**Plan partiel d'affectation concernant les terrains compris entre la route d'Oron,
le chemin de la Grangette, les parcelles nos 7343, 7418, 7425 et la Vuachère
Radiation partielle du plan légalisé no 598
Convention comportant une promesse de cession partielle d'une zone boisée**

Préavis no 33

Lausanne, le 2 juillet 1998

Madame la présidente, Mesdames, Messieurs,

1. Objet du préavis

Ce plan a pour but l'extension de l'Institut Valmont situé à la route d'Oron. Le périmètre du plan partiel d'affectation a la forme d'un triangle, délimité par le cours de la Vuachère, la route d'Oron et le chemin piétonnier qui mène au collège de Coteau-Fleuri. La forêt couvre tout le haut du site, en fait une colline, dont le flanc sud est occupé, d'ouest en est, par un immeuble de logement, le bâtiment de l'Institut Valmont et enfin un vaste préau en prairie naturelle. Inspiré par le célèbre couvent de la Tourette du Corbusier, le bâtiment de l'Institut, achevé en 1963, est considéré comme l'un des plus représentatifs de cette période à Lausanne ; il est inscrit au recensement architectural.

Aujourd'hui, quelque deux cents élèves fréquentent cette école, fondée et animée par les sœurs de l'Institut Sainte Marcelline, qui présente l'originalité d'offrir un programme scolaire français reconnu par le ministère de l'éducation nationale et menant jusqu'au baccalauréat. La croissance continue du nombre d'élèves rend maintenant nécessaire la réalisation d'un programme d'extension comprenant une salle de gymnastique et une dizaine de salles supplémentaires. Le secteur du plan est colloqué actuellement en zone intermédiaire par le plan d'extension no 598 concernant les régions périphériques et foraines de Lausanne. C'est une zone d'attente inconstructible, destinée à être aménagée ultérieurement sur la base d'un plan partiel. C'est la raison d'être du présent préavis.

Le nouveau plan dispose les futures constructions en limite sud-est du périmètre, sous la forme de deux annexes du bâtiment principal. Le dégagement de ce dernier est assuré par l'enfoncement de la salle de gymnastique dans le terrain et la réalisation d'un seul niveau hors terre. Le bâtiment des nouvelles salles de cours comporte trois niveaux disposés à l'extrémité est du plan. Une construction basse semi-enterrée peut être réalisée sous le préau. Sa dalle-toiture doit être aménagée en verdure. L'aire forestière a été délimitée et la partie nord de cette zone est cédée à la Commune de Lausanne à titre gratuit.

Cette procédure de plan présente de fortes similitudes avec celle entreprise il y a deux ans pour l'Institut Mont-Olivet à Montchoisi, voté par votre Conseil le 11 novembre 1997 et qui a abouti à la ratification du plan partiel d'affectation no 690.

2. Préambule

Le périmètre du plan s'étend sur les deux flancs de la colline, qui dévie la Vuachère vers le sud-ouest avant son passage sous la route d'Oron. La forêt est omniprésente au nord et sur la rive de la Vuachère, mais laisse la place, le long de la route d'Oron, à un immeuble de logement et au grand quadrilatère de l'Institut Valmont et son préau, qui s'étend jusqu'au chemin de la Grangette. Il en était ainsi depuis le début du siècle avec la campagne de Coteau-Fleuri, qui a été remplacée par les bâtiments actuels au début des années soixante, lors de la vague d'urbanisation rapide et massive qui toucha cette région jusque-là parsemée de quelques villas. Le symbole contesté de cette période de rupture est représenté par les tours de Valmont qui surplombent le secteur depuis 1961, alors que les milieux spécialisés sont unanimes à relever l'intérêt de l'Institut Valmont, réalisé de 1961 à 1963 par les architectes Max Richter et Marcel Gut. Tous les commentaires font ouvertement référence au modèle qu'a représenté le couvent des dominicains de la Tourette près de Lyon, que le Corbusier venait de terminer en 1959. Cette évidente paternité n'enlève rien à la réussite architecturale du pensionnat Valmont, en particulier son insertion dans le site. Les caractéristiques essentielles reposent sur un volume simple, développé en longueur sur deux étages perpendiculairement à la pente grâce à une plate-forme sur pilotis. Les autres caractéristiques de cette typologie se situent en façade avec les pare-soleil verticaux, à l'intérieur avec deux patios, enfin sur le toit où diverses superstructures expriment des fonctions.

