

Conseil communal de Lausanne

Rapport de la commission N° 100/2018

**chargée de l'examen du : Préavis 2018/45 – Plan partiel d'affectation (PPA)
« La Rozavère – Eben-Hézer »**

Présidence :	Guy GAUDARD - PLR
Membres présents :	Françoise LONGCHAMP – PLR Roland PHILIPPOZ (rempl. Philippe MIVELAZ) – PS Anne-Françoise DECOLLOGNY – PS Romain FELLI (rempl. Caroline ALVAREZ-HENRY) – PS Marie-Thérèse SANGRA (rempl. Claude GRIN) – Les Verts Sara SOTO – Les Verts Johan PAIN – Ensemble à Gauche Axel MARION – Le Centre Jean-Luc CHOLLET - UDC
Membres excusés :	Philippe MIVELAZ – PS Caroline ALVAREZ-HENRY – PS Claude Nicole GRIN – Les Verts Joël TEUSCHER – PS Philipp STAUBER – Libéral-conservateur (excusé par mail)
Membres absents :	--
Représentant-e-s de la Municipalité :	Grégoire JUNOD, Syndic André BAILLOT, chef du Service de l'urbanisme Salomé BURCKHARDT ZBINDEN, cheffe de projet URB Jean-Philippe DAPPLES, responsable administratif URB
Invité-e(-s) :	--
Notes de séances	Jean-Philippe DAPPLES

Lieu : Salle de conférence – Bâtiment Escapades Gourmandes – La Rozavère

Date : 11 janvier 2019

Début et fin de la séance : 08 h 00 – 10 h 00

Discussion préalable

En préambule, le soussigné déclare ses intérêts. Son entreprise d'installation électrique travaille sur appel pour la Fondation de la Rozavère et met en discussion la présidence de la Commission. Aucune objection n'est faite. La parole est donnée au Syndic pour la présentation des membres de l'administration qui l'accompagnent.

Conseil communal de Lausanne

Objet du préavis

Le service de l'urbanisme rappelle que la planification de ce PPA a débuté en 2006 à l'initiative des fondations concernées par ce dernier. Soit la Fondation de la Rozavère pour 16'759 m² et Eben-Hézer pour 26'679 m². La Rozavère gère un EMS gériatrique de 118 lits qui est en train de moderniser ses structures en mettant aux normes les chambres existantes. Ceci a induit une diminution de sa capacité d'accueil. Une Structure de préparation et d'attente à l'hébergement en EMS (SPAH) sise le long du chemin de Rovéréaz et d'une capacité de 30 lits a été construite en 2014. En 2017, suite à la démolition et reconstruction de la liaison entre les deux bâtiments historiques, le restaurant les Escapades Gourmandes a été ouvert au public. La Fondation a une certaine urgence de pouvoir développer son site afin de répondre aux directives cantonales en la matière.

Pour sa part, Eben-Hézer s'occupe de personnes en perte d'autonomie nécessitant beaucoup de personnel d'encadrement. En plus des 94 résidents, 96 adultes en situation de handicap viennent journalièrement travailler aux ateliers, notamment de la Prairie, située au chemin de Rovéréaz 18, qui compte 126 résidents. Eben-Hézer (Pierre du secours) n'a pas de projet à court terme. Toutefois, l'élaboration du PPA lui permettra de développer ses structures pour ses activités (salle de spectacle, nouvelle structure d'accueil de jour, etc.).

L'ancienne ligne à haute tension qui traversait les parcelles des deux institutions a été enterrée sous la Route d'Oron; ceci a libéré des secteurs qui ne pouvaient être constructibles. Par rapport aux droits actuels, l'augmentation des droits à bâtir est de l'ordre de 75%. Les objectifs du plan visent aussi à favoriser les espaces verts dont la proportion est trois fois plus élevée que pour d'autres planifications. Toutes les futures places de stationnement devront être souterraines afin de diminuer l'impact visuel.

