

TRAVAUX

Plan partiel d'affectation "Au Château Fallot"
Radiation partielle des plans N° 598 et 598, annexe 2.1
Echange, constitution, modification et radiation des servitudes à terme et conditionnels
Vente et pacte d'emption

Préavis N° 2003/31

Lausanne, le 26 juin 2003

Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs,

1. Objet du préavis

Le site de ce plan est certainement mal connu des Lausannois, car peu visible et excentré. Il s'agit de la pointe sud de la campagne de Rovéréaz, entourée des zones de villas du chemin de la Fauvette et du chemin du Village, et qui fait limite avec la commune de Pully le long du ruisseau du Riolet. Le Château Fallot est le manoir édifié dans un style néogothique en 1899 par le nouveau propriétaire des lieux et qui est resté jusqu'à aujourd'hui la seule construction de ce site exceptionnel, formé d'une large prairie entourée de frondaisons, jouissant d'un panorama impressionnant sur le Léman. Le plan des zones du Règlement concernant le plan d'extension (RPE) a classé la parcelle en zone de villas jusqu'en 1980, lorsque le plan d'extension des zones périphériques et foraines de Lausanne a mis toute la campagne de Rovéréaz en zone intermédiaire inconstructible, sauf la moitié inférieure de la prairie du Château Fallot qui est demeurée en zone de villas selon un plan spécial, le N° 598, annexe 2.1. Des avant-projets ont montré qu'une vingtaine de villas étaient réalisables, mais rien n'a pourtant dépassé le stade des intentions.

Aujourd'hui, après qu'un nouveau propriétaire eut acquis la moitié est du site, les volontés de construire ont changé et ne correspondent plus aux dispositions du plan existant. En vingt ans, les principes d'aménagement et de sauvegarde d'un environnement comme le Château Fallot ont aussi évolué et il y a eu donc consensus pour refaire un plan d'affectation. La caractéristique du nouveau dispositif réglementaire est de rendre tout le centre du site inconstructible en le conservant en l'état, avec un renforcement des écrans arborés en limite sud. De même, le Château Fallot, ses deux bâtiments annexes et le parc qui les entoure sont désormais protégés. De la zone de villas du plan précédent, il n'est conservé que l'angle sud-ouest, alors qu'il est créé une nouvelle zone constructible pour une ou deux maisons de maître dans la partie nord-est du périmètre. Ce changement d'implantation a permis de renoncer aux accès prévus à travers la campagne de Rovéréaz, en réutilisant la desserte existante depuis le chemin de la Fauvette en procédant à un défrichement limité, compensé sur place et, un peu plus haut, sur la colline du Grésy.

En résumé, ce plan, en sauvegardant le patrimoine architectural et paysager du Château Fallot et en reportant les possibilités de bâtir sur les deux côtés du dégagement dominant, offre la solution la plus propice à l'intégrité de ce site.

2. Préambule

2.1 Historique

L'histoire du site du plan partiel ne commence vraiment qu'au début du XXe siècle avec la construction du Château Fallot. Jusque là, ces terrains ont fait partie de la vaste propriété de Rovéréaz qui s'étendait le long du bois du même nom depuis Epalinges jusqu'à Chailly. Ce sont les bâtiments du rural, présents à la route d'Oron depuis le XVe siècle, qui sont les plus anciens. La maison de maître, située en contrebas, date de 1815 ; construite par Charles-Sigismund de Cerjat, probablement sur des plans de Jean-Abraham Fraisse, elle était surtout connue par ses « fabriques » ou dépendances pittoresques qui ont toutes disparu aujourd'hui. Après plusieurs changements de propriétaires, c'est un Français, Alfred Fallot, qui rachète le tout en 1899 et se fait construire, la même année, un manoir à l'ancienne sur le dernier surplomb de la propriété, emplacement qui lui offre ainsi une vue dégagée sur le Léman. C'est cette petite partie du domaine, isolée du reste par des cordons forestiers, qui est l'objet du présent plan. C'est aussi la dernière qui est restée en mains privées après le rachat par la Ville, en 1986, du reste du domaine avec la ferme et la maison de maître.

2.2 Réglementation du sol en vigueur

Selon le plan des zones de 1943 qui accompagne le RPE, le périmètre du Château Fallot appartient à la zone de villas de Chailly et fait la limite avec la zone périphérique qui s'étend au-dessus. Ce statut de zone de transition est confirmé par le plan d'extension concernant les régions périphériques et foraines de Lausanne de 1980, qui place tout le domaine de Rovéréaz en zone intermédiaire inconstructible mais reconduit une zone de villas dans la partie basse du Château Fallot. Celui-ci est distingué par le plan comme un bâtiment présentant une valeur architecturale bien adaptée à son site et qui doit être maintenue dans sa volumétrie générale, son style, ses matériaux, sa toiture, etc., ainsi que les ouvrages annexes et les abords. La zone de villas fait l'objet d'un plan N° 598, annexe 2.1¹, concernant les terrains au lieu-dit Rovéréaz, car elle s'étend aussi à la partie située après le bois du Riolet. Les cotes d'altitude maximales fixées en limite nord de la zone sont complétées d'une pente à 4 % qui protège les vues dominantes. Le plan fixe aussi les aires forestières et les arbres à conserver. L'équipement et les accès futurs font l'objet d'une convention entre les propriétaires et les Communes de Lausanne et Pully. Pour la zone de villas en dessous du Château Fallot, l'accès est prévu depuis le chemin de la Fauvette en contournant le cordon forestier sur les terrains de Rovéréaz. C'est en se basant sur ces dispositions que divers projets de lotissement sont ensuite envisagés pour environ une vingtaine de villas sans qu'aucune réalisation ne se concrétise.

