

TRAVAUX

**Plan partiel d'affectation concernant les terrains compris entre l'avenue de Morges,
les limites sud et Est de la parcelle N° 869, la limite Est de la parcelle N° 870,
le chemin de Renens et le plan partiel d'affectation légalisé N° 681 du 31 janvier 1997
Radiation du plan de quartier N° 542 du 10 mars 1972
Convention comportant promesse de cession et de constitution de servitude**

Préavis N° 2003/6

Lausanne, le 13 février 2003

Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs,

1. Objet du préavis

Ce plan partiel d'affectation concerne le périmètre situé en continuation du site de l'ancien dépôt des Transports publics de la région lausannoise (tl) à Prélaz, entre l'avenue de Morges et le chemin de Renens. Tout le périmètre du plan est propriété de la Paroisse de Saint-Joseph et les constructions existantes ont une affectation en rapport avec les activités paroissiales ou celles de l'Etablissement médico-social (EMS) de la Fondation Clémence, à l'exception d'une station-service sur l'avenue de Morges. Il y a lieu de revoir l'enveloppe donnée par le plan partiel de 1972, car les besoins en locaux de l'EMS ne sont plus adaptés au plan en vigueur. Cette procédure donne l'occasion de redéfinir des droits de bâtir cohérents avec les évolutions passées et futures des deux institutions actives sur le site. En effet, d'une part, les possibilités de construire octroyées par le plan de 1972 n'ont de loin pas été toutes employées et, d'autre part, elles sont désormais indésirables aujourd'hui, tel le projet d'un bâtiment-tour de onze niveaux qui était prévu à la place de l'ancienne campagne de Prélaz, érigé au XVIII^e siècle. De même, pour les bâtiments de la paroisse, une reconstruction n'est plus envisagée et les dispositions réglementaires de 1972 sont dès lors obsolètes.

Le nouveau plan confirme le Centre paroissial et l'EMS Clémence dans leur état actuel et assure le maintien du bâtiment historique de l'ancienne campagne de Prélaz, à l'inventaire cantonal depuis 1987. Un périmètre d'implantation est créé pour de nouvelles constructions entre les bâtiments existants le long de l'avenue de Morges. L'ordre des constructions est libre mais la hauteur maximale correspond à celle du Centre paroissial. Un périmètre constructible est aussi prévu dans l'angle nord-ouest du plan afin de remplacer deux baraquements utilisés par le Centre paroissial. Les affectations autorisées sont larges mais restent toutes en relation avec les vocations respectives du Centre paroissial et de l'EMS Clémence. La partie la plus boisée du plan est protégée et le règlement veille aussi à ce que les arbres, présents ailleurs en grand nombre sur le site, soient maintenus.

2. Préambule

Le site du plan a le privilège d'abriter encore le bâtiment historique de l'ancienne campagne de Prélaz (chemin de Renens 27), qui a donné son nom à tout le quartier. Cet édifice, d'aspect simple mais harmonieux, a été construit vers 1750. Il a été complété au XIXe siècle de communs sur le côté droit, et n'a depuis plus connu de grosses transformations. Aujourd'hui, inscrite en note 2 au recensement architectural communal et figurant de ce fait à l'inventaire cantonal des monuments historiques, la maison de Prélaz est une annexe de la Fondation Clémence située dans la tour voisine, à laquelle elle est reliée par un souterrain et une galerie surélevée.

C'est en 1936 que la Société catholique de Saint-Joseph édifie une première chapelle de ce qui va devenir au fil des années le Centre paroissial tel qu'il se présente aujourd'hui. En 1956, deux baraquements sont encore implantés à l'angle nord-ouest du plan pour les activités de jeunesse. En 1968, la même société, propriétaire de tous les terrains, obtient la mise à l'enquête d'un plan partiel d'affectation pour valoriser la partie Est du site et reconstruire le Centre paroissial sur le côté ouest. Un immeuble-tour de onze niveaux est prévu sur le parc de la Maison de Prélaz qui disparaît, alors que trois bâtiments de six, cinq et quatre niveaux s'alignent sur l'avenue de Morges. Ce plan (N° 517¹), ratifié sans problème en août 1969, reste sans suite et deux ans plus tard, un nouveau plan est mis en procédure². Ce dernier, qui se présente comme une annulation partielle du précédent, conserve la zone d'intérêt public du Centre paroissial et la tour de onze étages mais réaménage les constructions sur l'avenue de Morges, avec maintenant un front continu disposé en « L » dans l'angle sud-est du plan. Un immeuble de cinq et six niveaux, implanté à côté de la Maison de Prélaz à démolir, est prolongé sur l'avenue de Morges par trois bâtiments de deux, quatre et cinq niveaux. Ce nouveau dispositif est expressément mis en place pour faciliter l'implantation d'un Etablissement médico-social (EMS) dans le bâtiment de six étages, réalisé grâce à la Fondation Clémence³ qui conclut, à cet effet, un droit de superficie pour la parcelle N° 807, avenue de Morges N° 64.