Le commanditaire de l'ouvrage est la congrégation des sœurs de Sainte Marcelline¹, originaire de la région milanaise, qui s'implante en 1963 à Lausanne pour y ouvrir un internat féminin. Dès 1976, l'établissement reprend l'école primaire française et, après la reconnaissance accordée en 1983 par le ministère de l'éducation nationale, se spécialise dans la préparation du baccalauréat français. Depuis quelques années, le nombre d'élèves évolue autour de deux cents et le nombre de salles de classes est insuffisant, d'autant plus que le pavillon en bois, acheté en 1968 pour les primaires, est en fin de vie. L'Institut ne dispose pas non plus d'une vraie salle de gymnastique et utilise la salle du collège de Coteau-Fleuri dans ses disponibilités résiduelles. Une construction adéquate, sur place, est désormais nécessaire.

Les bâtiments existants ont été construits sous le régime de la zone périphérique du règlement concernant le plan d'extension de 1942 (RPE). Devant les risques que présente cette zone face à la spéculation et à la surchauffe des années soixante, tout le secteur de la Grangette est incorporé, en 1965, dans le territoire « sans affectation spéciale » du plan no 468 qui couvre tout le Jorat. Ce plan est remplacé, en 1980, par le plan concernant les zones périphériques et foraines de Lausanne, qui laisse le périmètre du présent plan en zone intermédiaire, soit une zone d'attente inconstructible destinée à être aménagée ultérieurement sur la base d'un plan partiel d'affectation. Il est, par conséquent, inévitable, aujourd'hui, de mener à bien cette procédure avant d'autoriser de nouvelles constructions.

3. Caractéristiques

Le dispositif du plan est simple, puisque les bâtiments existants sont maintenus dans leur état actuel et que le programme des nouvelles constructions est suffisamment défini pour délimiter les besoins. L'immeuble de logement (D) est maintenu et peut faire l'objet d'agrandissements limités. Cet immeuble est entouré par la zone de forêt dans sa partie basse du côté de la Vuachère, et par la zone de clairière sur l'arrière. Cette clairière se rattache en fait à l'aire forestière, mais doit rester dégagée. Le bâtiment existant de l'Institut Valmont (A), d'une qualité architecturale reconnue, doit être maintenu. Seul le niveau de l'attique peut être agrandi en respectant un retrait de sept mètres depuis le parapet sud et de deux mètres sur les autres côtés.

Les nouvelles constructions autorisées se composent d'une construction basse enterrée d'un niveau, sur laquelle s'élèvent une construction B de 1'450 m² sur un niveau et un immeuble C de 3'250 m² sur trois niveaux. La construction basse est dessinée dans son emprise maximale, alors que les immeubles B et C sont

¹ Sainte Marcelline fut la sœur aînée et l'éducatrice de Saint Ambroise, docteur de l'Eglise et évêque de Milan au IV^{ème} siècle

définis par un périmètre d'implantation, une surface de plancher maximale, un nombre de niveaux et une cote d'altitude maximale. La construction basse ne dépasse pas la cote d'altitude du soubassement de l'immeuble A et présente un front apparent seulement en façade sud ; sa dalle-toiture est aménagée en verdure et en espace de récréation et de sports. A l'intérieur, elle abrite des équipements sportifs tels que salle de gymnastique et piscine, un parking, les abris de protection civile, les locaux techniques et de service. Aucune surface utile pour des activités sédentaires n'est admise au-dessous de la construction basse. Le nombre total de places de parc réparties entre le bâtiment A et la construction basse ne peut dépasser soixante unités.

