserver son rôle de liaison biologique et d'habitat ;
- Boisements périphériques conservés au maximum ;
- Arborisation significative sur l'ensemble du périmètre et conservation du boisé central ;
- De manière générale : plantation d'arbres indigènes.

En l'absence de bases légales et de directives plus contraignantes, les propositions de mesures compensatoires ont été jugées satisfaisantes par les services techniques. Il est important de noter que la demande d'abattage et l'impact sur les biotopes demeurent soumis à une évaluation ultérieure par les services techniques et le Canton lors de la procédure d'enquête de la demande d'abattage.

Bien que l'ensemble des mesures recommandées contribue à atténuer les impacts liés à la construction du projet, il ne permet toutefois pas d'éviter complètement ces impacts, ni de restaurer ou de remplacer intégralement les milieux existants, surtout si ceux-ci sont considérés dans leur globalité. En effet, bien que les aménagements extérieurs liés au plan de quartier prévoient des prairies et des plantations, il est important de noter que ni la superficie ni la qualité des milieux actuellement présents ne pourront être pleinement retrouvés. Par ailleurs, ce n'est que par l'étape de la procédure d'enquête publique des bâtiments qu'à la fois à la Commune et le Canton pourront se prononcer sur la préservation des milieux naturels¹⁰.

En parallèle à la modification des travaux collectifs, une convention de décharge a été préparée par le SAF pour optimiser la répartition des travaux entre les phases 1 et 2. Elle concerne la répartition des travaux entre le SAF et les propriétaires, mais doit également être validée par la Municipalité. La

¹⁰ Le cas récent d'un refus de permis de construire à Pully illustre bien cette étape procédurale déterminante.

validation est en attente, suite à l'arrêt du Tribunal fédéral concernant l'Initiative Valleyre et en attendant la décision du Conseil communal.

Il est important de préciser que ces travaux collectifs sont réalisés exclusivement sur la parcelle de dépendance (PD), ayant un statut de bien-fonds privé géré en copropriété. Cette caractéristique du plan permet notamment son ouverture au public, grâce à l'inscription de servitudes d'usage ad hoc (chemins, voies d'accès, parc). Ainsi, tous les riverains et habitants de la commune pourront continuer d'y accéder, quel que soit leur but : utilitaire, loisir, ludique, etc.

3.3.2 Arborisation : surfaces forestières

Le présent chapitre est basé sur l'étude spécifique mandatée par la Municipalité. Il présente les différents secteurs de forêt aux alentours du périmètre quant aux interventions réalisées et à venir. Ces différents secteurs sont présentés ci-après :

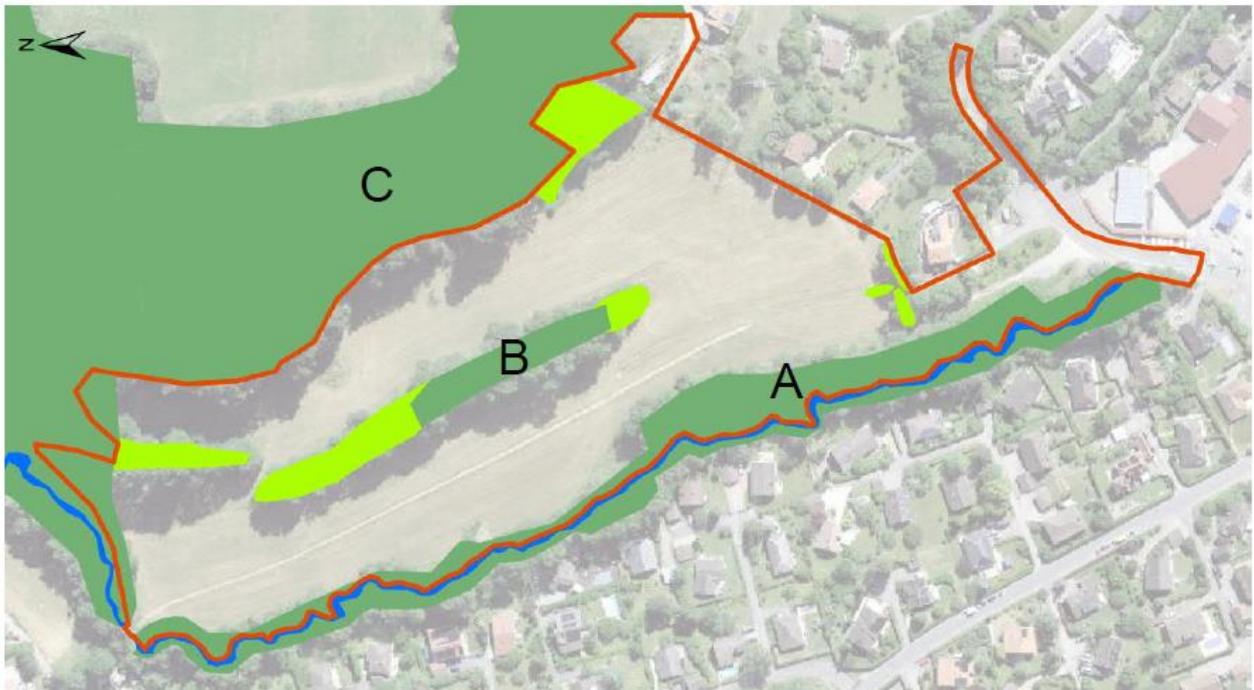


Figure 9 : localisation des différents secteurs de forêt

Au préalable, il est primordial de distinguer, dans le cadre du plan de quartier, la notion de défrichement des mesures d'entretien du patrimoine forestier :

- Au sens de l'article 4 LFo, le défrichement correspond à un changement durable ou temporaire de l'affectation du sol. Pour être autorisé, un défrichement doit répondre aux critères exhaustifs et cumulatifs de l'article 5 LFo. Tout défrichement doit être compensé en nature (soit « m² pour m² ») dans la même région et avec des essences en station (art. 7 LFo) ;
- Les mesures d'entretien du patrimoine forestier ont pour but de garantir que les fonctions forestières, comme la production de bois, la protection du paysage, la protection biologique, l'accueil du public et la protection contre les dangers naturels, soient pleinement et durablement remplies (art. 20 LFo). Ces mesures ne modifient pas, même temporairement, l'affectation du sol forestier.

Les secteurs forestiers suivants sont présents à l'intérieur ou à proximité du PQ Valleyre :

- Secteur A : travaux d'entretien et de sécurisation du cordon boisé de la Valleyre diligentés en 2023 par la Commune du Mont-sur-Lausanne. Dans ce cadre, 60 arbres ont été abattus, dont 23 situés à l'intérieur du PQ Valleyre, le solde étant situé sur l'autre rive. Par ailleurs, en accord

avec la DGE-Forêt et la DGE-Biodiv, le sentier piéton existant a été déplacé vers l'intérieur du périmètre, pour des questions de sécurité des passants. Ces travaux d'entretien courant de boisés situés au bord des cours d'eau ne sont pas liés au développement du PQ Valleyre.

- Secteur B : pour rappel, la partie centrale du boisé situé dans le PQ Valleyre a fait l'objet d'une autorisation de défrichement (18/1811) délivrée le 27 novembre 2006 par le Service cantonal des forêts. Le changement d'affectation du sol forestier inhérent à la décision de défrichement 18/1811 est entrée en force avec le PQ Valleyre en 2019. Bien que le boisé ne soit plus soumis au régime forestier, les arbres situés dans l'emprise de la décision de défrichement 18/1811 n'ont à ce jour pas fait l'objet d'une demande d'abattage auprès de la DGE-Forêt. Avec la modification du projet, cette « consommation du défrichement » dans le bosquet central n'est en principe plus prévue dans sa totalité et devrait se limiter à la surface nécessaire à l'aménagement d'un chemin piétonnier traversant le boisement d'est en ouest. Le fait de ne couper qu'une partie des arbres situés dans l'emprise du défrichement ne modifie aucunement les conditions de l'autorisation de défrichement 18/1811, à savoir le transfert de la surface de 1398 m² à la zone à bâtir et les mesures de reboisement compensatoires devant être réalisées au nord du périmètre.
- Secteur C : la réalisation des travaux d'équipement, respectivement du projet constructif, impliquera des mesures de sécurisation de la lisière forestière située en amont du PQ Valleyre (est du périmètre). La réalisation de ces mesures découle des conditions usuelles à charge des permis de construire préavisés par la DGE-Forêt. Dans le cas de la Valleyre, la DGE-Forêt a étudié différents scénarios permettant de minimiser l'impact écologique et paysager des travaux de sécurisation. Des marquages ont été effectués dans ce sens par le garde-forestier, sans que cela induise nécessairement l'abattage des arbres marqués. À ce jour, la DGE-Forêt n'a engagé aucune analyse de détail et conséquemment n'a délivré aucun permis de coupe inhérent aux mesures de sécurisation de la lisière forestière. L'abandon du cheminement piétonnier longeant le secteur C, issu de l'adaptation du projet des TC, induira une réduction du nombre de coupes d'arbres liées à la sécurisation du site, par rapport au projet initial.

3.3.3 Arborisation : boisements hors forêt, surfaces arborées et arbustives

Le présent chapitre est basé sur l'étude spécifique mandatée par la Municipalité. Hormis les surfaces forestières, le périmètre du PQ comprend également des boisements hors forêt, bosquets, surfaces buissonnantes et haies qui sont localisés dans les emprises de projet et seront touchés par celui-ci. Ces entités sont protégées en tant que telles par la loi cantonale sur la protection du patrimoine naturel et paysager (art. 3 al. 10 LPrPNP). Elles ont donc été relevées selon leur surface et non selon le nombre individuel d'arbres qui les constituent. Ce chapitre vise néanmoins à préciser la nature de ces six entités, représentées sur la carte ci-dessous, afin de mieux appréhender les impacts du projet.