Une étude d'accessibilité et mobilité réalisée à l'échelle du quartier Rovéréaz-Mayoresses-Devin complète le PPA. Le réseau viaire n'est pas suffisamment développé pour permettre une desserte en transport public à l'intérieur du quartier. De ce fait, la liaison entre les chemins de Rovéréaz et des Mayoresses doit être conservée pour une possible future boucle la reliant au haut du chemin du Devin. Pour l'instant, ces travaux ne figurent pas au programme de la Ville. Un plan de mobilité a été mis en place depuis 2017 par la Rozavère et a été repris par Eben-Hézer.

Les places de parc pour vélos à l'intérieur du PPA seront calculées à raison d'une place de vélo pour 350 m² de SPd supplémentaires, ce qui correspond à 1 place pour 5 places de travail en appliquant un facteur de réduction de 50% pour forte déclivité du secteur (soit 54 places pour 270 employés). . Ce qui représente à terme une vingtaine de places de vélo pour la Rozavère et 30 pour Eben-Hézer.

Les enjeux de ce PPA qui abrogera les plans PE 589 et PPA 642 sont donc importants pour les deux fondations.

Dans un futur relativement proche, l'entrée en vigueur du nouveau PPA permettra à la Rozavère la mise à disposition de 130 lits en gériatrie, de 9 logements protégés et de 30 lits à la SPAH.

Lors de l'enquête publique, une intervention et une opposition ont eu lieu. L'intervention des propriétaires de la villa de Rovéréaz 41 a été retirée suite à une conciliation qui les a rassurés,

Conseil communal de Lausanne

notamment concernant la liaison Rovéréaz-Mayoresses (page 13 du préavis). L'opposition des propriétaires de Rovéréaz 17 (page 14) a nécessité d'importantes négociations impliquant la Rozavère. Leurs revendications tenaient à la suppression d'un étage supplémentaire autorisé au bâtiment de la SPAH (perte de 15 lits), à l'obtention d'une bande de verdure d'environ 5 m de large cachant l'accès à la future trémie d'accès au parking souterrain ainsi qu'à la garantie de la préservation des hypothétiques sources alimentant leur fontaine. Une convention a été signée entre les deux parties et les opposants se sont engagés à retirer leur opposition si le Conseil Communal venait à accepter ces éléments qui font l'objet d'un amendement pré-commission et post-commission.

Cette large entrée en matière a ouvert la discussion générale.

Plusieurs commissaires se sont montrés réticents à l'idée de supprimer la construction d'un étage à la SPAH et de « perdre » ainsi 15 lits. Ils trouvent que le compromis avec les opposants est déséquilibré. Le Syndic précise que c'est la Rozavère qui l'a accepté en toute connaissance de cause. Un commissaire demande combien de temps durerait un recours à l'instance supérieure si le Conseil Communal venait à refuser cet amendement. Le Syndic estime qu'entre le tribunal cantonal et le tribunal fédéral, il faut compter 3 ans avec le risque que les opposants s'opposent à chaque demande de permis de construire futur de la Rozavère. Ce serait contre-productif. Un commissaire regrette cette situation, mais estime qu'un « mauvais arrangement vaut mieux qu'un bon procès » et invite les commissaires présents à bien relayer et expliquer à leurs groupes respectifs le bien-fondé des amendements afin que ce débat ne soit repris en plénum.

Mme Burckhardt précise qu'un étage de la SPAH mesure environ 400 m² et que la Rozavère a actuellement plus de 8'000 m² de droits à bâtir. Le nouveau plan propose de les augmenter à plus de 12'000 m². Les 400 m² représentent donc 10% de l'augmentation demandée. Certains commissaires se disent agacés de cette situation.