Terminé en 1975, ce bâtiment, qui accueille maintenant 101 résidents, fut la seule réalisation du plan partiel de 1972 alors que l'ensemble du Centre paroissial de Saint-Joseph formé de l'église, la cure et divers locaux étaient restructurés dans leur emprise initiale.

Aujourd'hui, ce sont à nouveau les besoins de la Fondation Clémence qui amènent la réouverture d'une procédure de plan, car la mise en conformité aux normes du Service cantonal de la santé impose un agrandissement des espaces de séjour du rez-de-chaussée. Ces transformations entraînent un dépassement du gabarit d'implantation prescrit par le plan N° 542 et nécessitent donc une nouvelle réglementation. Une adaptation du plan sur cet aspect ne peut se concevoir sans englober le reste du dispositif qui prévoit toujours la démolition de la Maison historique de Prélaz et son remplacement par une tour de onze niveaux. D'autre part, la réfection récente du Centre paroissial et son maintien à long terme rendent caduc le projet de nouveaux immeubles le long de l'avenue de Morges. Une refonte complète du plan partiel représentait dès lors la seule solution.

¹ Bulletin du Conseil communal, 1969, pp. 619-623 et 750-751

² Bulletin du Conseil communal, 1971, pp. 589-594 et 844-846

³ Messieurs Maurice et René Clémence, anciens industriels de la Chaux-de-Fonds et habitant la Tour-de-Peilz, fondèrent l'institution qui porte leur nom avec le concours de Caritas Vaud, de l'Etat de Vaud et de la Ville de Lausanne

3. Caractéristiques du plan

Le plan partiel d'affectation se présente sous la forme d'un dispositif relativement simple, de type « plan de zones », avec une aire arborée à maintenir et une zone constructible sur le reste du périmètre mais qui ne l'est en réalité qu'à l'intérieur de trois périmètres d'implantation. Le plus étendu de ceux-ci comprend les bâtiments existants du Centre paroissial et s'étend en direction de l'est, avec la même cote d'altitude maximale, jusqu'aux façades de la tour de l'EMS, en englobant la station-service sur l'avenue de Morges. C'est dans ce périmètre que vont se réaliser, à court terme, l'extension des surfaces d'accueil de l'EMS et à long terme, de nouvelles constructions. Le deuxième périmètre entoure la construction de six étages de l'EMS dans son gabarit actuel. Le troisième périmètre permet le remplacement des deux baraquements de l'angle nord-ouest du plan sur un espace plus recentré par rapport à la limite de parcelle et à la distance avec l'aire arborée. L'ancienne Maison de Prélaz est à conserver dans son état existant. La parcelle N° 929, où se situe la station-service existante, est la seule à permettre une affectation d'administration, de commerce et d'artisanat. Tout le reste du plan est affecté aux équipements du centre médico-social, au logement, ainsi qu'aux activités du Centre paroissial : église, locaux administratifs, de réunions et d'enseignement, logement.

L'aire arborée est à maintenir dans son principe, mais son statut forestier est abandonné par décision du Service cantonal des forêts. Ce secteur, bien que densément boisé, ne remplit plus les conditions qualitatives requises pour être soumis au régime forestier et autant son contexte que son utilisation rendent trop aléatoire un reboisement selon des critères horticoles reconnus. Le règlement précise que les aires non bâties doivent être aménagées en zones de verdure accessibles et plantées d'arbres d'essences majeures. Les zones d'accès et de desserte ainsi que les aires de stationnement extérieur existantes ne peuvent pas être augmentées, sauf en cas de constructions nouvelles. Dans ce cas, le règlement prescrit le nombre de places souterraines exigées en fonction des affectations des nouvelles surfaces de plancher. Le chiffre maximal de places extérieures autorisées est porté de 30 existantes à 40 sur la parcelle N° 832 (Centre paroissial), de 6 à 8 sur la parcelle N° 833 (cour de la Maison de Prélaz) et de 4 à 6 sur la parcelle N° 929 (station-service).