2.3 Les raisons du présent plan

Lors des vérifications faites pour les avant-projets évoqués, l'accès depuis l'angle nord-est du périmètre se révéla long et agressif pour l'environnement en rendant nécessaire de gros travaux de soutènement et de mouvement de terrains. Cette solution, qui fait passer une bonne partie de la route d'accès sur la zone intermédiaire de Rovéréaz, devenait aussi discutable à mesure que la pratique de l'aménagement du territoire s'est durci sur ces zones et qu'il devenait clair que cette partie de Rovéréaz, située dans la ligne de vue de la maison de maître, est vouée à la conservation en l'état. La vente de la moitié est de la propriété Fallot a amené un nouvel élément mais en même temps une solution à ces problèmes, puisque le nouveau propriétaire désire abandonner la zone de villas traditionnelle au profit d'une ou deux résidences de catégorie supérieure. La réduction du trafic induite par ce choix permet alors d'envisager un redimensionnement de la desserte et ainsi de se limiter à un accès direct depuis le chemin de la Fauvette en coupant en diagonale à flanc de coteau à travers le cordon boisé nord. Une procédure de défrichement a été

¹ Bulletin du Conseil communal, 1980, pages 956 à 965

entreprise avec mise à l'enquête concomitante au plan partiel. Une nouvelle réglementation des constructions était aussi indispensable puisque les intentions du nouveau propriétaire n'étaient plus compatibles avec la zone de villas du plan N° 598, annexe 2.1.

3. Caractéristiques du plan

Les différents éléments répertoriés dans les paragraphes précédents ont été synthétisés sous la forme de principes d'aménagements qui ont fixé les paramètres du nouveau plan. Ils peuvent être énumérés ainsi :

- accéder le plus directement aux sites constructibles sans préjudicier l'avenir du plateau de Rovéréaz ;
- régler les implantations en intégrant la valeur patrimoniale du Château Fallois et de ses abords ;
- intégrer tout projet à la topographie en évitant les mouvements de terre importants et en respectant les caractéristiques morphologiques du site ;
- concentrer les nouveaux droits de bâtir en amont au nord-est afin de ménager les vues sur le lac et la clairière en nature de prairie extensive ;
- diminuer la zone de villas en ne gardant que la partie à l'ouest où elle se rattache spatialement avec les villas existantes.

Le périmètre du plan correspond à la propriété Fallois originelle dont les limites sont formées en moitié ouest et sud par la zone de villas des hauts de Chailly et pour l'autre moitié par un cordon boisé qui s'étend le long du Riolet puis fait la limite avec le plateau de Rovéréaz jusqu'au chemin de la Fauvette. Cette aire forestière a été cadastrée en 1992, 2000 et 2001 et elle est définitivement fixée par le plan. Le secteur soumis à un défrichement définitif a fait l'objet d'une procédure en bonne et due forme qui a été mise à l'enquête avec le plan. La surface totale défrichée est de 885 m² pour un accès d'une largeur de 3 m en moyenne. Le rapport qualifie les incidences du défrichement pour l'environnement de moindres ; la surface défrichée représente une quantité minimale par rapport à la superficie du massif forestier concerné, celui-ci reste suffisamment important pour remplir sa fonction paysagère. De plus, l'orientation de la surface défrichée rend insignifiant son impact visuel. La surface de compensation totalise 2'907 m², dont environ 700 m² en surface contiguë et le reste pour reconstituer un cordon boisé une centaine de mètres plus haut, dans la campagne de Rovéréaz. Le bilan quantitatif et qualitatif de l'exercice est aussi qualifié de largement positif. Pour simplifier le régime des propriétés du sol entre la Ville et les privés lors de la réalisation du nouvel accès et pour que celui-ci soit entièrement en mains du propriétaire concerné, un échange de terrains et une adaptation des servitudes ont aussi été nécessaires. Ils font l'objet du chapitre 7 du présent préavis.

L'ensemble formé par le Château Fallois², le pavillon habité³ et la dépendance⁴ non habitée sont des bâtiments à maintenir et des travaux éventuels devront répondre aux exigences en matière de protection du patrimoine. Leur affectation comprend outre l'habitation, des activités culturelles, paramédicales et hôtelières pour préserver l'avenir. Ces bâtiments sont entourés par une aire de verdure inconstructible côté forêt et, pour le reste, d'une aire de verdure aménageable pour les prolongements extérieurs des bâtiments tels que plantations, terrasses, murets, escaliers et dépendances de peu d'importance en excluant les garages à véhicules.

² en note 2 à l'inventaire cantonal des monuments

³ en note 2 à l'inventaire cantonal des monuments

⁴ en note 3 au recensement communal

Le même dispositif de zones vertes différenciées entoure la zone de constructions B avec en plus une aire buissonnante qui ferme le vide existant entre les deux forêts dans l'angle nord-est du périmètre. Cette aire ne dépassera pas une hauteur de 3.50 m et sera composée d'arbustes d'essences locales. Elle doit ainsi garantir l'échappée existante depuis la maison de Rovéréaz. Dans la même logique, la zone constructible B se compose de deux zones de hauteurs maximales, 15 m pour B1 et 6.50 m pour B2. Un maximum de cinq logements est autorisé dans une ou deux maisons de maître et leurs annexes. La surface brute de plancher totale ne peut excéder 4'000 m² pour une affectation en logement et au maximum 20 % d'activités compatibles. Des dispositions du règlement comme la dimension des façades, les retraits et les chevauchements d'étages, les mouvements de terrain, la pente maximale des talus, etc. veillent à une insertion pondérée dans le site.

La zone constructible A est une zone de villas traditionnelle du RPE qui régit déjà les parcelles voisines. Elle est logiquement appliquée à cette partie du site qui appartient morphologiquement à la zone voisine déjà urbanisée sous cette forme. Du côté est, elle est isolée de la grande clairière centrale par une aire arborée déjà existante partiellement, surtout en bas du périmètre où le plan la continue pour faire la jonction avec le bois du Riolet le long du ruisseau du même nom. Ce cordon arboré est inconstructible et les arbres exigés pour chaque fraction de 500 m² de surface cadastrale doivent y être plantés en priorité. Les arbres existants, pour autant qu'ils remplissent les critères, sont compris dans le nombre prescrit et protégés selon les dispositions du RPE, mais cette aire n'est pas soumise à la législation forestière. L'implantation est libre, mais les constructions ne dépasseront pas la cote d'altitude de 650 m qui correspond pratiquement à la limite supérieure de la zone A. L'implantation des futures constructions devra cependant tenir compte des arbres existants et de la topographie locale qui voit des effleurements de roche créer l'épaulement qui marque la limite des bassins versants du Riolet à l'est et de la Vuachère à l'ouest.

