



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 1^{er} mai 1991

Préavis N° 2020 / 08

Lausanne, le 26 mars 2020

Madame la Présidente, Mesdames, Messieurs,

1. Résumé

Le plan d'affectation (PA) au lieu-dit « Boissonnet » règle la constructibilité de l'établissement médico-social (EMS) de la Fondation Louis Boissonnet, du Collège de Boissonnet ainsi que de deux bâtiments d'habitation et de bureaux. Ce plan permet à la Fondation Boissonnet d'adapter ses locaux et de répondre ainsi aux nouvelles exigences cantonales applicables aux EMS. Il permet aussi d'agrandir le moment venu, via une surélévation d'un niveau, l'école et le bâtiment locatif du chemin de Boissonnet n° 33. Ce plan abroge le plan partiel d'affectation (PPA) n° 649, en vigueur depuis le 1^{er} mai 1991. Le dossier a été déposé à l'enquête publique du 4 mars au 5 avril 2019 ; il n'a suscité aucune opposition ou intervention.

2. Objet du préavis

Le PPA n° 649 au lieu-dit « Boissonnet » mis en vigueur en 1991 avait pour but essentiel de permettre la construction du Collège de Boissonnet, et visait également à régulariser le statut des bâtiments de la Fondation Louis Boissonnet et à permettre un développement raisonnable des institutions en place, y compris la Fondation Daniel et Liliane Courvoisier.

Aujourd'hui, après 28 ans, les nouveaux besoins pour ces équipements publics ne sont plus compatibles avec les dispositions du PPA en vigueur. Les différents propriétaires ont les besoins suivants :

- la Fondation Boissonnet, propriétaire principale, accueillant aujourd'hui une centaine de résidents, doit faire évoluer son infrastructure pour répondre aux directives architecturales cantonales applicables aux EMS (DAEMS). Cela implique de transformer les chambres existantes à deux lits en chambres à un lit et de créer des espaces de soins, de détente et d'accueil répondant mieux au vieillissement de la population actuelle ;
- la Fondation Daniel et Liliane Courvoisier, second propriétaire, souhaite quant à elle pouvoir être en mesure d'agrandir ses bureaux ;
- la Commune de Lausanne, au bénéfice d'un droit distinct et permanent de superficie (DDP) sur une parcelle appartenant à la Fondation Louis Boissonnet, souhaite garantir la possibilité d'agrandir son établissement scolaire par une surélévation de ses bâtiments, afin de répondre à l'accroissement prévu du nombre d'élèves.

Il ressort de ces constatations la nécessité d'adapter le potentiel constructible des parcelles qui accueillent ces équipements. Pour ces dernières, la révision du PPA propose dès lors de faire passer l'indice d'utilisation du sol (IUS) actuel de 0.7, pratiquement épuisé aujourd'hui, à un IUS de 1.00.

3. Table des matières

1.	Résumé	1
2.	Objet du préavis	1
3.	Table des matières.....	2
4.	Préambule	2
4.1	Contexte urbain.....	2
4.2	Statut actuel du sol	2
4.3	Nécessité de légaliser.....	3
4.4	Concours et études préalables	3
5.	Caractéristiques du plan	3
5.1	Utilisation du sol.....	3
5.2	Patrimoine.....	4
5.3	Mobilité et stationnement.....	4
5.4	Impact sur l'environnement.....	5
6.	Planifications de rang supérieur.....	7
7.	Impact sur le développement durable, l'accessibilité des personnes en situation de handicap et autres politiques publiques.....	7
8.	Règlement.....	8
9.	Procédure.....	13
10.	Conventions	13
11.	Aspects financiers	13
11.1	Taxe sur l'équipement communautaire.....	13
11.2	Incidences sur le budget d'investissement	13
11.3	Incidences sur le budget de fonctionnement	14
12.	Conclusions.....	14

4. Préambule

4.1 Contexte urbain

Le périmètre du PA au lieu-dit « Boissonnet » se situe au nord-est de Lausanne, à proximité de la Sallaz, dans un quartier d'habitation de faible densité. Il est bordé en partie par le Bois de Sauvabelin à l'ouest et par le chemin Louis Boissonnet à l'est et au nord. Le quartier présente un tissu mixte, où petites villas et immeubles locatifs se côtoient. Les institutions et équipements publics situés dans le périmètre du PA « Boissonnet » constituent des repères sociaux pour le quartier.

4.2 Statut actuel du sol

Le PA « Boissonnet » porte sur un périmètre de 27'781 m² et règle la constructibilité de cinq parcelles comprenant :

- l'EMS de la Fondation Boissonnet (parcelle n° 7054) ;
- le Collège de Boissonnet, pour lequel la Ville de Lausanne est au bénéfice d'un DDP sur la parcelle de la Fondation depuis le 6 septembre 1991, pour une durée de 80 ans (parcelle n° 6332, DDP N° 4832) ;
- un bâtiment d'habitation et d'activités, en mains de la Maison Ouvrière, qui est au bénéfice d'un droit de superficie sur la parcelle de la Fondation Boissonnet (parcelle n° 6052, DDP n° 17552) ;
- un bâtiment d'habitation et d'activités sur la parcelle propriété de la Fondation Daniel et Liliane Courvoisier (parcelle n° 6055) ;
- un bien-fonds privé communal longeant le chemin Louis-Boissonnet, destiné à la desserte du site (parcelle n° 9067).

