Numéro spécial

AUX 4 COINS DU MONT

Aménagement du territoire

LE MONT sur Lausanne

Un territoire

Situé au nord-ouest de la ville de Lausanne, voisine directe, le territoire de la commune du Mont s'étend sur près de 1000 hectares, une surface qui correspond à la superficie des communes de Renens, Prilly, Jouxtens-Mézery et Romanel.

Le relief présente une succession de paliers, attaquant le massif du Jorat, s'étageant de 600 à 800 mètres d'altitude. Des vallons, des ruisseaux arborisés et des forêts délimitent des espaces ouverts aux cultures et à l'habitat.

Charnière entre l'adret lémanique, le Gros-de-Vaud et le Jorat, l'exposition y est favorable, peu de sites sont orientés au nord. La plus grande partie des terres sont ouvertes sur le sud et l'ouest.

LE MONT sur Lausanne ...demain

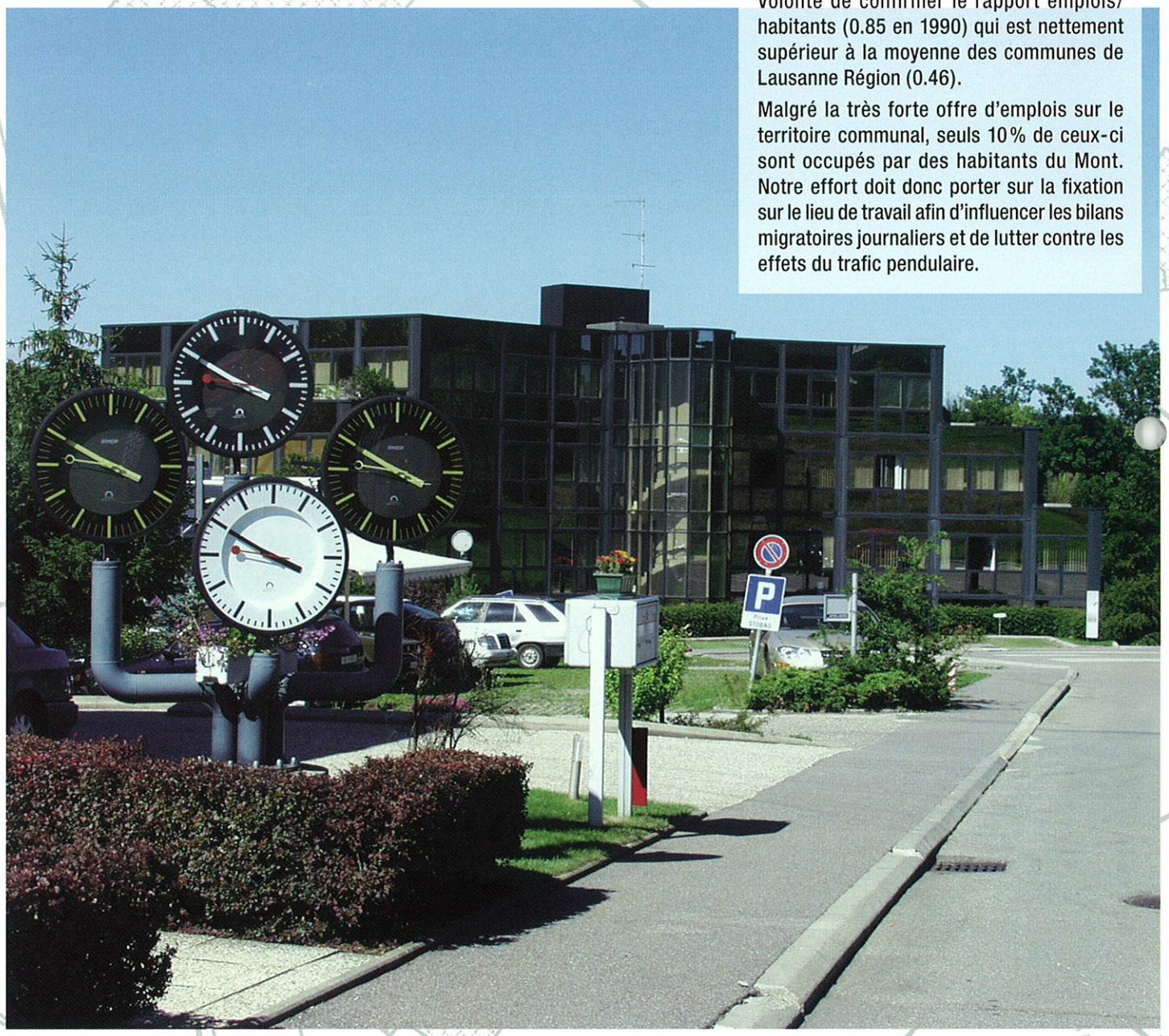
un territoire... trois vocations

L'activité

Affirmation du secteur d'activités par l'encadrement des zones industrielles existantes. Création de zones d'activités d'intérêt régional (dans laquelle s'inscrit un pôle de développement) ainsi que d'une zone artisanale.