Une commissaire ayant travaillé 30 ans dans des structures d'accueil et d'hébergement plaide, quant à elle, le maintien à 30 lits et salue l'amendement en argumentant que la SPAH permet de sortir des patients des hôpitaux afin de leur offrir une transition pour un retour à la maison ou une entrée en EMS. Elle estime qu'il ne faut pas bloquer le développement de la fondation en retardant la construction de son nouvel EMS. Elle précise qu'en milieu d'EMS les traumatologies sont différentes et les contraintes architecturales aussi. Elle souhaite que dans le nouvel EMS il y ait une unité psycho-gériatrique. La même commissaire s'étonne qu'il y ait seulement 9 appartements protégés. Il semble que le bâtiment historique ne permet pas d'en créer davantage.

Un commissaire demande si le CAD sera utilisé pour chauffer Eben-Hézer. Le réseau actuel s'arrête à la Rozavère et le prolongement de la ligne pour alimenter Eben-Hézer n'est pas opportun.

D'autres commissaires s'étonnent de la forme libre des toitures. Il leur est répondu que cette disposition est précisée pour lever toute ambiguïté. La mobilité et le stationnement préoccupent quelques commissaires. Certains estiment qu'il y a trop de places pour les vélos, alors que d'autres affirment que le vélo électrique prend son essor et qu'il devient performant même à la montée d'où l'intérêt de mettre suffisamment de places vélos à disposition.

Conseil communal de Lausanne

Une commissaire demande si la liaison « piétons » entre Rovéréaz et Mayoresses va prendre la place du chemin existant. Il lui est expliqué que rien ne sera modifié avant qu'Eben-Hézer ne développe son site de manière conséquente.

Une commissaire s'étonne qu'on n'impose pas la norme Minergie. M. Baillot lui répond que les normes de la nouvelle loi cantonale sur l'énergie sont déjà suffisamment élevées pour ne pas exiger en plus de telles institutions à obtenir un label.

Une commissaire demande qu'une conclusion 1 b soit ajoutée. Elle dépose un amendement à l'article 14 al 1 : Au minimum 5'000 m² de la parcelle 3'552 et 7'500 m² de la parcelle 706 doivent rester en pleine terre, c'est-à-dire en surfaces **engazonnées vertes et arborées avec des essences indigènes**, prairies, plates-bandes, plantage, etc., sans construction souterraine.

Une commissaire s'interroge sur la mixité prévue pour la liaison piétonne. Il lui est répondu que la servitude spécifie les tronçons sur lesquels cette mixité permet aux bordiers d'Eben-Hézer de partager l'espace comme c'est le cas actuellement. Eben-Hézer souhaite ainsi s'assurer que la Ville n'exige pas, à l'avenir, la création d'un trottoir sur leur parcelle ...

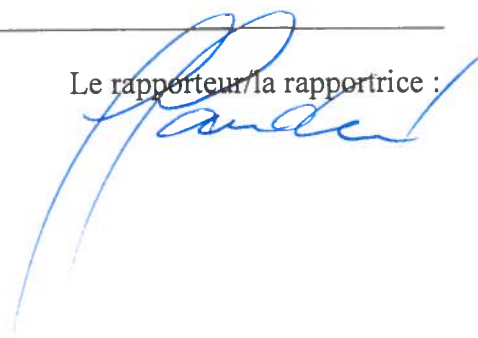
La parole n'étant plus demandée, les conclusions sont votées séparément.

Conclusion 1	10 oui	0 non	0 abstention
Conclusion 1b	Amendement de Mme Sangra à l'article 14, al 1 : « Au minimum 5'000 m ² de la parcelle 3'552 et 7'500 m ² de la parcelle 706 doivent rester végétalisés en pleine terre, c'est-à-dire en surfaces engazonnées vertes et arborées avec des essences indigènes , prairies, plates-bandes, plantage, etc., sans construction souterraine. »		
	9 oui	0 non	1 abstention
Conclusion 2	10 oui	0 non	0 abstention
Conclusion 3	10 oui	0 non	0 abstention
Conclusion 4	9 oui	0 non	1 abstention
Conclusion 5	10 oui	0 non	0 abstention
Conclusion 6	10 oui	0 non	0 abstention
Conclusion 7	10 oui	0 non	0 abstention
Conclusion 8	10 oui	0 non	0 abstention

Conclusion(s) de la commission : Le préavis est adopté par la Commission lors des travaux du 11 janvier de 08.00 h à 10.00 h. Une annexe est faite à ce rapport à la page suivante.