L'élévation et les coupes du plan montrent clairement la volonté de garantir l'intégrité architecturale du bâtiment A en créant une contiguïté minimale avec les nouvelles constructions. L'article 14 du règlement relève qu'une attention toute particulière doit être apportée au raccord entre les bâtiments A et B, ainsi qu'au traitement des toitures et superstructures. Les toitures des bâtiments B et C sont plates et équipées d'un dispositif permettant l'installation de végétation. Le bâtiment C, plus étroit et plus haut, ferme le côté est du périmètre en laissant au préau central sa longueur maximale le long de la route d'Oron. Le cheminement piétonnier situé derrière les nouvelles constructions est confirmé, ainsi que la limite des constructions de 1958 le long de la route d'Oron.

Les constructions et aménagements autorisés par le plan peuvent être réalisés par étapes. Dans ce cas, la Municipalité pourra imposer certaines mesures temporaires d'aménagement pour des raisons d'architecture, d'esthétique ou de viabilité.

Au niveau des affectations, le règlement ne fait pas de distinction entre les bâtiments A, B et C, qui sont destinés à des activités liées à l'enseignement, soit des salles de classe, des équipements sportifs, un internat, etc. Une éventuelle reconversion vers des affectations sociales ou hospitalières, telles qu'un établissement pour personnes âgées, est aussi réservée.

4. Règlement

Le plan est complété par le règlement ci-après.

Chapitre I - Dispositions générales

1. Le présent plan a pour but d'assurer le développement cohérent des constructions, des aménagements et des activités, en vue de l'extension de l'Institut international Sainte Marcelline, dans un secteur classé précédemment en zone intermédiaire.
2. Le présent plan annule, à l'intérieur de son périmètre, toute disposition de plans légalisés antérieurement, à l'exception de la limite légalisée des constructions.

Chapitre II - Implantations, surfaces brutes de plancher, anticipations

Bâtiments nouveaux

3. L'implantation des bâtiments est fixée par le plan. Les périmètres d'implantation et les surfaces brutes totales de plancher ne doivent pas être dépassés, sous réserve de ce qui est prévu à l'article 4 ci-dessous.
4. Les balcons, balcons à joues, loggias, cordons et bandeaux, piliers et pilastres, marquises, sauts-de-loup, sorties d'abris PCi, escaliers et rampes d'accès aux immeubles et garages, aménagements extérieurs et ouvrages légers, tels que dallages, pergolas, passages couverts, etc., ne sont pas comptés comme surface brute de plancher. Ces ouvrages pourront déborder les périmètres d'implantation. Néanmoins, aucune anticipation autre que celles prévues par le Règlement sur les constructions (RC) ne peut être admise sur les limites des constructions.

5. Les surfaces brutes de plancher maximales totales auront les valeurs suivantes :

bâtiment B 1'450 m²

bâtiment C 3'250 m².

Un schéma du calcul des surfaces devra être joint à chaque demande de permis de construire.

6. La forme de la construction basse semi-enterrée, figurée à titre indicatif sur le plan et en coupe, correspond à son emprise maximale en plan.

Cette construction n'entre pas dans le calcul des surfaces brutes de plancher des bâtiments. Aucune surface utile pour des activités sédentaires ne sera admise au-dessous de la construction basse semi-enterrée.

Bâtiment existant A

7. Le bâtiment existant A, d'une qualité architecturale reconnue, doit être maintenu. Cas échéant, il peut être reconstruit dans son gabarit.

Seul le niveau de l'attique du bâtiment A peut être agrandi, pour autant que tout agrandissement respecte des retraits minimaux de deux mètres par rapport aux parapets existants au nord-ouest, nord-est, sud-est, et de sept mètres par rapport au parapet existant au sud-ouest.

Bâtiment existant D

8. Le bâtiment existant D peut être maintenu, rénové, transformé et faire l'objet d'agrandissements limités, tels que vérandas, superstructures, etc. Cas échéant, il peut être reconstruit dans son gabarit.

Chapitre III - Elévations, superstructures

9. La hauteur maximale des constructions est déterminée par les cotes d'altitude indiquées sur le plan et les coupes et par le nombre de niveaux habitables.