4. Agenda 21 – Développements durables

Ce plan répond aux objectifs du développement durable de deux façons : dans son dispositif général et par ses dispositions concernant les accès et les plantations. Le bénéfice principal du plan réside dans la meilleure protection du site du Château Fallot qui ne risquera plus de voir son premier plan occupé par une vingtaine de villas. Cet ensemble, formé autour d'une maison de maître construite dans un style historiciste typique de son époque, garde intacts sa prairie et le panorama sur le Léman qui l'a fait s'implanter à cet endroit. Sur un aspect plus technique, le plan remplace par une voie directe l'ancien accès qui empiétait sur la campagne de Rovéréaz au moins sur 700 m. Le défrichement nécessaire est largement compensé par un complément sur place et la récréation d'un écran forestier sur le domaine de Rovéréaz. Sur le site même du Château Fallot, les nouvelles constructions auront l'obligation de densifier par des plantations les aires boisées qui délimitent la clairière du château au sud et à l'est.

5. Règlement

Le plan est complété par le règlement suivant :

Chapitre I – Dispositions générales

Article 1 – But du plan

Le plan a pour but de créer un accès et de redéfinir les droits à bâtir permettant de réaliser une ou deux maisons de maître, ainsi que des bâtiments secondaires.

La concentration des droits à bâtir dans la partie nord-est du terrain permet de préserver la qualité des dégagements du Château Fallot et de maintenir la partie en aval en nature de verdure.

Article 2 – Plans antérieurs

Le présent plan annule, à l'intérieur de son périmètre, toute disposition de plans partiels légalisés antérieurement.

Chapitre II – Bâtiments existants

Article 3 – Bâtiments à maintenir

Ces bâtiments ne peuvent pas être démolis. Ils sont destinés à toute activité compatible avec leur caractère (habitation, activités culturelles, paramédicales, hôtelières, etc.). Les travaux à effectuer sur ces bâtiments doivent répondre aux exigences des dispositions cantonales en matière de protection du patrimoine.

Article 4 – Autres constructions existantes

Les autres constructions existantes peuvent être entretenues, rénovées, démolies ou reconstruites dans leur gabarit.

Chapitre III – Zone constructible A

Article 5 – Dispositions

Les dispositions du chapitre 5 du Règlement concernant le plan d'extension (RPE) et les dispositions complémentaires du présent plan (chapitre VI) sont applicables.

Les constructions ne dépasseront pas la cote d'altitude de 650.00 m.

Article 6 – Aire à arborer

Cette aire est inconstructible, mais prise en compte dans la surface de la parcelle.

Les arbres exigibles à l'article 18 du présent règlement sont à planter en premier lieu dans l'aire à arborer. Cette aire n'est pas soumise à la législation forestière.

Chapitre IV – Zone constructible B (secteurs B1 et B2)

Article 7 – Destination

Cette zone, composée de deux secteurs B1 et B2, est destinée à la réalisation d'une à deux maisons de maître et de bâtiments secondaires.

Un maximum de cinq logements est autorisé sur l'ensemble de la zone constructible B. Des activités sont autorisées, pour autant qu'elles ne représentent aucune gêne pour le voisinage et qu'elles se limitent à 20 % de la surface brute de plancher de chaque bâtiment.

Article 8 – Implantation

La surface brute de plancher (SBP) totale ne peut excéder 4'000 m² pour l'ensemble des secteurs B1 et B2. Les salles de sport et piscines couvertes, dont une face au moins comporte des fenêtres, sont considérées comme habitables. Les locaux non habitables ne sont pas pris en compte.

Un bâtiment érigé dans le secteur B1 peut déborder dans le secteur B2. Toutefois, les limitations de gabarit doivent être respectées.

Les distances entre bâtiments et leurs dimensions en plan ne sont pas limitées. Situés sur une même parcelle, les bâtiments peuvent être reliés par les sous-sols ou par une construction légère ouverte (type pergola).

Article 9 – Gabarit

En aucun point du bâtiment le chevauchement des étages habitables ne sera supérieur à trois, hormis les circulations.

Aucun élément de façade ne peut être supérieur à 9 m à la corniche dans le secteur B1 et à 4,50 m dans le secteur B2. Chaque retrait (attique) d'au moins 5 m par rapport au nu de la façade correspondante est un nouvel élément de façade. Un élément de façade est mesuré au point le plus défavorable du terrain aménagé.

La hauteur maximale (élévation) est limitée à 15 m dans le secteur B1 et à 6,50 m dans le secteur B2. Celle-ci est mesurée au point le plus défavorable par rapport au terrain naturel. Cette hauteur est à considérer hors tout, c'est-à-dire au faite ou à la corniche, y compris les superstructures.

La Municipalité pourra autoriser localement un dépassement de cote pour un effet architectural (tourelle, fronton, lucarne au nu de la façade, etc.).

Article 10 – Traitement

La forme des toitures est libre.

Les revêtements de façades et de toitures principales réfléchissants sont prohibés.

Article 11 – Aménagements extérieurs

Les mouvements de terrain des aménagements extérieurs sont limités à 1,50 m en déblai et à 2,50 m en remblai, mesurés par rapport au niveau du terrain naturel. Les talus ont des pentes maximales de 25 % et doivent être entièrement contenus dans la zone constructible B.

Les rampes d'accès qui représentent des saignées importantes sont prohibées.

