

Conseil communal de Lausanne

Rapport de la Commission n° 36

chargée de l'examen du

Préavis N° 2018/02

Plan partiel d'affectation « Prélaz II » concernant les terrains compris entre l'avenue de Morges, l'avenue de la Confrérie, les limites sud et est parcelle n°869, la limite est parcelle n°870, le chemin de Renens et le plan partiel d'affectation légalisé n°681 du 31 janvier 1997

Abrogation du plan partiel d'affectation n°711 du 12 septembre 2003

Inscription d'une servitude de passage public à pied, à vélos et autres moyens de mobilité douce en faveur de la Commune de Lausanne sur la parcelle n°832, plan du 3 mai 2017

Présidence	Vincent Vouillamoz	Le Centre
Membres présents	Yvan Salzmänn	Socialiste
	Gianna Marly (remplace Quentin Beausire)	Socialiste
	Esperanza Pascuas Zabala	Socialiste
	Gianfranco Gazzola (remplace Paola Richard-De Paolis)	Socialiste
	Alix-Olivier Briod	Libéral-Radical
	Maurice Calame	Libéral-Radical
	Alice Genoud	Les Verts
	Karine Roch	Les Verts
	Pierre Conscience	Ensemble à Gauche
	Cédric Fracheboud	Libéral Conservateur
	Philippe Ducommun (remplace Jean-Luc Chollet)	UDC

Représentant-e-s de la Municipalité

Grégoire Junod, Syndic, Directeur de la culture et du développement urbain
André Baillot, Chef du Service de l'urbanisme
Magali Henry, Cheffe de projet, Service de l'urbanisme

Notes de séance Jean-Philippe Dapples, responsable administratif, Service de l'urbanisme

Lieu Hôtel de Ville, Salle Vuillermet

Date 19 mars 2018

Début - fin de séance 17h – 18h

Après les salutations de bienvenue, le président de la commission propose de suivre la présentation élaborée par les représentants de l'administration, puis d'examiner et discuter le préavis point par point avant de se déterminer sur les conclusions du préavis.

Conseil communal de Lausanne

Présentation du projet

Les représentants de la Municipalité font voir le périmètre du plan et les bâtiments existants. Les terrains concernés par le Plan partiel d'affectation (PPA) appartiennent majoritairement à l'Association paroissiale catholique St-Joseph (ci-après la Paroisse). Moyennant des droits de superficie (DDP), cette dernière en met une partie à disposition de la Fondation Clémence, qui exploite un établissement médico-social (EMS), ainsi qu'à la Fondation Simone Pegurri pour une douzaine de logements protégés.

Le PPA en vigueur offre encore des droits à bâtir, mais les périmètres d'implantation n'autorisent pas la mise en conformité l'EMS aux standards actuels, ni de créer de nouveaux logements et locaux pour la Paroisse. Pour le surplus, la révision du PPA permettrait de valoriser le patrimoine bâti et le parc arboré. Le concept d'aménagement paysager prend en compte l'arrêt du tram planifié à proximité. Il préserve les ambiances paysagères spécifiques au lieu : la cour, le parc et le jardin de la maison de maître, et donne la possibilité d'ouvrir au public l'espace arboré moyennant un passage en mobilité douce reliant l'avenue de la Confrérie à l'ouest et le chemin de Renens au nord, où une ouverture serait créée dans la partie du mur de clôture dénuée d'intérêt patrimonial.

Le projet architectural, lauréat d'un concours organisé en 2014 pour la transformation et l'agrandissement de l'EMS, propose la création d'une placette sur l'avenue de Morges, au droit de l'accès à la structure d'Accueil pour enfants en milieu scolaire (APEMS) planifiée au rez-de-chaussée de l'EMS.

Actuellement, le site dispose de 53 places de parc en surface. La révision du PPA permet de les conserver. Si le projet de logements envisagé par la Paroisse se réalise, les surfaces restantes ne suffiront pas, ce qui imposera d'en déplacer une partie en souterrain.

Quatre oppositions ont été déposées lors de la mise à l'enquête publique. En conciliation, les opposants ont accepté de les retirer à condition que la Paroisse réduise d'un étage la hauteur de son futur bâtiment et en modifier légèrement l'emprise. La Paroisse ayant accepté ces requêtes, le présent préavis propose une conclusion qui amende le PPA, sans qu'une enquête complémentaire ne soit nécessaire.

Examen du préavis

Sans qu'une discussion générale soit souhaitée, les commissaires sollicitent des précisions de la part des représentants de la Municipalité sur les points suivants du préavis.

4.1 Utilisation du sol

Un commissaire demande quel type de logements est-il prévu de construire et pour quels loyers ?

Les représentants de la Municipalité répondent que le programme de logements du futur bâtiment de la Paroisse n'est pas encore arrêté, mais qu'il est question de réaliser des logements correspondant à la vocation d'utilité publique de la Paroisse. Il pourrait s'agir de logements protégés ou de logements à loyer abordable. Les logements protégés ont des loyers contrôlés qui entrent dans la définition des logements d'utilité publique (LUP) instaurée par la nouvelle loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL). Il faut noter que l'enquête publique de ce PPA a eu lieu en mai 2017, soit avant l'entrée en vigueur du règlement d'application de ladite loi, le 1^{er} janvier 2018. Le PPA « Prélaz II » ne disposait dès lors pas de la base légale pour y inscrire des règles liées aux LUP.

Conseil communal de Lausanne

Un commissaire demande comment s'organisera le cheminement piéton à travers la parcelle ?

Grégoire Junod précise qu'une servitude de passage public va garantir ce cheminement et que son entretien demeurera à charge du propriétaire.