Avant la mise en vigueur du PPA n° 649, le 1^{er} mai 1991, seuls les bâtiments de la Fondation Boissonnet étaient déjà présents dans le périmètre, le bâtiment initial datant de la fin du XIX^e siècle. Le Collège de Boissonnet ainsi que les deux bâtiments locatifs ont été réalisés au début des

années 1990 suite à l'entrée en vigueur du PPA. Ce dernier prévoit dans ses règles de construction un indice d'utilisation du sol (IUS) de 0.7, ainsi que des cotes d'altitudes maximum.

4.3 Nécessité de légaliser

La Fondation Boissonnet doit adapter ses locaux pour répondre aux nouvelles exigences cantonales applicables aux EMS. Il s'agit notamment de transformer les chambres existantes à deux lits en chambres à un lit et de créer des locaux de soins, de détente et d'accueil répondant mieux au vieillissement de la population. Les besoins d'agrandissement de l'EMS ne sont toutefois pas compatibles avec les dispositions du PPA n° 649. Ils nécessitent donc une augmentation des droits à bâtir impliquant la révision de ce PPA. Par ailleurs, cette révision permet de prévoir la surélévation d'un niveau du Collège de Boissonnet, afin de répondre à l'accroissement prévu du nombre d'élèves. Enfin, la révision permet de prendre en compte les besoins de la Fondation Daniel et Liliane Courvoisier, qui a demandé de pouvoir agrandir ses bureaux via une surélévation d'un niveau.

La révision de ce plan offre aux équipements publics la possibilité de se développer de manière raisonnable et qualitative. En termes de droits à bâtir, il s'agit essentiellement d'apporter au PPA actuel deux modifications majeures :

- l'augmentation de l'indice d'utilisation du sol de 0.7 à 1.00 pour les parcelles n^{os} 6'055, 6'332, 7'054 ;
- la révision des cotes d'altitudes afin de permettre les surélévations envisagées du Collège de Boissonnet et du bâtiment de la Fondation Daniel et Liliane Courvoisier.

4.4 Concours et études préalables

En parallèle à la procédure d'approbation du présent plan, la Fondation Boissonnet prépare un concours d'architecture pour l'extension de la capacité d'hébergement de l'EMS de 106 à 126 lits. Une modernisation partielle de l'infrastructure existante est également prévue. La mission reste inchangée par rapport à l'état existant (soit gériatrie et psycho-gériatrie compatible de long séjour). Le concours s'inscrit dans le contexte de planification médico-sociale vaudoise et du plan d'investissements de l'Etat. Le programme du concours intègre les exigences du PA « Boissonnet », objet de ce préavis.

Par ailleurs, la révision du plan a été complétée par un relevé des arbres ainsi qu'une étude sur les dangers naturels.

Enfin, une convention entre la Ville et la Fondation Boissonnet, relative à l'adaptation de servitudes de restriction de bâtir ainsi qu'à la constitution d'une servitude de passage public à pied et autres moyens de mobilité douce pour le cheminement existant entre l'EMS et l'école, a été signée le 5 septembre 2016. La convention prévoit l'inscription de la servitude de passage au Registre foncier dès l'entrée en vigueur du PA. Celle-ci a été mise à l'enquête publique simultanément à celle du PA.

5. Caractéristiques du plan

5.1 Utilisation du sol

Le PA « Boissonnet », entièrement équipé, est affecté principalement en zone d'installations (para-)publiques pour un établissement médico-social, une école et des structures d'accueil. Il comprend également une zone d'habitation de moyenne densité dans laquelle les activités non gênantes pour le voisinage sont autorisées. Il comprend une aire d'implantation des constructions, une aire de verdure inconstructible et une aire d'accès.

5.1.1 Aire d'implantation des constructions

Les quatre parcelles constructibles sont organisées en aires d'implantation des constructions A, B, C et D. Les aires A, B et D bénéficient d'un IUS de 1.00 pour permettre les développements précités, tandis que l'IUS de l'aire C est maintenu à 0.7. Les cotes d'altitude maximales sont en outre ajustées par rapport à l'existant pour les aires A, B et D afin de permettre les extensions (A) et surélévations d'un niveau (B et D) prévues.

La révision du plan permet de réaliser 7'344 m² supplémentaires. Les biens-fonds voient leurs droits à bâtir augmentés de la manière suivante par rapport au plan en vigueur :

- Aire A, parcelle n° 7'054, Fondation Louis Boissonnet : + 3'582 m² de surface de plancher déterminante (SPd) ;
- Aire B, parcelle n° 6'332, Fondation Louis Boissonnet, DDP Ville de Lausanne : + 3'328 m² SPd ;
- Aire D, parcelle n° 6'055, Fondation Daniel et Liliane Courvoisier : + 434 m² SPd.

En sus de l'IUS, l'introduction d'un indice de verdure de 0.3 par parcelle permet de garantir le maintien du caractère verdoyant, caractéristique du site ; en particulier le jardin et l'espace arboré de la Fondation Boissonnet qui confèrent une grande qualité au cadre de vie des résidents et contribuent au réseau écologique en tant que zone relais entre le Bois de Sauvabelin à l'ouest et le Bois de Valmont à l'est. Les aménagements extérieurs doivent faire l'objet d'un traitement paysager favorisant la constitution d'un réseau écologique et la mise en place d'un entretien différencié. L'ajout de cet indice dans le cadre de la révision du plan permet de renforcer la présence des espaces verts dont une partie est aujourd'hui déjà garantie par l'aire de verdure décrite ci-après.