Volonté de confirmer le rapport emplois/habitants (0.85 en 1990) qui est nettement supérieur à la moyenne des communes de Lausanne Région (0.46).

Malgré la très forte offre d'emplois sur le territoire communal, seuls 10% de ceux-ci sont occupés par des habitants du Mont. Notre effort doit donc porter sur la fixation sur le lieu de travail afin d'influencer les bilans migratoires journaliers et de lutter contre les effets du trafic pendulaire.



L'habitat

Affirmation de la vocation résidentielle, confirmation de l'habitat individuel mais en s'ouvrant à une utilisation plus modérée du sol par le recours à l'habitat groupé et à la mixité, jusqu'à atteindre 10 000 habitants.

L'agriculture

Affirmation de la vocation agricole (zone agricole sur environ 400 hectare) par le biais d'un remaniement parcellaire à péréquation réelle (le plus important et le plus difficile du canton de Vaud).

Concentration de l'urbanisation nouvelle autour des secteurs déjà construits.

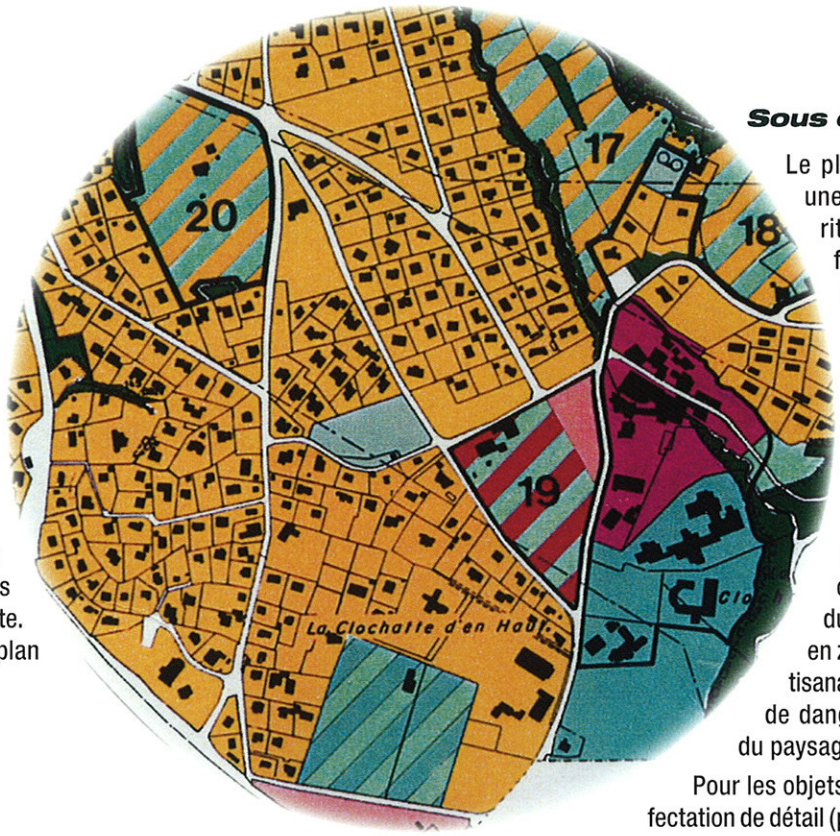
Pour y parvenir...

Un plan général d'affectation
PGA légalisé en 1993

Qu'est-ce ?

