



LEGENTIS
AVOCATS

RUE CAROLINE 7
CASE POSTALE 7127
1002 LAUSANNE

TÉL. +41(0)21 320 10 01
FAX +41(0)21 351 10 01
WWW.LEGENTIS.CH

LAURENT TRIVELLI
DOCTEUR EN DROIT
AVOCAT AU BARREAU

trivelli@legentis.ch
CCP 10-33074-4
IBAN CH32 0900 0000 1003 3074 4

PATRICK SUTTER
LL.M. EN DROIT EUROPÉEN
AVOCAT AU BARREAU

JEAN-DAVID PELOT
AVOCAT AU BARREAU

MATTHIEU GENILLOD
MAS EN DROIT DES AFFAIRES
(MBL/LL.M.)
AVOCAT AU BARREAU

SAMUEL GUIGNARD
AVOCAT AU BARREAU

MATHIAS MICSIK
AVOCAT AU BARREAU

MEMBRES DE
L'ORDRE DES AVOCATS VAUDOIS
ET DE LA FÉDÉRATION SUISSE
DES AVOCATS

Lettre recommandée

Service de l'urbanisme de
la Commune de Lausanne
Rue du Port-Franc 18
Case postale 5354
1002 Lausanne

Lausanne, le 18 novembre 2019
LT/tp

Projet de construction de trois bâtiments, un parking souterrain de 42 places et divers aménagements extérieurs ainsi que l'aménagement d'un chemin d'accès au lieu-dit « Château Fallot », parcelles n° 3779, 20 237, 3522, DP65, 20 236
CAMAC n° 169 999

Mesdames, Messieurs,

Je porte à votre connaissance être consulté et constitué avocat par :

1. Helvetia Nostra,
2. le WWF Suisse,
3. le WWF Vaud,
4. l'Association suisse transport et environnement (ATE),
5. l'ATE Vaud,
6. Pro Natura,
7. Pro Natura Vaud,
8. la Fondation suisse pour la protection et l'aménagement du paysage.

Mes clientes forment **opposition** au projet de demande de permis de construire (CAMAC n° 169 999) pour trois bâtiments, un parking souterrain de 42 places et divers aménagements extérieurs, ainsi que l'aménagement d'un chemin d'accès au lieu-dit « Château Fallot », chemin de la Fauvette 96 abc (futur) sur les parcelles 3 779, 20 237, 3 522, DP65, 20 236.

La demande inclut une demande de dérogation pour construction non forestière (art. 26 LVLFO et art. 27 LVLPO (distance à la forêt canalisation)). L'ouvrage est partiellement situé hors zone à bâtir. Le projet implique l'abattage d'arbres et de haies et une atteinte à un biotope.

La demande de permis de construire est déposée par Lorenzetti Pascal, 1093 La Conversion (pour la raison sociale KYAL Frères SA) et a été publiée dans la Feuille des avis officiels du vendredi 18 octobre 2019.

L'enquête publique est ouverte du 18 octobre au 18 novembre 2019.

Selon le dossier consulté, le projet aura pour effet de densifier fortement les parcelles 20 237 et 3 779 en construisant, sur une surface de 6 000 m², 3 bâtiments de 2 unités accolées, chacun comprenant 3 logements par unité, avec une toiture végétalisée et la pose de panneaux photovoltaïques, un parking souterrain de 42 places pour voitures et 53 pour deux-roues, ainsi que des aménagements extérieurs comprenant la création de 4 places de parc extérieures pour voitures, une place de jeux au Nord, la pose de 15 sondes géothermiques et des conteneurs, ainsi qu'en qualifiant et agrandissant ponctuellement le chemin d'accès.

Ces bâtiments de haut standing sont destinés à du logement pour 18 familles. Le projet est prévu dans la zone à bâtir du plan partiel d'affectation (PPA 713), bien que la publication de la mise à l'enquête mentionne que le projet est situé hors zone à bâtir. En conséquence, il existe une contradiction entre le dossier mis à l'enquête et le PPA 713.

La densification d'un secteur encore non construit, isolé au milieu des champs, des prairies et de la forêt, dépourvu de surcroît d'accès en transports publics, pose de nombreux problèmes du point de vue de l'aménagement du territoire, de la protection de la nature, du paysage et de l'environnement, de la zone agricole et de la politique des transports.