Article 12 – Aire à arborer

Les arbres exigibles à l'article 18 sont à planter en premier lieu dans l'aire à arborer. La surface à prendre en compte est celle de la zone constructible B (9'000 m²). L'aire à arborer n'est pas soumise à la législation forestière.

Chapitre V – Aires non constructibles

Article 13 – Aire de verdure aménageable

Cette aire est destinée aux prolongements extérieurs liés aux bâtiments (plantations, terrasses, murets, escaliers) ainsi qu'à des installations sportives de plein air. Sont autorisées des dépendances, distinctes du bâtiment principal, sans communication interne avec celui-ci et dont le volume est de peu d'importance par rapport à celui du bâtiment principal (pavillon, réduit, pergola, etc.), à l'exclusion de celles destinées au stationnement de véhicules.

Article 14 – Aire de verdure

L'utilisation et l'entretien de cette aire visent à conserver sa nature de prairie extensive faiblement arborée. Cette aire est inconstructible. Seuls des cheminements piétonniers et de petites structures légères (gloriette, abri pour animaux, pergola, etc.) pourront y être autorisés à plus de 10 m des lisières forestières.

Aucune plantation sous forme de haie ne doit délimiter cette aire.

Article 15 – Aire buissonnante

Cette aire est réservée à la plantation de buissons dont la hauteur ne dépassera pas 3,50 m. Elle est composée d'arbustes dont les caractéristiques s'approchent des essences des forêts avoisinantes, à l'exclusion des plantes à feuilles persistantes.

Cette aire n'est pas soumise à la législation forestière.

Article 16 – Aire forestière

L'aire forestière est régie par les dispositions des législations fédérale et cantonale.

Le présent PPA constitue le document formel de constatation de limite des forêts aux termes de la législation forestière fédérale (articles 10 et 13 Lfo), selon les levés du 23 décembre 1992, du 14 mars 2000 et du 26 juin 2001 de l'Inspecteur des forêts du 18^e arrondissement.

Chapitre VI – Dispositions complémentaires

Article 17 – Accès

L'accès au droit du chemin de la Fauvette, figuré dans la zone de verdure, ne pourra pas être dédoublé.

Le chemin d'accès à la zone constructible B est assorti d'une procédure de défrichement/compensation. L'exécution du défrichement est subordonnée à l'entrée en force du permis de construire de la première habitation.

Les voies de circulation n'excèdent pas 3 m de largeur en moyenne. Leur revêtement de surface est perméable. Des surlargeurs, notamment pour permettre le croisement des véhicules, sont admises en dehors de l'aire forestière.

Les tracés, figurant sur le plan en dehors de l'aire forestière, sont mentionnés à titre indicatif.

Article 18 – Plantations

Le propriétaire doit planter au minimum un arbre d'essence majeure pour chaque tranche ou fraction de 500 m² de surface cadastrale de la parcelle.

On entend par arbre d'essence majeure toute espèce ou variété à moyen et grand développement pouvant atteindre une hauteur de 10 m et plus pour la plupart, ou présentant un caractère de longévité spécifique, ou ayant une valeur dendrologique reconnue. Les sujets auront 2 m de hauteur au moins lors de la plantation.

Les arbres existants, pour autant qu'ils soient reconnus en bonne santé, sont compris dans le nombre prescrit d'arbres à planter.

Les dispositions du titre VII ter du RPE, concernant la protection des arbres, sont applicables.

Article 19 – Stationnement

Le stationnement s'effectue dans les zones constructibles ou dans les aires teintées en gris aux abords des bâtiments. Le nombre de places de stationnement admissible est de :

- 15 pour la zone constructible B ;
- 15 pour les bâtiments existants au Château Fallot (parcelles N° 3214 et N° 3925).

Article 20 – Conteneurs

Un emplacement commun suffisant pour tous les conteneurs (éventuellement couvert) doit être prévu à proximité du chemin de la Fauvette, tel qu'indiqué sur le plan. Un aménagement pourra être exigé lors de la mise à l'enquête de tout nouveau logement.

Article 21 – Degré de sensibilité

Le degré de sensibilité au bruit (DS) II est fixé pour toutes les zones constructibles du PPA.

Article 22 – Refus de la Municipalité

La Municipalité refusera tout projet dont l'esthétique n'est pas satisfaisante ou contraire à l'un des principes d'aménagement du plan figurant dans le rapport explicatif.

Article 23 – Dispositions complémentaires

Sont réservées les dispositions légales et réglementaires édictées par la Confédération, le Canton et la Commune de Lausanne, complétant celles du présent plan.

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 23 avril au 22 mai 2003. Il a suscité deux interventions et une opposition.

6.1 Intervention de Monsieur Claude Butty, chemin de la Fauvette 52, 1012 Lausanne

« Après consultation des plans, je me permets d'émettre une observation au sujet de l'accès par le nord à la zone A.

L'accès à la parcelle « zone A » doit se faire exclusivement par le chemin projeté sur le plan.

En effet, le chemin privé qui dessert les propriétaires des maisons de la Fauvette du N° 42 au N° 52 se termine en impasse. Par ailleurs, l'étroitesse de la voie exclut les croisements ; de ce fait, les conducteurs sont contraints d'effectuer des marches arrière pour rejoindre la route communale et libérer le passage aux véhicules engagés en sens inverse. De plus, ce chemin comporte un virage dépourvu de toute visibilité et un accroissement de la circulation compromettrait la sécurité des usagers du chemin. En outre, la circulation sur ce chemin est interdite aux véhicules de plus de trois tonnes. »

Réponse

Pour la zone constructible A, le plan permet, dans la zone de verdure, un accès figuré à titre indicatif depuis le chemin existant menant au Château Fallot. Le terme indicatif ne concerne que le tracé du futur accès et pas sa réalisation. Le plan ne fait pas recours à un accès depuis le chemin privé évoqué par l'intervenant. Sans nier les problèmes évoqués, l'autorité ne préjuge pas des accords éventuels que des particuliers décideraient de conclure à ce sujet.