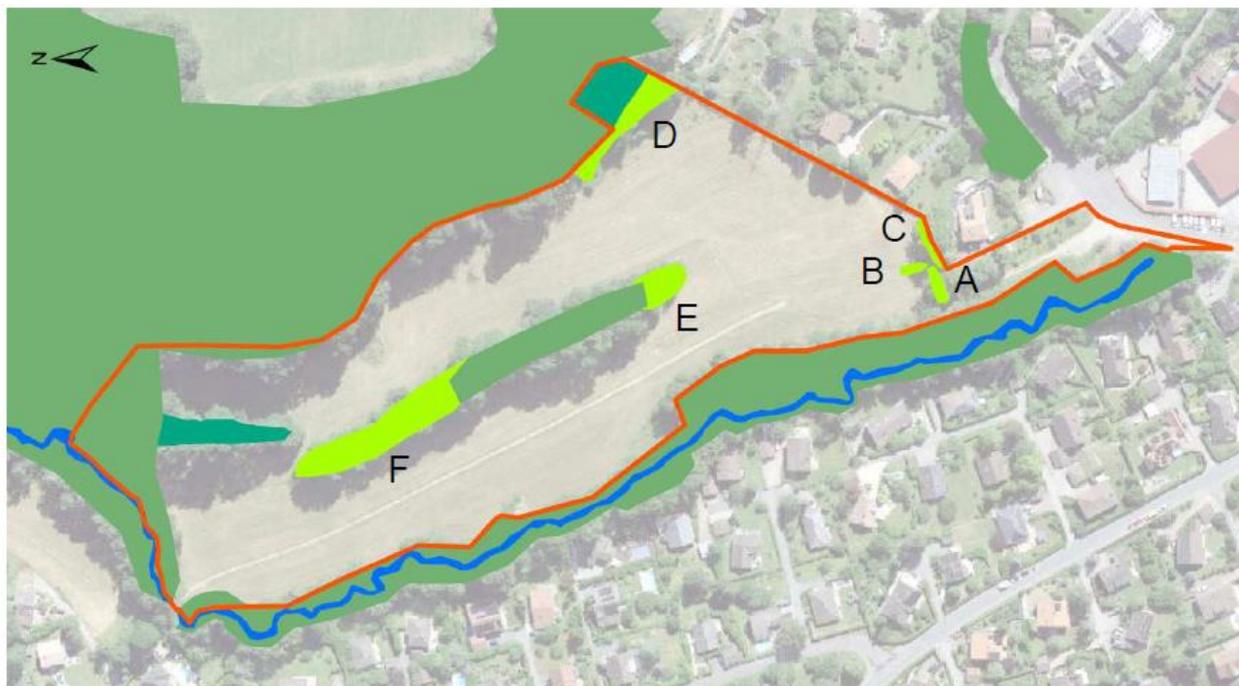


Figure 10 : boisements hors cadastre forestier

Le descriptif ci-après se base sur les constats réalisés lors de la visite effectuée sur le terrain. Il intègre la composition des différentes entités (essences buissonnantes et arbustives présentes) ainsi qu'une estimation du nombre d'arbres (nombre d'arbres par classe de diamètre pour la partie nord du bosquet central). Ces informations ne prétendent pas être exhaustives, mais doivent permettre d'évaluer l'importance de ces entités. Un relevé précis réalisé par un géomètre et un arboriste serait nécessaire pour obtenir un inventaire exact et géolocalisé des arbres présents.

- Surface A : haie de 27 m², composée de noisetiers et de frênes, dont environ six tiges de diamètres supérieurs à 8 cm ;
- Surface B : haie de 32 m², composée de ronce, d'églantiers et de recrûs d'érable et de frêne ;
- Surface C : haie de 57 m², composée de noisetiers, de frêne et de laurèle ;
- Surface D : buissons mésophiles de 441 m², composés de ronce, de recrûs d'érables, de frênes et de hêtres ;
- Surface E : buissons mésophiles de 255 m², composés de noisetiers, de frênes et de recrûs de hêtres, dont environ trois tiges de diamètre supérieur à 8 cm ;
- Surface F : stade arbustif préforestier de 255 m², composés de hêtres, de chênes, de frênes, de bouleaux, de merisiers et d'érables, dont environ 83 tiges de diamètre supérieur à 8 cm.

3.3.4 Demande d'abattage hors forêt

En décembre 2022, les services techniques de la Commune, en collaboration avec le Canton (DGE-BIODIV), ont demandé la réévaluation de l'impact potentiel du développement du plan de quartier sur le patrimoine arboré (à l'exception du cadastre forestier) et les biotopes. L'objectif était de mettre à jour la cartographie de la végétation existante, soumise à enquête publique en 2013 dans le cadre des travaux collectifs du SAF. Cette demande de mise à jour était motivée par l'évolution du patrimoine arboré et des biotopes au cours des dix dernières années.

Le 1^{er} janvier 2023, la nouvelle loi cantonale en la matière est entrée en vigueur (LPrPNP), nécessitant des coordinations supplémentaires pour s'assurer du bon déroulé de la procédure. Le dossier d'abattage a fait l'objet de plusieurs allers-retours avec les services techniques communaux et le Canton, permettant d'aboutir à un dossier complet, réceptionné le 6 novembre 2023, prêt à être soumis à

l'enquête, conformément à la nouvelle législation. Ce dossier comprend la demande d'abattage de cinq arbres isolés, le défrichage de 116 m² de haie, 696 m² de buissons mésophiles, et 1'116 m² de stades arbustifs préforestiers situés aux extrémités du cordon boisé central, soit un total de 1'928 m², ce qui représente environ 3.5% de la surface totale du PQ (54'625 m²).

En compensation, le projet prévoit la plantation de 42 arbres-tiges (20/25) issus de la liste communale des arbres, ainsi que la plantation d'arbustes sur une surface de 2'486 m² de prairies extensives. Des fiches d'entretien visant à maintenir la qualité des compensations de ces nouveaux milieux ont également été intégrées au dossier.

Notifiée le 31 octobre 2023 de l'arrêt du Tribunal fédéral du 28 septembre 2023, la Municipalité a décidé, le 16 novembre 2023, de suspendre les procédures de demande d'abattage jusqu'à droit connu. Cette décision a fait l'objet de deux recours à la Cour de droit administratif et public (CDAP), en cours de procédure. Dès lors, la publication de ce dossier d'abattage est suspendue.

3.3.5 Permis de construire des bâtiments

Les projets de construction des bâtiments se situent sur les parcelles privées dédiées à cet effet et situées à l'intérieur du périmètre du PQ. Les règles constructives sont contenues dans son règlement, qui fixe notamment la SPB, les hauteurs, la forme des toits, etc. L'IUS légalisé en 1993 via le PGA est de 0.35, ce qui correspond à l'indice de densité de la zone de villas. Il semble important de rappeler ici que, si le plan était conçu aujourd'hui, cet indice serait au minimum de 0.625, comme le préconise le PDCn pour les secteurs intégrés dans le périmètre de centre de l'agglomération. Cette densité quasi doublée donnerait certainement une image moins intégrée du quartier que celle que nous avons aujourd'hui.

Comme le préconise le Service de l'urbanisme, une première séance de coordination et de présentation des intentions de projets de construction a eu lieu fin 2021 avec les services techniques. Elle a notamment permis d'exposer de manière détaillée les directives urbanistiques, spécifiquement destinées à guider les architectes dans leurs conceptions, selon la même démarche continue et cohérente initiée en 2002.

Suite à de nombreux échanges et plusieurs séances techniques avec les architectes pour arriver à des projets satisfaisant les exigences réglementaires et directives communales, une quinzaine de dossiers ont été déposés *en bloc* en décembre 2022. Ils concernent la construction de 10 bâtiments et d'un peu plus de 80 logements de typologies diversifiées, dont des logements pour seniors. Le projet ne présente cependant pas, à ce stade des études, de logements d'utilité publique. Traité par ordre d'arrivée, au vu du volume de dossier à instruire par le Service de l'urbanisme, ils n'ont pu être mis en circulation dans les services techniques qu'au printemps 2023 et un retour a pu être formulé aux requérants en septembre 2023. Une séance de finalisation, en vue de leur mise à l'enquête publique, a été organisée avec les mandataires en octobre 2023.

Cependant, au vu de la situation incertaine due à l'arrêt du Tribunal fédéral du 28 septembre 2023, la Municipalité a donc décidé le 16 novembre 2023 de suspendre les procédures de permis de construire, jusqu'à droit connu sur le sort de l'initiative populaire.

Ainsi, la Municipalité n'a délivré et ne délivrera aucun permis de construire à ce stade s'agissant des bâtiments en l'état de la procédure. Cependant, tous les plans d'affectation du SAF jouissent depuis leur entrée en vigueur de permis de construire valables d'office pour l'équipement des terrains. D'ailleurs, dans le cas du plan d'affectation Valleyre, les propriétaires ont décidé en assemblée générale en 2022 d'engager les travaux collectifs.

3.3.6 Impacts environnementaux du projet

La DGE-Biodiv a été interpellée à plusieurs reprises par la Municipalité concernant les impacts environnementaux du projet, l'amélioration des aménagements extérieurs et les procédures légales liées au dossier d'abattage du patrimoine arboré. La DGE- Biodiv a préavisé les dossiers liés au SAF lors de différentes procédures liées au PQ et aux TC par le passé. Il n'est pas de son ressort de se déterminer

dans une situation hors procédure. La DGE- Biodiv a conseillé à la Municipalité de réaliser une étude relative aux milieux naturels afin d'étayer l'impact environnemental du projet. La DGE- Biodiv se prononcera sur le patrimoine naturel du site dans le cadre des différentes procédures à venir (examen des dossiers d'abattage en lien avec la réalisation des équipements, examen des dossiers de permis de construire des bâtiments). En cas de procédure judiciaire, la DGE- Biodiv sera amenée à éventuellement émettre des déterminations complémentaires sur la valeur du ou des biotopes de la Valleyre au sens des législations fédérales et cantonales. Dans ce cadre, les riverains ont également la possibilité de se manifester. On a ainsi récemment vu un cas à Pully où la CDAP a annulé une autorisation de permis de construire suite à la découverte, sur le tard, d'un biotope digne de protection, obligeant les requérants à se repositionner sur leur projet.

Forêt

Au final, une partie des arbres situés dans l'emprise de l'autorisation de défrichement 18/1811 ne sera pas touchée. Corollaire obligatoire à ladite autorisation de défrichement, une nouvelle forêt de 1'398 m² sera créée au nord du périmètre comme mesure de reboisement compensatoire. S'agissant d'un patrimoine arboré, la mise en œuvre du PQ devrait donc se solder par un bilan quantitatif largement positif.

Considérant que la majorité des arbres de la partie sud du bosquet central ne sera pas touchée, un élément relais important de la trame des milieux forestiers sera conservé, permettant de maintenir une connexion biologique nord-sud au centre du périmètre.