La limite des constructions du plan N° 542 le long du chemin de Renens, qui frappait les communs de la Maison de Prélaz et le mur fermant le jardin, est remplacée par une nouvelle limite reprenant l'alignement de fait. Un cheminement piétonnier du côté du parc est projeté pour pallier l'absence de trottoir. Sur l'avenue de Morges, la nouvelle limite des constructions s'inscrit en continuité avec le PPA N° 681 de l'ancien dépôt tl, donc en retrait par rapport à la limite existante datant de 1935. Une partie des terrains appartenant à la Commune de Lausanne, située derrière les nouvelles limites, sera rétrocédée à la Paroisse de Saint-Joseph selon la convention présentée au chapitre 6 du préavis.

4. Agenda 21 – Développement durable

Ce plan répond aux principes de l'agenda 21 en protégeant l'aire arborée existante et en maintenant des bâtiments (Centre paroissial et Maison de Prélaz) que le plan précédent autorisait à démolir et à remplacer.

5. Règlement

Le plan est complété par le règlement ci-après.

Chapitre I – Dispositions générales

1. Le plan a pour but d'assurer un développement cohérent et qualitatif des constructions et des aménagements extérieurs du Centre paroissial Saint-Joseph et de l'établissement médico-social de la Fondation Clémence, lié à l'évolution des activités de cette dernière.
2. Le présent plan annule, à l'intérieur de son périmètre, toute disposition de plans partiels légalisés antérieurement.

Chapitre II – Dispositions particulières

3. Les bâtiments sont destinés à un centre médico-social pouvant comprendre des cabinets médicaux et des équipements collectifs à vocation sociale et sanitaire, à l'habitat pour personnes âgées, au logement, ainsi qu'aux activités du centre paroissial Saint-Joseph : église, locaux administratifs, de réunions et d'enseignement, logement.

Les installations liées à l'exploitation d'une station-service ainsi que des activités telles qu'administration, commerce et artisanat sont autorisées dans les corps de bâtiments sis sur la parcelle N° 929.

4. Le bâtiment à conserver peut être entretenu, rénové ou transformé dans son gabarit, mais non démoli.
Des adjonctions limitées (lucarnes, verrières, etc.) et des débordements de gabarits pour des installations techniques (cheminées, escaliers de secours, cages d'ascenseurs, isolations périphériques, etc.) sont admis.

Les dispositions de l'article 14 ci-après demeurent réservées.

5. Les bâtiments existants peuvent être entretenus, rénovés, transformés, agrandis ou encore démolis et reconstruits dans les limites fixées par le plan.
6. Dans les périmètres d'implantation, l'ordre des constructions est libre.
7. L'altitude maximale des constructions est fixée par le plan. Elle s'entend niveau de la corniche supérieure, du parapet plein ou du sommet de la toiture.
Les superstructures à fonction technique (cages d'ascenseur et de ventilation, cheminées, éclairages zénithaux, clochers) peuvent dépasser les cotes d'altitude fixées. Elles doivent être traitées d'une manière esthétiquement satisfaisante.
8. La Municipalité refusera tout projet dont l'esthétique (architecture, choix des matériaux, coloris, etc.) n'est pas satisfaisante.
9. A l'extérieur des périmètres d'implantation, seuls sont admis: les liaisons souterraines et aériennes entre bâtiments, les constructions en sous-sol vouées au stationnement des véhicules automobiles, les zones et rampes d'accès et de desserte, les aires de stationnement extérieur, les escaliers extérieurs, les éléments d'aménagements et les ouvrages légers tels que dallages, placettes, pergolas, passages abrités, ainsi que les sauts-de-loup, sorties d'abris PCi.

10. Mis à part pour la desserte des constructions nouvelles, les zones d'accès et de desserte, ainsi que les aires de stationnement extérieur existantes à la légalisation du plan ne peuvent pas être augmentées. Elles seront aménagées et plantées de manière à limiter et à agrémenter les surfaces minérales. Des rocades de surfaces équivalentes sont possibles.

Les autres aires non bâties doivent être aménagées en zones de verdure accessibles et plantées d'arbres d'essences majeures.

11. Les constructeurs ont l'obligation de réaliser, dans le périmètre du plan, des places de stationnement dans des garages souterrains, à raison de, au minimum :
 - une place par logement nouveau ;
 - une place pour chaque tranche nouvelle de six lits de l'établissement médico-social ou de six logements de l'habitat pour personnes âgées;
 - une place pour 200 m² de nouvelles surfaces de plancher brut utile destinées aux activités telles que cabinets médicaux, équipements collectifs, commerce et artisanat.