Lausanne, le 25 janvier 2019

Le rapporteur/la rapportrice :



Conseil communal de Lausanne

Annexe au rapport de la commission n° 100/2018

Après nos travaux de commission, il ressort à la conclusion 1, 2^{ème} tiret que l'alinéa « la bande de verdure inconstructible d'au moins 5 m de large sur toute la longueur de la limite de la parcelle n° 3553 doit être garantie et plantée d'arbres et d'arbustes » ne peut être garanti sur toute sa longueur. En effet, les services de l'Administration ont constaté que l'entrée du parking souterrain passait sur cette bande de verdure. Une proposition d'amendement modifiant la conclusion 1, 2^{ème} tiret a été envoyée par courrier électronique aux commissaires le 18 janvier. Pour les opposants cela ne change rien puisque les aménagements projetés correspondent au plan de leur convention privée.

Cet amendement a été accepté à l'unanimité par retour de courriel. Il vous a été proposé rédigé ainsi :

Monsieur le syndic, Mesdames et Messieurs les commissaires,

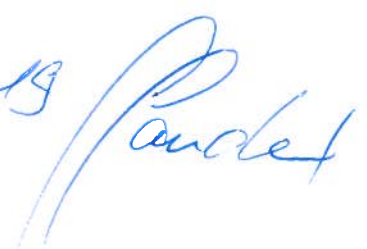
Nous avons tenu la séance de commission n°100 vendredi dernier pour traiter du préavis n°2018/45. L'amendement à l'article 14 du règlement du PPA qui vous a été proposé à la conclusion 1, 2^{ème} tiret, a le libellé suivant : « Une bande de verdure inconstructible d'au moins 5 mètres de large sur toute la longueur de la limite de la parcelle n°3553 doit être garantie et plantée d'arbres et d'arbustes. ». Pour rappel, cet article a été ajouté afin que l'opposante Mme Vallotton retire son opposition. L'intention initiale était que la bande de verdure existante soit augmentée de 2 à 5 mètres. Je sollicite les membres de la commission pour une modification de ce libellé.