Faute d'analyse détaillée de la DGE-Forêt à ce stade, les effets des mesures de sécurisation sur la lisière forestière occupant le versant ouest de la colline de Manloud sont plus difficiles à estimer. Sur le principe, on peut envisager que les travaux de sécurisation pourraient avoir un impact négatif sur un certain nombre de vieux arbres se trouvant au contact des zones à sécuriser. Dans ce cas, la disparition de vieux arbres et notamment d'arbres à cavité serait préjudiciable aux espèces cavernicoles (avifaune, chiroptères). A contrario, l'étagement des lisières à l'est et à l'ouest du périmètre pourrait augmenter la variété des milieux présents et des niches écologiques disponibles par la création d'un écotone diversifié. En rive gauche de la Valleyre, la faible largeur du boisement laisse cependant une marge de manœuvre réduite.

Selon les informations reçues de la DGE-Forêt, la forêt de la colline de Manloud est aujourd'hui classée en forêt de protection contre les dangers naturels sur le plan cantonal. Avec le développement du PQ Valleyre, elle pourra être reconnue comme forêt de protection au niveau fédéral, ce qui améliore les possibilités de subvention pour les propriétaires forestiers concernés.

Boisements hors cadastre forestier, haies et arbres isolés

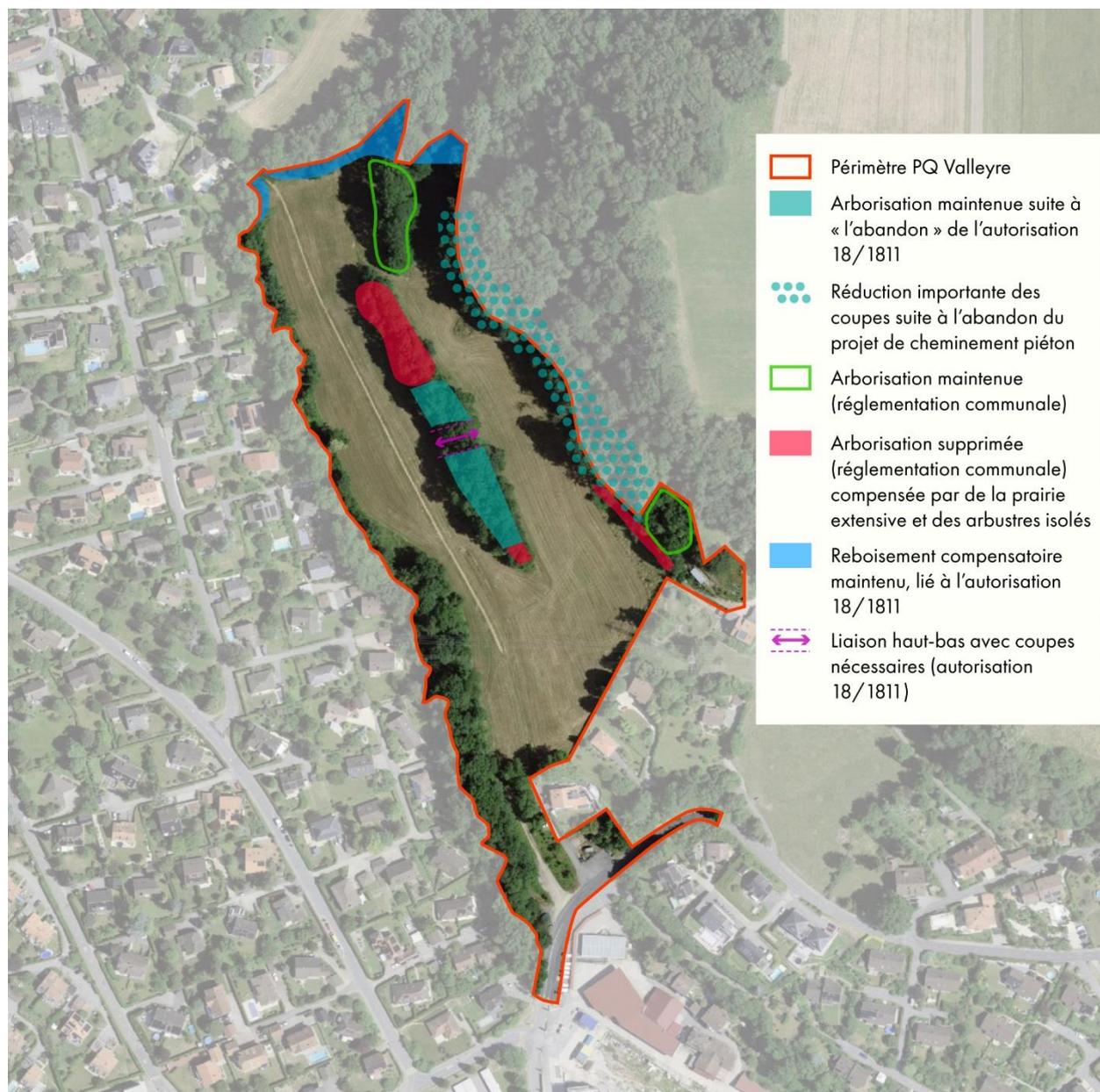
Selon la demande d'abattage du 6 novembre 2023, le projet implique au total l'abattage de cinq arbres isolés, ainsi que la suppression de 116 m² de haie, 696 m² de buissons mésophiles et de 1'116 m² de stades arbustifs préforestiers situés aux extrémités du cordon boisé central (soit un total de 1'926 m²).

Cet impact est compensé par la plantation de 42 arbres (essences choisies selon la liste communale des arbres), ainsi que par la création de surfaces de prairie extensive totalisant 2'486 m² et structurées par la plantation d'arbustes isolés.

Sur le plan quantitatif, les arbres isolés abattus sont donc largement compensés selon la LPrPNP. En ce qui concerne les milieux arborés et arbustifs quantifiés selon leurs surfaces, il est proposé, dans le dossier d'abattage et d'entente avec le Canton, qu'ils soient compensés par la création de surfaces de prairie extensive buissonnante. Dans ce cas, il n'y a pas, à proprement parlé, une compensation quantitative du nombre de tiges supprimées, le but étant de favoriser la création de surfaces plus ouvertes et thermophiles, favorables à un tout autre cortège d'espèces inféodées à des milieux plus séchards (reptiles, orthoptères, papillons, etc.). Ces milieux, s'ils sont aménagés conformément à l'état de l'art et entretenus extensivement, peuvent accueillir une richesse spécifique importante, voire des espèces menacées. Il est toutefois difficile de comparer les valeurs écologiques des surfaces existantes

par rapport aux futures compensations, étant donné que ce ne sont pas les mêmes milieux naturels. Il est cependant probable que la valeur écologique de ces surfaces ne sera pas retrouvée avant 10 à 15 ans. Prévues dans la continuité du bosquet central, elles contribueront à terme à accroître sa fonctionnalité en tant qu'élément relais.

Le schéma ci-après résume les éléments arborés maintenus ou supprimés selon l'état des connaissances actuelles du développement du projet.



Milieux herbacés

Le projet de plan de quartier a un impact très conséquent sur la prairie, dont une part importante va disparaître devant les constructions. En particulier une partie de la prairie à tendance sèche sera impactée par les aires de constructions A1 à A3, A13 et A14. Les espèces liées à ce milieu sont cependant communes.

Même si les aménagements extérieurs du plan de quartier prévoient des surfaces de prairie, ni leur superficie ni leur qualité ne seront retrouvées.

Connexions biologiques

La mise en œuvre du PQ va induire la suppression de milieux naturels et leur fragmentation avec le développement du bâti et l'aménagement de nouvelles dessertes. La perméabilité d'un ensemble de milieux ouverts et boisés, encore préservé et sans obstacle aux déplacements de la faune, va être considérablement diminuée. Les emprises de projet interfèrent avec un élément clé du réseau écologique cantonal, identifié comme « territoire d'intérêt biologique supérieur ». La préservation d'une grande partie du cordon boisé central et l'aménagement de surfaces en prairie fleurie devraient néanmoins permettre de maintenir une certaine continuité biologique pour les espèces liées aux milieux prairiaux et forestiers.

Faune

Le site de Valleyre présente une diversité faunistique intéressante, bien que majoritairement constituée d'espèces communes. Ses fonctions d'habitat et de milieu relais pour la faune vont se trouver réduites par la mise en œuvre du PQ. L'augmentation de la fréquentation du site et le dérangement induit, ainsi que la prédation exercée par les animaux de compagnie constituent également des facteurs défavorables non négligeables.

Parmi les espèces phares signalées dans le périmètre ou à proximité, le cours d'eau de la Valleyre et son cordon boisé présentent une importance particulière pour la salamandre tachetée et pour la couleuvre à collier, deux espèces menacées et protégées. Ces milieux ne seront pas directement impactés par le PQ. Les batraciens et les reptiles constituent de manière générale des groupes particulièrement sensibles.

Une autre espèce d'intérêt patrimonial, le muscardin, également menacé et protégé, est liée aux haies, surfaces buissonnantes et lisières. Observé à proximité du périmètre, le muscardin pourrait également y être présent et être impacté par la disparition de haies et surfaces buissonnantes.

4 Initiative

4.1 Objet et historique

L'initiative populaire communale *Sauvons le Vallon de la Valleyre, le poumon vert du Mont !* a été déposée le 15 décembre 2021 au Secrétariat municipal. Conçu en termes généraux, au sens de l'article 149 LEDP, le texte de l'initiative (cf. annexe 2) est le suivant :

« Acceptez-vous l'initiative populaire "*Sauvons le Vallon de la Valleyre, poumon vert du Mont !*" ?

L'initiative "Sauvons le Vallon de la Valleyre, le poumon vert du Mont !" demande que le périmètre entier du plan de quartier Valleyre approuvé par le Conseil communal le 19 juin 2006 soit classé en zone inconstructible et fasse l'objet d'une planification tendant à sa préservation sous forme d'espace de délasserement et de préservation de la nature. »

La Municipalité a dès lors procédé à un examen préliminaire, soit un contrôle du titre et du texte de l'initiative, conformément à l'article 140, alinéa 1 LEDP. Comme le prévoit l'article 140, alinéa 4 LEDP, elle « est également compétente pour statuer sur la validité de l'initiative. L'article 113 s'applique par analogie ». À ce titre, l'article 113 LEDP prévoit :

¹ *Avant d'autoriser la récolte de signatures, le Conseil d'État statue à bref délai et de manière motivée sur la validité de l'initiative. Il constate sa nullité si :*

a. elle est contraire au droit supérieur ;

b. elle viole l'unité de rang, de forme, ou de matière.

[...]