Les places de stationnement extérieures ne pourront pas excéder :

- 40 places sur la parcelle N° 832 ;
- 8 places sur la parcelle N° 833 ;
- 6 places sur la parcelle N° 929.

Chapitre III – Dispositions complémentaires

12. Les dispositions du titre VII bis, relatif aux espaces verts, places de jeux et plantations, du Règlement concernant le plan d'extension, ne sont pas applicables.
13. Les degrés de sensibilité sont fixés par le plan d'attribution des degrés de sensibilité au bruit de la Commune de Lausanne.
14. Au-delà des limites des constructions, seules sont autorisées les anticipations prévues par le Règlement sur les constructions.
15. Les constructeurs sont tenus de respecter les niveaux de voirie sur les limites des constructions et les conditions d'évacuation des eaux usées et de ruissellement fixées par la Municipalité.
16. Sont réservées les dispositions légales et réglementaires édictées par la Confédération, le Canton et la Ville, complétant ou modifiant le présent règlement.

6. Procédure

Préalablement examiné par le Département des infrastructures (DINF), conformément aux dispositions de l'article 56 de la Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC), ce plan a été soumis à l'enquête publique du 24 juin au 23 juillet 2002. Il a suscité une intervention.

Intervention du Mouvement pour la Défense de Lausanne (MDL)

Le Mouvement pour la Défense de Lausanne a examiné avec grande attention le projet de PPA susmentionné. Il prend position comme suit :

- 1. Le bâtiment chemin de Renens 27, note *2* au recensement architectural, doit conserver un périmètre franc de construction pour en assurer une bonne conservation visuelle.*
- 2. Même si la zone forestière ne peut plus être considérée comme telle, le respect d'une zone non constructible de 10 m à sa lisière nous semble impératif.*

Réponse

1. Le plan partiel répond au vœu de l'intervenant puisque les nouvelles constructions autorisées seront situées sur le côté avenue de Morges et que la Maison de Prélaz en est isolée par le cordon boisé faisant partie de l'aire arborée à maintenir. Les aménagements autorisés en dehors des périmètres d'implantation des constructions sont bien précisés aux articles 9, 10 et 11 du règlement. Ainsi, seules deux places de parc supplémentaires seraient possibles dans la cour arrière de la maison. La zone à bâtir qui entoure la maison permet simplement de renouveler les aménagements et le mobilier habituel dans les parcs et jardins accessibles, sans procédures compliquées, ceci d'autant plus que le recensement des espaces et jardins de valeur historique n'a pas jugé nécessaire de retenir les alentours de la Maison de Prélaz.
2. L'impossibilité de respecter cette règle par les bâtiments existants et confirmés par le plan rendrait illusoire l'effet d'une telle mesure alors que les nouveaux périmètres d'implantation sont situés pour l'essentiel à 6-8 mètres de l'aire arborée, en particulier celui remplaçant les baraquements de l'angle nord-ouest du plan.

7. Convention comportant promesse de cession et de constitution de servitude

Le déplacement des limites des constructions le long de l'avenue de Morges et du chemin de Renens au bénéfice du propriétaire concerné amène la signature de la convention suivante avec la Commune de Lausanne.

Entre, d'une part,

la Commune de Lausanne, représentée par sa Municipalité, propriétaire de la parcelle N° 9087 de Lausanne, ci-après dénommée « la Commune »,

et, d'autre part,

- l'Association paroissiale catholique de Saint-Joseph à Lausanne, représentée par Messieurs Jean-Jacques Paratte, Président de paroisse et Gabriel Pittet, curé, propriétaire des parcelles N° 807, 832, 833 et 929 de Lausanne, ci-après dénommée la « Paroisse Saint-Joseph », et
- la Fondation Clémence, représentée par Maître Henri Sattiva, Président du Conseil de fondation et Monsieur Jean-François Journot, trésorier, propriétaire du droit distinct et permanent (DDP) N° 838 inscrit sur les parcelles N° 807 et 833 de Lausanne,

il est exposé préliminairement ce qui suit :

En date du 30 mai 1972, la Paroisse Saint-Joseph avait notamment cédé à la Commune la parcelle N° 9087, qui représente les hors-lignes sur l'avenue de Morges de ses parcelles N° 807, 832 et 929. Cette cession était intervenue en exécution d'un pacte d'emption signé au cours de la procédure de légalisation d'un plan de quartier.

Dans le cadre de l'étude d'un nouveau plan partiel d'affectation (PPA), la Commune prévoit le déplacement de la limite des constructions de l'avenue de Morges pour la mettre en harmonie avec celle définie à l'est par le PPA N° 681, du 31 janvier 1997.