L'élaboration des plans d'affectation vise à réaliser un développement judicieux de l'urbanisation, à coordonner la délimitation de zones avec la protection de l'environnement (protection de l'air, protection contre le bruit, zone à protéger) ; elle tient aussi compte des préoccupations et des tâches intercommunales et régionales (coordination). Pour y parvenir, il faut avoir une vision d'ensemble orientée vers l'avenir et faire référence à des entités fonctionnelles (et non pas se limiter à des parcelles). Lors de ce processus, l'affectation des terrains non constructibles (espace rural, constructions hors zone à bâtir) doit également être prise en compte.

Le plan général d'affectation (PGA) fixe la règle des usages du sol : il est établi, appliqué et modifié par l'autorité communale selon une procédure très complète (débat démocratique, adoption par le législatif communal, examen et approbation par l'Etat, possibilités de recours).



Sous quelle forme ?

Le plan d'affectation comprend une carte, représentant le territoire considéré, sur laquelle figurent les différentes zones et les dispositions réglementaires correspondantes.

Le plan d'affectation délimite avant tout les zones principales prévues dans la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (zone à bâtir, zone agricole, zone à protéger) et subdivise certaines d'entre elles conformément aux dispositions du droit cantonal, par exemple en zones d'habitations, zones artisanales, zones industrielles, zones de dangers ou zones de protection du paysage.

Pour les objets particuliers, des plans d'affectation de détail (plans de quartier) peuvent être établis. Ils complètent ou remplacent le plan général d'affectation. C'est le cas de notre PGA qui, de plus, fixe l'affectation, la densité et la sensibilité au bruit dans les périmètres à traiter par plan de quartier.

Portée juridique

C'est un plan d'aménagement ayant force d'obligation pour chacun, lequel règle l'affectation, la mesure de l'utilisation du sol et des conditions dans les diverses zones qu'il délimite. Il est élaboré sur la base du plan directeur.

Durée

Les restrictions au droit de bâtir sont sans limite de durée et, sauf expropriation matérielle, ne confèrent aux propriétaires aucun droit à indemnité.

La planification est un processus permanent et continu. Aussi est-il nécessaire de pouvoir modifier les plans. Toutefois, les particuliers doivent pouvoir se référer à ceux existant, notamment lorsqu'ils souhaitent engager des travaux conformes à leur contenu. Plus un plan est déterminant pour un particulier, plus la sécurité juridique joue un rôle important. De cette affirmation découle le principe de la stabilité du plan ou, exprimé différemment, celui de la protection contre les modifications du plan.

La sécurité juridique joue un rôle crucial pour ce qui est des plans d'affectation (contraignants pour les propriétaires fonciers). Il n'est en effet possible d'adapter ces plans que lorsque les circonstances se sont sensiblement modifiées. Plus un plan est récent, plus on doit pouvoir compter sur sa durée ; si la modification que l'on envisage de lui apporter est importante, les raisons qui plaident en faveur de ce changement devraient être d'autant plus sérieuses.

Cependant, tout intéressé peut demander l'abandon ou la révision d'un plan tous les quinze ans au moins après son entrée en vigueur, une nouvelle demande ne pouvant être présentée que dix ans après le rejet de la précédente.