Suite à un examen approfondi du texte de l'initiative, la Municipalité déclarait invalide l'initiative le 18 janvier 2022 pour des raisons de respect du droit supérieur (art. 113, al. 1, let. a LEDP), en particulier de sécurité du droit et de stabilité des plans en matière d'aménagement du territoire. En effet, la Municipalité retenait que l'initiative n'était pas conforme au droit supérieur, au motif qu'elle violerait l'art. 21 al. 2 LAT qui consacre le principe de la stabilité des plans. Aucun changement de circonstance ne justifie, à son sens, la modification de celui de Valleyre. Si le plan a été adopté par le Conseil communal en 2006, il n'est entré en vigueur qu'en 2019, suite à l'aboutissement des différentes procédures contentieuses liées au SAF devant le Tribunal fédéral. Dès lors, si le plan n'a pu être mis en œuvre avant 2019, ce n'est pas en raison d'une absence de volonté des propriétaires ou de la collectivité, mais en raison de l'impossibilité de le faire, avant que la procédure de remaniement parcellaire n'aboutisse, comme le stipule expressément l'art. 124 du RCCAT, spécifique au périmètre du SAF. L'absence de concrétisation du plan ne résulte pas du fait que celui-ci ne correspond pas ou plus aux besoins actuels, mais qu'il est entré en vigueur depuis peu de temps. D'ailleurs, dès l'entrée en vigueur du plan, les propriétaires ont manifesté ouvertement leur envie de le réaliser, en concertation avec la Municipalité en tâchant de le faire correspondre aux évolutions techniques, socioéconomiques et environnementales et proposer des améliorations qualitatives du cadre de vie (demande sociale), sans que cela nécessite d'enquêtes publiques complémentaires.

Cette décision municipale a fait l'objet d'un recours à la Cour constitutionnelle du Tribunal cantonal vaudois le 7 février 2022 par le Comité d'initiative. Par arrêt du 2 décembre 2022 (cf. annexe 3), la Cour constitutionnelle a réformé la décision municipale, en ce sens que l'initiative était déclarée valide. L'arrêt retient que la Municipalité devait « *se limiter au stade du contrôle de la validité matérielle d'une initiative en matière de planification à un examen sommaire de la question de l'application de l'art. 21 al. 2 LAT et ne sanctionner que les cas de violations manifestes du principe de la stabilité des plans* ». La Cour constitutionnelle observait également ce qui suit :

- « *Le contrôle de la validité par la Municipalité est un contrôle a priori, préalable à la récolte des signatures. À ce stade, on ignore donc si la proposition recueillera un écho suffisant auprès des électeurs. [...] Si [par la suite] l'initiative est approuvée par le Conseil communal, cela signifiera que, selon la première appréciation, on se trouve en présence d'une modification sensible des circonstances [au sens de l'art. 21 al. 2 LAT] pouvant justifier un réexamen du plan partiel d'affectation* ».
- « *Si en revanche la mise en œuvre de l'initiative est décidée par le Conseil communal ou par le peuple, cela ne signifie pas que le plan d'affectation devra en définitive être modifié ; il s'agit seulement d'une appréciation concernant la modification sensible des circonstances [au sens de l'art. 21 al.2 LAT] depuis la mise en vigueur du plan actuel* ».
- « *L'acceptation de l'initiative populaire peut donc amener la municipalité à établir un projet de plan (cf. art. 34 LATC) mais les autorités de planification restent tenues d'appliquer l'art. 21 al.2 LAT, à savoir de procéder à la pesée d'intérêts au terme de laquelle on décide s'il faut effectivement réviser le plan d'affectation en vigueur. Le processus de la LEDP, dans le cas de l'acceptation d'une initiative communale, n'aboutit donc pas directement à une modification du plan d'affectation communal. L'autorité cantonale [...] doit quoi qu'il en soit, elle aussi se prononcer sur l'application des principes de l'aménagement du territoire* ».

Cette décision de la Cour constitutionnelle du Tribunal cantonal vaudois a fait l'objet d'un recours auprès du Tribunal fédéral de la part de propriétaires de parcelles sises dans le périmètre du PA. Le recours demandait également la suspension du délai de trois mois pour la récolte des signatures jusqu'à droit connu sur le recours. Cette requête a été rejetée par l'ordonnance du 16 février 2023 de la 1^{ère} Cour de droit public du Tribunal fédéral. Cette dernière a ensuite rejeté le recours par arrêt du 28 septembre 2023 (cf. annexe 4), confirmant ainsi l'arrêt de la Cour constitutionnelle du Tribunal

cantonal vaudois du 2 décembre 2022. En substance, le Tribunal fédéral a confirmé le raisonnement de la Cour constitutionnelle, en relevant notamment que :

- « L'art. 21 al. 2 LAT prévoit un examen en deux étapes : la première déterminera si les circonstances se sont sensiblement modifiées au point de justifier un réexamen du plan ; si le besoin s'en fait réellement sentir, il sera adapté, dans une deuxième étape ».
- « Ces principes s'appliquent également dans les cas d'initiatives populaires visant à modifier des plans d'affectation communaux. [...] Un simple changement d'avis de la population ou une modification du rapport de forces politiques ne constituent pas, lorsque le plan d'affectation est récent, une modification sensible des circonstances au sens de l'art. 21 al. 2 LAT ».
- « La Municipalité, saisie d'une initiative populaire en matière de planification, doit examiner si une modification sensible des circonstances au sens de l'art. 21 al. 2 LAT peut entrer en considération [...]. La Cour constitutionnelle n'a pas violé le droit fédéral en considérant que la Municipalité devait se limiter à ce stade à un examen sommaire de la question de l'art. 21 al. 2 LAT et ne sanctionner que les cas de violation manifeste du principe de la stabilité des plans [...]. L'examen de la recevabilité des initiatives communales en matière de planification doit être sommaire ».
- « En l'espèce, le plan de quartier « Valleyre » est certes entré en vigueur en 2019 [...], à savoir environ deux ans avant le dépôt de l'initiative en cause. Toutefois, il présente la singularité d'avoir été adopté par le Conseil communal et approuvé par le département cantonal compétent en 2006 déjà, acquérant ainsi force obligatoire (cf. art. 26 al. 3 LAT). [...] il y a lieu de constater que, du point de vue de l'aménagement du territoire, l'ancienneté des données à l'origine de la planification est déterminante. [...] Aussi, à l'approche du délai de 15 ans, un éventuel changement d'opinion au sein de la population ou du rapport de forces politiques peut, par le biais d'une initiative populaire, justifier une remise en cause d'un plan d'affectation. [...] il n'apparaît donc pas manifeste que l'initiative contrevient au principe de la stabilité des plans ».
- « [...] la décision préalable prise par l'autorité dans la procédure de traitement de l'initiative populaire, qui intervient dans la première étape ou lors de la première pesée des intérêts prescrite par l'art. 21 al. 2 LAT, ne préjuge pas de ce qui sera décidé par les autorités de planification dans le cadre de la procédure prévue par les art. 34 ss LATC, si l'initiative litigieuse aboutit et si elle est approuvée par le conseil communal ou par le peuple ».

La récolte des signatures s'est déroulée entre le 10 mars et le 10 juin 2023, avec 1'458 signatures valablement enregistrées ; ce qui représente plus de 15% du corps électoral (915 signatures). La Municipalité a constaté l'aboutissement de l'initiative par décision du 27 juin 2023, communiquée au comité d'initiative et affichée au pilier public. Dans les délais légaux, cette décision n'a pas fait l'objet de recours et est donc entrée en force.

4.2 Cadre légal relatif au traitement d'une initiative populaire communale

L'article 147 LEDP prévoit qu'en cas d'aboutissement d'une initiative populaire communale, la Municipalité doit la transmettre le plus tôt possible au Conseil communal avec son préavis, de façon à ce qu'une décision d'approbation ou de rejet du Conseil communal puisse intervenir au plus tard dans les neuf mois (art. 149, al. 3 LEDP). En raison de son caractère litigieux et du recours au Tribunal fédéral en attente de jugement au moment de son aboutissement, la Municipalité a contacté la Direction générale des affaires institutionnelles et des communes (DGAIC) afin de savoir à partir de quelle date le délai des neuf mois devait courir. Pour la DGAIC, la Municipalité pouvait considérer que ce délai ne courrait qu'à partir de l'arrêt du Tribunal fédéral, soit le 28 septembre 2023.

L'article 149 LEDP définit le traitement d'une initiative populaire communale dans le sens suivant :

¹ *Lorsque le conseil général ou communal approuve l'initiative, celle-ci n'est pas soumise au vote du peuple ; le conseil général ou communal est tenu de prendre dans les quinze mois qui suivent l'approbation les décisions utiles à sa mise en œuvre ; ce délai peut être prolongé de six mois au*

plus par une décision du conseil général ou communal. Dans les communes à conseil communal, la décision d'approbation est susceptible de référendum.

² Lorsqu'il ne l'approuve pas, le conseil général ou communal soumet l'initiative au vote du peuple accompagné, le cas échéant, d'une recommandation de rejet.

³ La décision d'approbation ou de rejet du conseil général ou communal intervient au plus tard dans les neuf mois après l'aboutissement de l'initiative.

⁴ Les décisions susmentionnées sont communiquées au comité d'initiative et affichées au pilier public.

⁵ Le vote du peuple intervient au plus tard dans les six mois suivant la décision du conseil général ou communal.

⁶ Si l'initiative est acceptée par le peuple, le conseil général ou communal est tenu, en respectant les intentions des signataires, de prendre dans les quinze mois qui suivent la votation les décisions utiles à sa mise en œuvre ; ce délai peut être prolongé de six mois au plus par une décision du conseil général ou communal.

Conformément à l'article 149 alinéa 2 LEDP, si le Conseil communal devait ne pas approuver l'initiative, elle serait soumise au vote du corps électoral. Selon les précisions apportées par la DGAIC, s'agissant d'une initiative conçue en termes généraux, elle ne pourra pas faire l'objet d'un contre-projet direct. Elle devrait être soumise à une votation communale d'ici la fin de l'année 2024, en principe en même temps qu'une votation fédérale.

Conformément au cadre légal évoqué ci-dessus, si l'initiative était approuvée par le Conseil communal (sous réserve d'un référendum demandé ensuite) ou si le peuple devait se prononcer en faveur de l'initiative (dans l'hypothèse de l'art. 149 al. 1 LEDP ou dans celle de l'art. 149 al. 2 LEDP), le Conseil communal aurait alors l'obligation de « prendre dans les quinze mois qui suivent la votation les décisions utiles à sa mise en œuvre » (art. 149 al. 6 LEDP).