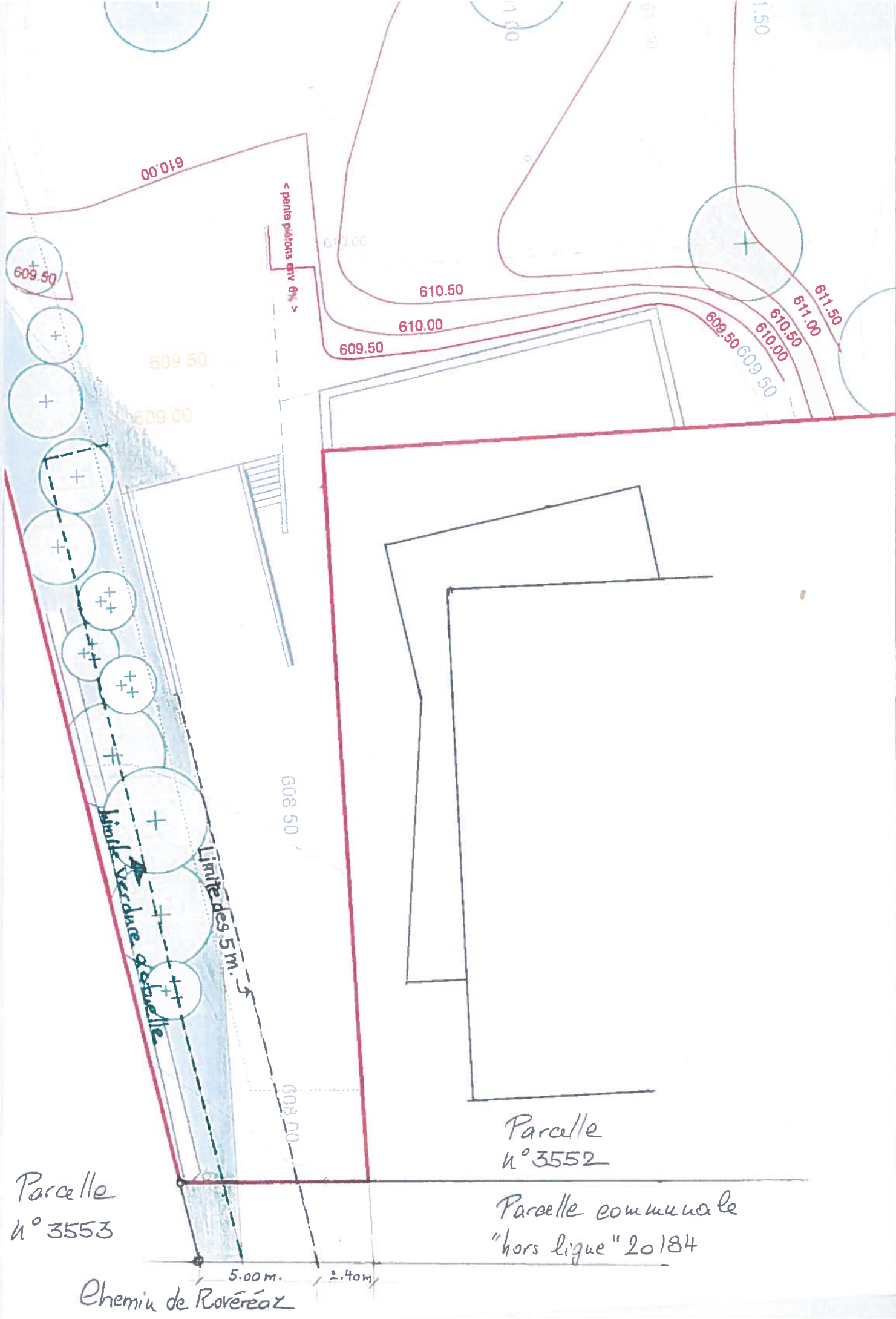
En effet, un projet de parking souterrain a été déposé au Bureau des Permis de Construire (BPC) pour une demande du permis de construire. Ce projet est identique au plan accompagnant la convention (droit privé) signée entre les parties (la Rozavère et l'opposante Mme Vallotton) permettant de retirer l'opposition. Or l'application stricte de l'amendement proposé dans le préavis ne permet en fait pas d'autoriser ce projet ; après analyse, il s'avère qu'en réalité la bande de 5 mètres de large ne peut pas être garantie sur toute la longueur de la limite de la parcelle n°3553, sans quoi le débouché sur le chemin de Rovéréaz est beaucoup trop étroit en ne mesurant que 2,40 mètres de large (voir croquis en pièce jointe).

Dès lors, sans modifier l'esprit de cet amendement, je propose aux membres de la commission de se prononcer sur un nouveau libellé simplifié permettant d'autoriser l'aménagement projeté :

Amendement de la conclusion 1, 2^{ème} tiret :

~~« Une bande de verdure inconstructible d'au moins 5 mètres de large sur toute la longueur de la limite de la parcelle n°3553 doit être garantie et plantée d'arbres et d'arbustes au sud de la parcelle n°3552. ».~~

Lausanne, le 25 janvier 2019 



00 019

< pente piétons env 8% >

609.50

610.50

610.00

609.50

609.50

609.00

611.50

611.00

610.50

610.00

609.50

608.50

608.00

Parcelle
n° 3552

Parcelle
n° 3553

Parcelle communale
"hors ligne" 20184

Chemin de Rovéreaux

5.00 m.

2.40 m.