Enfin, les aires C et D, situées en bordure du talus amont du vallon du Flon, s'inscrivent désormais dans un secteur de restriction lié aux dangers naturels (danger faible à résiduel de glissements superficiels spontanés). Dans ce secteur, le règlement exige qu'une évaluation locale des risques liés à ce danger soit fournie lors du dépôt d'un permis de construire, certifiant l'absence de risque ou démontrant que celui-ci peut être écarté par des mesures adéquates.

5.1.2 Aire de verdure

La zone de verdure inconstructible du plan initial est renommée « aire de verdure ». Les constructions souterraines n'y sont pas acceptées. Elle est maintenue et complétée pour correspondre à la situation actuelle, passant d'une surface de 4'042 m² à 5'000 m².

Elle comprend désormais tous les espaces en lisière de forêt et ceux dédiés à la mobilité douce. Par ailleurs, six places de stationnement ont été créées sur la parcelle n° 7'054 à l'intérieur de la zone de verdure du PPA en vigueur. Aucune modification de cette situation n'étant prévue dans les 15 prochaines années, le statut de cette petite surface a été adapté, en l'affectant désormais en aire d'implantation des constructions.

5.1.3 Aire d'accès

L'aire d'accès correspond à la voie d'accès existante, ainsi qu'à la parcelle communale n° 9'067 qui constitue la zone de transition entre les bâtiments et le chemin Louis-Boissonnet. Le PA exige que les surfaces en revêtement imperméable y soient réduites au minimum nécessaire.

5.2 *Patrimoine*

Le PA « Boissonnet » se situe dans le périmètre n° 79 de l'Inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger (ISOS), relatif au quartier de Vennes (objectif de sauvegarde « C », préconisant la sauvegarde du caractère). L'école et l'EMS ont été relevés par l'ISOS comme éléments individuels. Aucun bâtiment ne figure à ce jour au recensement architectural. Les extensions et surélévations prévues ne sont pas de nature à altérer le rapport aux bâtiments environnants ni la morphologie du quartier. La modeste densification prévue par le plan permettra à l'école et la Fondation Louis Boissonnet de continuer à jouer leur rôle de repères urbains du quartier.

5.3 *Mobilité et stationnement*

5.3.1 Accessibilité

La révision n'apporte aucune modification aux cheminements piétons et carrossables réalisés sur le site. Ceux-ci sont maintenus et seront utilisés pour les futures extensions des bâtiments. Ainsi, le che-

min d'accès carrossable desservant les parcelles n°s 6'052 et 6'055 est réglementé par une aire d'accès. Le cheminement piéton est localisé dans l'aire de verdure inconstructible et une servitude de passage publique en garantit son tracé.

A grande échelle, l'accès par les transports publics est actuellement assuré par la ligne de bus n° 16, en provenance du centre-ville via Sauvabelin et par la ligne n° 41 en provenance de l'arrêt du m2 de La Sallaz.

Proche des promenades du Bois de Sauvabelin et sur une ligne du réseau de loisirs cyclable, l'accessibilité aux modes doux à la grande échelle est assurée.

L'accessibilité en transport individuel motorisé s'effectue par le chemin Louis Boissonnet.

5.3.2 Stationnement

Le périmètre du PA « Boissonnet » compte 73 places de parc. Le PPA en vigueur permet la réalisation de 92 places de parc au maximum. Quant au projet de plan, il prévoit un maximum de 100 places de parc dans le périmètre.

Le besoin sera calculé selon les normes de l'Association suisse des professionnels de la route et des transports (VSS), en respectant un facteur de réduction de 40% (type de localisation B). Aucun facteur de réduction n'a été appliqué pour le logement.

Sur les parcelles concernées (n°s 6'052 et 6'055), la projection du nombre de places de stationnement octroyé au logement selon les normes est quasi équivalente au nombre de places réalisées actuellement. Les normes VSS s'appliquent également pour les places pour vélos.

Avec huit places de parc supplémentaires autorisées au maximum, la révision du plan n'augmente pas la charge de trafic de façon significative.

5.4 Impact sur l'environnement

5.4.1 Forêt

Les parcelles n°s 6'052, 6'055 et 6'332 se situent en lisière du Bois de Sauvabelin. L'espace se trouvant dans une distance de 10 m à la limite forestière selon l'article 27 de la loi forestière vaudoise (LVLFO) se trouve désormais intégralement en aire de verdure, aucune construction n'y étant autorisée. Les bâtiments existants respectent la distance à la limite de la lisière, à l'exception d'une petite partie du bâtiment du chemin Louis-Boissonnet 37.

5.4.2 Milieux naturels

Le périmètre du plan se trouve au croisement de deux sous-réseaux écologiques à renforcer, à savoir le sous-réseau des lieux humides (nord-sud, longeant le vallon du Flon) et le sous-réseau forestier (est-ouest, entre le Bois de Sauvabelin et le Bois de Valmont). Les parcelles du plan jouant dès lors un rôle de relais, le règlement exige un traitement paysager particulier qui assure une continuité écologique et une transition avec le Bois de Sauvabelin. L'entretien différencié est également exigé. L'ajout d'un indice de verdure de 0.3 s'appliquant à toutes les parcelles constructibles vient compléter les dispositions de protection et de renforcement des milieux naturels.

