

**LE MONT**  
*sur Clausen*

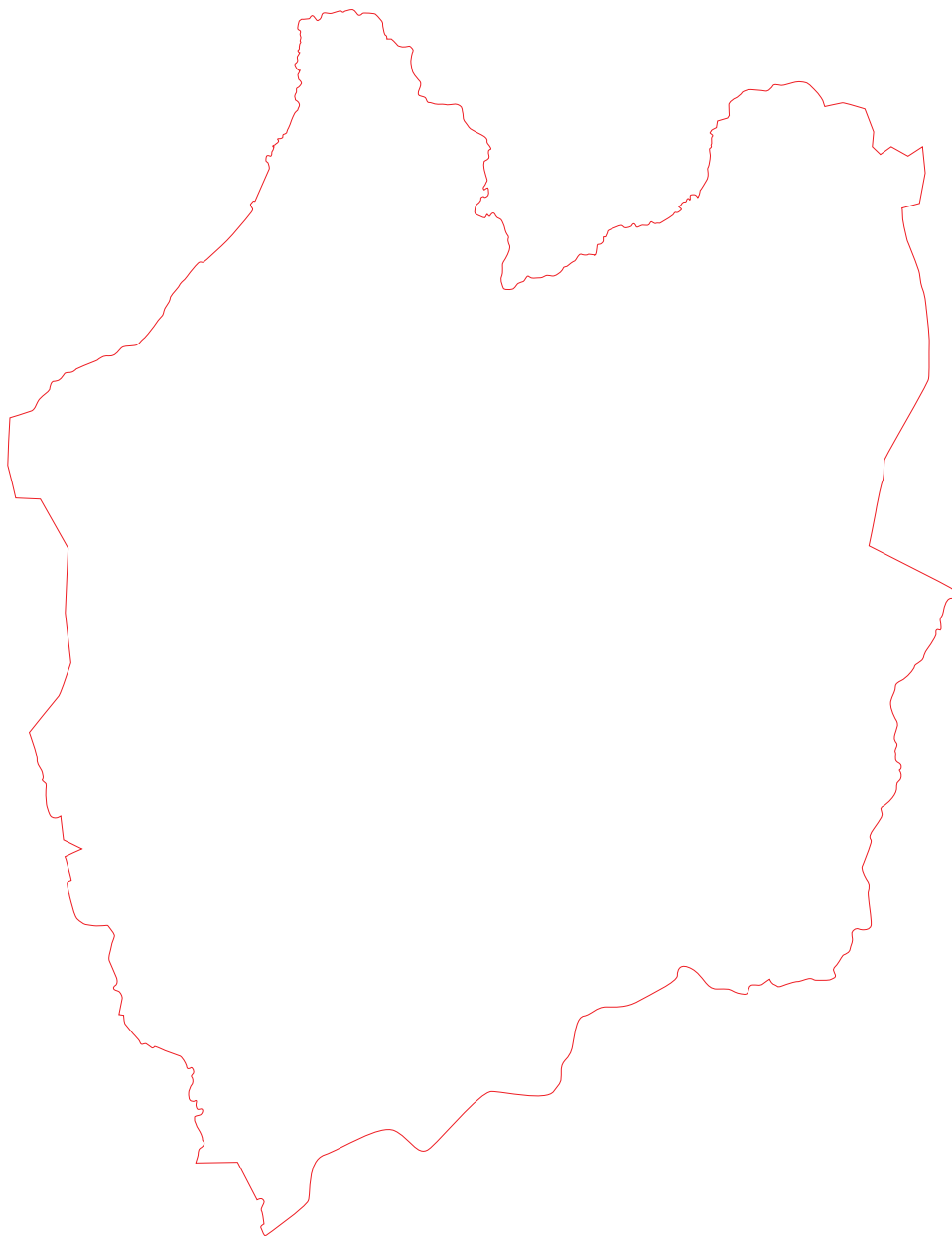
VOTATION COMMUNALE DU

**22 SEPTEMBRE 2024**

Référendum spontané

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





# Sommaire

---

<b>Objet du vote</b> .....	<b>4</b>
<b>Positions des groupes politiques</b> .....	<b>5</b>
<b>De quoi parle-t-on ?</b> .....	<b>6</b>
<b>Valleyre : secteur à bâtir et enjeux</b> .....	<b>8</b>
<b>Avis du comité d'initiative</b> .....	<b>12</b>
<b>Avis du comité d'opposition</b> .....	<b>14</b>

---

**En bref** Un projet de construction est prévu sur des terrains privés au Mont-sur-Lausanne. Une initiative populaire communale vise à rendre la zone inconstructible pour préserver la nature. Les enjeux sont nombreux et deux visions s'affrontent. Si l'initiative est acceptée, le projet de construction sera remis en question. Si l'initiative est rejetée, le projet pourra se poursuivre.