6.2 Intervention de Pro Natura Vaud

« Si l'utilité publique de la demande de défrichement n'est qu'indirecte, nous reconnaissons comme vous que la priorité doit être donnée au maintien en l'état de la campagne de Rovéraz.

De plus, nous vous sommes gré d'avoir tenu compte des remarques émises lors de la visite des lieux en janvier 2002 et rappelées dans un courrier que nous vous avons adressé en date du 21 mai 2002. Ces remarques portaient particulièrement sur :

- *des compensations forestières sur la colline du Grésy ;*
- *le dégagement visuel depuis la maison de Rovéréaz en direction du sud-ouest.*

Nous mentionnions également l'intérêt de la prairie maigre située en aval des droits à bâtir. Si la nature de prairie maigre est soulignée dans le dossier que vous portez à enquête, en revanche son existence à terme ne nous paraît pas assurée sans une inscription explicite de servitude pour son maintien et sans une articulation d'un montant financier à charge du propriétaire pour l'entretien de cette zone.

Compte tenu de l'utilité publique du projet, certes indirecte, Pro Natura Vaud, représentant également Pro Natura Suisse, ne fait pas opposition au projet présent, mais demande que ses propositions soient portées comme pièces au dossier.

Cette intervention se fonde sur les lois et les règlements protégeant la nature, le paysage, la faune et la flore. »

Réponse

Si les soucis de pérennité de la prairie du Château Fallot exprimés par l'intervenant rejoignent les intentions du plan, il y a par contre divergence sur les moyens à mettre en œuvre. Il n'est ni dans les possibilités légales, ni dans les intentions de l'autorité de s'aventurer dans des mesures coercitives tout à fait disproportionnées par rapport à l'objet visé. Le problème ne se pose d'ailleurs pas ici autrement que pour les autres terrains de la ferme de Rovéréaz qui exploite pour l'heure cette prairie pour son troupeau de bovins.

6.3 Opposition de Monsieur Pierre-Marcel Favre, rue de Bourg 29, 1003 Lausanne

« Par la présente, et en tant que mandataire de ma femme Ingrid Favre, propriétaire de la parcelle N° 3890, je relève que le PPA indiqué ci-avant comporte des aspects me conduisant à y faire opposition, soit :

- *Le plan d'extension (PE) actuellement en vigueur délimite un secteur constructible, mitoyen à ma parcelle (limite est de la parcelle N° 19459) d'environ 4'200 m². Compte tenu des possibilités de bâtir définies par le chapitre 5 du RPE, des nouvelles limites de la parcelle N° 19459 (issue de la division du bien-fonds N° 3925), de la prise en considération de la surface de l'aire arborée (environ 1'400 m²) dans la surface de la parcelle, il est donc possible d'envisager la réalisation d'un nombre élevé de logements, ce qui est contraire à l'esprit du PE en vigueur et du PPA projeté.*
- *Le PE actuellement en vigueur indique, dans le secteur évoqué ci-avant, des arbres à conserver et une limite de forêt existante ; tel n'est plus le cas dans le nouveau projet.*
- *Le nouveau plan indique un chemin d'accès longeant ma propriété (chemin non existant actuellement).*

- *L'ancien plan prévoyait, afin de préserver la vue depuis le Château Fallot, des altitudes maximales aux faites des bâtiments « selon une pente de 4 % perpendiculaire aux limites sud des plans horizontaux d'altitudes maximales indiquées : les altitudes maximales ainsi définies s'appliquent également aux superstructures telles que cheminées, antennes, etc... » ; le nouveau plan abandonne cette limitation. De plus, l'application de l'article 6, alinéa 2, peut être interprétée comme volonté de séparer visuellement la parcelle N° 19459 de l'ensemble du domaine et la rendre fortement constructible et protégée. »*

Réponse

1. Le but premier du plan est de sauvegarder la valeur patrimoniale du site du Château Fallot en redéfinissant les zones constructibles et les accès. La parcelle N° 19459, par sa topologie, appartient à un autre versant et donc pas directement au site du Château Fallot. C'est pourquoi le nouveau plan reconduit le dispositif précédent avec une mise à jour des moyens réglementaires qui ne change pas fondamentalement les conditions de bâtir comme il est détaillé dans la suite de la réponse. Le nombre de villas constructibles n'a jamais été précisé ni dans les plans successifs, ni dans des avant-projets concernant ce secteur de la zone de villas.
2. L'inspecteur forestier de l'arrondissement de Lausanne n'a pas reconnu le statut de forêt à ce groupe d'arbres suite à l'évolution de la loi dans ce domaine. Les plans d'affectation ne reportent plus les arbres de façon individuelle car tous les arbres d'essence majeure sont protégés par définition. L'infrastructure administrative et technique dont dispose Lausanne, en particulier avec son service des parcs et promenades, permet une protection attentive et adaptée, selon les conditions exposées au chapitre VII ter du RPE. Il est donc hors de question d'imaginer que la zone A est désormais un espace libre pour l'implantation discrétionnaire et intensive de villas.
3. Le plan indique simplement que l'accès de la zone A se fait depuis la desserte existante menant au Château Fallot, avec une amorce du tracé projeté se situant à plus de 10 m de la limite de parcelle. Cet accès apparaît sur le plan qui précise dans son règlement qu'elle doit se faire depuis le chemin de la Fauvette. D'autres solutions sont possibles depuis ce chemin mais, situées sur parcelles privées, elles relèvent de la bonne volonté des riverains et non d'un règlement communal.
4. La zone A est morphologiquement différente et séparée du site protégé du Château Fallot ; le plan et ses dispositions en tiennent effectivement compte, ceci pour des raisons objectives inscrites dans le sol. Dans cette partie du terrain qui présente une forte pente d'environ 20 %, la limitation des hauteurs selon une pente de 4 % est, vérification faite, inopérante. Rappelons que la zone de villas limite à deux niveaux plus attique la hauteur maximale autorisée.