5.4.3 Arbres

Un relevé réalisé en 2017 recense 136 arbres dans le périmètre du plan, dont 30 se trouvent en aire de verdure. Le cordon arboré qui traverse le site d'est en ouest, au sud de la parcelle n° 7054, se compose d'environ 40 arbres. Les essences présentes sont majoritairement des essences indigènes. Sur la parcelle n° 7'054, à l'arrière de l'EMS, se trouvent plusieurs arbres de dimension importante, notamment un peuplier, un platane et un noyer.

Le règlement exige des plantations indigènes ou adaptées au site. Pour le reste, les articles du RPGA liés aux plantations et à la protection des arbres s'appliquent. Il y a lieu de préciser qu'aucun arbre « remarquable » n'est présent dans le périmètre du plan. De plus, le cahier des charges du concours

d'architecture de l'extension de l'EMS visera à limiter l'abattage d'arbres et précisera que les arbres majeurs impactés par le projet devront être si possible transplantés ou remplacés sur le site par des arbres de même nature et de taille la plus proche possible.

5.4.4 Dangers naturels

Le territoire délimité par le plan est faiblement exposé à des dangers naturels de type glissements superficiels spontanés. La zone affectée est localisée en bordure sud-ouest du périmètre, dans le talus amont du vallon du Flon. Ces dangers n'impactent que faiblement les futures constructions. Toutes les parcelles prises en compte se situant en zone de danger sont constructibles, sous réserve de mise en œuvre de restrictions potentielles. Des dispositions constructives proportionnées aux situations de danger permettent de limiter très fortement l'exposition au danger et la vulnérabilité des objets, de manière à limiter efficacement les risques pour le bâti et les personnes selon les analyses techniques du bureau d'ingénieurs mandaté à cet effet. Seules les parcelles n^{os} 6'052 et 6'055 sont concernées. Le règlement exige qu'une évaluation locale de risque accompagne toute demande de permis de construire impliquant une surélévation, un agrandissement ou une démolition-reconstruction. Les mesures de protection et les dispositions constructives à implémenter dans le secteur de dangers naturels doivent être définies lors de cette évaluation. Le règlement précise enfin que les eaux pluviales doivent être évacuées hors des terrains instables et que les aménagements ne doivent pas augmenter la susceptibilité aux glissements de terrain.

5.4.5 Evacuation des eaux

Le cadastre des canalisations de la Ville de Lausanne atteste pour le périmètre du plan que les eaux des parcelles concernées sont évacuées par des collecteurs privés séparatifs jusqu'au réseau public, également en séparatif. En cas de transformation des bâtiments existants dans le périmètre du plan induisant la création de nouvelles canalisations ou la modification des canalisations privées existantes, le système séparatif sera respecté conformément à l'article 11 de l'OEaux, suivant les mesures prévues dans le Plan général d'évacuation des eaux (PGEE).

5.4.6 Protection contre le bruit

Le degré de sensibilité au bruit II est fixé sur l'ensemble du périmètre, selon l'ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit (OPB) du 15 décembre 1986.

Lors de la mise à l'enquête de nouvelles constructions ou de l'extension ou surélévation de bâtiments existants, le respect des valeurs limite d'immission (VLI) au droit des locaux à usage sensible au bruit devra être assuré (art. 31 OPB). Si nécessaire, des mesures architecturales (retrait de la façade, balcons, loggia, etc.), de disposition des locaux (locaux non sensibles au bruit donnant sur la façade) devront être prises.

Le règlement précise que pour toute demande de permis liée à un bâtiment s'implantant le long du chemin Louis Boissonnet, une étude acoustique est exigée, y compris pour les bâtiments de la Fondation Boissonnet (ECA n^{os} 15'497 et 7'208a), qui font l'objet d'une fiche d'allègement au bruit routier.

5.4.7 Utilisation rationnelle de l'énergie

Le standard Minergie-P-ECO est aujourd'hui devenu la référence en Suisse. Il vise à la fois une très basse consommation d'énergie, une couverture maximale par des énergies renouvelables, une optimisation de tous les systèmes énergétiques (éclairage, appareils, etc.), mais également à assurer un bon confort estival et une bonne qualité d'air. La partie ECO vise en plus à minimiser l'énergie grise des matériaux, leurs émissions polluantes et à augmenter la lumière naturelle des espaces habités.

La révision du plan permet d'exiger que les nouvelles constructions atteignent le standard Minergie-P-ECO ou une performance équivalente, en se référant à l'annexe 1 de la Directive cantonale pour l'efficacité énergétique et la durabilité des bâtiments et constructions.

5.4.8 Rayonnement non ionisant (ORNI)

Une ligne à haute tension reliant l'usine de valorisation thermique et électrique de déchets (TRIDEL, rue du Vallon 35) au poste de couplage de Romanel-sur-Lausanne traverse la parcelle n° 6'332. L'ordonnance sur les lignes électriques (OLEI) est actuellement respectée par l'implantation de l'établissement scolaire. Etant donné que les zones à bâtir ont été définies avant l'entrée en vigueur de l'ORNI (1999) et que la ligne a elle aussi été créée avant cette date, la valeur limite devant être respectée pour le rayonnement électromagnétique induit par la ligne est la valeur limite d'immission de 100 μ T. La définition de nouvelles zones, leur modification ou la construction de nouvelles lignes à haute tension devront par contre se baser sur le respect de la valeur limite de l'installation (1 μ T).