Comme cela a été expliqué au chapitre 4.1, et dans l'hypothèse d'une acceptation de l'initiative par le Conseil communal ou la population, cela ne signifierait pas pour autant que le PA Valleyre serait automatiquement abrogé en vue de la création d'une « zone inconstructible ». En effet, conformément aux arrêts de la Cour constitutionnelle du Canton de Vaud et du Tribunal fédéral, une procédure complète en matière d'aménagement du territoire (nouvelle affectation et abrogation) devrait alors être initiée selon les articles 36 et suivants de la loi sur l'aménagement du territoire et des constructions (LATC) et les autorités de planification devraient décider dans ce cadre de la révision de cette planification conformément aux prescriptions de la LAT.

5 Conséquences en cas d'acceptation de l'initiative

En cas d'acceptation de l'initiative par le Conseil communal ou la population, la Municipalité devra procéder à la deuxième étape de l'examen prévu par l'article 21, alinéa 2 LAT. C'est alors que la DGTL devra effectuer une pesée des intérêts au terme de laquelle elle décidera s'il faut effectivement réviser le plan d'affectation en vigueur (voir chapitre 4.1).

En l'état, la Municipalité tient à rappeler que les tribunaux ne se sont prononcés que sur la légalité des droits politiques. Si l'initiative est acceptée, la question de la légalité en termes d'aménagement du territoire doit encore être tranchée (cf. chapitre 5.5 ci-dessous). La Municipalité a cherché à obtenir des réponses à ce sujet de la part de la DGTL, sans succès à ce stade.

La mise en œuvre de l'initiative pourrait se traduire, dans un premier temps, par l'élaboration d'une zone réservée au sens de l'article 46 LATC, dont la portée est provisoire et la mise en place simplifiée. Dans un second temps, si la modification de l'affectation (dézonage) devait être acceptée par le Canton, une nouvelle planification devrait être élaborée par la Municipalité selon schéma descriptif ci-dessous. Cette étape pourrait se matérialiser par l'intégration du secteur dans le futur PACom, par une

modification du PGA ou encore sous la forme d'un nouveau plan d'affectation de détail (équivalent d'un PQ).

Toutes ces procédures doivent suivre la procédure LATC en la matière (cf. annexe 11), à savoir :

- Consultation des propriétaires touchés (art. 35 LATC) ;
- Examen préliminaire (art. 36 LATC) ;
- Examen préalable (art. 37 LATC) ;
- Enquête publique (art. 38 LATC) ;
- Traitement des oppositions et observations (art. 39 et 40 LATC) ;
- Adoption par le Conseil communal (art. 42 LATC) ;
- Approbation par le Département et ouverture des droits de recours (art. 43 LATC).

Dans ce cas de figure, les sous-chapitres ci-après se concentrent sur les enjeux territoriaux et environnementaux, infrastructurels, financiers et juridiques.

Si l'initiative est rejetée par le Conseil communal ou la population, les travaux et procédures en cours se poursuivent comme prévu et planifié à ce jour (voir chapitre 3).

Cependant, en cas de refus d'approbation par le Canton selon la procédure décrite ci-dessus, il serait possible de recourir contre cette décision (art. 43 al. 2 LATC). Dès lors, si le Canton devait ne pas approuver la modification du plan, la question de savoir si un recours devrait être introduit par la Municipalité pour parvenir à la réforme de la décision se poserait.

Il serait alors difficile de déterminer si le mandat de mise en œuvre de l'initiative populaire impose à la Municipalité d'entreprendre une telle démarche. En effet, cela dépendrait notamment des raisons du refus. Si la décision devait paraître critiquable, il conviendrait d'entreprendre les actions nécessaires pour assurer le respect de la volonté populaire conformément à l'art. 34 Cst. Cela pourrait donc justifier de devoir déposer un recours contre le refus d'approuver.

En revanche, si la décision du Canton devait paraître particulièrement fondée, celle-ci conduirait à considérer que la mise en œuvre de l'initiative populaire est impossible. Le Tribunal fédéral a considéré que lorsque la mise en œuvre d'une initiative populaire formulée en termes généraux devenait impossible, l'initiative perdait son objet. Dès lors, l'autorité de mise en œuvre pouvait cesser son travail (TF, 1C_147/2020 du 5 octobre 2020 consid. 1.2.2).

De manière générale, il faut toutefois noter qu'en cas de refus de la Municipalité de recourir contre le refus d'approbation du plan par le Canton, les membres du corps électoral pourraient attaquer cette inaction au moyen d'un recours en matière des droits politiques au motif que l'autorité refuse de mettre en œuvre l'initiative.

Si le recours en matière de droits politiques devait être admis, cela conduirait la Municipalité à devoir redémarrer une procédure de planification pour provoquer une nouvelle décision de refus d'approuver du Canton afin de recourir contre. La prudence commanderait donc d'essayer de contester le refus d'approbation du Canton afin, cas échéant, d'avoir une autorité judiciaire disant clairement si la mise en œuvre de l'initiative est possible ou non.

5.1 Enjeux territoriaux

En matière d'aménagement du territoire, le dézonage pose de nombreuses questions, qui relèvent pour la plupart de la compétence du Canton. Ce dernier, via la DGTL, a été interpellé à plusieurs reprises par la Municipalité qui n'a pas pu obtenir de réponses formelles et arrêtées.

5.1.1 Périmètre de centre

Le secteur Valleyre fait partie intégrante du périmètre compact de l'agglomération, validé par le Conseil d'État. En vertu de la LAT, dont les principes de mise en œuvre sont repris par le Plan directeur cantonal, le développement de l'urbanisation doit se faire prioritairement à l'intérieur de ce périmètre afin de

limiter le mitage du territoire. Il s'agit de développer des projets de quartiers, construits ou projetés, à partir desquels les principaux équipements, services et arrêts de transports publics, sont aisément accessibles pour l'ensemble de la population. Il comprend le territoire affecté en zone à bâtir permettant de répondre aux besoins de développement du centre. Selon la fiche d'application de la DGTL « *Comment mettre à jour un périmètre de centre ?* », un secteur faisant l'objet d'un dézonage et se trouvant en bordure du périmètre de centre est exclu de ce dernier. La mise à jour incomberait alors à l'agglomération (PALM), en collaboration avec le Canton. Dans ce cas, le périmètre de centre serait privé d'un secteur à bâtir conforme à toutes les dispositions légales et inscrit comme mesure d'urbanisation depuis 2016 afin de contribuer à l'accueil d'habitants prévus par le quota attribué à l'agglomération.

5.1.2 Logements

La problématique de mise à disposition de logements sur le marché serait particulièrement touchée. Le dézonage du secteur Valleyre priverait de logements l'accueil programmé potentiel d'environ 300 habitants dans une agglomération où la pénurie de logements reste marquée. En effet, selon le projet d'arrêté fixant pour l'année 2024 la liste des districts touchés par la pénurie au sens de l'article 2 de la loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL), le district de Lausanne est celui le plus touché avec un taux de vacance de 0.66, alors qu'il était de 0.80 en 2021. À titre de comparaison, on estime qu'il n'y a pas de pénurie de logements si le taux de vacance est supérieur à 1.50. Dans ce cas, de nouveaux habitants, éventuellement des Montains, ne pourraient pas rechercher un logement, qui plus est dans un secteur remplissant tous les critères requis à cet effet : services et infrastructures de proximité, accessibilité, déassement, etc.

5.1.3 Espace de déassement

L'initiative demande que la nouvelle « *planification du site tende à sa préservation sous forme d'espace de déassement et de préservation de la nature* ». Le déassement, et l'espace public de manière générale, est une thématique importante pour la Municipalité qui l'a prise en compte dans son SDDT. En effet, ce dernier prévoit notamment de structurer l'espace bâti par une armature renforcée et multifonctionnelle avec des espaces publics de qualité. Un de ses objectifs spécifiques est notamment d'offrir des espaces publics accessibles à moins de cinq minutes de marche. De plus, le secteur se situe à proximité directe du Pré-d'Ogue, qui constitue déjà un espace de déassement.

Par ailleurs, la Municipalité planifie depuis plusieurs années un vaste nouvel espace de déassement tout proche au cœur de sa centralité principale, dans le futur quartier de Praz-Prévôt, avec l'aménagement d'un nouveau parc public à côté de l'église sous l'allée des marronniers, en face de l'administration communale. De plus, aménager la Valleyre en un espace de déassement impliquerait un achat ou une expropriation par la Commune. En effet, aujourd'hui les terrains en question sont une propriété privée.

5.1.4 Dimensionnement

Finalement, en termes de dimensionnement de la zone à bâtir, il apparaît que la Commune dispose encore d'un potentiel de développement, comme le démontrent les récentes analyses indicatives internes effectuées à ce propos dans le périmètre compact d'agglomération. En effet, cette analyse a été initiée dans le cadre du PALM 2016, suite à l'entrée en vigueur de la LAT en 2014. Comme toutes les communes de l'agglomération, le Mont-sur-Lausanne a réalisé l'exercice à l'attention du Canton pour savoir si elle était concernée par un éventuel dézonage. Le résultat, mis à jour périodiquement, n'a, à aucun moment, mis en évidence cette éventualité.

Le déclassement du secteur Valleyre en zone inconstructible ne paraît pas se justifier pour lutter contre un surdimensionnement. La Commune ne semblerait donc pas contrainte, après analyse, d'envisager un dézonage dans le cadre de la révision de son PACom.

5.1.5 Foncier

Hormis le secteur au sud-est destiné à recevoir le projet de rebroussement de la ligne tl18 avec un DP, le PQ est composé de bien-fonds privés (cf. chapitre 3.1.5). Ce parcellaire est entré en vigueur en 2019, avec des servitudes constituées sur mesure pour le PQ Valleyre. Si l'initiative devait aboutir, le parcellaire en vigueur devrait être adapté à la future affectation essentiellement dans le périmètre de la parcelle de dépendance n°2728. Cette opération rendrait caduc le règlement d'administration, d'utilisation et d'entretien de cette dernière et abrogerait le règlement du PQ. Et il est difficile aujourd'hui, sans passer par une nouvelle procédure d'affectation formelle telle que décrite ci-avant, de dire quel sera le type précis d'affectation du secteur. Que ce soit de la zone agricole, de verdure, de délaçement et biodiversité ou autre, son entretien devra cependant être assuré, ce qui était le but du règlement précité de la parcelle de dépendance. Cependant, les coûts de cet entretien des 5ha de prairie ne semblent pas constituer un enjeu majeur. En cas de non entretien, la prairie sera progressivement gagnée par la forêt.