# Objet du vote

Votation communale du 22 septembre 2024 relative à la décision du Conseil communal du 13 mai 2024 de soumettre l'initiative populaire communale « Sauvons le Vallon de la Valleyre, le poumon vert du Mont! » au corps électoral par référendum spontané.

Vous avez à répondre à la question suivante :

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

## Du préavis municipal au vote de la population



Lundi 13 mai 2024, le Conseil communal a accepté, à une courte majorité (30 oui et 29 non), l'initiative « Sauvons le Vallon de la Valleyre, le poumon vert du Mont! » contre l'avis de la Municipalité. L'initiative est néanmoins soumise au vote de la population puisqu'un référendum spontané a été plus largement approuvé par le Conseil communal (38 oui, 17 non et 4 abstentions).

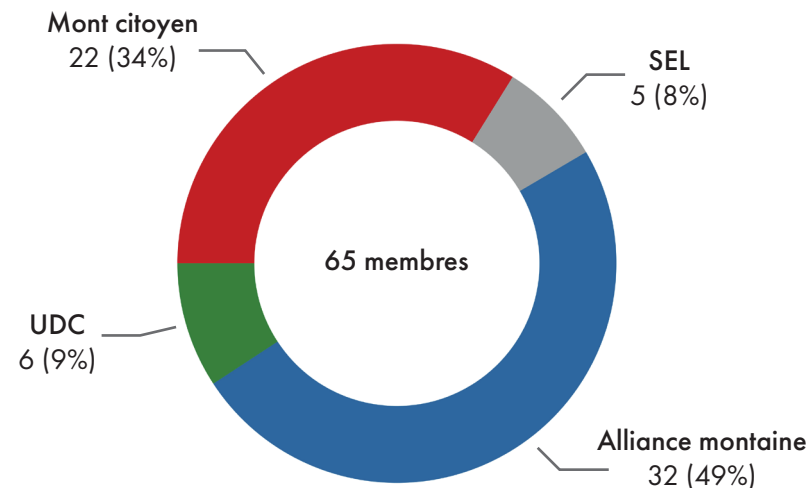
Les autorités communales ont pris la décision de ne pas donner de recommandations de vote.

# Positions des groupes politiques

Recommandations de vote des groupes politiques représentés au Conseil communal du Mont-sur-Lausanne :

Alliance montaine	NON
Mont citoyen	OUI
UDC	OUI
Socialisme Environnement Liberté (SEL)	OUI

## Répartition des forces au Conseil communal (2021-2026)



# De quoi parle-t-on ?

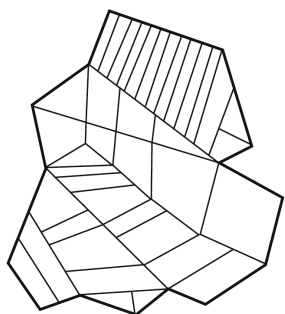
Les informations qui suivent sont essentiellement tirées du pré-avis municipal 04/2024. Celui-ci est disponible dans son intégralité, avec les avis des comités d'initiative et d'opposition, sur la page : [www.lemontsurlausanne.ch/referendum](http://www.lemontsurlausanne.ch/referendum)



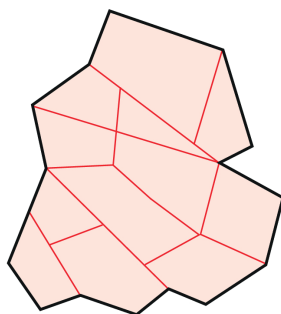
Pour comprendre les enjeux qui entourent la votation communale du 22 septembre 2024, un résumé du contexte et de la situation au Mont-sur-Lausanne s'impose. En effet, le secteur à bâtir Valleyre, approuvé par le Conseil communal en 2006 et aujourd'hui remis en question par une initiative populaire communale, fait partie d'un vaste périmètre appartenant au Syndicat d'améliorations foncières (SAF). **Le projet de construction des bâtiments prévu dans ce secteur est un projet privé qui prendra place sur des parcelles n'appartenant pas à la Commune.**

## Qu'entend-on par améliorations foncières ?

Outil d'aménagement du territoire largement utilisé par les communes, les améliorations foncières permettent d'éviter le morcellement des terres. Elles visent à réorganiser la propriété foncière pour mettre en valeur le sol, ainsi qu'à mettre en place et financer les équipements collectifs (dessertes, assainissement, espaces publics, etc.).