Un remaniement parcellaire
Débuté en 1982

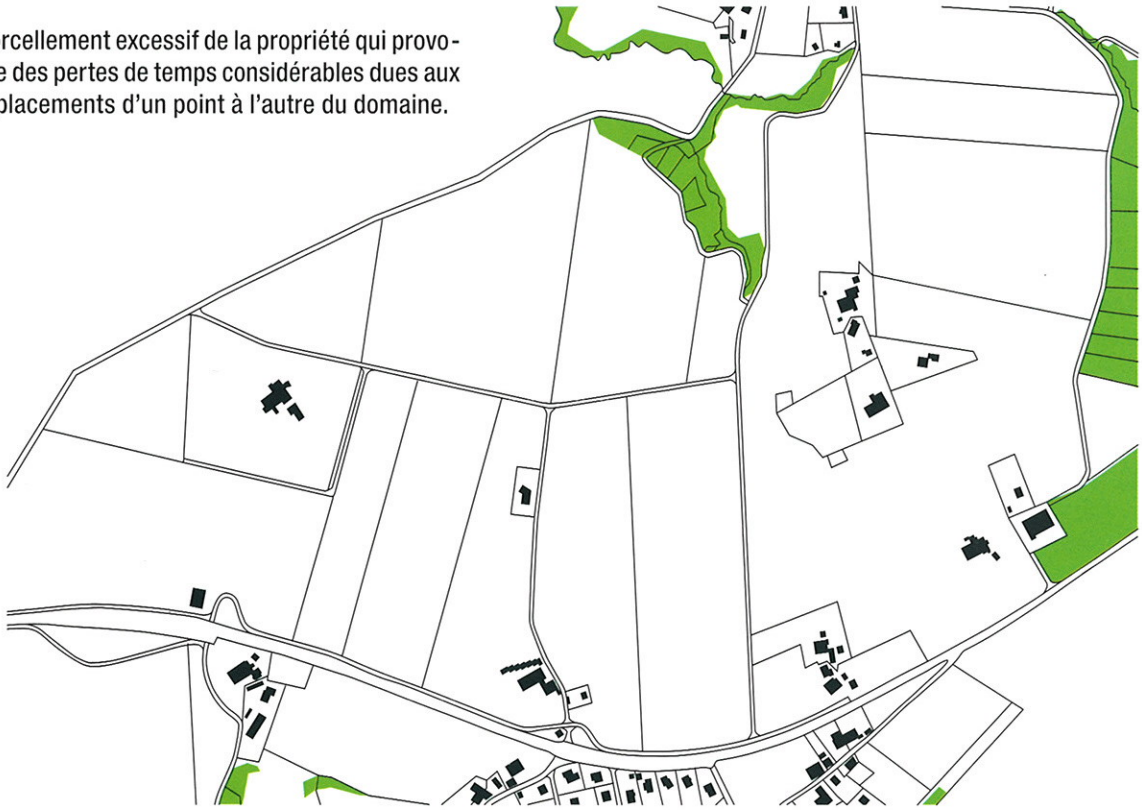
But Améliorer la compétitivité de l'agriculture. Faciliter l'exploitation des terres agricoles, les protéger contre les dévastations ou destructions causées par des phénomènes naturels.

Il s'agit donc de réorganiser le parcellaire par des échanges de terrain et de créer des infrastructures (dessertes, drainage) favorisant la rentabilité économique dans le respect des normes environnementales.

Ancien état

Application Morcellement excessif de la propriété qui provoque des pertes de temps considérables dues aux déplacements d'un point à l'autre du domaine.

Nouvel état



Moyen La difficulté d'une telle entreprise réside dans l'estimation judicieuse, d'une part, de la valeur des terres pour pratiquer l'échange et, d'autre part, des avantages octroyés. Equilibre qui conditionne les attitudes d'adhésion ou de rejet au projet présenté. Chaque propriétaire devant être bénéficiaire de l'opération.

Un pôle de développement économique
Introduit en 1997

Objectifs de la politique des pôles

L'exposé des motifs et projet de décret concernant la création d'un fonds de soutien pour la mise en œuvre et la promotion des pôles de développement économique de septembre 1996 précisait le but général de l'étude des pôles de développement économique qui sert de fondement à cette politique : « (...) elle est destinée à combiner des démarches issues de l'aménagement du territoire et de la promotion économique pour répondre aux besoins exprimés par les milieux économiques de disposer de bonnes zones d'activités, judicieusement localisées, prêtes à l'utilisation avec un minimum de démarches et de procédures. Elle vise à démontrer de quelle façon les contradictions apparentes entre la planification spatiale et l'économie peuvent être dépassées et transformées en synergie. »

Le plan cantonal des pôles

Le plan cantonal des pôles de développement économique, approuvé en décembre 1997 par le Conseil d'Etat, précise que le soutien induit par le plan vise les deux objectifs majeurs suivants :

a) assurer la promotion des pôles de développement économique et en particulier les terrains immédiatement disponibles,

b) accroître l'offre de terrains immédiatement disponibles qui font partie, au sein des pôles de développement économique, des « sites stratégiques ».

Ces objectifs traduisent la volonté de l'Etat de réunir les conditions pour que le canton de Vaud ait les meilleures chances d'attirer de nouvelles entreprises et de renforcer le tissu économique existant. Ces conditions s'inscrivent dans une démarche visant une meilleure qualité d'aménagement et par conséquent une meilleure prise en compte de l'environnement.

