Conseil communal de Lausanne

Rapport de la commission Nº 94

chargée de l' examen du préavis n° 2020/08

« Plan d'affectation communal au lieu-dit « Boissonnet »
concernant les terrains compris entre le chemin Louis-Boissonnet, le plan légalisé n° 538,
la lisière de la forêt et les parcelles n^{os} 7001 à 7004 et 20742 –
Abrogation du plan partiel d'affectation n° 649 du 1er mai 1991. »

Présidence :	M. Jacques-Etienne Rastorfer
Membres présent-e-s :	Mmes Caroline Alvarez, Esperanza Pascuas (*en remplacement de M. Benoît Gaillard*), Anita Messere MM. Namasivayam Thambipillai, Maurice Calame, Alix-Olivier Briod, Valéry Beaud, Daniel Dubas, Johan Pain, Jean-Blaise Kalala
Membres excusés :	MM. Benoît Gaillard, Valentin Christe
Représentant-e-s de la Municipalité :	M. Grégoire Junod, Syndic M. Julien Guérin, chef du Service de l'urbanisme Mme Magali Henry, cheffe de projet
Notes de séance :	M. Jean-Philippe Dapples, responsable administratif, service URB

Lieu : Salle des Fêtes du Casino de Montbenon, en raison des mesures sanitaires en vigueur.

Date : vendredi 5 juin 2020, de 10h00 à 11h00

Le président signale qu'il a été appelé à remplacer M. Gaillard en tant que rapporteur.
Il passe la parole à M. le Syndic pour la présentation de la délégation de l'administration , puis à Mme la cheffe de projet pour une présentation.

1 Présentation du Préavis

Mme la cheffe de projet rappelle le contexte historique.
Le plan n°649 en vigueur, datant de 1991, limite l'indice d'utilisation du sol (IUS) à 0.7. Il ne permet pas à la Fondation Boissonnet d'adapter son infrastructure d'accueil aux normes cantonales, notamment celle visant de passer de chambres à 2 lits à des chambres individuelles. La Fondation dispose actuellement de 106 places et va augmenter ce nombre à 126 ; tout en chambres individuelles. Elle prévoit de réaliser rapidement ces travaux d'agrandissement.
L'école souhaite pouvoir construire un étage supplémentaire, mais n'est pas pressée de le réaliser. Idem pour la Fondation Courvoisier.
Pour la Fondation Boissonnet l'augmentation des surfaces à bâtir est suffisamment élevée pour nécessiter la signature d'une convention selon l'article 52 LATC fixant une obligation de réaliser l'ensemble des droits nouveaux dans un laps de temps de 12 ans ; dans le cas contraire une taxe serait prélevée pour chaque année de retard. Ce risque est toutefois minime car elle va lancer prochainement un concours d'architecture pour le développement de ce projet.
Le plan fait un effort particulier pour valoriser les espaces paysager et de verdure et introduit une règle visant à l'application du standard Minergie-PEco ou équivalent pour les constructions nouvelles. Il n'y a aucun changement d'affectation. Seul l'IUS passe de 0.7 à 1 (sauf pour un des bâtiments privés qui n'a pas souhaité bénéficier de la révision). Le plan réévalue toutes les hauteurs maximales admises. La

qualité du parc et des aires de verdure pour les résidents sont maintenues ; un indice de verdure est fixé à 30%. Une attention particulière est apportée à la transition écologique avec le Bois de Sauvabelin ; les servitudes de passage pour la mobilité douce sont maintenues et y participent. La carte des dangers naturels met en évidence un faible risque de glissement de terrain sur les deux parcelles au sud-ouest. S'agissant du stationnement, le plan en vigueur autorise jusqu'à 92 places pour voitures (73 sont réalisées actuellement). Le nouveau plan en autorise 8 de plus sur le périmètre pour un maximum de 100 places.

Des membres de la commissions posent quelques questions, dont les réponses apportent les précisions suivantes :

- Concernant les places de parc, il est précisé que le quartier étant bien desservi en transport public, le nombre de places de parc dédiées aux activités est réduit à 40% du maximum.

- Le garage localisé tout au nord de l'aire de verdure appartient à la Fondation Boissonnet. Construit en dérogation du plan en vigueur, son besoin est avéré et il a été décidé de le régulariser dans le présent plan.

- Le risque de glissement de terrain ne fait pas l'objet de mesures constructives de renforcement ou de plantations spécifiques ; le versant de talus est occupé par de la forêt.

- Les droits à bâtir supplémentaires ne vont pas réduire l'aire de verdure. Dans le cas de l'école et du locatif le fait de surélever n'aura pas d'impact sur les surfaces perméables. Et dans le cas de l'EMS, il est prévu de surélever mais aussi de permettre une extension qui donc toucherait aux surfaces perméables, dans la limite de ce que permet l'indice de verdure de 0.3.