Avant



Après

Exemple de remaniement parcellaire visant à éviter le morcellement d'un territoire.

## Comprendre le Syndicat du Mont

Au Mont-sur-Lausanne, 55% du territoire communal est concerné par le Syndicat d'améliorations foncières (SAF), une association imposée en 1982 par le Conseil d'État et composée de plus de 180 propriétaires. Sa création a permis d'éviter le mitage du territoire montain en préservant de vastes espaces libres de construction, dont bénéficie l'agriculture, tout en planifiant des quartiers bien reliés aux infrastructures publiques et à côté du bâti existant.

En raison de multiples procédures judiciaires portées jusqu'au Tribunal fédéral, le SAF n'a pu lancer sa mise en œuvre que le 1<sup>er</sup> novembre 2019. Depuis cette date, tous les secteurs du périmètre du syndicat, qui sont liés entre eux, sont entrés en vigueur simultanément. Les travaux peuvent être menés indépendamment dans chacun de ces secteurs.

## Réactualisation des projets du Syndicat

Les projets d'équipements des secteurs ont été mis à l'enquête en 2013. Cependant, dès l'entrée en vigueur du SAF en 2019, ces aménagements à usage public ont fait l'objet d'une mise à jour, sur demande de la Municipalité et aux frais des propriétaires, pour correspondre aux standards d'aujourd'hui : arborisation plus dense, ouvrages végétalisés de gestion des eaux pluviales, mobilier urbain, matériaux plus écologiques et perméables, etc.

Des directives urbanistiques communales, destinées aux projets de construction des bâtiments, ont également été édictées et portent sur la qualité architecturale, l'intégration paysagère, la mobilité durable et l'environnement.

## Que demande l'initiative ?

L'initiative « Sauvons le Vallon de la Valleyre, le poumon vert du Mont ! » demande que le périmètre entier du plan de quartier Valleyre – issu du SAF, adopté par le Conseil communal le 19 juin 2006 et légalisé par l'État en 2019 – soit classé en zone inconstructible. Si tel devait être le cas, une nouvelle planification devrait être effectuée dans le but de le préserver sous forme d'espace de délasserment et de préservation de la nature.

# Valleyre : secteur à bâtir et enjeux

## Le secteur à bâtir « Valleyre »

L'objet de la votation du 22 septembre 2024 porte sur le secteur à bâtir Valleyre du Syndicat des améliorations foncières (SAF) qui se situe au nord de la Clochatte, à proximité immédiate de la centralité historique du Petit-Mont. Adopté par le Conseil communal en 2006, ce plan de quartier bénéficie d'indices d'utilisation du sol moins denses qu'ils ne le seraient aujourd'hui.



Localisation du secteur Valleyre dans son contexte élargi (en rouge : liaison de mobilité douce prévue à terme). © Geoconcept/Service de l'urbanisme, 2024

La majorité du périmètre est actuellement occupée par une prairie extensive, des zones de friche, ainsi que trois types de boisement. Au centre, un cordon boisé s'étend, tandis qu'un autre suit le cours du ruisseau de la Valleyre, marquant la limite ouest du quartier. Le reste du périmètre est entouré de forêts, à l'exception de l'extrémité sud.

## Qu'est-il prévu à la Valleyre ?

Depuis 2021, de nombreux échanges ont eu lieu entre la Commune et les architectes pour élaborer un projet qui réponde aux attentes et exigences actuelles. Celui-ci comprend dix bâtiments de faible hauteur, de type « maison contigüe », destinés à de l'habitation. La capacité d'accueil est d'environ 300 habitants qui devraient occuper des logements aux typologies variées, dont une catégorie pour seniors.