Les motifs de l'opposition sont les suivants :

1. Intégration dans le site et protection du patrimoine : absence de prise en compte de l'ISOS

Depuis 2015 (date d'approbation par le Conseil fédéral et entrée en vigueur), la campagne de Rovéréaz figure à l'inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse (ISOS).

Elle y est décrite comme « *domaine agricole de la campagne de Rovéréaz, prés et champs recouvrant un plateau s'inclinant et se creusant au S, espaces ouverts structurés par des haies fourrées et des bosquets, remarquables échappées paysagères, valeur du lieu renforcée par la proximité immédiate d'un tissu urbain de petit gabarit et par un important cadre forestier, masquant par ailleurs les développements plus conséquents au N* ».

On la retrouve à l'inventaire sous le périmètre environnant LXXI avec la proposition de sauvegarde de type « A » : « sauvegarde du caractère non bâti ».

L'ISOS se fonde sur l'article 5 LPN et l'inscription d'un objet à l'ISOS indique que l'objet mérite spécialement d'être conservé intact. La proposition de sauvegarde « A » préconise la sauvegarde de l'état existant en tant qu'espace agricole ou libre.

Les recommandations, que l'on trouve dans les explications relatives à l'ISOS, préconisent que cet objectif de sauvegarde se concrétise par une zone non constructible ou par des prescriptions strictes pour des constructions dont la destination impose l'implantation.

Le périmètre du PPA 713 sis entre l'objet LXXI.06 Château Fallot et l'objet LXXI.0.7 le Riolet est incompatible avec la proposition de sauvegarde de l'état existant en tant qu'espace agricole libre de constructions.

L'inventaire ISOS (page 162 *in fine*) décrit les lieux comme il suit :

« Domaine agricole de la campagne de Rovéréaz, prés et champs recouvrant le plateau s'inclinant et se creusant au Sud, espaces ouverts structurés par des haies fourmies et des bosquets, remarquables échappées paysagères, valeur du lieu renforcée par la proximité immédiate d'un tissu urbain de petit gabarit et par un important cadre forestier, masquant par ailleurs les développements plus conséquents au Nord. »

Cela avec un objectif de sauvegarde « a », avec pour conséquence qu'il s'agit d'une partie indispensable du site construit, libre de constructions, avec pour objectif de sauvegarde « la sauvegarde de l'état existant en tant qu'espace agricole ou libre ». Conséquence logique : la zone doit demeurer inconstructible.

La visite des lieux montre que 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.

Nous sommes donc à l'intérieur du périmètre délimité du PE LXXI sur la cartographie de l'ISOS. Il fait donc partie intégrante d'une unité paysagère exceptionnelle et 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).

Le caractère exceptionnel du site est également dû au panorama impressionnant sur le Léman qui s'en dégage. Cette échappée visuelle sur le lac est unique à Lausanne par son ampleur et l'absence de tout obstacle entravant sa perception. A cela s'ajoute la qualité esthétique et l'harmonie du paysage environnant agricole intact. C'est justement sur ce promontoire dominant le lac que se développerait le projet immobilier querellé.

L'édification de trois bâtiments nouveaux sur une partie du tout ne pourra que porter gravement atteinte à l'ensemble de la zone d'un seul tenant, couvert par le périmètre LXXI, en introduisant des éléments d'urbanisation totalement étrangers à l'état actuel naturel et non construit des lieux. Le Château Fallot (objet LXXI.06) perdra de son caractère majestueux, si un lotissement moderne se réalise dans son proche voisinage.

Précisions la valeur patrimoniale de cet objet qui bénéficie d'un objectif de sauvegarde « A » et est inscrit en note « 2 » au recensement architectural (monument d'intérêt régional).

Par ailleurs la conception architecturale du projet en soi, son implantation dans le terrain, son esthétique, la matérialité, les murs de soutènement, etc. en font un projet absolument pas intégré au site. Les caractéristiques naturelles, topographiques et paysagères du site seront définitivement dégradées par la réalisation du projet.

L'harmonie des lieux, qui repose avant tout sur l'absence totale de bâtiments (mis à part le Château Fallot de 1899 situé en retrait), ne survivra pas à un projet de densification immobilière, même bien cadrée. L'échappée visuelle perdra de son ampleur, 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.

