

Réponse à l'interpellation de la Conseillère Monique Weber

Séance du Conseil communal du 8 mai 2023

Aménagement du territoire, y a-t-il péril en la demeure ?

Interpellation

Au cours de la séance du Conseil communal du 12 septembre 2022, la Conseillère Monique Weber a déposé une interpellation ayant la teneur suivante :

« Lutry connaît une évolution démographique qui s'est accélérée ces dernières années. Le nombre d'habitants est passé de 6000 en 1980 à plus de 10 000 en 2020. Parallèlement, le vieillissement et parfois le décès des propriétaires conduit souvent les héritiers ou successeurs à envisager des solutions plus profitables financièrement mais souvent dommageables à l'environnement.

Cela se traduit par une densification importante et rapide de ses zones à bâtir, notamment dans les zones de faible et moyenne densité définies dans le plan général d'affectation (PGA) de 1987. Cette évolution correspond à la volonté politique de densification prônée par la loi fédérale de l'aménagement du territoire (LAT).

Mais pour l'heure, la Commune connaît surtout une densification diffuse liée à la pression immobilière. La Commune est devenue un terrain de jeu privilégié pour les promoteurs immobiliers. Elle est attractive pour l'habitat (niveau de l'impôt, vue sur le lac, desserte routière et ferroviaire). Les terrains non bâtis en zone constructible étant rares, les promoteurs rachètent maintenant des maisons des années 1960-1970 pour les remplacer par des bâtiments en créant le maximum de surface habitable légale. Nous assistons à une densification « insidieuse » parcelle par parcelle, sans cohérence ni vue d'ensemble.

Des maisons familiales avec jardin et arbres de grande taille sont rasées. On les remplace par des constructions de standing louées ou vendues sous forme de propriété par étages avec une répétition et une banalité des formes bâties (toits plats avec verdure) On replante moins d'arbres, et qui sont plus jeunes, souvent exotiques, avec des conséquences néfastes pour la biodiversité et le climat.

Il s'en suit un accroissement du nombre de voitures, avec des problèmes de stationnement et surtout une augmentation de la circulation sur un réseau communal qui a été dimensionné pour un trafic rural.



La Commune doit attribuer les permis de construire selon le PGA de 1987, son appréciation se fait parcelle par parcelle. Or c'est l'addition des projets qui créent les problèmes évoqués ainsi que la vitesse de développement du phénomène de densification sur une base spéculative. La Commune a entrepris de réviser son PGA. Cela se fait par étapes. La première étape va bientôt être présentée au Conseil communal. Le processus est très lent - soumis aux délais cantonaux - bref cela va durer des années !

Alors comment agir aujourd'hui ? Face à la vitesse du développement immobilier, alors que les instruments juridiques se transforment aussi lentement ?

Questions à la Municipalité :

1- La Municipalité partage-t-elle tout ou partie de notre analyse et les inquiétudes qu'elle suscite ?

2- Si oui, quels sont les marges de manœuvre dont dispose la Commune pour y faire face ?

3- La Municipalité peut-elle nous renseigner sur l'ensemble du processus du PGA, et la durée de ce chantier. Et en particulier, la prochaine étape : le résultat de la Phase I (secteur inclus dans le périmètre du plan de protection de Lavaux et hors périmètre centre cantonal PALM).

4- Pour parer plus spécifiquement à la disparition progressive des surfaces arborisées lors de l'attribution des permis de construire, peut-elle revaloriser le plan de protection des arbres, l'élargir, le généraliser ? Peut-elle envisager d'élaborer des règles nouvelles sur certains périmètres afin de sauver ce qui peut l'être encore ?

5- Quels sont les risques que court la Commune pris en étau entre la vitesse du développement immobilier et la lenteur du processus de révision du PGA ? »



Réponse de la Municipalité

A la demande de l'interpellatrice, la Municipalité fournit exceptionnellement sa réponse par écrit.

Pour mémoire, la Municipalité a entamé depuis 2017 un processus de révision de son plan général d'affectation articulé en deux phases distinctes :

- une première phase concernant l'est et le nord de la Commune, soit le territoire hors périmètre compact de l'agglomération Lausanne-Morges – PALM (exceptés les terrains régis par le PAC Lavaux), y compris la partie incluse dans le périmètre de la LLavaux (bourg de Lutry, notamment) ;
- une deuxième phase concernant l'ouest de la Commune, soit la partie incluse dans le périmètre compact du PALM (hors périmètre LLavaux).

Cette subdivision résulte du caractère très différent et spécifique des deux périmètres représentant les deux phases successives.