D'après l'OLEI, la distance minimale à respecter entre un bâtiment et une ligne à haute tension est de 5 m. Dans le cas présent, cette distance représente une limite plus contraignante que les 100 μ T imposés par l'ORNI, ainsi la distance limite de l'OLEI est à appliquer. Le bâtiment le plus proche de la ligne se trouvant à une distance de 9 m de celle-ci, même avec une élévation de la hauteur du bâtiment (de 11 m à 16 m), les valeurs limites de l'OLEI seront respectées.

Quant aux antennes de téléphonie mobile, elles se situent à plus de 200 m du périmètre d'étude.

Les limites légales sont donc respectées et la présence de ces installations n'ont dès lors pas d'incidence sur la faisabilité du plan.

6. Planifications de rang supérieur

En permettant le maintien des infrastructures publiques au cœur de l'agglomération, le PA « Boissonnet » s'inscrit dans la direction générale souhaitée par la planification tant cantonale, régionale que fédérale. Par ailleurs, le Canton encourage les partenariats publics-privés pour améliorer la qualité des espaces et des équipements publics. Cette mesure concerne l'EMS et l'école présents sur le site, qui sont soutenus financièrement par les pouvoirs publics.

Le PA est situé à l'intérieur du périmètre compact du projet d'agglomération Lausanne-Morges (PALM 2016), qui délimite l'espace urbanisé, support du développement de l'agglomération vers l'intérieur. Les projets prenant place à l'intérieur de ce périmètre doivent répondre à un objectif de densité de l'ordre de 125 habitants+emplois/hectare. Le PA est conforme à cet objectif. L'augmentation de la densité induit neuf habitants supplémentaires. Le projet n'étant pas répertorié comme mesure d'urbanisation dans le PALM 2016, il a été présenté aux instances techniques en séance du 30 novembre 2018. Le projet n'induit pas de création de zone à bâtir ni d'emprise sur des surfaces d'assolement ; il est dès lors conforme à la grille d'analyse des mesures d'urbanisation du SDT.

Enfin, les dispositions du PA sont conformes tant aux intentions du Plan directeur communal (PDCOM) de 1996 qu'à celui en cours de révision, qui confirment les objectifs de développement et de valorisation paysagère et biologique du site, localisé aux portes du Bois de Sauvabelin.

7. Impact sur le développement durable, l'accessibilité des personnes en situation de handicap et autres politiques publiques

Le PA « Boissonnet » intègre les principes de développement urbain durable en permettant une densification douce et maîtrisée d'un secteur déjà bâti. La mise en perspective des besoins futurs exprimés par les institutions avec le tissu bâti actuel de la zone et les futurs développements de l'agglomération lausannoise montre qu'ils s'intègrent dans une vision globale. En effet, les développements récents ou en cours dans le site stratégique A du PALM « les Fiches, Vennes, Croisettes », ont à terme des répercussions sur les besoins en équipements publics à proximité. Par ailleurs, la densité actuelle de 0.7 du plan est inférieure à celle des quartiers environnants situés du côté nord. Une augmentation de l'IUS à 1.0 s'intégrera aisément dans les proportions du bâti de la zone par un traitement de qualité.

La Fondation Boissonnet de même que l'école constituent des repères sociaux pour le quartier. Le plan permet à ces derniers de poursuivre leurs activités en maintenant leur développement au cœur de la vie de quartier. Par ailleurs, le plan assure la mixité sociale et fonctionnelle en permettant, en plus des équipements publics, la présence de bureaux ou d'autres activités non gênantes pour l'habitation dans les bâtiments locatifs.

Cette densification s'accompagne de mesures qualitatives. Ainsi, le plan formule certaines règles visant à préserver au mieux les qualités du patrimoine naturel et paysager du site, ce dernier se trouvant en lisière de forêt dans un environnement agréable ponctué d'arbres : instauration d'un indice de verdure, prise en compte du réseau biologique et de la présence du Bois de Sauvabelin, exigence d'un entretien différencié.

En termes de performance énergétique des bâtiments, le plan exige que les constructions nouvelles atteignent le standard Minergie P-Eco ou une performance équivalente.

La prise en compte du danger lié aux glissements de terrain, la faible augmentation du nombre de places de stationnement, l'introduction d'un indice de verdure ainsi que les exigences de performance énergétique concourent à réduire l'impact du projet sur le changement climatique.

Le plan prévoit par ailleurs que les aménagements et constructions soient réalisés dans l'objectif d'une accessibilité pour tous, y compris pour les personnes à mobilité réduite, en se référant à la norme SIA 500 « Constructions sans obstacles ».

Enfin, le plan pérennise via une servitude de passage public la liaison de mobilité douce permettant de rejoindre le Bois de Sauvabelin depuis le chemin Louis-Boissonnet.

8. Règlement

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

1. But du plan

Le présent plan d'affectation communal a pour but d'assurer un développement cohérent et qualitatif des constructions en lien avec les vocations principales du site (EMS, école, etc.).

2. Périmètre

Le plan d'affectation communal « Boissonnet » s'applique au périmètre tel que défini sur le plan.

3. Composition du dossier

Le plan d'affectation communal « Boissonnet » comprend un plan et des coupes à l'échelle 1:500, ainsi qu'un règlement.

TITRE II – ZONE D'INSTALLATIONS (PARA-)PUBLIQUES

Chapitre 1 : Dispositions générales

4. Destination de la zone

1 La zone d'installations (para-)publiques est destinée à des constructions d'intérêt public telles qu'institution médico-sociale, établissement scolaire et structures d'accueil de l'enfance et de la petite-enfance.