Ainsi, la politique des pôles s'inscrit dans une promotion d'un développement économique de qualité, conforme à la notion de développement durable.

Le pôle Blécherette Région s'étend sur 3 communes : Lausanne, Romanel et Le Mont-sur-Lausanne. Il s'inscrit en complémentarité des deux pôles de Vennes et des Hautes Ecoles.

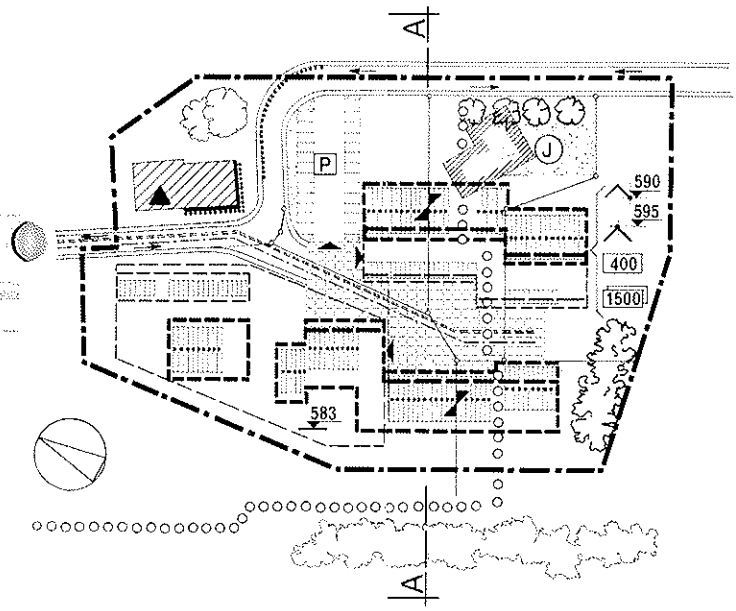
Des plans de quartier
Prévus par le PGA

Qu'est-ce ?

Un plan de quartier est un plan d'affectation qui fixe les conditions plus ou moins détaillées d'urbanisme dans un périmètre fixé : implantation des bâtiments, gabarits, aménagements extérieurs, arborisation, surface de planchers, style de constructions, équipements, accès, etc.

Ce n'est pas un projet d'architecture, le plan de quartier donne les grandes lignes des possibilités de bâtir, mais les constructions doivent être soumises à l'enquête publique pour obtenir le permis de construire.

Un exemple de représentation



Bâtiments existants

- Bâtiment maintenu
- Bâtiment à démolir
- Bâtiment porté à l'inventaire LPNMS
- Façade à respecter
- Mur à maintenir ou à reconstruire

Normes dimensionnelles

- Altitude maximun à la corniche
- Altitude maximum au faîte
- Altitude maximum de la dalle-toiture
- Surface bâtie maximum
- Surface plancher maximum

Aménagements extérieurs

- Espace public (ex. : jeux)
- Arborisation
- Cordon boisé

Circulation

- Voie de circulation
- Cheminement piéton
- Voie résidentielle
- Accès au parking
- Parking extérieur

Frais d'étude

Lorsque le plan de quartier est demandé par des propriétaires, les frais d'étude et d'élaboration, y compris les honoraires des spécialistes mandatés par la Municipalité, peuvent être mis en tout ou partie à la charge des propriétaires concernés.

Lorsque la Municipalité prend l'initiative d'établir un plan de quartier, les frais d'étude et d'élaboration du plan demeurent à la charge de la commune, sauf convention contraire.

Mise en œuvre

La Municipalité peut prendre en tout temps l'initiative d'établir un plan de quartier.

Elle est tenue d'établir un plan de quartier lorsque la demande en est faite par la moitié au moins des propriétaires du périmètre, dont les immeubles représentent la moitié au moins de l'estimation fiscale totale. La Municipalité n'est pas liée par les propositions des propriétaires ; elle peut notamment étendre ou restreindre le périmètre.

Frais d'équipement

Par équipement on entend les voies d'accès, les conduites pour l'alimentation en eau et énergie, ainsi que pour l'évacuation des eaux claires et usées.

