



Plan partiel d'affectation « La Rozavère – Eben-Hézer » concernant les parcelles comprises entre le chemin de Rovéréaz, la limite est de la parcelle n° 3'722, le chemin des Mayoresses et les plans légalisés n^{os} 441 et 688

Abrogation du plan d'extension n° 589 du 15 août 1979, du plan partiel d'affectation n° 642 du 12 mai 1989 et abrogation partielle du plan de quartier n° 466 du 4 juin 1965

Préavis N° 2018/45

Lausanne, le 11 octobre 2018

Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs,

1. Résumé

Le plan partiel d'affectation (PPA) « La Rozavère – Eben-Hézer » concerne le développement de deux fondations à but social situées à Chailly : la Fondation La Rozavère, qui n'a plus de droits à bâtir notamment pour lui permettre la mise aux normes des chambres des résidents, et la Fondation Eben-Hézer, dont les aires d'implantation en vigueur ne correspondent pas au développement d'une telle institution.

Le PPA soumis à votre Conseil préserve et valorise les bâtiments recensés et les qualités paysagères remarquables du site, tout en augmentant les droits à bâtir. Lors de l'enquête publique en automne 2017, une opposition et une intervention ont été déposées. Afin de permettre le retrait d'une opposition, la Municipalité vous propose d'adopter deux modifications au PPA soumis à l'enquête publique ; l'une d'entre elles consiste à maintenir une bande de verdure et l'autre réduit le gabarit d'implantation du dernier bâtiment construit à l'angle sud-est du périmètre.

2. Objet du préavis

Le présent préavis concerne deux institutions sises au chemin de Rovéréaz à Chailly : l'établissement médico-social (EMS) pour personnes âgées, la Fondation La Rozavère, et la Fondation Eben-Hézer, accueillant des adultes en situation de handicap. Ces deux fondations de droit privé, reconnues d'utilité publique, ont été fondées au XIX^e siècle et se sont régulièrement adaptées aux besoins changeant de la société. Elles se sont développées au cours des décennies de manière pavillonnaire dans un parc arboré.

L'élaboration d'un nouveau PPA, abrogeant le plan d'extension (PE) n° 589 du 15 août 1979 et son addenda, le PPA n° 642 du 12 mai 1989, ainsi que partiellement le plan de quartier (PQ) n° 466 du 4 juin 1965, fait suite à la demande de la Fondation La Rozavère. Cette fondation souhaite agrandir l'EMS afin d'augmenter sa capacité d'accueil et répondre aux directives cantonales en la matière.

Pour la Fondation Eben-Hézer, qui n'a pas de projet à court terme, l'élaboration du nouveau plan d'affectation permet de définir un potentiel de développement futur pour ses activités. A moyen terme, cette fondation souhaite réaliser une salle polyvalente pour ses activités sportives et l'organisation de réunions.

Compte tenu de l'intérêt public des constructions projetées, la Municipalité est entrée en matière et a ouvert une procédure de plan d'affectation dans sa séance du 6 septembre 2006.

3. Table des matières

1.	Résumé	1
2.	Objet du préavis	1
3.	Table des matières.....	2
4.	Préambule	3
4.1	Périmètre du PPA	3
4.2	Fondation La Rozavère.....	3
4.3	Fondation Eben-Hézer.....	3
4.4	Nécessité de légaliser.....	4
5.	Caractéristiques du plan	4
5.1	Objectifs du PPA.....	4
5.2	Utilisation du sol.....	5
5.3	Patrimoine.....	5
5.4	Mobilité et stationnement.....	6
5.5	Législation sur la protection de l'environnement	8
6.	Planifications de rang supérieur.....	9
7.	Cohérence avec le développement durable	9
7.1	Dimension sociale et culturelle	9
7.2	Dimension économique	10
7.3	Dimension environnementale	10
8.	Règlement.....	10
9.	Procédure.....	13
9.1	Observation de M. et Mme Eva-Maria et Kurt Appert, propriétaires au chemin de Rovéréaz 41.....	13
9.2	Opposition de Me Jean-Claude Perroud, mandaté par Mme Nicole Vallotton, propriétaire au chemin de Rovéréaz 17.....	14
9.3	Proposition de modifications du plan soumis à l'enquête.....	15
10.	Convention concernant les aspects fonciers et d'équipements liés au PPA	15
10.1	Opérations foncières et autorisations à bien-plaire	16
10.2	Frais futurs de la liaison routière entre les chemins de Rovéréaz et des Mayoresses	17
10.3	Entrée en vigueur et durée	17
10.4	Droit et for	17
11.	Aspects financiers	18
11.1	Taxe sur l'équipement communautaire.....	18
11.2	Incidences sur le budget d'investissement	18
11.3	Incidences sur le budget de fonctionnement	18
12.	Conclusions.....	18

4. Préambule

4.1 Périmètre du PPA

Situées au nord-ouest du chemin de Rovéréaz, les deux institutions se déploient dans un parc paysager, entourées de villas au sud et à l'est, et d'immeubles de logements collectifs à l'ouest, composés de constructions de cinq niveaux ponctuées de tours de 10 niveaux et plus (quartier de la Plantaz). Le site est délimité au nord par le chemin des Mayoresses.