2 Un logement de fonction par établissement public est autorisé, en plus des logements du bâtiment ECA N° 15497.

5. Composition de la zone

Cette zone comprend :

- les aires d'implantation des constructions A et B ;
- une aire d'accès ;
- une aire de verdure.

TITRE III – ZONE D’HABITATION DE MOYENNE DENSITE

Chapitre 2 : Dispositions générales

6. Destination de la zone

La zone d'habitation de moyenne densité est destinée principalement au logement. Les activités non gênantes pour le voisinage sont autorisées.

7. Composition de la zone

Cette zone comprend :

- les aires d'implantation des constructions C et D ;
- une aire d'accès ;
- une aire de verdure.

TITRE IV – DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES

Chapitre 3 : Aire d'accès

8. Destination

- 1 Cette aire est destinée à l'accès des véhicules motorisés, vélos et piétons, ainsi qu'au stationnement.
- 2 Les surfaces en revêtement imperméable doivent être réduites au minimum nécessaire.
- 3 Des aménagements extérieurs visant notamment à diminuer l'impact visuel des accès (arbo-risation, espaces verts, etc.) sont autorisés.

Chapitre 4 : Aire d'implantation des constructions

9. Bâtiments existants

Les bâtiments existants peuvent être maintenus, transformés, agrandis, surélevés ou reconstruits dans les limites fixées par le plan.

10. Constructibilité

- 1 Les constructions prennent place dans les aires d'implantation A, B, C et D définies sur le plan.
- 2 Les constructions souterraines prennent place dans les aires d'implantation précitées. Elles ne sont pas habitables. L'article 81 RPGA n'est pas applicable.

11. Empiètements

Les balcons, balcons continus, coursives, bandeaux, oriels, marquises, avant-toits, porches d'entrée, sauts-de-loup, escaliers, rampes, ou autres empiètements analogues peuvent déborder au maximum de 2.00 m des aires d'implantation des constructions, à l'exception des empiètements sur le domaine public, dans l'espace frappé par la limite des constructions et dans l'espace des 10.00 m de la lisière forestière (article 18).

12. Indices d'utilisation du sol (IUS)

- 1 Pour les parcelles N°s 6055, 6332 et 7054, l'IUS est fixé à 1.00.
- 2 Pour la parcelle N° 6052, l'IUS est fixé à 0.70.
- 3 L'IUS est calculé conformément à la norme SIA 421.

13. Indice de verdure et traitement paysager

- 1 Un indice de verdure est fixé au minimum à 0.3 par parcelle, excepté pour la parcelle N° 9067.
- 2 L'indice de verdure correspond au rapport entre les surfaces vertes en pleine terre disposant d'une couche de sol de 1.00 m de profondeur minimum et la surface totale de la parcelle concernée, surfaces bâties et aire de verdure comprises.

3 Les surfaces destinées aux cheminements piétons ne sont pas comptabilisées comme surfaces vertes.

4 Les aménagements extérieurs et espaces verts doivent faire l'objet d'un traitement paysager particulier en favorisant les aménagements naturels propices à la constitution d'un réseau écologique et la mise en place d'un entretien différencié. Ils doivent assurer une continuité écologique et une transition avec le Bois de Sauvabelin.

5 Le chapitre 3.5 RPGA n'est pas applicable, excepté l'article 53 RPGA concernant les plantations.

14. Altitudes maximales

La cote d'altitude maximale des bâtiments est définie par le plan pour chaque aire d'implantation.

15. Distance aux limites

Les façades qui ne sont pas sur la limite des constructions sont à une distance minimale de 6.00 m des limites de propriété.

16. Distance entre bâtiments

1 Dans la zone d'habitation de moyenne densité, la distance minimale entre deux bâtiments situés sur la même propriété est de 12.00 m.

2 Dans la zone d'installations (para-)publiques, la distance minimale entre deux bâtiments situés sur la même propriété n'est pas fixée.

17. Longueur des bâtiments

La longueur des bâtiments n'est pas fixée.

18. Distance à la lisière forestière

1 La limite d'implantation des constructions de 10.00 m à la lisière forestière est indiquée à titre définitif sur le plan. La lisière correspond à la constatation de nature effectuée dans le cadre du PGA approuvé le 26 juin 2006.

2 Aucune construction n'est admise dans la bande des 10.00 m confinant à la lisière forestière, à l'exception des dérogations accordées par la LVLFo.

19. Toitures et superstructures

1 Les toitures sont plates ou à faible pente. Elles doivent être végétalisées et permettre au minimum le développement d'une végétation maigre indigène, ainsi que l'intégration de mesures de gestion des eaux pluviales conformes aux directives municipales, à l'exception des surfaces aménagées en terrasses accessibles.

2 Les éléments de superstructure tels que cheminée de ventilation, aérorefroidisseur, cage d'escalier ou d'ascenseur et panneaux solaires, etc. peuvent dépasser au maximum de 2.00 m les cotes maximales prescrites. Ces éléments seront groupés, localisés et dimensionnés de manière à en minimiser l'impact visuel.

20. Plantations

1 Le chapitre 3.6 RPGA concernant la protection des arbres est applicable.

2 L'article 53 RPGA concernant les plantations est applicable.

3 Les arbres sont d'origine indigène et adaptés à la station.

Chapitre 5 : Aire de verdure

21. Destination

- 1 L'aire de verdure est destinée aux espaces verts, aux aménagements extérieurs en revêtement perméable, ainsi qu'aux accès de mobilité douce.
- 2 Aucune construction souterraine n'y est autorisée.
- 3 Des places de jeux, bancs, éléments de mobilier urbain, petits édicules, emplacements à déchets, etc. peuvent y être aménagés, sauf dans la bande des 10.00 m à la lisière forestière qui est inconstructible.