7. Echange, constitution, modification et radiation des servitudes à terme et conditionnels

Devant Patrick de Preux, notaire à Lausanne pour le district de ce nom,

se présentent :

D'une part :

Au nom de Jean Jacques Pierre fils de Jacques Chalopin,

Madame Andrée Lemaître, domiciliée à Lausanne, qui agit valablement aux présentes en vertu d'une procuration datée du vingt-deux janvier deux mille trois, ci-annexée.

D'autre part :

Au nom de la Commune de Lausanne,

Jean-Jacques Schilt, Conseiller Municipal en charge de Culture, Sports et Patrimoine, qui agit valablement aux présentes en vertu :

- d'une procuration délivrée le vingt-trois janvier deux mille trois par la Municipalité de Lausanne, ci-annexée,
- d'un extrait du procès-verbal de la séance du conseil communal du neuf avril deux mille deux, ci-annexé,

lesquels exposent ce qui suit :

- 1) Jean Chalopin déclare être propriétaire de la parcelle ci-après désignée :

Etat descriptif de l'immeuble

Commune:	132 Lausanne
No immeuble:	3779
Immeuble de dépendance:	----
Adresse:	Chemin de la Fauvette
No plan(s) suivant(s):	A104
No plan:	109
Surface:	46'269 m2
Genre de culture :	Place-jardin, 33'333 m2 Forêt, 12'936 m2

Etat des droits et charges :

Actives :

Numéro 471'971 : Passage à pied et pour tous véhicules.

Numéro 01/04159 : Passage à pied, pour tous véhicules et canalisations quelconques.

Active et passive :

Numéro 471'972 : Dérogation à distance légale des plantations.

Passive :

Numéro 331'981 : Canalisation.

- 2) La Commune de Lausanne déclare être propriétaire de la parcelle ci-après désignée :

Commune de Lausanne

Parcelle	3'437	Chemin de la Fauvette	M2	Est.fisc.
Feuille	A104.109.153	Places-jardins, folio A104	3'886	
		Pré-champ, folio 109,	7'272	
		Pré-champ, folio 153,	16'711	
		Bois, folio 153	1'813	
		Surface totale	29'682	30'000.--

Etat des droits et charges :

A. Servitudes :

Servitudes actives :

Numéro 331'953 : Passage à pied, pour tous véhicules et canalisations.

Numéro 329'676 : Prise d'eau, réservoir, canalisation.

Numéro 421'809 : Passage à pied, pour tous véhicules et canalisations.

Servitude active et passive :

Numéro 471'972 : Dérogation à distance légale des plantations.

Servitude passive :

Numéro 471'971 : Passage à pied et pour tous véhicules.

Ceci exposé, les parties conviennent de ce qui suit :

A. Echange conditionnel

Jean Chalopin déclare céder à la Commune de Lausanne, qui accepte, un bien-fonds en nature de pré-champ d'une surface approximative de 125 m² à détacher de la parcelle N° 3779 susmentionnée et teinté sous couleur rouge sur le plan établi le neuf janvier deux mille trois par François Jaunin, ingénieur-géomètre officiel de la Commune de Lausanne, ci-annexé.

En échange, la Commune de Lausanne déclare céder à Jean Chalopin, qui accepte, un bien-fonds en nature de pré-champ d'une surface approximative de 1'400 m² à détacher de la parcelle N° 3437 susmentionnée et hachuré sous couleur rouge sur le plan établi le neuf janvier deux mille trois par François Jaunin, ingénieur-géomètre officiel de la Commune de Lausanne, ci-annexé.

Cet échange à terme est fait aux clauses et sous les conditions suivantes :

1) Il est conditionné à :

a) l'obtention, par et aux frais des échangistes, de deux autorisations de fractionner les parcelles susmentionnées, l'une qui sera délivrée par le Service des améliorations foncières, à Lausanne et l'autre, par le Service de l'inspection forestière,

b) à l'obtention, par et aux frais de Jean Chalopin, d'un permis de construire passé en force sur la parcelle N° 3779 de Lausanne,

c) à l'obtention, par la Commune de Lausanne, d'une autorisation de partage matériel d'une entreprise agricole, qui sera délivrée par la Commission Foncière Rurale Section I,

d) à l'obtention, par la Commune de Lausanne, de toutes les autorisations relatives aux opérations, objets des présentes.

En conséquence, le paiement de la soulte dont question ci-après et la signature de la réquisition de transfert interviendront dans les trente jours dès l'exécution des conditions susmentionnées.

Si ces conditions ne pouvaient être réalisées d'ici au trente et un décembre deux mille cinq, le présent échange sera considéré comme nul et non avenue, les frais de l'acte étant à la charge de Jean Chalopin.

Les parties s'engagent à prendre toutes mesures nécessaires, en vue de la réalisation, dans le meilleur délai, des conditions ci-dessus.

En outre, elles pourront, d'un commun accord, prolonger le délai susmentionné.

2. Sous réserve de ce qui précède, le présent échange est ferme et définitif et ne laisse pas la faculté aux parties de se délier de leurs engagements par le versement d'un dédit.

3. Les parties déclarent que l'échange conclu au prix de CHF 75.-- (septante-cinq francs) le mètre carré, est fait moyennant une soulte qui sera déterminée en fonction des surfaces exactes échangées et qui sera payée par Jean Chalopin, au jour de la signature de la réquisition de transfert.

4. Les biens-fonds seront échangés dans leur état actuel, que les échangistes déclarent bien connaître et pour lequel ils ne formulent aucune réserve, avec tous leurs droits, leurs parties intégrantes et accessoires, libres de tout droit de bail, de toute occupation et de tous autres droits et charges que ceux figurant ci-dessus, sans aucune garantie quant aux défauts apparents ou aux défauts qui pourraient apparaître ultérieurement quant à la nature du sol notamment.