La première phase présente une double urgence à réviser : celle résultant directement de la LLavaux (art. 34 a) et l'obligation de redimensionnement imposée par la LAT et le plan directeur cantonal (PDCn). Sur ce dernier aspect, il convient de rappeler que nos zones à bâtir hors centre sont nettement surdimensionnées à l'horizon de planification fixé à 2036 par le PDCn.

Toute autre est la problématique de la partie de la Commune comprise dans le périmètre compact du PALM, de par, en premier lieu, le caractère intercommunal de la démarche et de la planification et, d'autre part, du fait que la question du dimensionnement de la zone à bâtir répond à des règles particulières, définies à l'échelon régional (cf. mesure A11 du PDCn) et portant sur la répartition de la densification voulue dans ledit périmètre compact.

La première phase (révision en cours) couvre environ 77 % du territoire communal (abritant environ 24 % de la population), alors que la deuxième phase (révision à venir) couvre environ 23 % du territoire communal (abritant environ 76 % de la population).

Fondée sur ces éléments, la Municipalité peut donc répondre comme suit à l'interpellation de la Conseillère Weber :

1. La Municipalité ne partage pas l'analyse et les inquiétudes formulées par l'auteure de l'interpellation.

Du fait de la récente mise à l'enquête publique de la première phase de révision partielle du plan d'affectation communal à la fin de l'année 2022, plus des $\frac{3}{4}$ de la surface du territoire communal va subir une réduction substantielle de son potentiel d'accueil (et donc des droits à bâtir qui en découlent). Un grand nombre de mesures de protection liées à l'environnement (nature et paysage, eaux, dangers naturels, indice de surface verte, etc.) et à la protection des sites et du patrimoine (ISOS, notamment) ont en outre été retranscrites et/ou renforcées dans les documents de planification.

Le développement du territoire concerné par la première phase de révision partielle du plan d'affectation communal est donc parfaitement maîtrisé et contenu et n'est pas susceptible de devenir un « *terrain de jeu privilégié pour les promoteurs immobiliers* ».

Le plan d'affectation de cette première phase et le règlement qui l'accompagne sont d'ores et déjà applicables aux demandes de permis de construire (art. 49 LATC).



Tout en respectant les contraintes fixées par le PDCn, impliquant nécessairement une augmentation des droits à bâtir (qui équivalent actuellement à de la très faible à moyenne densité, pour l'essentiel du territoire concerné), les études liées à la deuxième phase de révision partielle du plan d'affectation communal s'attacheront à respecter le « concept d'urbanisation différenciée » développé dans le rapport technique « mobilité et urbanisme » du SDEL (disponible sous www.est-lausannois.ch).

La Municipalité veillera bien entendu, au besoin au travers de planifications sectorielles, à préserver un concept de densification qualitatif et pas seulement numérique.

En l'état actuel, les dispositions du PGA de 1987 et du RCAT de 2005 sont ici applicables, avec des dispositions restant très en deçà de ce qui est requis au sein d'un périmètre de centre d'agglomération.

2. Comme expliqué au chiffre 1, les marges de manœuvre dont disposent la Municipalité pour mettre en œuvre la deuxième phase de révision partielle de son plan d'affectation communal sont principalement cadrées par le PDCn, le PALM et le « concept d'urbanisation différenciée » élaboré par le SDEL.
3. La première phase de révision partielle du PGA a fait l'objet d'une action de communication d'envergure avant et pendant sa mise à l'enquête publique du 16 novembre au 15 décembre 2022 (numéro spécial de l'Echomunal et dossier spécial publié sur le site Internet communal).

Un préavis ad hoc devrait être présenté au Conseil communal dans le courant de l'année 2024 (adoption du projet et réponses aux oppositions).

La deuxième phase de révision partielle sera initiée à l'issue du processus de validation de la première phase, soit vraisemblablement en 2025.

4. Une révision complète du plan communal de classement des arbres du 11 juin 1998 est en cours de travail, en accord avec la nouvelle loi cantonale sur la protection du patrimoine naturel et paysager (LPrPNP du 30 août 2022, entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2023).

A ce titre, le nouveau plan devrait conduire à doubler, voire à tripler, le nombre d'objets protégés par rapport à la situation actuelle, ainsi qu'à mettre sous protection spécifique un certain nombre d'arbres remarquables.

5. Tenant compte des explications données ci-dessus, la Municipalité n'estime pas être « prise en étau entre la vitesse du développement immobilier et la lenteur du processus de révision du PGA ».

Au vu de ce qui précède, la Municipalité considère avoir répondu à l'interpellation de la Conseillère Monique Weber.