Chapitre 6 : Accès et stationnement

22. Accès

- 1 Les accès pour véhicules motorisés sont indiqués sur le plan à titre indicatif.
- 2 Le cheminement de mobilité douce existant au nord de la parcelle N° 6332 doit être maintenu. Le tracé figuré sur le plan est indicatif.

23. Stationnement pour véhicules motorisés

- 1 Pour le logement, le nombre maximum de places de stationnement pour véhicules motorisés est défini par les normes édictées par l'association suisse des professionnels de la route (norme VSS) en vigueur.
- 2 Pour les activités, le nombre maximum de places de stationnement pour voitures est défini par les normes édictées par l'association suisse des professionnels de la route et des transports (norme VSS) en appliquant le bas de la fourchette du type de localisation B.

Ndlr : une coquille lors de l'édition du plan soumis à l'enquête publique, fait passer la numérotation de 2 à 4. La conclusion N° 4 du préavis permet de corriger cette erreur de numérotation purement formelle.

- 4 Le nombre de places de parc ne dépassera pas 100 sur l'ensemble du périmètre du plan.
- 5 Aucun minimum de places n'est défini par affectation.
- 6 Dans la zone d'habitation de moyenne densité, le stationnement doit être prévu dans des garages enterrés, à l'exception des places pour visiteurs.
- 7 Le stationnement extérieur des véhicules fait l'objet d'un traitement paysager de manière à atténuer l'impact visuel sur le voisinage.

24. Stationnement pour vélos

- 1 Les besoins et l'aménagement du stationnement des vélos sont déterminés selon les normes édictées par l'association suisse des professionnels de la route et des transports (normes VSS).
- 2 Lorsque les places de stationnement pour vélos se trouvent à l'extérieur, elles doivent être abritées, sécurisées et situées à proximité des entrées principales des bâtiments.

TITRE V - DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES

25. Rayonnement non ionisant

La ligne à haute tension figure sur le plan à titre indicatif. Les constructeurs sont tenus de respecter l'ordonnance sur les lignes électriques (OLEI).

26. Bruit

- 1 Le degré de sensibilité au bruit (DS) II est fixé sur l'ensemble du plan d'affectation communal, selon l'ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit (OPB) du 15 décembre 1986.
- 2 Pour toute nouvelle construction, surélévation ou agrandissement important s'implantant le long du chemin Louis-Boissonnet, une étude acoustique accompagnée d'une description des

dispositions doit faire partie du dossier de demande de permis de construire. La conception architecturale doit être guidée par la recherche de solutions permettant une protection phonique efficace des volumes habitables.

27. Energie et construction durable

Les nouvelles constructions doivent atteindre le standard Minergie-P-Eco ou une performance équivalente conformément à la directive cantonale applicable en la matière.

28. Accès pour tous

Les aménagements, constructions et installations doivent être conçus de façon à garantir une bonne accessibilité, y compris pour les personnes à mobilité réduite, selon la norme SIA 500.

29. Dangers naturels

Le secteur de restrictions lié aux dangers naturels figuré sur le plan délimite le terrain exposé à un danger faible à résiduel. Toute demande de permis de construire liée à une construction, surélévation ou agrandissement est soumise à l'autorisation spéciale de l'ECA, conformément à l'article 120 LATC. Elle doit être accompagnée d'une évaluation locale des risques liés aux glissements superficiels spontanés, établie par un professionnel qualifié qui certifiera l'absence de risque ou démontrera qu'ils ont été écartés par des mesures antérieures, ou encore indiquera de manière détaillée toutes les mesures de protection utiles visant à prévenir les risques, notamment constructives, à exécuter avant, pendant ou après les travaux. Les eaux pluviales doivent notamment être évacuées hors du terrain instable et les aménagements ne doivent en aucun cas modifier la susceptibilité aux glissements.

30. Installations techniques

Les constructions ou installations techniques nécessaires aux services industriels sont mises à disposition à l'intérieur du périmètre du plan lorsque leur emplacement est imposé par leur destination.

31. Gestion des eaux

1 Les constructions et aménagements extérieurs doivent être conçus de manière à limiter au maximum le débit des eaux météoriques à l'exutoire.

2 Les conditions d'évacuation des eaux claires et usées fixées par la Municipalité doivent être respectées. Un concept global de gestion des eaux claires est requis pour toute construction ou aménagement nouveau. Les eaux claires doivent faire l'objet de mesures de régulation, notamment par les toitures plates végétalisées.

32. Véhicules de secours et d'exploitation

1 Les accès pour les véhicules de secours à tous les bâtiments doivent être garantis en tout temps.

2 L'accès pour les véhicules forestiers à la bande des 10 m à la forêt doit être garanti en tout temps.

TITRE VI - DISPOSITIONS FINALES

33. Champ d'application

Le plan abroge, à l'intérieur de son périmètre, toute disposition de plans légalisés antérieurement, à l'exception des dispositions du Plan général d'affectation (PGA), approuvé le 26 juin 2006, qui s'appliquent à titre supplétif.

