

Interpellation

Campagne de Rovéréaz : faut-il tout saccager ?

La campagne de Rovéréaz située dans les hauts de Lausanne, à la limite de la frontière communale avec Pully, n'est pas connue par toutes les Lausannoises et tous les Lausannois. Il s'agit toutefois d'un vaste plateau agricole situé aux portes de la ville, très fréquenté par les riverains et habitants des quartiers de Chailly, la Sallaz, Valmont, Boveresses et la Rosiaz qui y accèdent pour l'essentiel à pied. Les gens s'y promènent en nombre, y font leur jogging, beaucoup de jeunes s'y retrouvent pour profiter des champs et des bois. De l'autre côté de la route d'Oron se trouve la ferme de Rovéréaz, exploitée par le collectif du même nom, qui pratique une agriculture maraîchère biologique de proximité, tout en offrant de nombreuses activités pédagogiques. La campagne de Rovéréaz est le dernier espace vert d'un seul tenant aux abords immédiats de la ville, facilement accessible par les Lausannoises et les Lausannois sans devoir effectuer de longs déplacements en voiture.

Toute la campagne de Rovéréaz est aujourd'hui propriété communale, affectée en zone agricole, à l'exception du Château Fallot et des terrains qui l'entourent restés en main privée. Le plan partiel d'affectation (PPA) au « Château Fallot » (no 713) entré en vigueur en 2004 a affecté ces terrains pour une surface d'environ 6000 m² en zone constructible. En janvier 2010, le Conseil communal de Lausanne adoptait un addenda au plan légalisé no 713 qui permettait d'augmenter le nombre de logements autorisés à dix-huit (modification du statut de la zone constructible B) et en même temps supprimait la zone de constructions basses « b2 », rendant de facto 2'568 m² à l'aire de verdure. Ainsi le PPA au «Château Fallot» rend possible aujourd'hui le dépôt d'une demande d'autorisation de construire pour un projet de promotion immobilière de haut standing.

Le périmètre du site constructible se situe à la rupture de pente du plateau de Rovéréaz, tout en s'inscrivant dans le prolongement naturel de la zone agricole de la campagne de Rovéréaz. Il est partie intégrante d'une unité paysagère exceptionnelle de grande taille (vue panoramique et plongeante sur le lac) formée d'un compartiment naturel à vocation agro-écologique de grande valeur (clairière de grande taille en prairie extensive, bordée de forêt abritant des microstructures humides, vieux arbres).

L'édification de bâtiments, tel que le permet l'actuel PPA, dénaturerait les caractéristiques naturelles, topographiques et paysagères des lieux. L'harmonie et la beauté exceptionnelle des lieux qui reposent avant tout sur l'absence totale de bâtiments (mis à part le Château Fallot datant de 1899 situé en retrait) ne survivraient pas à un projet de densification immobilière, même bien cadrée. L'échappée visuelle n'aura plus la même ampleur une fois que des habitations auront été érigées, l'ambiance champêtre et délassante du site sera profondément perturbée dès lors que le mitage des lieux aura irréversiblement détruit le site et le paysage.

Alors que la densification de Lausanne est devenue réalité, le maintien de cette parcelle en surface constructible semble être une erreur de planification ou tout au moins l'héritage d'une époque –heureusement terminée– ayant omis de respecter d'une part la stricte séparation entre les zones constructibles et non constructibles, et d'autre part l'utilisation mesurée du sol, pourtant exigées par la LAT.

Au vu des circonstances qui se sont sensiblement modifiées, il paraît légitime de questionner la légalité de ce classement en zone à bâtir. L'entrée en force de la révision de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire depuis le 1^{er} mai 2014 a changé la philosophie dans ce domaine en posant les objectifs de la densification vers l'intérieur et de la requalification des espaces existants. La préservation du paysage et des ressources naturelles (le sol comme denrée limitée) constituent aujourd'hui un enjeu majeur du développement urbain. La protection des périmètres non construits est une condition pour ménager la biodiversité et préserver les terres agricoles, les forêts et les cours d'eau. En outre la préservation des espaces verts proches des villes pour la détente est une attente forte de la population. Il apparaît donc qu'en tenant compte du nouveau droit en vigueur, des intérêts publics évidents et importants (aménagement du territoire, protection de la nature et du paysage) plaident pour une reconsidération du plan partiel d'affectation. La construction de ces appartements de luxe contredirait les exigences de la LAT, et viendrait miter un paysage exceptionnel, unique (parmi les plus beaux de Suisse) et une zone verte digne de conservation. Ajoutons encore l'absence à proximité de desserte en transports publics et l'inscription du site à l'inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse (ISOS) de Lausanne, qui a été approuvé par le Conseil fédéral et est entré en vigueur le 1^{er} octobre 2015 (objectif de sauvegarde « A » pour le Château Fallot et « a » pour le domaine agricole).

Un point non anodin doit encore compléter l'analyse. Selon l'*Exposé des motifs no 318 en vue de l'adoption de la 4^e adaptation du Plan directeur cantonal (PDCn)*, le canton de Vaud est sur le point d'épuiser son quota de surfaces d'assolement (SDA). Pour répondre aux exigences fédérales, il devra donc récupérer plusieurs centaines d'hectares de SDA. Or la parcelle constructible du PPA Château Fallot, qui n'est pas à l'heure actuelle affectée en SDA, possède toutes les conditions cumulatives pour l'être (qualité agricole des sols, pente inférieure à 18%, périmètre supérieur à 1 ha, altitude inférieure à 900 m). Il semblerait en conséquence tout à fait judicieux de la proposer au Canton comme nouvelle SDA pour remplir le quota cantonal.

Nous considérons enfin que la densification intense de Lausanne qui est en cours nécessite par compensation le maintien des derniers grands espaces verts de la Ville à des buts agricole et récréatif. Que le « pré Fallot » soit en main privée et n'ait pas pour destin de devenir un parc public ne dispense pas pour autant la Commune de mettre en vigueur les prescriptions de la LAT.

Au vu des éléments présentés ci-dessus, l'objet de la présente interpellation est de poser les questions suivantes à la Municipalité :

-La Municipalité est-elle au courant du projet en cours de développement dans le périmètre du PPA au « Château de Fallot ? Si oui, peut-elle informer le Conseil communal de ce projet et de son calendrier ?

-Quelle est l'appréciation de la Municipalité par rapport à la valeur paysagère et environnementale du site ?

-La Municipalité n'estime-t-elle pas que le développement de ce site contribue au mitage du territoire ?

-Au vu des récentes évolutions législatives (LAT) et de la jurisprudence (ISOS), la Municipalité pourrait-elle refuser le permis de construire d'un projet se développant sur ce territoire ?

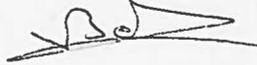
-La Municipalité pourrait-elle déposer une zone réservée sur le périmètre du PPA au

« Château Fallot », dans l'attente de la révision du Plan général d'affectation (PGA), qui permettra de reclasser ce terrain en zone agricole ?

Marie Thérèse Sangra



Valéry Beaud



Sara Gnoni

Géraldine Bouchez



Lausanne, le 29 avril 2017