Le plan des aménagements extérieurs a été réactualisé en février 2023, par les mandataires, pour répondre aux exigences municipales. Une contribution d'intérêt public leur est imposée. Le secteur Valleyre sera donc ouvert au public, bien qu'aménagé sur un bien-fonds privé, et comprendra notamment une place de jeux et des cheminements qui compléteront le réseau communal pour rejoindre les quartiers voisins.

La Municipalité n'a à ce jour délivré aucun permis de construire pour des bâtiments dans ce secteur.

## Les conséquences en cas de refus de l'initiative

Si l'initiative est rejetée par la population, les travaux et procédures en cours poursuivront se poursuivre comme planifiés à ce jour.

## Les conséquences en cas d'acceptation de l'initiative

En cas d'acceptation de l'initiative, le Conseil communal aura 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). Cela pourrait se traduire, dans un premier temps, par l'élaboration d'une zone réservée qui permettrait de suspendre temporairement la constructibilité du secteur. 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. Cependant, hormis les bénéfices environnementaux, de nombreuses incertitudes subsistent à ce jour sur les conséquences d'une acceptation de l'initiative. Les enjeux sont détaillés dans les pages suivantes.



# Valleyre : secteur à bâtir et enjeux

## Enjeux territoriaux

Le dézonage pose de nombreuses questions, qui relèvent pour la plupart de la compétence du Canton. Ce dernier a été interpellé à plusieurs reprises par la Municipalité du Mont-sur-Lausanne qui n'a pas pu obtenir de réponses formelles et arrêtées.

Le secteur Valleyre est un quartier conforme à toutes les dispositions légales, aisément accessible et disposant de services et infrastructures de proximité. Le dézonage entraînerait la perte de logements pour environ 300 habitants dans un district où la pénurie de logements est un sujet récurrent. De plus, aménager la Valleyre en un espace de délasserment, comme le souhaite l'initiative, impliquerait un rachat par la Commune auprès des propriétaires.

## Enjeux environnementaux

La mise en œuvre de l'initiative contribuerait à maintenir et à renforcer les milieux naturels qui composent la Valleyre. Une étude environnementale, réalisée par un bureau spécialisé mandaté par la Municipalité, a relevé qu'une grande partie du périmètre de la Valleyre se situe au sein d'un territoire d'intérêt biologique supérieur. Au sein de ce territoire, une partie de la prairie de fauche actuelle est reconnue comme un milieu vulnérable. Le périmètre se distingue également par l'absence d'obstacles aux déplacements de la faune. La présence de divers milieux dans le secteur induit celle de nombreuses espèces animales et végétales, dont certaines sont considérées comme potentiellement vulnérables ou à protéger.

Les mesures recommandées aux propriétaires par la Commune contribueront à atténuer les impacts liés au projet de construction, mais elles ne permettront toutefois pas de les compenser complètement ni de restaurer ou de remplacer intégralement les milieux existants.

## Enjeux financiers

Si l'initiative est acceptée, la collectivité devra indemniser les propriétaires lésés. La loi (LATC) stipule que ces indemnités seront versées par le Canton. Le Conseil d'État l'a récemment confirmé en répondant à une question d'un député du Grand Conseil. Cependant, le gouvernement a également souligné dans sa réponse que la perte de droits à bâtir, à la suite d'une initiative populaire communale, est « une problématique nouvelle » qui soulève des questions, tout en mentionnant la possibilité de réviser la loi. Une certaine incertitude reste ainsi de mise quant aux conséquences

financières d'une acceptation de l'initiative en raison de la procédure de changement d'affectation qui pourrait prendre du temps.

S'agissant d'un secteur issu du SAF, les propriétaires pourront également réclamer des indemnités au regard de la loi sur les améliorations foncières (LAF). Les frais engagés par le Syndicat pour le secteur Valleyre sont estimés à environ CHF 700'000.-.

Hormis la question de l'indemnisation, la Commune enregistrerait également un manque à gagner de 1,3 million de francs, perçu auprès des propriétaires grâce à la taxe sur les équipements communautaires (TEC) et déjà mis au budget. Finalement, si l'initiative est approuvée, la Commune aura 300 habitants en moins à administrer, mais elle renoncera aussi à 300 nouveaux contribuables.