Les propriétaires sont tenus de contribuer aux frais d'équipement public qui donnent une plus-value notable à leurs biens-fonds. Ils assument en outre les frais d'équipement de leurs parcelles jusqu'au point de raccordement avec les équipements publics.

De l'habitat groupé
Prévu par le PGA

Au début des années soixante, analysant les conséquences de l'expansion démographique et conscient que seule une créativité nouvelle dans la conception de maisons et d'ensembles pourrait concilier l'accès à la propriété et l'aménagement du territoire, un groupe d'architectes créait le premier type d'habitat groupé de Suisse dans une clairière près de Berne.

Cette expérience a déclenché des réactions contradictoires : approbation totale ou rejet inconditionnel.

Elle a néanmoins démontré qu'il existait des alternatives à la maison individuelle dans l'accession à la propriété. Depuis lors, de nombreux quartiers ont été réalisés, tant en Suisse alémanique que romande.

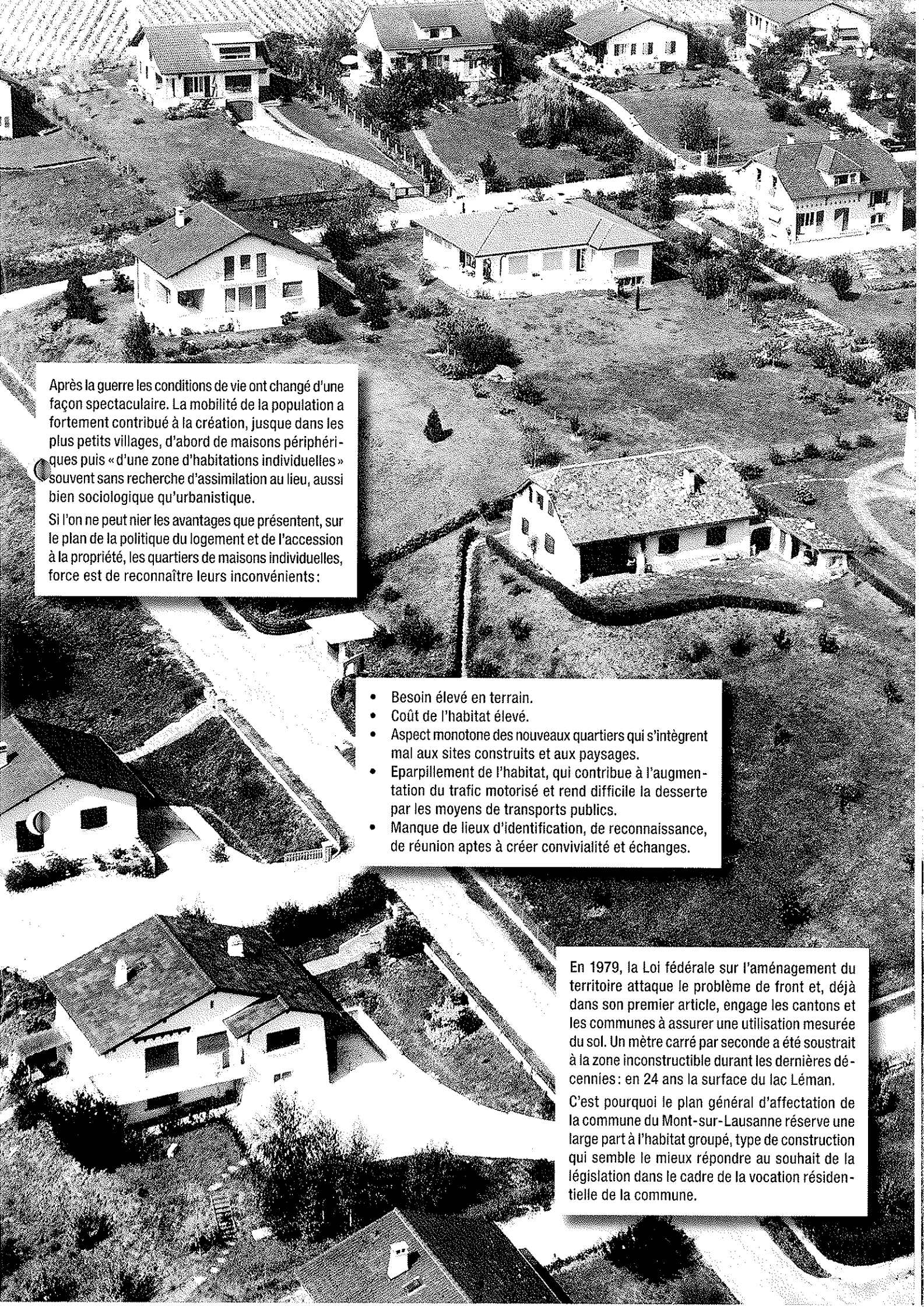
On désigne par habitat groupé un mode d'urbanisation concentrant les constructions afin de libérer des espaces communs (publics) servant de lieux de communication, de rencontre et d'échange, assurant ainsi une vie sociale interne au quartier.