A cet égard, et ainsi que la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal tout d'abord, puis le Tribunal fédéral ensuite l'ont admis dans les dossiers de la Gottetaz et de Fontenailles (AC.2015.0111 + 1C_452/2016 ; AC.2017.0279 + 1C_616/2018), lorsque se pose dans le cadre de l'exécution d'une tâche communale ou cantonale une question en lien avec l'ISOS, celui-ci intervient en tant qu'expression d'un intérêt fédéral de protection du patrimoine.

Et, à ce titre, il appartient à chacun, municipalité et juges, d'en tenir compte dans la pesée des intérêts exigée en matière de protection des sites.

Ainsi l'inventaire ISOS doit directement conduire la réflexion de protection du patrimoine, à Rovéréaz.

On rappellera encore que le plan de quartier mentionne l'intérêt de valoriser et sauvegarder les vues lointaines notamment depuis la maison de maître de Rovéréaz.

Celles-ci seraient réalisables moyennant l'abattage de la haie d'épicéas située au bout du plateau de la campagne de Rovéréaz et empêchant actuellement cette vue sur le lac Léman. L'édification du projet immobilier devant cette haie de sapins réduirait par contre à néant un tel objectif.

2. Atteintes aux valeurs naturelles et à la forêt

Bien que dans le texte de la mise à l'enquête il soit mentionné l'atteinte à un biotope, le dossier consulté ne donne aucune information à ce sujet. On ne trouve pas non plus dans le dossier consulté une notice d'impact qui analyse les effets du projet sur la faune, la flore, la forêt et la diversité biologique du site.

Selon la publication de Pierre Beaud, « Les oiseaux nicheurs de Lausanne et environs » (2009), le carré de Rovéréaz fait partie des secteurs lausannois accueillant la plus riche diversité d'oiseaux de la commune, soit 46 espèces.

Dans le tableau 7, page 33 de la publication, on peut lire que l'altération du paysage agricole, l'augmentation des dérangements, l'élimination des vieux arbres, ainsi que la dégradation et la disparition des sites de nidification sont parmi les causes de la raréfaction / et ou disparition de quelques espèces de la région lausannoise. La campagne de Rovéraz avec son paysage diversifié de champs, prés, haies, grands arbres isolés, lisières forestières et milieux humides offre un habitat devenu rare à la faune lausannoise.

Outre la présence de nombreuses espèces d'oiseaux, des mammifères comme le chevreuil, le blaireau, le renard, la taupe et des rongeurs ont été relevés. La présence de chiroptères est peu documentée. Les impacts qu'aurait le lotissement sur la faune du site ne sont pas connus. En conséquence, les opposants tiennent à relever que le dossier est actuellement lacunaire.

Proche des constructions soumises à autorisation de construire, on notera la présence du Riolet. Ce petit cours d'eau bordé par une bande de roseaux présente une valeur écologique et paysagère intéressante et un potentiel de renaturation élevé. Il est vraisemblable que la salamandre tachetée et de nombreuses autres espèces fréquentent les lieux. Ce milieu est fragile et ne pourrait qu'être dégradé par une pression humaine accrue engendrée par les nouvelles constructions.

Outre la destruction des prés et de surfaces naturelles pour les bâtiments, des arbres isolés et des haies vont être abattus. Bien que de nouvelles plantations soient prévues, elles ne permettront pas de compenser à court terme la valeur des vieux arbres, et leur disparition est une perte importante pour la biodiversité locale. La requalification et l'éventuel revêtement en dur du chemin existant, ainsi que l'installation d'un éclairage nocturne minimal vont créer des nuisances nouvelles sur le massif forestier traversé, milieu sensible servant d'habitat, de zone refuge et d'échange pour la faune.

La demande inclut une demande de dérogation pour construction non forestière (art. 26 LVLFO et art. 27 LVLPO (distance à la forêt / canalisation)). A nouveau le dossier consulté ne donne aucune information, respectivement justification, pour ces demandes de dérogation. Plusieurs gabarits montrent toutefois que la limite de 10 mètres à la forêt ne sera pas respectée, voire même qu'il ne restera à peine que 4 à 5 mètres jusqu'au boisement. La construction du bâtiment impactera par endroits l'ourlet de la lisière forestière.