5. L'attention des coéchangistes est attirée sur l'existence possible d'hypothèques légales qui peuvent être occultes ou être inscrites même après le transfert des biens-fonds échangés.

Les coéchangistes déclarent qu'il n'y a pas de telle hypothèque sur les biens-fonds échangés. Ils s'engagent à s'acquitter ponctuellement à leurs échéances des obligations susceptibles de telles garanties après l'échange, dans la mesure où elles les concernent.

6. Les coéchangistes sont rendus attentifs au fait que certaines restrictions à la propriété foncière, fondées sur le droit public ou privé, ne sont pas mentionnées au Registre Foncier.

7. Les coéchangistes entreront en possession et jouissance des biens-fonds échangés au jour de la signature de la réquisition de transfert.

Ils en deviendront propriétaires au moment de l'inscription du transfert au Registre Foncier.

Dès le jour de la signature de la réquisition de transfert, les profits, les charges et les risques relatifs aux biens-fonds échangés passeront aux coéchangistes.

8. L'impôt foncier communal et les autres contributions foncières resteront à charge de chacune des parties pour l'année en cours.

9. L'impôt sur les gains immobiliers qui pourrait résulter de la présente vente est à la charge de Jean Chalopin.

Conformément à l'article deux cent trente-sept de la loi sur l'impôt direct cantonal, le notaire soussigné consignera au jour de la réquisition de transfert, un montant de cinq pour cent du prix de vente. Cette somme sera, au choix de Jean Chalopin, soit affectée au paiement de cet impôt, soit restituée à celui-ci, après constatation du paiement intégral de cet impôt.

10. Les frais de géomètre, de division de bien-fonds et de constitution, radiation et modification de servitudes, du présent acte, ceux de la réquisition de transfert, des opérations préliminaires et accessoires, d'inscription au Registre Foncier, ainsi que la taxe sur la valeur ajoutée seront à la charge des coéchangistes, proportionnellement à la valeur de la parcelle acquise par chacun d'eux. Les droits de mutation relatifs à l'acquisition par Jean Chalopin seront à sa charge exclusive.

L'exonération du droit de mutation sur les transferts immobiliers est ici demandée par la Commune de Lausanne, conformément à l'article trois, lettre a) bis, de la loi cantonale sur les droits de mutation.

B. Radiation, modification et constitution de servitudes foncières

En sa qualité de propriétaire de la parcelle N° 3779, fonds dominant, Jean Chalopin s'engage à radier, au jour de la signature de la réquisition de transfert, la servitude suivante :

Servitude active :

Numéro 471'971 : Passage à pied et pour tous véhicules.

En outre, la servitude numéro 471'972 de dérogation à la distance légale des plantations sera, pour le jour de la signature de la réquisition de transfert, adaptée à la nouvelle limite de la parcelle N° 3779.

De plus, Jean Chalopin s'engage à constituer au jour de la signature de la réquisition de transfert, les servitudes foncières suivantes, conformément au plan de servitude, établi par l'ingénieur-géomètre officiel de la Commune de Lausanne, François Jaunin, le vingt décembre deux mille deux et dont un exemplaire sera déposé au Registre foncier à l'appui de la réquisition de transfert.

Intitulé : Hauteur des plantations.

Fonds servant : Parcelle N° 3779 de Lausanne.

Fonds dominant : Parcelle N° 3926 de Lausanne.

Exercice : Les plantations existantes et futures sur la zone hachurée en vert sur le plan ci-annexé, ne pourront excéder 4.50 m (quatre mètres et cinquante centimètres). Cependant, les plantations existantes ne seront étêtées que lorsque les plantations nouvelles auront atteint la hauteur précitée.

Intitulé : Dérivation à la distance légale des plantations.

Fonds servant : Parcelle N° 3779 de Lausanne.

Fonds dominants : Parcelles N° 3437 et 3926 de Lausanne.

Exercice : Le long de la limite séparative des parcelles, les arbres pourront être maintenus ou plantés sans respecter la distance légale.

Dont acte,

lu par le notaire aux comparants qui l'approuvent et le signent avec lui, séance tenante, à Lausanne, le cinq février deux mille trois.

La minute est signée : A. Lemaître – J.-J. Schilt – Patrick de Preux not.

8. Vente et pacte d'emption

Par devant Martin HABS, notaire à Lausanne pour le district de ce nom,

se présentent :

D'une part :

Guy Marie fils de Paul Fallot,

Et d'autre part :

Au nom de la Commune de Lausanne,

François Jaunin, Chef de service ad intérim à la Direction des Travaux, qui agit en vertu de procuration de la Municipalité du dix janvier deux mille trois, produite pour demeurer ci-annexée.

Les comparants exposent préliminairement ce qui suit :

1) Guy Fallot est propriétaire de l'immeuble suivant :

Propriétaire : Fallot Guy Marie fils de Paul prénommé

Commune de Lausanne

Parcelle : 3'522, chemin de la Fauvette

Feuille : 104, Place-jardin 4'717 m² - 4'700.-

Numéro 2000/5151/0 - Mention :
Immeuble non soumis à la LDFR (art.86), ID. 2001/001511

Etat des droits et charges

Servitudes

Numéro 331'897 : droit et charge, canalisation d'égouts

Numéro 331'919 : droit et charge, canalisation de gaz

Numéro 331'924 : droit et charge, passage à pied et pour canalisation

Numéro 413'965 : charge, passage à pied, pour véhicules et canalisations

Numéro 471'972 : droit et charge, dérogation à distance légale des plantations

Numéro 01/4159 : charge, passage à pied, pour tous véhicules et canalisations quelconques.

Annotations :

Néant.

- 2) La Commune de Lausanne mène actuellement la procédure visant à l'établissement d'un plan partiel d'affectation (PPA) au Château Fallot, comportant radiation partielle du plan 598 (cinq cent nonante-huit) du vingt-huit novembre mil neuf cent huitante, qui régit actuellement les propriétés de Guy Fallot.
- 3) En compensation des avantages accordés par le PPA à l'étude et en vue de faciliter ultérieurement l'aménagement du domaine public du chemin de la Fauvette, Guy Fallot est d'accord de céder à la Commune de Lausanne une surface d'environ 135 m² (cent trente-cinq mètres carrés) à détacher de la parcelle 3'522 de Lausanne.

