

**Plan partiel d'affectation concernant les parcelles N^{os} 4052 et 9382 comprises entre le chemin de la Fauvette, l'avenue de l'Esplanade et les parcelles N^{os} 4051, 4046, 4042, 4043, 4327 et 4328
Addenda au Plan général d'affectation (PGA) du 26 juin 2006**

Préavis N^o 2007/66

Lausanne, le 14 décembre 2007

Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs,

1. Objet du préavis

Ce plan partiel d'affectation fait suite à la procédure d'enquête du Plan général d'affectation (PGA) puisque, compte tenu de l'opposition de l'Ecole Nouvelle de la Suisse Romande (ENSR), une partie de son bien-fonds n'a pas été affectée par le PGA et laissée en attente d'une réaffectation particulière. Cette façon de faire a été adoptée étant donné que la Municipalité entrait en matière sur la proposition, certes tardive, du propriétaire, mais ne souhaitait pas retarder toute la procédure du PGA par une nouvelle mise à l'enquête, indispensable pour respecter les droits des tiers.

L'intention initiale du PGA était de placer en zone d'utilité publique tout le périmètre propriété de l'ENSR, selon la logique appliquée sur tout le territoire lausannois. Cependant, celle-ci préfère élargir l'affectation d'une portion de ses terrains encore non construits pour, le cas échéant, la rentabiliser plus facilement. Une parcelle de 3'400 m² a été détachée des quelque 14'700 m² des terrains de l'ENSR et est affectée par le nouveau plan à la zone de moyenne densité qui est celle des parcelles voisines et qui longe toute cette partie nord de l'avenue de Chailly.

2. Préambule

Dans le périmètre du Pont-de-Chailly, le PGA a délimité une zone d'utilité publique de quelques 25 hectares, située entre le chemin de Rovéréaz, l'avenue de l'Esplanade et le chemin de la Fauvette. Ces terrains sont occupés pour 8'800 m² par l'institution Eben-Hézer et pour 16'500 m² par l'ENSR. Malgré l'information faite auparavant, lors de l'enquête publique du PGA tenue du 1^{er} au 30 juin 2004, l'ENSR a fait opposition en les termes suivants.

Propriétaire notamment de la parcelle N^o 4052, nous avons constaté que ledit bien-fonds sera entièrement affecté à la zone d'utilité publique. Si l'affectation partielle de cet immeuble était bel et bien destinée à l'exploitation d'une école, le solde de la parcelle situé au sud constitue du terrain de réserve pouvant, le cas échéant, être utilisé pour rentabiliser l'établissement scolaire par la construction de logements, crèche, bureaux, magasins, etc. En outre, un déclassement complet de cette parcelle risque de porter préjudice à l'équilibre financier de l'Ecole Nouvelle de la Suisse Romande SA du fait que la dévalorisation financière de

l'entier de la parcelle pourrait créer le risque que certains créanciers hypothécaires demandent des garanties complémentaires. Pour cela, nous vous serions très reconnaissants de bien vouloir réexaminer l'affectation de cette parcelle en classant la partie teintée en jaune sur le plan ci-joint en zone mixte de moyenne densité. Ainsi, les constructions envisagées pourront, le cas échéant, être érigées.

Dans le rapport-préavis N° 2005/19, du 24 mars 2005¹, consacré au PGA, il était répondu, en page 134, que :

« Compte tenu des raisons invoquées, il est proposé d'entrer en matière sur cette demande et de prévoir ici une zone mixte de moyenne densité sur une portion de la parcelle N° 4052 en lieu et place de la zone d'utilité publique de cette dernière. Cette portion est définie par une ligne parallèle au bâtiment N° ECA 15'758 et distante de 6 mètres.