Au vu de la valeur de ces lisières remplissant des fonctions écologiques précieuses et qui subissent une diminution constante (zone de transition entre le cordon boisé et la zone cultivée, zone refuge pour la faune, diminution continue de ces lisières, présence de grands arbres, etc.), il n'est pas tolérable d'autoriser une dérogation à l'obligation de leur protection tant dans leur étendue qu'en tant qu'écosystème naturel.

Se pose aussi la question de savoir si toutes ces atteintes dans le milieu forestier (élargissement du chemin d'accès, construction des bâtiments) ne viole pas l'interdiction de défricher selon l'article 5 de la loi fédérale sur les forêts. Bien qu'aucune demande de défrichement ne soit mentionnée dans la publication de la mise à l'enquête dans la FAO, ce point doit encore être éclairci.

En résumé, la construction de 18 logements va fortement artificialiser ce site naturel à vocation agro-écologique de grande valeur formé d'une large prairie, bordée de forêts abritant des microstructures humides et des vieux arbres.

La présence des nouveaux habitants sera immanquablement une source nouvelle de perturbations du milieu pour la faune, générant une augmentation du bruit, des mouvements et introduisant de l'éclairage artificiel dans une zone épargnée jusqu'aujourd'hui.

A l'heure où l'effondrement des espèces fait la une des journaux, il n'est pas admissible d'autoriser un projet qui porte gravement atteinte à un site intact.

Relevons encore que la Municipalité a récemment encouragé et soutenu des changements importants dans l'exploitation agricole de la campagne de Rovéréaz. Le passage à une agriculture à base de cultures maraîchères et fruitières respectant les normes de l'agriculture biologique et la prise en compte de la biodiversité qui y est associée devrait favoriser son essor (retour d'espèces disparues). Il serait regrettable que les efforts envisagés pour redonner des chances à la biodiversité locale soient contrecarrés par la destruction d'une partie du site.

3. Atteinte aux terres agricoles, SDA potentielles

Il convient de rappeler que la parcelle n° 3 779 sur laquelle sont prévus les trois bâtiments litigieux a une surface cadastrale de 46 485 m², dont 33 166 m² en nature de champs ; soit plus de trois hectares donc de surface pâturée et qui pourraient devenir des SDA (ce qu'ils auraient toujours dû être !).

Fin 2016, il y a pratiquement trois ans maintenant, la marge cantonale en matière de SDA ne s'élevait plus qu'à 61 hectares. La conclusion de la fiche F12 est sans appel :

« La marge de manœuvre cantonale doit être considérée comme quasi inexistante. » (cité in arrêt de la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal du 20 décembre 2018, AC.2016.0354). Dit arrêt va même plus loin en concluant :

« A ce rythme, sans prendre de précautions, la réserve cantonale pourrait rapidement être épuisée – si tant est qu'elle ne le soit pas déjà –. »

La plus grande prudence dans la disparition des surfaces d'assolement, même non enregistrées comme telles, se justifie donc ce d'autant plus que les surfaces actuelles peuvent elles-mêmes être grignotées par toute une série d'exceptions, notamment les infrastructures de transports publics, les projets d'habitat collectif situés dans des sites stratégiques, les écoles et autres infrastructures politiques, les pôles de développement, les zones d'activités, etc...

Soit des centaines et des centaines d'hectares.

Le plan directeur cantonal évoque aussi la révision de l'inventaire cantonal de ces surfaces ainsi que les possibilités de les étendre à des zones et secteurs écartés dans un premier temps.

Par ailleurs, on retient de l'arrêt du Tribunal fédéral du 28 mai 2016 (AC_562/2015) que :

- les SDA méritant cette protection ne doivent pas être limitées qu'aux surfaces que les communes ont colloquées en tant que telles, mais également s'étendre à toutes surfaces présentant intrinsèquement les qualités prescrites à l'article 26 al. 2 OAT, quelle que soit la zone dans laquelle est légalement colloquée ;
- le reclassement d'une SDA colloquée en zone constructible présentant les qualités requises au sens de l'article 26 al. 2 OAT doit permettre de libérer immédiatement une surface équivalente susceptible de compenser les besoins engendrés par un projet urgent ou d'intérêt prépondérant, communal ou cantonal, aux conditions de l'article 52 a al. 2 OAT.