## Enjeux politico-juridiques

De nombreuses procédures judiciaires entre la Commune, le comité d'initiative, les promoteurs ou les propriétaires, dont certaines sont toujours en cours, ont d'ores et déjà jalonné le parcours de l'initiative et du secteur à bâtir Valleyre. Si d'aventure les tribunaux devaient encore être saisis, ce qui est très probable en cas d'acceptation de l'initiative, voire en cas de refus, nul ne peut en préjuger le résultat tant les arguments des uns et des autres paraissent légitimes.

Si l'initiative est acceptée, il faudrait en premier lieu s'interroger sur la compatibilité du dézonage demandé avec le droit supérieur (LAT). 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. La Municipalité initiera la mise en place d'une nouvelle planification, mais c'est le Conseil communal qui a la compétence de l'adopter, tandis que l'approbation et la mise en vigueur relèvent de la compétence du Canton. Par conséquent, la Municipalité n'est pas l'autorité compétente pour statuer sur l'affectation future du secteur. Le Canton pourrait refuser le dézonage, ce qui ouvrirait des voies de droit dont l'issue est de compétence des tribunaux.

Pour toutes ces raisons, la mise en œuvre de l'initiative soulève encore beaucoup de questions. La Municipalité du Mont-sur-Lausanne s'en remet donc à sa population.

# Avis du comité d'initiative

---

## « Pour sauver la Valleyre » en faveur du **OUI!**

L'initiative « **Sauvons le Vallon de la Valleyre, le poumon vert du Mont!** » demande que le périmètre du plan de quartier Valleyre soit classé en **zone inconstructible** et réaffecté en espace de délasserment et de préservation de la nature. En 2024, on ne gère plus le territoire comme autrefois en s'étendant sur 55 000 m<sup>2</sup> de nature préservée pour implanter 14 immeubles. Le quartier Valleyre est celui de trop sur notre commune qui subit un développement urbain excessif. Cette initiative est soutenue par des deux organisations nationales qui œuvrent en faveur de l'environnement et de la biodiversité : Pro Natura et la Fondation Franz Weber.

### Préjudice insensé à la nature

Le Vallon, lieu de détente accessible pour tous les habitants, est menacé par l'abatage de 500 arbres pour sécuriser les bâtiments projetés. Cela entraînerait la création **d'îlots de chaleur et des dommages significatifs pour une faune et une flore de grand intérêt**. Il est crucial de préserver ce Vallon enchanteur protégé par des **frontières naturelles**.

### Un projet immobilier obsolète

**Étendre et non densifier** l'habitat remplacerait un site sensible par des immeubles trop proches de la forêt, des parkings aériens et un accès par une route unique avec rebroussement. Les ajouts cosmétiques et la prétention de laisser quelques couloirs de faune constituent une **compensation alibi** d'un chantier destructeur là où, en 2024, plus personne n'imaginerait construire. Le caractère obsolète du projet a été corroboré par deux décisions de justice.

### Un développement excessif

La croissance de la population montaine des dernières années nous place au 3<sup>e</sup> rang du classement de la poussée démographique des communes romandes. Or

**L'urbanisation va encore s'accélérer** avec la réalisation des 13 nouveaux quartiers programmés par le Syndicat d'Améliorations Foncières. Le projet immobilier **ne répond pas à la demande de logements pour la classe moyenne et nos infrastructures souffrent déjà** (routes saturées et services dépassés).

Approuver **l'initiative bénéficiera à la commune**, en la délestant d'un quartier dans un espace qui doit en accueillir deux autres, et en lui évitant une charge supplémentaire sur les écoles, jardins d'enfants, structures parascolaires, services communaux et de santé.

### Les coûts

**Les indemnités pour les propriétaires lésés ne seront pas couvertes par nos impôts communaux**, mais par un fonds cantonal spécifiquement dédié à ce but et alimenté par les taxes sur les plus-values immobilières. La Présidente du Conseil d'État l'a spécifié dans un courrier à la municipalité, et répété devant le Grand Conseil Vaudois. Ne nous laissons pas influencer par la propagande nocive d'investisseurs qui craignent de tout perdre.

Accepter l'initiative, c'est **atténuer la course effrénée vers une urbanisation chaotique, subie et financée par le contribuable**. C'est mettre un point d'arrêt aux excès d'une commune qui doit prendre le temps de **se développer harmonieusement**.

[www.sauverlavalleire.com](http://www.sauverlavalleire.com)

# Avis du comité d'opposition

## En faveur du **NON!**

Le refus de l'initiative évitera à notre Commune des années de **conflits juridiques** avec **des risques avérés** de transmettre aux générations futures des charges de planification incertaines, une éventuelle inaccessibilité du Vallon et **d'importantes conséquences financières**.