Forme d'habitat médiane entre la maison individuelle et le bâtiment collectif, les logements peuvent être alignés, superposés, comporter des terrasses, des jardins privés, des cours intérieures, etc.

Il n'y a pas de règles de construction précises préétablies pour ces secteurs, c'est l'étude des plans de quartier qui définira la solution la mieux adaptée au lieu et à son environnement.

Ce concept n'est cependant pas nouveau, de tout temps les hommes ont construit des villages où les maisons individuelles étaient serrées les unes contre les autres.

Besoin de protection, relation sociale, gain sur le défrichement de la forêt, économie du bois de chauffage par la contiguïté, interdépendance professionnelle faisaient que les gens préféraient habiter prés les uns des autres.



Après la guerre les conditions de vie ont changé d'une façon spectaculaire. La mobilité de la population a fortement contribué à la création, jusque dans les plus petits villages, d'abord de maisons périphériques puis « d'une zone d'habitations individuelles » souvent sans recherche d'assimilation au lieu, aussi bien sociologique qu'urbanistique.

Si l'on ne peut nier les avantages que présentent, sur le plan de la politique du logement et de l'accession à la propriété, les quartiers de maisons individuelles, force est de reconnaître leurs inconvénients :

- Besoin élevé en terrain.
- Coût de l'habitat élevé.
- Aspect monotone des nouveaux quartiers qui s'intègrent mal aux sites construits et aux paysages.
- Eparpillement de l'habitat, qui contribue à l'augmentation du trafic motorisé et rend difficile la desserte par les moyens de transports publics.
- Manque de lieux d'identification, de reconnaissance, de réunion aptes à créer convivialité et échanges.

En 1979, la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire attaque le problème de front et, déjà dans son premier article, engage les cantons et les communes à assurer une utilisation mesurée du sol. Un mètre carré par seconde a été soustrait à la zone inconstructible durant les dernières décennies : en 24 ans la surface du lac Léman.

C'est pourquoi le plan général d'affectation de la commune du Mont-sur-Lausanne réserve une large part à l'habitat groupé, type de construction qui semble le mieux répondre au souhait de la législation dans le cadre de la vocation résidentielle de la commune.

Habitat groupé

Variété architecturale
Diversité des volumétries

La volonté communale, à travers les objectifs du PGA, vise à formuler des exigences afin d'obtenir un « label » de qualité pour les nouveaux quartiers, en traitant :

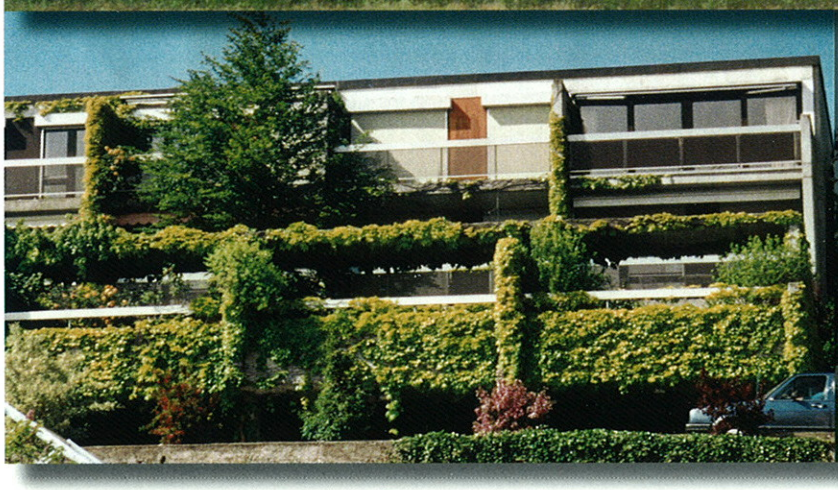
- L'intégration des constructions dans le paysage naturel ou construit.
- Le choix d'un type d'habitat nécessitant peu de surface bâtie afin de conserver des espaces de dégagement importants.
- La réduction des coûts d'équipement.
- La limitation de la circulation automobile à l'intérieur des quartiers et l'encouragement à des modes de déplacement alternatifs.
- Une structuration du quartier anticipant la venue, à terme, des transports publics.
- Un cadre de vie favorisant la vie communautaire et la rencontre entre les habitants.
- Une possible mixité entre l'habitat et l'activité, ainsi que le mélange entre habitat individuel et collectif.
- La possibilité d'avoir plusieurs types de logement permettant l'accueil d'une population variée : célibataires, retraités, familles.
- L'intégration d'équipements socio-culturels, etc.