Enfin, dans le cadre de la consultation publique de l'avant-projet de la quatrième adaptation du plan directeur cantonal datant de janvier 2016, le Service du développement territorial relevait, en page 8 de dite consultation :

« Au vu de cette diminution, la pratique doit à présent être plus exigeante et mieux traduire les dispositions légales. L'avant-projet de quatrième adaptation révisé en conséquence la ligne d'action FI – préserver les terres agricoles –, ainsi que la mesure FI2 – surfaces d'assolement – afin de les adapter à l'évolution de la législation et de les renforcer. Elle incite en particulier au dézonage prioritaire des zones à bâtir répondant aux caractéristiques des SDA. » (souligné par le rédacteur).

Ainsi la quatrième adaptation du plan directeur cantonal visera à renforcer la mesure FI2 par le regain des SDA perdues depuis 2010, objectif considéré comme une priorité.

Les parcelles à bâtir sont situées au cœur de la campagne de Rovéréaz et font de facto partie intégrante du domaine agricole. Elles sont aujourd'hui exploitées pour les besoins de l'agriculture et servent de surface de pâture au bétail.

Les parcelles du PPA Château Fallot, qui ne sont pas à l'heure actuelle affectées en SDA, remplissent 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).

Compte tenu de la dramatique diminution des SDA ces dernières années, il apparaît capital que ces surfaces soient prises en compte dans le quota cantonal lors d'une prochaine révision de l'inventaire des SDA.

4. Atteinte aux fonctions de délassement

Toute la campagne de Rovéréaz est parcourue par la population qui s'y promène en grand nombre. La densification intense de Lausanne nécessite en compensation le maintien de grands espaces verts en périphérie de la ville où la population peut aller se détendre et se promener sans parcourir beaucoup de kilomètres.

En ce sens la campagne de Rovéréaz représente un des derniers et rares lieux verts de la ville et acquiert de ce fait une importance stratégique.

Cette dimension est particulièrement importante dans la perspective des générations à venir qui devront vivre dans un contexte de forte augmentation de la population lausannoise. C'est d'ailleurs bien dans ce but que la campagne de Rovéréaz est considérée comme Parc d'agglomération défini dans le projet d'agglomération Lausanne-Morges, et cela déjà depuis le PALM de 2006 (p. 116).

5. Accessibilité non conforme

Selon l'art. 3 LAT al. 3 a : Les territoires réservés à l'habitat et à l'exercice des activités économiques seront aménagés selon les besoins de la population et leur étendue limitée. Il convient notamment :

- a. *De répartir judicieusement les lieux d'habitations et les lieux de travail et de les planifier en priorité sur des sites desservis de manière appropriée par les transports publics.*

Selon l'art. 5 al. 4 LAT, il importe de déterminer selon des critères rationnels l'implantation des constructions et installations publiques ou d'intérêt public. Il convient notamment :

- a. *de tenir compte des besoins spécifiques des régions et de réduire les disparités choquantes entre celles-ci ;*
- b. *de faciliter l'accès de la population aux établissements tels qu'écoles, centres de loisirs et services publics ;*
- c. *d'éviter ou de maintenir dans leur ensemble à un minimum les effets défavorables qu'exercent de telles implantations sur le milieu naturel, la population et l'économie.*

Depuis de nombreuses années, la pratique lausannoise cherche à planifier le développement des lieux d'habitation en priorité sur des sites desservis de manière appropriée par les transports publics. La présente demande va à l'encontre de ces principes.

En effet le bus n° 7 qui s'arrête au Pont de Chailly se situe à plusieurs centaines de mètres sur une pente à forte déclivité et le bus n° 6 s'arrête au Foyer à également près d'un km du site.

Il faut une quinzaine de minutes à pied pour atteindre les arrêts des lignes urbaines de bus. Par ailleurs, l'emplacement étant excentré, il n'y a aucun service, ni magasin dans un proche rayon.

Alors que la moyenne lausannoise affiche un degré de motorisation de 0.45 véhicule/habitant, l'application large de la norme VSS pour ce projet permet la création de 42 places de stationnement souterrain, soit près de 2.5 places pour chacun des 18 appartements.