**Si l'initiative est acceptée: la Commune du Mont-sur-Lausanne s'expose à de longues et coûteuses démarches juridiques et ses contribuables à des sacrifices financiers.**

### Conséquences juridiques

En revenant sur des droits acquis — droit de propriété, droits de construire — l'initiative ouvre la porte à de nombreuses procédures contentieuses. La Commune est déjà poursuivie par les propriétaires pour avoir bloqué les procédures d'enquête. Afin de changer l'affectation de la Valleyre, la Commune devra supporter tous les coûts, y compris ceux des recours probables à chaque étape: des démarches lourdes en ressources financières et humaines.

### Conséquences financières

L'initiative prive la Commune de 1,3 million d'investissements financés par les acquéreurs par le biais de la taxe sur les équipements communautaires. Les impôts non perçus dans ce quartier pénaliseront les finances communales.

À ces manques à gagner, il faut ajouter le risque lié aux indemnités auxquelles les propriétaires auront droit pour la perte de valeur de leurs terrains au moment du dézonage. Si l'indemnité sera sans doute payée par le Canton, la Commune devra faire face aux demandes en dommages-intérêts très élevés pour les frais engagés par les propriétaires depuis l'obtention des droits à bâtir.

**Si l'initiative est acceptée: un projet exemplaire en termes de durabilité et d'accessibilité est refusé au profit d'un futur incertain**

### Urbanisme

La révision du plan de la Valleyre oblige la Commune à reprendre toute la planification à zéro. Le Mont est situé dans le périmètre de l'Agglomération lausannoise, une zone où le Canton impose une densification plus forte des quartiers d'habitation. La décision finale revenant au Canton, le projet, modeste dans sa proposition actuelle, risque de voir sa taille augmenter. Enfin, le terrain n'appartenant pas à la Commune et la création d'une zone de délaçement ne justifiant pas l'expropriation, ces parcelles privées pourraient devenir inaccessibles à la population.

### Biodiversité

Le vrai « poumon vert » du Mont est la zone agricole et forestière qui représente 50 % de notre commune. Les frais qui devront être engagés pour transformer la Valleyre (moins de 1 % du territoire communal) en zone de détente seront au détriment d'autres projets communaux en faveur de la biodiversité.

### Pénurie de logements

Le dézonage de la Valleyre prive notre agglomération de logements diversifiés, notamment pour les aînés souhaitant rester au Mont. Le projet, actuel, plusieurs fois remanié sous l'impulsion de la Municipalité, respecte les critères écologiques et infrastructurels d'aujourd'hui et prend en compte l'accessibilité et la proximité des besoins de la vie courante.



VOTATION COMMUNALE  
DU 22 SEPTEMBRE 2024



**Municipalité du Mont-sur-Lausanne**

Route de Lausanne 16, 1052 Le Mont-sur-Lausanne  
021 651 91 91, [greffe@lemontsurlausanne.ch](mailto:greffe@lemontsurlausanne.ch)  
[www.lemontsurlausanne.ch](http://www.lemontsurlausanne.ch)

# Brochure explicative

## COMPLÉMENT D'INFORMATION

La Municipalité tient à apporter un complément à une information, présentée à la page 9 de cette brochure explicative, qui pourrait prêter à confusion :

**Le premier paragraphe du chapitre « Qu'est-il prévu à la Valleyre ? » annonce un projet de dix bâtiments dans le secteur Valleyre, correspondant au nombre de *projets* actuellement soumis à la Commune pour mise à l'enquête. Toutefois, le plan de quartier inclut un total de quatorze *parcelles* constructibles identifiables sur le plan de situation en page 8. Ainsi, comme le relève justement le comité d'initiative (page 12), le secteur Valleyre pourrait à terme compter quatorze bâtiments. Ces deux affirmations, bien que différentes, n'altèrent en rien le nombre d'habitants du quartier annoncé dans la brochure.**

Pour de plus amples informations au sujet de la votation communale du 22 septembre 2024, retrouvez divers documents sur la page : [lemontsurlausanne.ch/referendum](https://lemontsurlausanne.ch/referendum)

*Le Mont-sur-Lausanne, le 23 août 2024*