En tous les cas, sans achat des terrains par la Commune ou expropriation formelle, il semble difficile d'aménager ou d'entretenir ces terrains. Selon l'art. 51 LATC, l'expropriation est applicable pour rendre disponibles des terrains destinés à la construction. Il n'est pas évident qu'il en soit de même pour des terrains destinés au délaçement et à la biodiversité. Dans ce but, qui plus est dans un périmètre compact d'agglomération (cf. chapitre 5.1.1), une expropriation formelle semble difficilement réalisable. En effet, un tel type d'expropriation dans l'intérêt public pour des questions environnementales n'a encore jamais été traité, à notre connaissance. La jurisprudence pourrait peut-être évoluer ces prochaines années dans ce sens.

La Commune pourrait alors racheter ces terrains pour permettre des aménagements ou un entretien, quels qu'ils soient. Cependant, le risque existe que l'état de propriété actuel rende irréalisable la nouvelle affectation si les propriétaires devaient s'opposer pour cause de non indemnisation. Dans ce cas, est-ce que le périmètre du quartier sera toujours ouvert au public, hors servitudes publiques déjà inscrites au registre foncier ? Les propriétaires fonciers actuels, à qui on retirerait des droits à bâtir, seraient-ils toujours enclins à mettre leurs propriétés à disposition du public pour un usage de délaçement (luge, jeux de plein air, pique-nique, etc.) ?

Dans ce contexte, le périmètre du PQ est traversé par un cheminement de randonnée pédestre (cf. figure 6), selon lequel il doit être conservé. Ce dernier complète le réseau piétonnier communal en créant une liaison entre le PQ Valleyre et la partie amont du PQ Montenailles. Ces cheminements font déjà l'objet de servitudes publiques de passage à pied, mais seraient améliorés avec l'arrivée du quartier, via les recommandations communales, pour permettre aussi le passage des vélos. À défaut, ceux-ci devraient alors emprunter un autre itinéraire à travers la zone de villas adjacente.

5.2 Enjeux environnementaux

La mise en œuvre de l'initiative, du point de vue de l'environnement, contribuerait à préserver les milieux naturels décrits précédemment (chapitre 3.1.2).

Dans le contexte de Valleyre, la modification de l'affectation du plan de quartier en zone inconstructible permettrait de maintenir et de renforcer les milieux naturels et les services écosystémiques qui composent cette entité d'intérêt du point de vue de l'environnement. Cela pourrait également limiter la fragmentation des couloirs écologiques existants ainsi que les réservoirs naturels, en évitant les perturbations sur la faune tant pendant les travaux qu'après leur achèvement. Par ailleurs, cela permettrait de limiter la fréquentation du site, la présence accrue d'animaux de compagnie (prédation) et l'expansion des voies de communication qui pourraient contribuer à accroître le risque de mortalité pour l'ensemble des espèces présentes dans le vallon. En effet, la fragmentation des habitats naturels due au développement urbain, les dangers liés à la circulation routière et les perturbations environnementales constituent à l'échelle globale des menaces sérieuses pour les espèces vulnérables et la conservation de la biodiversité.

Du point de vue de la forêt, si le PQ venait à être abrogé, il faudrait statuer à nouveau sur la situation de l'aire forestière puisque celle-ci ne sera plus considérée comme statique au sens des articles 10 et suivants de la LFo. Une nouvelle constatation de la nature forestière sera nécessaire pour clarifier les natures pré-champ et forêt du périmètre. Cette détermination sera faite selon l'état des lieux actuel et non selon l'état des lieux du PQ Valleyre de 2006. Concrètement, le bosquet central serait probablement à nouveau considéré comme de l'aire forestière, ainsi qu'une partie des arbres situés en bordure et qui ont aujourd'hui plus de 20 ans. Les compensations prévues pour l'autorisation de défrichement de 2006 seraient par ailleurs abrogées et non réalisées.

5.3 Enjeux infrastructurels

Des projets infrastructurels communaux sont prévus à l'intérieur ou en bordure du périmètre, à savoir notamment le réaménagement de la route de la Clochette, le prolongement de la ligne de bus t118, la construction d'un bassin de rétention pour les constructions existantes aux alentours et la renaturation du cours d'eau de la Valleyre. Ces projets ne sont pas directement liés au développement du quartier et restent dès lors d'actualité et nécessaires. En ce sens, bien que l'initiative demande que l'entier du périmètre du PQ soit classé en zone inconstructible, la Municipalité estime d'ores et déjà que les projets susmentionnés devront pouvoir être réalisés en cas d'acceptation de l'initiative.

Le projet de prolongement de la ligne de bus t118, tel que planifié à ce jour par la Municipalité, se localise sur le DP communal n°1151 et la parcelle communale n°2774, comme le prévoit le PQ Valleyre. Cependant, il nécessite l'aménagement d'un accès provisoire à la parcelle privée n°1026 (située hors périmètre du PQ Valleyre) en passant par la parcelle de dépendance n°2728. Sans accord des propriétaires, une expropriation sera alors nécessaire, ce qui risque de retarder le projet d'arrivée du bus.

Quant aux autres projets d'équipements actuellement en cours d'étude, notamment ceux en lien avec la couverture des besoins pré-, para- et scolaires, même si parfois ils sont relativement avancés, il est toujours possible de les adapter, voire de les redimensionner ou encore de travailler sur des concepts de réversibilité et modularité. L'abandon du projet Valleyre induira un questionnement global de toutes les planifications.

5.4 Enjeux financiers

5.4.1 Planification financière

La croissance démographique nécessite d'adapter les infrastructures et le volume des prestations. Dans le cadre de la planification financière, des analyses de gestion prospective à long terme ont été réalisées en tenant compte du secteur Valleyre pour évaluer les coûts liés aux infrastructures, aux services publics et à d'autres besoins communautaires.

La planification financière serait adaptée en conséquence théoriquement et comptablement en fonction du moindre nombre d'habitants attendus, soit quelque 3% de moins, représentant environ 2% des contribuables, dont le produit des impôts ne sera plus provisionné. Cet aspect administratif, intégré dans les tâches courantes, ne pose pas de problème, mais a des conséquences sur les décisions de réalisation d'équipements et d'infrastructures, déjà dimensionnées en tenant compte de ce secteur. Cependant, certaines décisions relatives à la mise en œuvre de projets d'envergure ont déjà été prises et/ou sont en bonne voie de réalisation, comme les écoles et les infrastructures TP. En revanche, une baisse des coûts variables (par exemple, l'accueil de jour des enfants), dont les montants sont difficiles à évaluer en l'état, est à attendre.

5.4.2 Indemnisation des propriétaires

Dans le cas de l'entrée en vigueur d'une nouvelle affectation du périmètre du PQ, les collectivités publiques devront assumer les conséquences liées tant à la LATC et qu'à la LAF. La première conséquence sera une demande d'indemnisation formulée par les propriétaires. Pour déterminer le

montant de leur indemnité, ces derniers tiendront nécessairement compte de la valeur des terrains et des frais qu'ils ont engagés à ce jour dans la procédure AF. Le montant qu'ils ont investi est connu d'eux seuls, mais une estimation du prix d'achat des terrains et des frais engagés permet d'avancer une somme de plusieurs dizaines de millions de francs.

LATC

Les bases légales permettant aux propriétaires de déposer une demande d'indemnisation sont les articles 71 et suivants de la LATC.

Selon l'art. 71 al. 1 LATC, « *les restrictions au droit de propriété résultant d'une mesure d'aménagement du territoire donnent droit à une juste indemnité, si elles constituent un inconvénient majeur* ». Suite à la révision de la LATC et son règlement (RLATC) en 2020, l'indemnité est versée par le Canton (art. 73 LATC), contrairement à ce qui prévalait jusque-ici (répartition des coûts de l'indemnité entre le Canton et la commune territoriale concernée). La compétence de la décision relative à une demande d'indemnisation est donnée à la Direction générale du territoire et du logement (DGTL) en vertu de l'art. 43a RLATC. À cet effet, elle a établi une fiche d'application sur la procédure à suivre (Comment obtenir une indemnisation en cas de déclassement d'un terrain (expropriation matérielle)), présentée à l'annexe 9.

Dans le cas du secteur Valleyre, c'est bien la collectivité publique qui prendrait une mesure d'aménagement du territoire susceptible de constituer une expropriation matérielle. Comme cela a été expliqué précédemment, et notamment aux chapitres 3.2.1 et 3.3, la probabilité de réalisation du quartier se révélait élevée et l'équipement du terrain n'était pas possible avant l'entrée en vigueur du plan de quartier et du plan des équipements collectifs en 2019.

Selon l'art. 73 LATC, l'indemnité pour expropriation matérielle est versée par le Canton, et ce, quelle que soit la restriction au droit de propriété, à la condition que celle-ci équivaille à une expropriation matérielle au sens de l'art. 71 LATC. Un dézonage qui consisterait à une mise en zone verte d'une zone à bâtir pourrait aussi être considéré comme une expropriation matérielle, si toutefois elle est possible (cf. chapitre 5.1.5) et si les conditions de l'art. 71 LATC sont remplies, avec indemnisation à charge de l'État.

Cependant, il est à noter qu'une interpellation, intitulée « *Perte de droits à bâtir : pour que l'autorité qui décline un terrain, indemnise les propriétaires lésés* ». (cf. annexe 10) a été déposée à ce sujet au Grand Conseil en début d'année 2024 pour réformer l'art. 73 LATC. L'une des questions soulevées par cette dernière est notamment de savoir s'il est « *approprié que ce soit l'État de Vaud qui prenne en charge l'indemnisation des propriétaires qui perdent des droits à bâtir à la suite d'une initiative populaire communale* ». Le but recherché est que l'autorité qui dézone indemnise. De tels cas commencent à se présenter dans plusieurs communes, amenant le Canton à se questionner s'il est opportun qu'il prenne en charge les indemnités y relatives.

La Municipalité avait sollicité la cheffe du Département, qui avait fait savoir que l'État agirait conformément à l'art. 73 LATC, qui est l'état du droit actuellement. Cependant, sur la question du calcul de cette indemnité, aucune réponse n'a, à ce jour, été donnée. Et au regard des interventions parlementaires actuelles et d'un changement de loi possible, le temps de toutes les procédures engagées pourrait mettre à risque la responsabilité de l'indemnisation future.

LAF

Les frais liés à la procédure AF concernent ceux engagés par le Syndicat pour le secteur Valleyre. Le montant des frais à répartir entre les propriétaires est aujourd'hui estimé environ CHF 700'000.-, liés à la dissolution du Syndicat, ou dans le cas présent, du secteur. Les bases légales permettant aux propriétaires de déposer une demande d'indemnisation sont les articles 40 et suivants de la LAF.

Sur cette base et en cas de dissolution de ce secteur du Syndicat, deux voies sont possibles.