Toutefois, pour respecter le droit des tiers, cette modification devra faire l'objet d'une enquête publique complémentaire. Afin de ne pas retarder de six mois l'ensemble de l'opération, il est proposé de soustraire cette portion de parcelle du dossier PGA. Elle fera l'objet d'une procédure de légalisation parallèle conformément à l'article 59 LATC. »

3. Caractéristiques du plan

La partie de terrain détachée de la zone d'utilité publique se situe en limite ouest de la parcelle N° 4052. Elle mesure 3'393 m² sur les 14'710 m² de la parcelle originelle. Elle s'insère entre le dernier bâtiment de l'ENSR et la limite des constructions voisines, des immeubles d'habitation en zone mixte de moyenne densité. Cette zone qui longe la partie nord de l'avenue de Chailly se caractérise par la non contiguïté, une hauteur maximale de 13 mètres, une longueur maximale de 25 mètres. Elle est affectée à l'habitation, aux commerces, aux bureaux, à l'artisanat, à l'artisanat, aux constructions et installations publiques, ainsi qu'aux équipements destinés à l'enseignement, à la santé, à la culture, au sport, aux loisirs, au tourisme et au délasserment. Les possibilités d'affectation sont donc plus larges que celles de la zone d'utilité publique qui est réservée aux constructions et installations publiques, ainsi qu'aux équipements privés reconnus d'utilité publique.

4. Agenda 21 – Développement durable

En répondant positivement à la demande de l'ENSR, ce plan conforte une institution pédagogique originale qui existe sur ce site depuis 1906 et accueille aujourd'hui quelque 500 élèves de la maternelle jusqu'au gymnase. Le caractère international et polyglotte de cet établissement doit aussi être souligné. Même sans la parcelle détachée, l'ENSR dispose encore de beaucoup de place de réserve pour une extension de ses locaux. La réalisation de nouveaux appartements serait aussi positive dans cette région de Lausanne très recherchée et qui offre actuellement peu de surfaces disponibles à la construction. Ces nouvelles habitations seront situées près d'un centre secondaire bien équipé et disposant d'une bonne offre en transports publics vers le centre et le m2.

¹ BCC 2005-2006, tome 1, pages 1070 à 1204

5. Règlement

Le plan partiel d'affectation est complété du règlement suivant :

Chapitre I – Dispositions générales

1. L'addenda a pour but de compléter le Plan général d'affectation (PGA) en définissant l'affectation d'une portion des parcelles N^{os} 4052 et 9382.
2. La zone mixte de moyenne densité est assujettie aux dispositions du chapitre 4.4 du PGA.

Chapitre II – Disposition complémentaire

3. Toutes les dispositions du PGA restent valables.

6. Procédure

Préalablement examiné par le Département des institutions et des relations extérieures (DIRE), 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 28 mai au 27 juin 2007. Il a suscité une opposition.

6.1 Opposition de Monsieur et Madame René et Jeannine Simon, avenue de l'Esplanade 9ter

1. Affectation des parcelles

Dans le PGA, les parcelles N^{os} 4050, 4051 et 4052 propriétés de l'ENSR ont toutes été affectées à la zone d'utilité publique, et ceci sans appréciation sérieuse de la qualité du quartier, notamment sur l'avenue de l'Esplanade. La modification du secteur sud en zone de moyenne densité donne à l'ENSR des avantages financiers indéniables puisqu'elle lui permet de réaliser sur cette partie une opération immobilière importante au détriment de ses possibilités d'extension, comme cela a déjà été le cas pour le terrain de sport situé au chemin du Réservoir.

Cette situation va reporter les extensions scolaires possibles sur les petites parcelles N^{os} 4050 et 4051 en bordure de l'avenue de l'Esplanade avec des conséquences désastreuses sur le plan volumétrique, sur le changement d'affectation de l'îlot actuellement en zone d'habitation et sur le trafic des véhicules.

L'avenue de l'Esplanade présente actuellement un équilibre de masse formé par des bâtiments n'excédant pas trois niveaux, ce qui lui permet d'être qualifiée de « zone résidentielle » avec une limite de vitesse à 30 km/h pour les véhicules.

Dès lors, nous ne comprenons pas pourquoi il n'est pas envisagé de densifier plutôt la parcelle du bas N° 4052 (en bordure du chemin de la Fauvette) et de maintenir ainsi les deux parcelles N^{os} 4050 et 4051 (en bordure de l'avenue de l'Esplanade) en zone de faible densité. S'il est possible de changer pour l'ENSR l'affectation de la parcelle du bas, il est tout aussi possible de changer également l'affectation des parcelles du haut et de maintenir en habitations les bâtiments existants.