34. Dispositions supplétives

Sont réservées les dispositions légales et réglementaires édictées par la Confédération, le Canton ou la Commune, complétant celles du présent plan.

35. Entrée en vigueur

Le présent plan d'affectation communal est approuvé à la date fixée par le Département compétent.

9. Procédure

Conformément à l'article 37 de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC), le Service du développement territorial (SDT) du Département cantonal du territoire et de l'environnement (DTE) a procédé à l'examen préalable du dossier. Suite au préavis favorable du SDT du 15 octobre 2018, une séance d'information publique a eu lieu le 4 mars 2019 pour annoncer l'ouverture de l'enquête publique, qui s'est déroulée du 4 mars au 5 avril 2019. Le plan n'a suscité aucune observation ou opposition.

10. Conventions

Une convention a été signée le 5 septembre 2016 entre la Fondation Louis Boissonnet et la Commune dans le but de traiter dans les principes certains aspects fonciers et d'équipements liés au nouveau PA, notamment pour assurer la concordance entre le droit public et le droit privé. Il s'agit des éléments ci-après :

- adaptation, respectivement radiation des servitudes ID 007-2002/004888 de restriction de bâtir du 18 décembre 1989 et ID 007-2002/004885 de restriction de bâtir et hauteur des plantations du 18 décembre 1989, en raison de l'augmentation de l'indice d'utilisation du sol de 0.7 à 1.00 de la parcelle n° 6332, et ce dès qu'un projet d'agrandissement de l'établissement scolaire sera mis à l'enquête.
- constitution d'une servitude de passage public à pied et autres moyens de mobilité douce par le cheminement existant entre l'école et l'EMS et figuré à titre indicatif sur le PA.

Par ailleurs, une convention a été signée le 20 janvier 2020 entre la Fondation Louis Boissonnet et la Commune afin de répondre aux exigences de l'article 52 al. 2 LATC relatif à la disponibilité des terrains. Il instaure la perception d'une taxe communale d'incitation à la construction. Conformément à l'art. 52 al. 4 LATC, le montant de la taxe d'incitation est fixé par rapport à la valeur fiscale du terrain concerné, déterminée par une estimation datant de cinq ans au plus. Cette taxe est perçue dès la première année à l'échéance du délai de construction et correspond à 1% de la valeur fiscale la première année, puis est augmentée de 0.5% les années suivantes. Le taux ne peut excéder 5% de la valeur fiscale.

Dans le cas du PA « Boissonnet », le Service cantonal du développement territorial n'a pas exigé la mise en place de mesures liées à la disponibilité des terrains dans son rapport d'examen préalable complémentaire du 15 octobre 2018. Toutefois, le PA « Boissonnet » ayant été déposé à l'enquête publique après l'entrée en vigueur de la LATC révisée, le service précité a demandé par courriel du 29 mai 2019 de s'assurer que l'essentiel des droits à bâtir soit soumis à ce nouvel article 52 LATC. La taxe est ainsi perçue sur la parcelle n° 7054, dès la douzième année après l'entrée en vigueur du plan, uniquement en cas de non-réalisation du projet convenu d'ici là à savoir l'hébergement en EMS de 20 résidents supplémentaires. La taxe n'est pas perçue sur les autres parcelles, qui concernent d'une part un bâtiment scolaire, et, d'autre part, un bâtiment locatif bénéficiant d'une très légère augmentation de sa constructibilité.

11. Aspects financiers

11.1 Taxe sur l'équipement communautaire

Le PA « Boissonnet » n'est pas concerné par la taxe sur l'équipement communautaire, les fondations propriétaires étant exemptées de la taxe en vertu de l'article 90 de la loi sur les impôts directs cantonaux (LI) du 4 juillet 2000.

11.2 Incidences sur le budget d'investissement

Ce préavis n'a pas d'incidence sur le budget d'investissement de la Ville.

11.3 Incidences sur le budget de fonctionnement

Ce préavis n'a pas d'incidence sur le budget de fonctionnement de la Ville.

12. Conclusions

Eu égard à 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 N° 2020/08 de la Municipalité, du 26 mars 2020 ;

où 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 d'affectation communal au lieu-dit « Boissonnet » concernant le terrain compris entre le chemin Louis-Boissonnet (au nord et à l'est), le plan légalisé n° 538 et la lisière de la forêt (à l'ouest) et les parcelles n^{os} 7'001 à 7'004 et 20'742 (au sud) ;
2. d'abroger le plan partiel d'affectation n° 649 du 1^{er} mai 1991 ;
3. d'abroger du Plan général d'affectation les fractions dudit plan votées antérieurement et qui ne correspondent plus au projet ;
4. de corriger la numérotation des alinéas de l'article 23 du règlement ;
5. de donner à la Municipalité les pleins 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 ;
6. de porter le coût des indemnités éventuelles de la procédure au compte des « dépenses d'investissement du patrimoine administratif » ;
7. de charger la Municipalité de fixer un amortissement annuel à porter au budget de la Direction culture et développement urbain, rubrique n° 1930.0.331.0, lorsque les dépenses résultant des pouvoirs mentionnés sous chiffre 5 des présentes conclusions auront été engagées en tout ou partie, cet amortissement devant être incorporé et justifié dans le budget présenté l'année suivante ;
8. de limiter la validité des pleins pouvoirs prévus au chiffre 5 des présentes conclusions 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
Grégoire Junod

Le secrétaire
Simon Affolter

Annexes : - hors-texte du plan d'affectation communal ;
- plan de servitude de passage.