10. Les superstructures à fonction technique (cages d'escalier, d'ascenseur et de ventilation, cheminées, etc.) peuvent dépasser les cotes d'altitude maximales prescrites. Elles sont néanmoins groupées, réduites au minimum nécessaire et traitées d'une manière esthétiquement satisfaisante.

En outre, sur les toitures accessibles, des barrières ajourées peuvent dépasser les cotes d'altitude maximales prescrites.

Les toitures des bâtiments B et C seront équipées d'un dispositif permettant l'installation de végétation.

11. Des verrières ou autres dispositifs d'éclairage zénithaux dépassant les cotes d'altitude maximales prescrites peuvent être autorisés, pour autant qu'ils soient intégrés de manière satisfaisante.

12. La dalle-toiture de la construction basse semi-enterrée sera aménagée en verdure, à l'exception des cheminements piétonniers, des espaces de récréation, des aménagements sportifs et des éléments mentionnés à l'article 4.

Chapitre IV - Architecture et esthétique

13. Les toitures seront plates, sous réserve de la pente nécessaire à l'écoulement des eaux pluviales.

14. La Municipalité est en droit de refuser tout projet qui ne s'intégrerait pas au site, tant par ses matériaux de façade que par la qualité des aménagements extérieurs.

Une attention toute particulière devra être apportée au raccord entre les bâtiments A et B ainsi qu'au traitement des toitures et superstructures, tant en ce qui concerne l'esthétique générale que les matériaux de couverture et de revêtement. Le plan d'aménagement détaillé de ces toitures et superstructures, avec indication des matériaux et végétaux, sera joint à chaque demande de permis de construire.

Chapitre V - Destination des constructions

15. Les bâtiments A, B et C sont destinés à des activités liées à l'enseignement, telles que salles de classe, équipements sportifs, internat, réfectoire, etc., et à des affectations sociales ou hospitalières, telles qu'établissements pour personnes âgées.
16. Le bâtiment D est destiné au logement et à des activités tertiaires ne dépassant pas la moitié des surfaces brutes de plancher.
17. La construction basse semi-enterrée est destinée à des équipements sportifs (salle de gymnastique, piscine, etc.), ainsi qu'à un parking, des abris PCi, des locaux techniques et de service.

Chapitre VI - Garages et places de stationnement

18. La capacité en places de stationnement réalisées en sous-sol du bâtiment A et dans la construction basse semi-enterrée ne dépassera pas soixante unités.
19. Les accès au garage se feront depuis la route d'Oron. Ils seront fixés d'entente avec la Municipalité.

Chapitre VII - Aire d'aménagements extérieurs et paysagers

20. Les espaces non construits, mis à part les voies d'accès, cheminements piétonniers, aménagements sportifs, places de jeux, sont aménagés en espaces verts et plantés.

Chapitre VIII - Prescriptions complémentaires

21. La Municipalité fixera les niveaux de voirie sur les limites des constructions et les conditions d'évacuation des eaux usées et de ruissellement. Les constructeurs sont tenus de respecter ses directives.
22. Les dispositions du titre VII ter, protection des arbres, du Règlement concernant le plan d'extension (RPE) de la Commune de Lausanne sont applicables, à l'exception de l'article 112 m.
23. La Municipalité peut accorder des dérogations au présent règlement pour des dispositifs de captage d'énergie solaire, pour autant qu'ils fassent partie intégrante de l'architecture des bâtiments et qu'ils soient bien adaptés aux conditions du site.
24. Les constructions et aménagements prévus par le plan partiel d'affectation peuvent être réalisés par étapes. Dans ce cas, la Municipalité pourra, si elle le juge nécessaire pour des raisons d'architecture, d'esthétique ou de viabilité, imposer aux propriétaires certaines mesures temporaires d'aménagement comme conditions spéciales au permis de construire.
25. Selon les puissances en énergie demandées par les nouvelles constructions, un emplacement dans celles-ci devra être mis à la disposition du service de l'électricité pour y aménager une sous-station de transformation.
26. Sont réservées les dispositions légales et réglementaires édictées par la Confédération, le Canton ou la Commune, complétant ou modifiant celles du présent plan.