Selon l'étude Transitec cela donne un taux de motorisation avoisinant 1 véh./hab, soit plus du double de la moyenne lausannoise. Une pratique qui va à l'encontre de tous les efforts de la ville visant une réduction des voitures individuelles en ville et un transfert vers les transports publics.

Le plan général d'affectation informe des éléments suivants : la dotation en places de stationnement est de 1 place/80m², mais que celle-ci peut être pondérée (art. 61) selon le secteur concerné. Située en zone 3, l'enquête publique concernée peut donc contenir entre 26 et 52 places.

Étant donné le type de logement et la surdotation en places de stationnement du projet, le projet ne peut pas dépasser 26 places de stationnement pour les véhicules motorisés.

Conformément à l'usage lausannois, le nombre de places de stationnement maximal devrait même être d'une place par logement, soit en l'occurrence 18 places. Le PGA fixe également les normes en stationnement pour les places de stationnement (0,5 cycle par pièce).

Pour le parking deux-roues, nous insistons par ailleurs sur la nécessité de différencier le comptage entre places pour les vélos et autres cycles motorisés.

L'étude des circulations estime que la réalisation du projet conduira à une augmentation d'environ 200 mouvements de véhicules supplémentaires par jour et nécessitera d'adapter l'accès existant en prévoyant des zones de croisement.

L'étude date cependant de 2007 et ne correspond plus à la situation actuelle.

Ces deux cents véhicules supplémentaires se rajouteront au trafic sur le chemin de la Fauvette qui est déjà aujourd'hui considéré comme saturé aux heures de pointe.

Sa sinuosité, son étroitesse, et l'important trafic parasite qui l'emporte (en raison de la fermeture partielle du chemin de Rovéréaz) excluent toute augmentation de trafic, aujourd'hui.

6. CUS dépassé

- a. Au premier et au deuxième étage de chacun des trois bâtiments, sont prévus de vastes balcons mesurant 27,56 m², fermés sur trois côtés.

Or, selon la jurisprudence (RDAF 2007 I 122, n° 27), seuls les balcons considérés comme typiques, c'est-à-dire ouverts et bordés d'un seul côté par la façade à laquelle il est accolé, et non fermé latéralement, ne sont pas comptés dans le calcul des distances, des dimensions de la surface bâtie.

A contrario, les balcons fermés sur trois côtés comme ici, doivent être comptés et pour le CUS, et pour le respect du périmètre constructible.

- b. Dans le cas particulier, les douze balcons (3 immeubles x 4 balcons chacun) totalisent 330 m².

Ceux-ci, à lire la planche « justificatif surfaces », ne sont pas compris dans les surfaces prises en considération.

La surface brute de plancher dépasse donc 4 500 m², alors que le maximum autorisé réglementairement est de 4 000 m², plus le bonus de 5% Minergie, soit 4 200 m².

- c. De surcroît, ces balcons fermés empiètent sur l'air constructible B, là également en violation de la jurisprudence.

7) Non conformité de la planification communale avec les exigences de la LAT

a. Nouvelle LAT

Conçu dans les faits à la fin des années 1990, soit il y a une bonne génération, le plan partiel d'affectation (PPA) au « Château Fallot » n° 713 est entré en vigueur en 2004. Il réduisait la zone constructible autour du Château Fallot et réaménageait la zone de villas du plan des zones périphériques et foraines de Lausanne. Deux zones constructibles ont été conservées, une zone de villas dans l'angle sud-ouest en contrebas et une zone pour deux grandes maisons au nord-est.

En 2010, le Conseil communal de Lausanne adoptait un addenda au plan légalisé n° 713 du 23 janvier 2004 dont le but était de faire passer le nombre de logements autorisés de cinq à dix-huit (modification du statut de la zone constructible B) pour une surface brute de plancher de 4 000 m² et d'adapter le nombre de places de parc autorisées avec un amendement de l'article 19, stationnement, obligeant à aménager les places de parc de manière souterraine, à l'exception des places visiteurs pouvant rester en surface.

Le volume constructible et les hauteurs maximales du plan de 2004 restaient inchangés, toutefois l'addenda de 2010 entraînait la renonciation à la zone de constructions basses « b2 », « rendant » de ce fait 2 568 m² à l'aire de verdure.