Cela exposé, les parties conviennent de ce qui suit :

A. Cession

- 1) Guy Fallot cède à la Commune de Lausanne, qui acquiert une parcelle d'environ 135 m² (cent trente-cinq mètres carrés) à détacher de la parcelle 3'522 de Lausanne sus désignée. La surface cédée figure en vert sur le plan du neuf janvier deux mille trois, établi par la Direction des Travaux de la Ville de Lausanne, dont un exemplaire sera déposé au Registre foncier à l'appui du présent acte.
- 2) La parcelle cédée sera transférée à la Commune de Lausanne libre de toute mention, annotation et location, ainsi que de tout droit de gage immobilier et usufruit.
- 3) En sa qualité de porteur et débiteur de la cédule hypothécaire No 2000/5231/0 de Fr. 1'000'000.- (un million de francs) susmentionnée, Guy Fallot consent d'ores et déjà à la libération pure et simple de la surface cédée du gage immobilier précité.
- 4) La surface cédée reste soumise aux restrictions de la propriété foncière fondées sur le droit public et valables sans inscription au Registre foncier, notamment celles qui résultent d'un plan d'alignement ou autres semblables.
- 5) La parcelle cédée est destinée à passer au domaine public ; les servitudes intéressant dite parcelle ne seront donc pas reportées.
- 6) La parcelle cédée sera transférée au chapitre de la Commune de Lausanne après entrée en force définitive du PPA, dès que les ratifications légales auront été obtenues et le plan d'abornement levé.
- 7) La parcelle cédée est destinée à l'élargissement de la voirie du chemin de la Fauvette. Cependant la Commune de Lausanne ne prend aucun engagement quant à la date d'exécution de ces travaux. Entre la date du transfert et l'exécution des travaux précités, la parcelle sera laissée en jouissance au cédant, moyennant l'établissement d'une autorisation à bien-plaire. Celle-ci précisera que l'aménagement et l'entretien de la parcelle cédée, des arbres, des murs, barrières et autres ouvrages existants sur la parcelle cédée incomberont au cédant, à l'entière décharge de la Commune de Lausanne.
- 8) L'impôt foncier communal sans défalcation, les primes d'assurances et les autres contributions éventuelles qui affectent la parcelle cédée, restent à la charge du cédant jusqu'à la fin de l'année au cours de laquelle le transfert de propriété aura été inscrit au Registre foncier.

- 9) Le prix de cession est fixé à la somme de Fr. 1.- (un franc) payable au moment du transfert.
- 10) La Commune de Lausanne exonère le cédant de toute contribution de plus-value pour les travaux qui seront effectués sur la parcelle cédée, dans le cadre de la présente convention.
- 11) Conformément à l'article trois lettre a bis de la Loi concernant le droit de mutation sur les transferts immobiliers et l'impôt sur les successions et donations (LMSD), la Commune de Lausanne est exonérée du droit de mutation.

B. Droit d'emption

1. Le transfert immobilier ne pouvant être inscrit au Registre foncier avant que le plan d'abornement définitif n'ait été levé et les ratifications légales obtenues, le cédant concède à la Commune de Lausanne un droit d'emption pour garantir l'exécution des engagements pris par lui dans le présent acte.

2. Ce droit porte sur la parcelle de 135 m² (cent trente-cinq mètres carrés) environ, teintée en vert sur le plan précité, à détacher de l'immeuble sus désigné.

3. Il est concédé aux mêmes conditions que celles faisant l'objet de la cession qui précède, pour une durée de dix ans dès aujourd'hui. Il sera annoté au Registre foncier, l'échéance de cette annotation étant fixée au dix mars deux mille treize.

4. Le cédant s'engage d'ores et déjà à requérir le ou les transferts immobiliers résultant du présent acte sur simple réquisition de la Commune de Lausanne et sur la base du plan d'abornement définitif.

5. La Commune de Lausanne requerra la radiation de l'inscription du droit d'emption le jour où la totalité de la surface cédée aura été inscrite à son chapitre.

6. Si le PPA n'était pas définitivement approuvé, ou si les ratifications légales n'étaient pas obtenues, la cession et le droit d'emption seraient considérés comme caducs, sans qu'il ne soit dû d'indemnité de part et d'autre.

7. Le droit d'emption serait alors radié au Registre foncier par les soins et aux frais de la Commune de Lausanne..

C. Divers

Les frais de plans, du présent acte et de son inscription au Registre foncier, ainsi que ceux de transfert définitif sont à la charge de la Commune de Lausanne. Par contre, ceux de libération de gage immobilier sont à la charge du cédant.

Réquisition pour le Registre foncier :

Annotation : emption.

Dont acte,

Lu par le notaire aux comparants, qui l'approuvent et le signent avec lui, séance tenante,

à Lausanne, le dix mars deux mille trois.

La minute est signée : Guy Fallot ; F. Jaunin, Martin Habs, not.

9 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° 2003/31 de la Municipalité, du 26 juin 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 « Au Château Fallot » ; radiation partielle des plans N° 598 et 598, annexe 2.1 ;
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 aux interventions et à l'opposition déposées pendant l'enquête publique ;
4. d'approuver l'échange, constitution, modification et radiation des servitudes à terme et conditionnels, tels qu'ils figurent au chapitre 7 du préavis ;
5. d'approuver la vente et pacte d'emption tels qu'ils figurent au chapitre 8 du préavis ;
6. 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.
7. de porter le coût des indemnités éventuelles de la procédure au compte des « dépenses d'investissement du patrimoine administratif » ;
8. de charger la Municipalité de fixer un amortissement annuel à porter au budget de la Direction des travaux, rubrique no 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 ;
9. 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