5. Procédure

Préalablement examiné par le Département des travaux publics, de l'aménagement et des transports (dès le 21 avril 1998 : Département des infrastructures), 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 18 mars au 16 avril 1998. Il n'a pas suscité de réaction.

6. Convention

Pour des raisons d'homogénéité d'entretien de la forêt et de sécurité à long terme des rives de la Vuachère, la Commune de Lausanne acquiert la partie nord de la forêt située à l'arrière de l'Institut. La cession se fait selon les termes de la convention suivante.

Convention comportant promesse de cession partielle de la zone boisée

Entre, d'une part,

l'Institut international Sainte Marcelline, association ayant son siège à Lausanne, ci-après « l'Institut »

et, d'autre part,

la Commune de Lausanne, représentée par sa Municipalité.

I. Préambule

La Commune de Lausanne étudie actuellement l'affectation des terrains situés entre la route d'Oron, le chemin de la Grangette, les parcelles nos 7343 et 7418. Ce plan a été soumis à l'enquête publique du 18 mars au 16 avril 1998 et n'a soulevé aucune opposition.

Ce plan partiel d'affectation confirme l'ensemble des bâtiments existants et permet de densifier la moitié est de la propriété de l'Institut, sous forme d'une galette limitée à la cote d'altitude de 646.50, surmontée de deux bâtiments désignés par B et C, limités aux cotes d'altitude de 650.50, respectivement 657.50.

La limite des constructions sur la route d'Oron n'est pas modifiée, elle est confirmée.

Plan et règlement ont été soumis au service cantonal de l'aménagement du territoire, qui a répondu favorablement en date du 26 novembre 1997.

La partie nord de la parcelle no 7340, ainsi que la parcelle no 7426 sont en nature de forêt et soumises comme telles à la législation forestière. Elles sont prévues cédées partiellement à la Commune de Lausanne, à la fois pour mieux résoudre des problèmes d'entretien et de sécurité et pour assurer, à long terme, la stabilité et la réfection des versants escarpés de la Vuachère.

La forêt proche du bâtiment, avec sa clairière, ainsi que la forêt de châtaigniers jouxtant le passage qui mène au collège de Coteau-Fleuri restent propriété de l'Institut.

II. Cession de la zone forestière

La limite choisie est définie à l'est par les arbres de haute futaie d'une part, et le changement de pente d'autre part. Elle est confondue pour une bonne partie avec le bord de la clairière. Cette nouvelle limite a été dûment déterminée par l'ingénieur forestier et portée sur un plan cadastral daté du 6 mai 1998.

La cession porte sur la zone en nature de forêt, telle que teintée en jaune sur le plan précité. La surface totale est d'environ 2'360 m².

Le remplacement de la barrière qui sépare la forêt cédée et la clairière se fera, si nécessaire, d'entente entre parties.

Accessoirement et occasionnellement, la sortie des bois se fera par les accès possibles et existants.

L'acte de vente à passer en la forme authentique interviendra après légalisation du plan partiel d'affectation, à la demande de la partie la plus diligente.

Les frais de plan, d'acte et d'inscription au registre foncier sont entièrement pris en charge par la Commune de Lausanne, ceux de libération éventuelle des gages immobiliers restant toutefois à la charge de l'Institut.

Cette cession est concédée à titre gratuit.

7. Conclusions

Fondée sur ce qui précède, la Municipalité vous prie, Madame la présidente, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir prendre les résolutions suivantes :

Le Conseil communal de Lausanne,

vu le préavis no 33 de la Municipalité, du 2 juillet 1998 ;

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 concernant les terrains compris entre la route d'Oron, le chemin de la Grangette, les parcelles nos 7343, 7418, 7425 et la Vuachère, radiation partielle du plan légalisé no 598 ;
2. de radier du plan d'extension les fractions dudit plan votées antérieurement et qui ne correspondent plus au projet ;
3. d'approuver la convention entre la Ville de Lausanne et l'Institut international Sainte Marcelline, telle qu'elle figure au point 6 du présent préavis ;
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 no 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 :

Jean-Jacques Schilt

Le secrétaire :

François Pasche