En outre, le nombre de places de parc était réduit à 40 places résidents (55 places en 2003) et 4 places visiteurs (norme VSS) en raison d'un contexte de champ et de forêt (article 1 du règlement).

Le 1^{er} mai 2014 est entrée en vigueur la révision de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT). Cette révision était motivée par la constatation que l'ancienne LAT, entrée en vigueur en 1980, n'avait pas pu satisfaire son objectif d'une utilisation mesurée du territoire et d'une séparation entre les parties constructibles et non constructibles du territoire.

Les objectifs de la LAT dans son article 1 exigent notamment de :

- *protéger les bases naturelles de la vie, telles que le sol, l'air, l'eau, la forêt et le paysage (alinéa a) ;*
- *orienter le développement de l'urbanisation vers l'intérieur du milieu bâti, en maintenant une qualité de l'habitat appropriée ;*
- *créer un milieu bâti compact.*

Selon son article 3, al. 2 le paysage doit être préservé. Il convient notamment :

- *de réserver à l'agriculture suffisamment de bonnes terres cultivables, en particulier, les surfaces d'assolement;*
- *de veiller à ce que les constructions prises isolément ou dans leur ensemble ainsi que les installations s'intègrent dans le paysage;*
- *de conserver les sites naturels et les territoires servant au délassement;*
- *de maintenir la forêt dans ses diverses fonctions.*

En outre, selon son article 15, alinéa 3 :

« L'emplacement et la dimension des zones à bâtir doivent être coordonnés par-delà les frontières communales en respectant les buts et les principes de l'aménagement du territoire. En particulier il faut maintenir les surfaces d'assolement et préserver la nature et le paysage. »

Relevons encore son article 17 concernant les zones à protéger :

- Al. 1 b. les paysages d'une beauté particulière, d'un grand intérêt pour les sciences naturelles ou d'une grande valeur en tant qu'éléments du patrimoine culturel ;*
- Al. 1 d. les biotopes des animaux et des plantes dignes d'être protégés.*

Le plan partiel d'affectation au « Château Fallot » (PPA n° 713) est situé à la pointe Sud de la campagne de Rovéraz, une zone agricole d'un seul tenant qui marque la frontière avec la zone à bâtir orientale de Lausanne. Comme déjà dit le projet immobilier du plan partiel d'affectation au Château Fallot prévoit la construction de trois nouveaux bâtiments et divers autres aménagements. Les parcelles sur lesquelles sont prévues les constructions sont actuellement des prés entourés de haies et de forêts.

Ces parcelles constructibles sont elles-mêmes au cœur d'une grande zone agricole d'une surface d'une trentaine d'hectares qui est exploitée sous forme de maraichage au Nord et de surface de pâture au sud (où se trouvent les parcelles du projet de construction). L'accès aux parcelles se fait par un étroit chemin forestier non goudronné aménagé il y a une dizaine d'années à partir du chemin de la Fauvette. L'emplacement du secteur où se réaliseraient les constructions est clairement séparé de la zone à bâtir existante. La réalisation du projet immobilier créerait une micro zone bâtie isolée au cœur de la vaste zone agricole de Rovéraz. Si le projet venait à se réaliser, il en résulterait un fort effet de mitage du territoire et violerait le principe d'une stricte séparation entre zone à bâtir et zone agricole (article 1 LAT).

Même si la LAT de 1979 exigeait déjà une utilisation mesurée du sol, l'étalement de la zone à bâtir n'a pas pu être contenue.

La révision de la LAT entrée en vigueur le 1^{er} mai 2014 porte principalement sur le développement de l'urbanisation vers l'intérieur et la limitation du mitage du territoire dans le but de freiner l'extension des surfaces urbanisées et de préserver les zones naturelles. L'objectif est aussi d'endiguer la disparition des terres cultivables. Cette révision est postérieure à l'adoption du PPA 713 et de son addenda en 2011.

b. Inscription à l'ISOS en 2015

L'inscription du site de Rovéréaz comme périmètre environnant avec un objectif de sauvegarde « A », le plus élevé pour le périmètre environnant est une donnée nouvelle postérieure à l'adoption du PPA 713. Il importe que la Municipalité de Lausanne prenne en compte cet aspect et analyse le projet sous l'angle de l'esthétique, de l'intégration et du respect des principes de l'aménagement du territoire. Les opposants estiment que ce projet fait porter une grave menace sur un paysage exceptionnel et que les améliorations apportées au PPA 713 en 2011 ne sont pas suffisantes pour réduire toutes les atteintes du projet et assurer la sauvegarde du site.