Ce nouveau PPA prévoit également un cheminement piétonnier le long de sa limite est, sur le chemin existant, qui permettra la liaison directe entre l'avenue de Morges et le chemin de Renens.

Ceci exposé, les parties conviennent :

Cession :

La Commune rétrocédera gratuitement à la Paroisse Saint-Joseph une surface approximative de 460 m², teintée en rouge sur le plan établi par la Direction des travaux le 28 novembre 2002. Cette surface sera rattachée aux parcelles N° 807, 832 et 929.

Le terrain sera cédé en l'état et sans garantie. Le solde de la parcelle N° 9087 restera en jouissance à la Paroisse Saint-Joseph, la concession à bien plaire N° 4373, du 7 août 1972, étant mise à jour en temps utile.

Constitution de servitude :

Les parties constitueront une servitude personnelle de « passage à pied et pour petits véhicules d'entretien » en faveur de la Commune, dont les fonds servants seront les parcelles N° 807 et 833, propriétés de la Paroisse Saint-Joseph.

Cette servitude s'exercera sur le chemin existant, conformément au tracé figuré en jaune sur le plan du 4 octobre 2002 établi par la Direction des travaux.

Le chemin est actuellement déjà aménagé ; les frais de maintien et de renouvellement éventuel de la superstructure et de l'installation d'éclairage resteront à la charge des fonds servants. Le balayage, le déneigement et l'énergie nécessaire à l'éclairage seront toutefois pris en charge par la Commune.

La Fondation Clémence, bénéficiaire du DDP N° 838 inscrit sur les parcelles N° 807 et 833, donnera son accord à la constitution de la servitude précitée.

Dispositions finales :

Les actes définitifs seront établis après la légalisation du PPA précité, sur la base du plan d'abornement définitif. Les frais y relatifs seront pris en charge par la Commune, à l'exception de ceux concernant la postposition d'éventuels gages immobiliers.

Si le PPA n'était pas légalisé, ou si les ratifications légales n'étaient pas obtenues, la présente convention serait purement et simplement considérée comme caduque, sans qu'il soit dû d'indemnité de part ni d'autre, à quelque titre que ce soit.

8. Conclusions

Fondée sur ce qui précède, la Municipalité vous prie, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir prendre les résolutions suivantes :

Le Conseil communal de Lausanne,

vu le préavis N° 2003/6 de la Municipalité, du 13 février 2003 ;
ouï le rapport de la Commission nommée pour examiner cette affaire;
considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

décide :

1. d'approuver comme fraction du plan d'extension le plan partiel d'affectation concernant les terrains compris entre l'avenue de Morges, les limites sud et Est de la parcelle N° 869, la limite est de la parcelle N° 870, le chemin de Renens et le plan partiel d'affectation légalisé N° 681 du 31 janvier 1997 ; radiation du plan de quartier N° 542 du 10 mars 1972 ;
2. de radier du plan d'extension les fractions dudit plan votées antérieurement et qui ne correspondent plus au projet ;
3. d'approuver la réponse de la Municipalité à l'intervention déposée pendant l'enquête publique ;
4. d'approuver la convention entre la Ville de Lausanne et le propriétaire des parcelles N° 807, 832, 833 et 929, ainsi que le propriétaire du droit distinct et permanent (DDP) N° 838 inscrit sur les parcelles N° 807 et 833, telle qu'elle figure au chapitre 7 ;
5. de donner à la Municipalité les pouvoirs pour répondre aux actions qui pourraient lui être intentées, l'autorisant à plaider devant toutes les instances, à recourir, à exproprier, à transiger et, le cas échéant, à traiter à l'amiable ;
6. de porter le coût des indemnités éventuelles de la procédure au compte des « dépenses d'investissement du patrimoine administratif » ;
7. de charger la Municipalité de fixer un amortissement annuel à porter au budget de la Direction des travaux, rubrique N° 4300.331, lorsque les dépenses résultant des pouvoirs mentionnés sous chiffre 5 des présentes conclusions auront été engagées en tout ou partie, cet amortissement devant être incorporé et justifié dans le budget présenté l'année suivante ;
8. de limiter la validité des pleins pouvoirs prévus dans ce préavis à cinq ans à partir du vote du Conseil communal, ce dernier étant informé des expropriations ou des achats à l'amiable faits au cours de cette période.

Au nom de la Municipalité :

Le syndic :
Daniel Brélaz

Le secrétaire :
François Pasche