Une voix s'exprime au sein de la commission pour regretter que les exigences en matière d'autonomie d'énergie ne soient pas davantage précisées dans le préavis, estimant que la mention de l'application du standard Minergie–P-Eco n'est pas suffisamment précise.
Un vœu est annoncé, qui sera soumis à la commission au moment du vote des conclusions.

2 Discussion générale

Un membre de la commission estime que ce préavis tombe mal en plein milieu de cette crise de la COVID 19 qui a démontré que les grands EMS génèrent plus de risques. Pour lui, le site est déjà trop grand et excentré. Il prône une meilleure intégration dans les quartiers en visant la proximité.
M. le Syndic précise que cet EMS n'est sans doute pas encore trop grand puisqu'il va se développer pour correspondre aux normes cantonales et atteindre également un optimum d'organisation et de gestion. Enfin, l'accessibilité du site par les transports publics n'en fait pas un lieu excentré.

Un membre de la commission relève plusieurs points positifs du plan notamment quant aux réponses à de multiples besoins qu'il rend possible. Les accès en mobilité douce par les servitudes sont un aspect important de même que la limitation des surfaces imperméabilisées. La référence au standard Minergie-P-Eco ou équivalent est une bonne chose quand bien même d'autres mesures permettent également d'atteindre des niveaux de qualité écologique ; celui-ci a toutefois l'avantage d'être complet. Par contre, il regrette, malgré la mise en place des 30% de verdure, que le maintien du garage vienne couper le couloir d'aire de verdure en direction du nord. De même, il lui semble que le réseau biologique est-ouest est mal calé par rapport aux arbres existants et il craint que, malgré la prise en compte de ces arbres dans le cadre du concours d'architecture de l'EMS, le plan permettrait de les raser, ce qui serait regrettable. Dans un tel cas, le projet qui serait soumis à l'enquête publique générerait certainement des oppositions, ferait perdre du temps au propriétaire et réduirait la confiance que l'on pourrait avoir en lui.
M. le Syndic note qu'il est très peu probable que telle soit la volonté du propriétaire. Le cahier des charges du concours pourra d'ailleurs le stipuler.

3 Examen point par point du préavis

Au point 5.3.2 stationnement

Un commissaire regrette l'absence d'un tableau plus précis montrant la répartition du stationnement entre logement et activités. Il est répondu qu'il sera joint aux notes de séance *(les pages 24-25 du rapport OAT 47 transmis au membres de la commission donnent ces précisions en détail)* .

Règlement : article 13 indice de verdure et traitement paysager

Un commissaire fait remarquer qu'une limite de 1m de sol est extrêmement rare en réalité ; les horizons pédologiques A et B représentent en général environ 50cm.
Mme la cheffe de projet prend note des aspects terminologiques pour la rédaction de futurs règlements et précise que l'intention est ici de permettre la plantation d'arbres en pleine terre.

Déterminations de la commission

Le vœu annoncé est soumis à la commission : ***« La commission souhaite que l'utilisation de l'énergie soit précisée avec des chiffres et optimisée de manière beaucoup plus performante et exemplaire, au-delà des exigences cantonales. »***

Deux membres de la commissions saluent l'intention du vœu, mais estiment d'une part que le standard Minergie-P-Eco est bien connu et complet, d'autre part que les éléments figurent dans le rapport 47 OAT qui pourrait être remis aux commissaires (*l'approvisionnement énergétique est traité aux pp. 31-34 de ce rapport transmis ultérieurement aux membres de la commission.*)

L'auteur du vœu fait remarquer que la Ville vend elle-même de l'énergie et que d'exiger des standards énergétiques élevés lui serait donc défavorable. De même, la loi cantonale n'est guère incitative.
M. le Syndic répond que, à l'avenir, ce genre de documents présentant les standards pourront être joints aux préavis. Il répond par ailleurs que la Ville est au contraire favorable à toutes les mesures d'économie d'énergie et les encourage. A terme, il faut plutôt envisager une augmentation des tarifs des coûts de l'énergie pour pallier ce genre de diminution de consommation.

Mme la Cheffe de projet répond qu'il sera difficile d'énoncer des chiffres précis avant de connaître le projet du lauréat du concours.

Au vote, le vœu proposé est soutenu par 4 oui et 7 abstentions, sans opposition.

Conclusions du préavis :
Au vote, la commission soutient les conclusions 1 à 8, en bloc, par 10 OUI, 1 abstention et sans opposition.

Lausanne, le 9 août 2020

Le rapporteur :

Jacques-Etienne Rastorfer