de l'immeuble résidentiel...

à la recherche de l'individualité...

...de la convivialité

de la villa en ligne...



...à la maison de hameau

au plat ou dans la pente

La Municipalité a engagé en 2002 les études qui consistent à mettre en œuvre le plan général d'affectation dans les périmètres du remaniement parcellaire et du pôle de développement, soit l'élaboration de 13 plans de quartier principalement réservés à l'habitat groupé.

Sur le reste du territoire communal, on compte 10 plans de quartier qui, à des degrés d'avancement divers, sont à l'étude.

C'est donc une tâche considérable qui occupe le Service communal de l'aménagement du territoire qui coordonne le travail des mandataires urbanistes, architectes, ingénieurs et écologues, l'établissement des plans d'affectation étant de compétence municipale.

Il est très important que la population montaine soit informée sur les objectifs et les problèmes relatifs à l'aménagement du territoire, capital aussi de réaliser que le plan général d'affectation, entré en vigueur il y a une décennie, fixe le périmètre de la zone à bâtir, y compris les secteurs à traiter par plan de quartier.

Il ne s'agit dès lors pas d'un nouvel impact sur le territoire, comparable à celui qui consisterait à établir des plans spéciaux sur des terrains précédemment régis par le statut de zone agricole ou intermédiaire.

Il n'y a donc pas extension des zones à bâtir, la législation des plans de quartier permettra de bâtir de manière non différenciée, sans procédure autre que celle du permis de construire, sur tout le territoire communal, rendant ainsi le plan général d'affectation opérationnel.

Des raisons juridiques font que les plans de quartier du remaniement parcellaire devront être légalisés tous ensemble.

De ce fait, le Conseil communal, en collaboration active avec les structures sollicitées lors des études (administration, groupe pilote, Commission consultative d'urbanisme, mandataires), devra mettre sur pied une commission ad hoc disponible, intéressée à assimiler rapidement la problématique, d'assurer par la qualité de son travail la liberté d'appréciation du législateur communal, de garantir ainsi une information en profondeur du Conseil propre à confirmer, par un large soutien politique, la démarche d'aménagement entreprise à la fin des années 80.

LE MONT *sur Lausanne*

Secteur d'extension toutes affectations confondues.

Plan de quartier à l'étude compris dans le périmètre de remaniement parcellaire ou le pôle de développement.

Bois de Vernand-Dessus
Bois des Fougères
La Mèbre
Budren
Longeraies
Esserts
En Etavez
Chalet du Renard
La Naz
Pré Mondry
LE GRAND MONT
Fontanay
Dessous
Aux Moules
Les Planches
Chalet aux Rouges
d'en Haut
La Marjolette
Les Buchillons
La Viane
En Fionzel
En Coppoz
Coppoz
La Plaisance
Chalet de la Ville
Le Châtaignier
Echelette
La Manaz
Zone industrielle
Pré Sec
Les Corjons
Le Montricher
Le Solitaire
Jonction LAUSANNE-BLE
LE PETIT MONT
Manloud
La Picholette
Penau
La Bécheresette
Aérodrome de la Bécheresette
Mauvernay
Bois de Sauvabelin
Lionel Gaillard Graphic, Lausanne