La première est celle dans laquelle les propriétaires seraient satisfaits du montant des indemnités. Ils décideraient en assemblée générale de dissoudre le secteur selon l'art. 50 LAF.

La seconde est celle où les propriétaires ne devaient pas être satisfaits des indemnités. Ces sont alors les dispositions de l'art. 51 LAF qui permettrait au Département d'ordonner la dissolution du secteur en indiquant qui supporte le découvert.

Art. 51 Par l'État ou la commune

¹ *Lorsqu'il apparaît qu'un syndicat a atteint son but et rempli ses obligations, ou que manifestement il ne peut y parvenir, mais que ses organes ne veulent ou ne peuvent pourvoir à sa dissolution, le département le dissout d'office.*

² *La décision de dissolution prise par le département précise qui supportera le découvert ou à qui sera attribué le reliquat. En principe, le reliquat doit être partagé entre les communes ou les syndicats qui assument la charge d'entretien.*

³ *La décision de dissolution relève de la municipalité lorsqu'elle a ordonné la constitution du syndicat.*

La définition de « découvert » devra cependant être encore bien définie. Correspond-il à l'entier des frais engagés ? Est-il indépendant des montants déjà versés au secteur par les propriétaires et la Commune ? Est-ce à l'État ou la Commune de supporter le découvert ? Si les propriétaires ne sont pas satisfaits de l'indemnité perçue dans le cadre de la LATC, seront-ils d'accord de payer les frais du Syndicat ?

Aucune instance concernée, que ce soit le SAF ou le Canton, ne peut répondre clairement à ces questions aujourd'hui. Les responsabilités entre État et Commune restent à clarifier dans ce contexte où une grande incertitude règne compte tenu des multiples cadres légaux qui peuvent être appliqués et/ou applicables.

À ce jour, il n'existe aucune jurisprudence concernant le cas d'un PQ entré en vigueur avec des droits à bâtir en force (LATC), compris dans un périmètre SAF à péréquation réelle qui sera dissous une fois les objectifs du syndicat réalisés ; à savoir le remaniement parcellaire et l'équipement des terrains effectués.

5.4.3 Incidences directes

La taxe sur les équipements communautaires (TEC)

La taxe relative au financement de l'équipement communautaire communal ou intercommunal est perçue lors de l'adoption de mesures d'aménagement du territoire augmentant sensiblement la valeur de biens-fonds sis sur le territoire communal. Cette taxe est destinée à financer la réalisation ou l'acquisition d'équipements scolaires, d'équipements d'accueil collectif pré et parascolaire, d'équipements de transports publics ainsi que d'équipements sportifs et de détente. Elle fait l'objet d'un règlement communal adopté par le Conseil communal en 2014.

Suite à l'arrêt du TF du 23 juillet 2023, donnant gain de cause à la Municipalité dans le cadre d'un recours-type d'un propriétaire d'une parcelle à bâtir dans le périmètre du SAF, cette taxe peut désormais y être prélevée. Dans ce sens, les nouvelles décisions de taxation ont été adressées aux propriétaires sis dans le périmètre AF le 6 décembre 2023, dont ceux de Valleyre.

Le montant de cette taxe pour ce secteur est d'environ CHF 1'300'000.-, ce qui représente près de 15% du montant total à prélever sur l'ensemble des secteurs du SAF.

En cas d'acceptation de l'initiative, ce montant serait simplement perdu et devra être compensé d'une autre manière étant donné qu'il a d'ores et déjà été budgété. La Municipalité devra également alors réadapter ses prévisions en la matière.

Coûts internes

Le traitement de la présente procédure a déjà passablement occupé le personnel de l'administration communale, qui a dû faire face à cette tâche supplémentaire imprévue étant donné le caractère légalisé du plan, dans un contexte déjà passablement mis sous pression. À ce jour, même si cela ne peut être

chiffré avec précision, cela a occasionné une surcharge de travail à l'interne, occasionnant notamment un certain nombre d'heures supplémentaires, et plusieurs dizaines de milliers de francs ont déjà été engagés en conseils juridiques non prévus.

À l'avenir, l'éventuelle modification de l'affectation du secteur nécessitera de réaliser un dossier complet d'aménagement du territoire (plan, règlement, rapport justification selon l'article 47 OAT) et de suivre une procédure très probablement sujette à oppositions et recours. Cette opération sera à la charge exclusive de la Commune, contrairement à l'usage habituel, qui impose aux propriétaires de financer tous les frais d'étude.

La Commune révisant actuellement ses outils d'aménagement du territoire, le processus pourrait être réalisé via le PACom (Plan d'affectation communal). Mais ce cas de figure, qui pourrait induire beaucoup moins de frais, poserait des problèmes de délais de mise en œuvre de l'initiative. Cependant, une modification partielle du PGA en vigueur est également possible, sans attendre la révision complète, mais doit également suivre la même procédure.

5.4.4 Incidences indirectes

De manière générale, en ce qui concerne ce secteur précisément, les conséquences financières indirectes sont difficiles à évaluer, car l'abandon du projet aurait des impacts divers, aussi bien positifs (révision à la baisse de certains besoins et prestations (cf. chapitre 5.3.), que négatifs (baisse de revenus fiscaux escomptés, droits de mutation, impôt foncier, etc.).

À ces considérations, il faut cependant ajouter un élément important qui concerne les frais à engager du point de vue juridique. S'ils ont déjà été importants à ce jour, ils risquent de le devenir encore plus à l'avenir. En effet, il est très probable que les propriétaires utilisent toutes les voies juridiques possibles pour déterminer toutes les responsabilités, y compris celles de la Municipalité qui a accompagné tout ce développement.

5.5 Enjeux juridiques

Comme l'ont soulevé la Cour constitutionnelle du Tribunal cantonal vaudois et la I^{re} Cour de droit public du Tribunal fédéral dans leurs arrêts respectifs (voir chapitre 4.1), l'examen préliminaire de validité de l'initiative par la Municipalité devait être très sommaire. Les questions d'appréciation de la stabilité des plans et de la légalité d'une nouvelle planification, au regard de l'article 21 alinéa 2 LAT, ne seront examinées de manière plus détaillée qu'au stade de la mise en œuvre de l'initiative, si celle-ci devait être acceptée par le Conseil communal ou la population.

Autrement dit, à partir du moment où l'initiative serait acceptée, il faudrait en premier lieu s'interroger sur la compatibilité du dézonage demandé avec le droit supérieur (LAT). Comme l'a déjà relevé la Municipalité précédemment (chapitre 4.1), elle estime que l'initiative présente un problème fondamental de compatibilité avec le droit supérieur.

Pour ces différentes raisons, l'enjeu juridique majeur serait de remettre en question des droits à bâtir acquis récemment, en ne respectant pas les principes de sécurité du droit et de stabilité des plans, intrinsèques aux questions d'aménagement du territoire. Par ailleurs, dans son arrêt du 20 juillet 2023 au sujet de la taxe sur les équipements communautaires, la III^e Cour de droit public du Tribunal fédéral écrivait que « *la procédure d'amélioration foncière (remaniement parcellaire) avec péréquation [...] avait abouti avec l'entrée en vigueur du plan de quartier le 1^{er} novembre 2019. Cette procédure devait être considérée comme un nouveau classement en zone à bâtir [...].* » et ne remettait donc aucunement en question la date de validité du plan qui détermine le principe de stabilité des plans. Dès lors, les propriétaires fonciers, impliqués dans le périmètre du SAF, ont été taxés sur cette base et il serait difficile d'expliquer que, dans le cas de Valleyre, une autre date soit prise en considération. Ou alors, tous les secteurs devraient être soumis à la même logique.

Cependant, dans le cadre du recours au Tribunal fédéral concernant l'initiative, l'Office fédéral du développement territorial (ARE) relevait, dans ses déterminations du 2 mai 2023, que la date à prendre en considération pour le calcul de validité du plan correspondait bien à l'approbation du plan par l'autorité cantonale, en l'occurrence le 11 décembre 2006, et que celle-ci ne pouvait être reportée à la mise en vigueur le 1^{er} novembre 2019 car les données de base pour l'élaboration de la planification ne seraient plus actuelles. La Municipalité se trouve dès lors dans une situation juridique complexe, qui le sera d'autant plus à l'avenir.

Dans tous les cas, il est évident que la question des droits démocratiques, en l'occurrence de l'acceptation d'une initiative populaire communale, doit également peser dans la balance du changement de circonstances prévu par l'article 21 alinéa 2 LAT.

Comme cela a été relevé précédemment (voir chapitre 5), la mise en place d'une nouvelle planification est initiée par la Municipalité mais son adoption est de la compétence de l'organe délibérant communal, en l'occurrence le Conseil communal, alors que son approbation et sa mise en vigueur sont de la compétence du Département cantonal en charge de l'aménagement du territoire. La Municipalité n'est donc pas l'autorité compétente pour statuer sur l'affectation future du secteur et ne peut que décider d'initier une nouvelle planification.

De plus, comme dans toute procédure d'affectation, l'enquête publique prévue par l'article 38 LATC laisse l'opportunité aux personnes concernées de faire opposition. L'article 42 LATC prévoit que le Conseil communal lève les oppositions et c'est l'approbation de la nouvelle planification par le département qui ouvre les voies de recours (art. 43 LATC).

Pour toutes ces raisons, la mise en œuvre de l'initiative semble encore parsemée d'embûches juridiques, que la Municipalité ne maîtrise pas.

Par ailleurs, si l'initiative est acceptée, un préavis de mise en œuvre devrait être présenté dans les 15 mois au Conseil communal. Ce laps de temps ne semble de toute évidence pas suffisant pour présenter une nouvelle planification ayant suivi toutes les étapes fixées par les articles 34 et suivants LATC, même en déployant tous les moyens nécessaires pour y parvenir et les conséquences financières y relatives.

On pourrait s'en remettre au texte de l'initiative qui demande dans un premier temps que le secteur soit « classé en zone inconstructible ». Cette inconstructibilité pourrait ainsi se traduire par une mesure conservatoire prévue par la LATC, à savoir une zone réservée (art. 46 LATC), dont la portée est provisoire et la mise en place simplifiée. Cela permettrait ainsi de laisser le temps d'analyse nécessaire à la Municipalité, aux services techniques communaux et aux services cantonaux, de manière détaillée dans le cadre de l'examen préalable (art. 34 LATC) d'une modification de l'affectation.