Un commissaire demande si l'aire arborisée est cadastrée en zone forestière ?

André Baillot répond que ce n'est pas le cas actuellement, ni dans les dispositions du PPA.

4.2 Patrimoine

Un commissaire s'étonne que la maison de maître et les communs ne soient pas classés ensemble avec la même notation. Il se déclare inquiet qu'une seule personne dans l'administration communale puisse préavisier tous les projets concernant le patrimoine et se demande s'il ne faudrait pas plutôt recourir à un pool d'experts ?

Grégoire Junod répond que les préavis émis par la Déléguée à la protection du patrimoine correspondent à la volonté du Conseil communal inscrite dans le Règlement du plan général d'affectation (RPGA). Il ajoute que la Municipalité n'est pas obligée de suivre ses préavis et peut s'appuyer également sur les avis d'autres services cas échéant. En définitive, c'est la Municipalité qui prend des décisions qui, si elles ne conviennent pas au propriétaire, peuvent faire l'objet d'un recours.

Un commissaire rappelle que les bâtiments en notes *1* et *2* sont supervisés par le Canton.

Les représentants de la Municipalité précisent que toutes les notes sont attribuées par le Canton ; la Municipalité n'a aucune compétence en la matière. Elle peut formuler des demandes, comme tout citoyen-propriétaire, mais n'a pas la garantie qu'elles soient exaucées. Par contre, la Ville de Lausanne a obtenu une délégation de compétence pour valider les aménagements et transformations sollicitées sur les bâtiments en notes *3* et *4*. Il faut distinguer entre les notes de recensement qui vont de *1* à *7* et les mesures de protection qui sont de 2 types : le classement au titre de monument historique et l'inscription à l'inventaire. L'ISOS (Inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse) vient ajouter une notion d'ensembles bâtis qui mérite d'être protégés. Cette manière d'aborder la préservation ou le développement du tissu urbain va se retrouver au cœur de la révision du Plan général d'affectation (PGA). Ce débat sera largement ouvert au vu de l'importance des enjeux.

4.3 Mobilité et stationnement

Un commissaire demande où se localisent les parkings et leurs accès ?

Les représentants de la Municipalité expliquent que l'accès au parking du bâtiment de la Paroisse se fera depuis l'ouest, au bas de l'avenue de la Confrérie. L'accès aux deux petits parkings sous l'APEMS et l'extension de l'EMS se fera depuis l'avenue de Morges à la hauteur de l'ancienne station d'essence. Enfin, les places de parc en surface, situées autour de l'église, seront accessibles depuis l'avenue de la Confrérie et l'avenue de Morges. Au vu de l'excellente desserte en transports publics actuelle (bus 17 et 18) et future (tram t1), c'est le minimum de 0.5 place de parc par logement et la fourchette basse des normes VSS pour les activités qui s'appliquent.

Un commissaire doute que le tram soit en service avant la réalisation des projets du PPA.

Sur ce point particulier, Grégoire Junod renvoie à la discussion du plénum.

Conseil communal de Lausanne

6. Cohérence avec le développement durable

Une commissaire demande en quoi va consister la limitation de l'imperméabilisation des sols ?

Magali Henry répond que l'aire arborisée, en pleine terre, sera par définition inconstructible mis à part les aménagements de cheminements piétons ou de mobilier urbain. Le jardin historique est aménagé pour les résidents de l'EMS et devrait peu évoluer ; le PPA en limite par ailleurs son imperméabilisation potentielle en y interdisant les constructions souterraines.

7. Règlement - Article 8, Espaces verts

Un commissaire interroge pour quelle raison le chapitre 3.5 du RPGA relatif aux espaces verts, places de jeux et plantations ne serait pas applicable au sein de ce PPA ?

Les représentants de la Municipalité rappellent que le PGA impose d'aménager 20 m² d'espaces verts pour 100 m² de surface de plancher brute habitable. Ce PPA définit des aires d'implantation des bâtiments, ne nécessitant dès lors pas de faire appel à la règle des espaces verts du PGA. Cela permet par ailleurs de définir des règles plus spécifiques en fonction des usagers du site. L'article 18 al. 3 du règlement du PPA exige qu'un « espace ouvert dédié aux jeux et/ou au délasserment (tel que place de jeux, place de rencontre, etc.) » soit créé en même temps que le bâtiment de logements et d'activités paroissiales. La règle du PGA spécifique aux « places de jeux » n'aurait pas permis d'adapter cet espace en fonction du type d'usagers et habitants à venir. Grégoire Junod ajoute que le PGA manque parfois de souplesse, par exemple en exigeant une multitude de petites places de jeux pour des parcelles mitoyennes, tandis que la mutualisation de ces aménagements s'avère qualitativement plus intéressante.

8.3 Propositions de modifications du plan soumis à l'enquête

Les représentants de la Municipalité précisent que les modifications admises par la Paroisse après l'enquête publique ne peuvent pas passer par une simple correction du plan. Si des droits supplémentaires étaient octroyés, le dossier devrait faire l'objet d'une enquête complémentaire. Dans le cas présent, s'agissant de réductions des droits à bâtir, le Conseil communal (CC) peut amender le plan en adoptant les dispositions de la conclusion ad hoc. Les opposants ont retiré leurs oppositions pour autant que ces modifications soient adoptées par le CC. Si le CC n'adoptait pas les modifications de la première conclusion du préavis, il devrait alors lever les oppositions, ce qui ouvrirait un droit de recours aux opposants.

Vote de la commission

Les conclusions 1 à 9 du préavis n° 2018/02 soumises en bloc au vote sont acceptées à l'unanimité.

Lausanne, le 9 avril 2018

Le rapporteur
Vincent Vouillamoz