c. Révision en cours du plan général d'affectation de Lausanne

En 2017 la ville de Lausanne a engagé la révision de son plan général d'affectation (PGA). Sur le site de la ville, on peut lire que les buts de cette révision *« sont de mieux prendre en compte les aspects qualitatifs du développement urbain dans les domaines de l'urbanisation, de la protection du patrimoine naturel et construit, de l'environnement, de la mobilité et de l'animation des espaces publics dans la continuité des orientations du projet PDCom »*.

La mise à l'enquête publique du PGA est prévue pour 2021.

Cette révision devra prendre en compte que « Rovéréaz – Le Château Fallot » d'ores et déjà identifié comme l'un des cinq parcs d'agglomération lausannois qui ont pour vocation de :

- tenir compte des valeurs biologiques et paysagères ;
- maintenir et favoriser les aménagements de qualité ;
- coordonner les besoins de développement urbain avec la prise en compte de la qualité paysagère ;
- dans la mesure du possible, maintenir ces espaces libres de construction ou concentrer les constructions hors de ces périmètres ;
- conserver les espaces verts boisés qui occupent ces secteurs.

On ne voit pas comment le maintien du PPA 713 et de sa zone constructible permettrait de respecter ces principes. La construction du projet tel que mis à l'enquête reviendrait à créer l'ouverture d'un micro-quartier isolé, inadéquat et contraire à la loi, car il est dans l'intérêt général que les terrains sis en dehors du noyau urbain soient soustraient à la construction.

La jurisprudence a clairement établi qu'une mesure de planification ne doit jamais conduire à la création de petites zones à bâtir isolées (Zen Ruffinen / Guy-Ecabert, Aménagement du territoire). Il importe aussi de relever que jusqu'à aujourd'hui aucune construction nouvelle n'a été érigée depuis celle, très ancienne, du Château Fallot.

Ce défaut de mise en œuvre du PPA 713 met en évidence que la planification est dépassée et que cette zone à bâtir ne relève d'aucun besoin réel et avéré. Accepter un tel projet constituerait un précédent inacceptable.

La révision en cours du PGA de Lausanne est l'occasion d'adapter la planification aux exigences de la LAT de 2014.

8. Conclusion

Le droit de l'aménagement du territoire a largement évolué ces dernières années tant sur le plan fédéral que cantonal et communal. Face aux enjeux publics largement développés dans cette opposition, mes mandantes considèrent que les circonstances selon l'article 21 LAT se sont sensiblement modifiées et que le PPA 713, au bénéfice d'une planification aujourd'hui dépassée, doit faire l'objet des adaptations nécessaires.

Rappelons que le Syndic de Lausanne, M. Grégoire Junod, (cf. 24 Heures du 25 octobre, page 7) a également admis qu'il ne présenterait jamais plus une telle planification aujourd'hui.

Le projet pour lequel il est demandé un permis de construire est aujourd'hui totalement obsolète et ne répond plus aux attentes de la population. La construction des bâtiments violerait les buts et principes fondamentaux de la LAT qui ont été réaffirmés par la votation de 2015, et contrecarrerait les objectifs de l'ISOS.

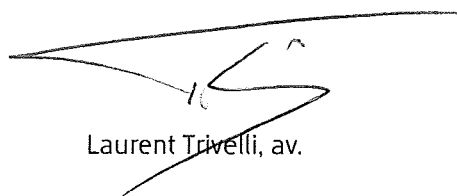
La Municipalité doit utiliser son pouvoir d'appréciation pour éviter toute atteinte au caractère unique du site en refusant l'octroi du permis de construire, quitte à utiliser l'instrument des articles 47 ss. LATC.

9. Réserve de moyens

Les opposants se réservent d'ores et déjà d'invoquer ultérieurement tous autres moyens de fait et de droit.

* * * * *

Vous remerciant de prendre note de mon mandat, je vous prie de croire, Mesdames, Messieurs, à l'assurance de mes sentiments distingués.



Laurent Trivelli, av.