6 Synthèse et pesée des intérêts

La Municipalité constate que l'incertitude et l'indécision prévalent dans la majorité des problématiques soulevées, qui ne sont peut-être pas exhaustives. Cette appréciation est renforcée par le fait d'être en présence du cas très particulier d'un SAF à péréquation réelle. Malgré tous les efforts déployés, dans un laps de temps très court compte tenu des délais imposés par les procédures, pour obtenir des réponses claires à formuler dans le présent préavis, l'issue des enjeux identifiés reste encore très aléatoire. Et si d'aventure, les tribunaux devaient encore être saisis à l'avenir, nul ne peut en préjuger le résultat, tant les arguments des uns et des autres paraissent légitimes.

Nonobstant, la démarche continue et cohérente, initiée par la Municipalité dans le cadre de l'élaboration des PQ du SAF il y a maintenant plus d'une vingtaine d'années (cf. chapitre 2.2), permet de confirmer que le site de Valleyre est toujours idéalement placé dans le périmètre compact de l'agglomération. Il permet de concilier la plupart des intérêts en présence, tant publics que privés, concrétisés à travers le projet réactualisé proposé sur cette portion de territoire communal. Dans ce

sens, il répond à un des enjeux majeurs pour le développement de l'agglomération Lausanne-Morges qui consiste à densifier le tissu urbain vers l'intérieur et limiter le mitage du territoire.

La politique publique d'aménagement du territoire, acceptée par le peuple en 2014, est ainsi pleinement respectée, à laquelle le SAF a largement contribué avec une assise réglementaire via le PGA de 1993. De plus, l'IUS de 0.35 attribué au secteur permet d'assurer un bâti, de faible hauteur et de qualité grâce au concept de l'architecture bioclimatique, tirant parti de la géomorphologie et des caractéristiques intrinsèques du lieu. Le plan d'affectation Valleyre correspond à ces principes puisqu'il s'inscrit en continuité d'un tissu bâti existant tout en ménageant des espaces verts dépourvus de constructions.

En effet, grâce aux compétences réunies des services techniques et à la coopération des propriétaires de réaliser un quartier intégré dans son contexte, en finançant totalement les études complémentaires et supplémentaires, le projet réactualisé selon les recommandations communales et les directives urbanistiques se trouve clairement amélioré par rapport à celui de 2013.

L'intérêt public qui consiste à mettre à disposition des logements sur le marché est notoire. Il s'agit en effet de créer une centaine de logements diversifiés, de type familial et collectif, y compris seniors, qui pourraient faire défaut dans un district en pénurie. La fonction résidentielle du quartier est pleinement justifiée : dans le périmètre de centre de l'agglomération, comme susmentionné à plusieurs reprises, avec une excellente desserte TP à venir, à proximité d'une future centralité secondaire communale voulue par la Municipalité dans le cadre du SDDT et proche du Collège des Martines, déjà localisé dans cette portion de territoire du sud-est de la commune pour satisfaire les besoins scolaires des futurs résidents, prévus dès 1993. À ces services et prestations, viendra s'ajouter une UAPE en cours d'implantation dans le quartier de la Clochette, destinée à accueillir également d'autres activités en lien avec la centralité secondaire communale.

Au regard des bases légales de la politique publique relative à la protection du patrimoine naturel et paysager, ainsi que leurs pendents cantonaux et communaux, la Municipalité constate que le site ne se superpose avec aucun objet inscrit dans un inventaire régi par des cadres légaux. Cependant, cet intérêt public est grandement pris en compte dans le projet réactualisé sous la supervision et l'expertise de spécialistes environnementaux. En effet, les futurs aménagements permettront de sauvegarder un maximum de biodiversité et de conserver au maximum le fonctionnement des liaisons biologiques existantes, via notamment le maintien de grandes surfaces de verdure, du boisé central avec ses fonctions paysagères et naturelles, la reconstitution de certains milieux sensibles par le biais de structures idoines (pierriers, tas de bois mort, murs en pierre sèche, haies vives, etc.). En complément, des arbres et arbustes indigènes seront replantés, des biotopes humides en bordure du quartier seront créés et un sentier didactique sur la biodiversité du site sera aménagé.

Le concept novateur d'élaboration des PQ, décrit dans les premiers chapitres du présent préavis, impose aux propriétaires/promoteurs une contribution d'intérêt public. À cet effet, le secteur de Valleyre réalisé sera ouvert au public, bien qu'aménagé sur un bien-fonds privé. Des surfaces et des espaces publics seront à disposition de tous, matérialisés par un parc aménagé en prairie fleurie et gravier gazon et des cheminements de mobilité active accessibles à tous les usagers. Ces derniers permettront de prolonger et compléter le réseau communal avec des dessertes aisées aux sites et quartiers voisins, Petit-Mont (Mont-Centre), Clochette, Montenailles, Penau, Martines et le Pré-d'Ogue comme espace de verdure préservé. La pérennité de cette ouverture est assurée par la représentation de la Commune dans le CGPD du quartier, garantissant ainsi une gestion optimale de celui-ci. Un changement d'affectation contre l'avis des propriétaires présente le désavantage d'engager des années de bataille juridique et de fermeture possible du site sur des parcelles privées tant que l'intérêt public n'est pas admis pour permettre à la Commune d'exproprier et racheter les parcelles.

La Municipalité est soucieuse de l'intérêt public du maintien des finances communales saines et équilibrées destinées à préserver les contribuables montains de tout aléas. En cas d'acceptation de l'initiative, excepté la perte de CHF 1'300'000.- de la TEC, qu'il faudra déduire du financement des

équipements communautaires planifiés, et l'augmentation conséquente des charges de travail pour l'administration communale, aucune instance étatique ne s'est aujourd'hui hasardée à dire clairement qui finira par compenser les propriétaires lésés au regard de l'interaction entre la LAF et la LATC.

De plus, dans l'intérêt public d'assurer à tous les administrés/requérants la sécurité du droit et l'égalité de traitement, la Municipalité est d'avis que la confiance des propriétaires des terrains compris dans le périmètre du plan doit être protégée, au même titre que tous les autres propriétaires qui possèdent des droits à bâtir. Il est en effet nécessaire ici de rappeler que si le plan n'est pas entré en vigueur plus tôt, ce n'est pas en raison d'une absence de volonté de ces derniers, mais en raison de l'impossibilité de le mettre en œuvre, avant que la procédure de remaniement parcellaire n'aboutisse de manière solidaire (cf. art. 124 RCCAT), ce qui est une particularité communale.

Malgré cela, la Municipalité, notamment via les mesures conservatoires qu'elle a déjà prises (suspensions des procédures de permis de construire et abattage) entend éviter tout déni démocratique. L'éventuelle adoption de l'initiative populaire n'entraînera pas nécessairement une modification du plan. En effet, un examen quant à la légalité d'une modification de la planification devra encore être entrepris, en particulier sous l'angle de la stabilité des plans (art. 21 al. 2 LAT).

7 Conclusion

En l'état des connaissances, la Municipalité préfère donc miser sur la continuité et la prudence en recommandant le rejet de l'initiative.

Du point de vue démocratique, elle laisse le soin au Conseil communal, mais mieux encore à la population, de décider du sort de ce quartier, de juger du changement de circonstances qui justifie cette initiative et d'en assumer les conséquences.

Du point de vue des charges décisionnelles, elle s'en remet au Canton, initiateur du Syndicat et indemnisateur des propriétaires au sens de la LATC, afin qu'il s'exprime tant sur le dossier d'abattage que sur la question de l'enquête des bâtiments, puisqu'il sera en mesure de s'y opposer et de bloquer le projet de développement du PQ, si le site a la valeur environnementale, aux yeux de la direction générale de l'environnement, qui le justifie.

Du point de vue de la cohérence des démarches entreprises tout au long de la durée de ce Syndicat, elle a confirmé l'utilisation de cet outil pour gérer et aménager le territoire en évitant le mitage et en préservant la zone agricole, en élaborant les 11 plans de quartier dans une vision globale du développement territorial à long terme, puis en les réactualisant et en validant l'intégration des recommandations communales et directives urbanistiques dès son entrée en vigueur en 2019.

Du point de vue de sa participation formelle comme membre au sein du Comité de direction du Syndicat, elle a validé toutes les étapes de son histoire.

Du point de vue de la spécificité unique en Suisse d'un Syndicat à péréquation réelle d'une telle ampleur, elle l'a accompagné de sa création jusqu'à ce jour sans connaître les conséquences de la dissolution forcée d'un secteur avant celle finale du tout, notamment sous l'angle financier.

Du point de vue des responsabilités qu'elle pourrait être amenée à porter du fait de la planification échelonnée de l'arrivée des quartiers depuis 2019, qu'elle a imposée aux propriétaires qui avaient tous les mêmes droits à bâtir au même moment.

Et finalement, du point de vue des rapports d'équilibre entre le retrait des droits à bâtir acquis et les conséquences décrites dans le préavis versus les éléments environnementaux à défendre, au sujet desquels le Canton ne donne aucune réponse ferme à ce jour.

Au vu de ce qui précède, la Municipalité demande au Conseil communal de bien vouloir prendre la décision suivante :

LE CONSEIL COMMUNAL DU MONT-SUR-LAUSANNE

- Vu le préavis N° 04/2024 de la Municipalité du 26 mars 2024 ;
- Oûi le rapport de la Commission ad hoc désignée pour examiner cette affaire ;
- Considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour ;

décide

- De rejeter l'initiative populaire communale « *Sauvons le Vallon de la Valleyre, le poumon vert du Mont !* » ;
- De soumettre dite initiative dans les six mois au corps électoral accompagnée, le cas échéant, d'une recommandation de rejet conformément à l'article 149 alinéa 23 LEDP ;
- De charger la Municipalité de communiquer la décision du Conseil communal au comité d'initiative et de l'afficher au pilier public.

Au nom de la Municipalité

 La syndique Laurence Muller Ahtari		 Le secrétaire Sébastien Varrin
--	--	--

Annexes :

1. Liste des abréviations
2. Initiative « *Sauvons le Vallon de la Valleyre, poumon vert du Mont !* »
3. Arrêt du TC - CC VD du 2 décembre 2022
4. Arrêt du TF – 1ere CDP du 28 septembre 2023
5. Plan du périmètre du SAF – BBHN 2013
6. Plan des TC de 2013 : 2 plans des chaussées, 1 plan des collecteurs
7. Plan d'ensemble des recommandations communales, 2023, atelier grept
8. Etude environnementale, CSD, 2024
9. Fiche d'application de la DGTL « *Comment obtenir une indemnisation en cas de déclassement d'un terrain ?* »
10. Interpellation au Grand conseil relative à l'indemnisation des propriétaires, 2024
11. Procédure d'élaboration d'un plan d'affectation communal, DGTL, 2022.