2. Circulation des véhicules

Actuellement, le trafic est déjà plus que saturé et les nuisances pour les habitants du quartier sont devenues insupportables aux heures de début et de fin des cours. Les véhicules des parents d'élèves bouchent la circulation sur toute l'avenue de l'Esplanade et le chemin de la Fauvette, bloquant ainsi tous les accès menant aux habitations et interdisant le transit normal.

Cette situation est une source de conflits qui ne pourra que se dégrader si l'on devait envisager la construction d'un bâtiment scolaire comportant plusieurs classes fréquentées par plus de 300 élèves. A ce jour, l'ENSR n'a pas résolu les problèmes de stationnement temporaire pour les parents d'élèves, d'où un stationnement sauvage au détriment des habitants de tout un quartier dit « résidentiel ».

A la lecture des motifs ci-dessus, nous ne comprenons pas pourquoi l'ENSR obtient des droits de construction supplémentaire lui laissant toute latitude pour agir, ceci au mépris des règles urbanistiques de base puisque le projet aura pour conséquence de détruire tout un quartier auquel les habitants sont attachés.

En conclusion, nous vous demandons de revoir les affectations des parcelles propriétés de l'ENSR et de proposer des modifications allant dans le sens d'une meilleure appréciation du site et d'exiger un concept de circulation qui respecte mieux l'impact sur l'environnement.

Réponse

1. L'affectation en zone d'utilité publique des terrains de l'institution Eben-Hézer et de l'ENSR découle de la simple logique et de la reconnaissance de leur utilité publique. L'ENSR dispose par ailleurs de surfaces d'extension suffisantes à l'intérieur de son périmètre sans être obligatoirement obligée de reconstruire sur les parcelles N^{os} 4050 et 4051. Le scénario décrit par les opposants n'a donc aucun caractère de fatalité. Le choix des zones se fait en l'occurrence selon leur affectation et non selon les caractéristiques des bâtiments. Il est à noter que la zone de moyenne densité permet aussi l'enseignement.

Dès lors, tant les habitants de l'avenue de l'Esplanade que ceux situés sur le chemin de la Fauvette auront la même image urbaine. Il y a lieu de relever que tout report sur ce dernier augmenterait les nuisances puisque ce chemin implique plus de déplacements par rapport aux axes principaux de l'avenue de Chailly ou du chemin de Rovéréaz.

2. Les problèmes évoqués relèvent du comportement des parents d'élèves contre lesquels soit les institutions, soit la Commune de Lausanne disposent de peu de moyens ; la restriction « bordiers autorisés » n'étant plus respectées depuis longtemps.

Le fait de réduire la zone d'utilité publique devrait plutôt être approuvé par l'opposant qui redoute une augmentation du nombre des élèves et donc des nuisances.

L'ENSR ne reçoit pas de droits de construire supplémentaires puisque l'indice d'utilisation du sol peut aller jusqu'à 2 pour la zone d'utilité publique, alors qu'elle est nettement plus faible pour la zone mixte de moyenne densité dans laquelle est transférée la partie de parcelle concernée par le plan. Celui-ci va donc dans le sens souhaité par l'opposant qui devrait aussi prendre en compte le fait que soit l'institution Eben-Hézer, soit l'ENSR se sont établies sur ce site en 1908, donc avant toutes les habitations privées qui sont ensuite venues s'y installer.

7. 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° 2007/66 de la Municipalité, du 14 décembre 2007 ;
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'adopter comme fraction du plan général d'affectation le plan partiel d'affectation concernant les parcelles N^{os} 4052 et 9382 comprises entre le chemin de la Fauvette, l'avenue de l'Esplanade et les parcelles N^{os} 4051, 4046, 4042, 4043, 4327 et 4328 ; addenda au Plan général d'affectation (PGA) du 26 juin 2006 ;
2. de radier du plan général d'affectation les fractions dudit plan votées antérieurement et qui ne correspondent plus au projet ;
3. d'approuver la réponse de la Municipalité à l'opposition déposée pendant l'enquête publique ;
4. 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 ;
5. de porter le coût des indemnités éventuelles de la procédure au compte des « dépenses d'investissement du patrimoine administratif » ;
6. 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 4 des présentes conclusions auront été engagées en tout ou partie, cet amortissement devant être incorporé et justifié dans le budget présenté l'année suivante ;
7. 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 :
Philippe Meystre