Le périmètre du présent PPA couvre ainsi plus de 4.6 hectares et englobe la parcelle n° 3'552, propriété de la Fondation La Rozavère, une portion de la parcelle n° 3'703 et les parcelles n^{os} 3'704 à 3'706, propriétés de la Fondation Eben-Hézer, ainsi que quelques parcelles communales attenantes : la parcelle n° 3'722, entièrement comprise à l'intérieur des limites des constructions, ainsi que la parcelle n° 9'126 et une portion de la parcelle n° 9'199, afin de fixer de nouvelles limites des constructions sur le chemin des Mayoresses.

4.2 Fondation La Rozavère

La Fondation La Rozavère est propriétaire de la parcelle n° 3'552 de 16'759 m². Constitué de plusieurs bâtiments d'époques différentes dont les deux bâtiments historiques de l'ancien Asile des vieillards, datant respectivement de 1898 et 1906 et figurant en note *3* au recensement architectural du Canton de Vaud, le site offre actuellement une capacité d'accueil de 118 lits de gériatrie et 30 en Structure de préparation et d'attente à l'hébergement (SPAH).

Durant cette dernière décennie, la fondation a mis en œuvre un programme de modernisation et de mise aux normes des chambres existantes, ce qui a induit une diminution de la capacité d'accueil. Elle a construit la SPAH sise le long du chemin de Rovéréaz et réalisé un restaurant ouvert au public, Les Escapades gourmandes, par la démolition-reconstruction de la liaison entre les bâtiments recensés.

Dans le cadre de son programme, la fondation a étudié plusieurs variantes d'extension des bâtiments existants. Ces études ont fait ressortir que la qualité du site résidait en majeure partie dans le rapport qu'entretiennent les deux bâtiments recensés et leur dégagement au sud qui est à préserver. Dès lors, le potentiel majeur de développement du PPA se situe à l'ouest de la parcelle.

Sur cette base, la fondation a lancé en 2015 un concours d'architecture en procédure ouverte, selon le règlement SIA 142, avec la participation du Département de la santé et de l'action sociale, pour la réalisation d'un nouveau bâtiment d'hébergement comprenant 66 lits de gériatrie, ainsi que des espaces communs et administratifs ; 56 projets ont été rendus et jugés en juin 2015.

Avec ce projet et la modernisation des dernières chambres, le site accueillera à terme 150 lits de gériatrie, 30 lits en SPAH, neuf logements protégés, le restaurant précité, un pôle administratif et un garage souterrain d'une cinquantaine de places.

4.3 Fondation Eben-Hézer

La Fondation Eben-Hézer à Lausanne se consacre aux personnes en perte d'autonomie, atteintes dans leur corps, leur psychisme ou leurs liens relationnels. La fondation est propriétaire des parcelles n^{os} 3'704, 3'705 et 3'706 et de la parcelle n° 3'703, partiellement incluse dans le PPA, totalisant une surface de 26'679 m². Actuellement, le site accueille 94 résidents. Le bâtiment principal de la fondation, la Maison Julie Hofmann, sise au chemin de Rovéréaz 35, présente une typologie hospitalière caractéristique et figure également en note *3* au recensement architectural du Canton de Vaud.

La fondation gère également trois autres sites, sur lesquels le personnel peut être amené à travailler :

- la Prairie, au chemin de Rovéréaz 18 (126 résidents en situation de handicap) ;
- la Cité des Genevriers, à Saint-Légier (170 résidents en situation de handicap) ;
- le Home Salem, à Saint-Légier (EMS, 65 résidents).

Le siège est à Lausanne, dans le périmètre du PPA, ce qui requiert des bureaux et des salles de réunions pour les séances plénières, les commissions et les cours. De plus, l'administration des ateliers est également centralisée sur le site. Les ateliers à vocation socialisante accueillent jusqu'à 96 personnes en situation de handicap venant quotidiennement de l'extérieur, logeant soit à La Prairie, soit en logements protégés en ville, soit dans leur famille.

A moyen terme, la fondation envisage de réaliser une salle polyvalente (aula + gymnastique).

4.4 Nécessité de légaliser

Actuellement, l'essentiel du périmètre est régi par deux plans. Le premier, le PE n° 589 du 15 août 1979, avait pour but de permettre le développement d'Eben-Hézer et plus globalement, d'adapter les règles aux deux institutions qui étaient régies par les dispositions de la zone villa du règlement sur le plan d'extension (RPE) de 1942. Le PE n° 589 ne prévoyait aucune mesure de protection des bâtiments existants.

Depuis le 12 mai 1989, un second plan, addenda au PE n° 589, le PPA n° 642, complète les dispositions applicables à la parcelle de la Fondation La Rozavère. De nouveaux droits à bâtir lui ont permis de réaliser une extension dans la partie nord-ouest de sa propriété. Une autre aire d'implantation plus modeste, prévue le long du chemin de Rovéréaz, a permis la construction de la SPAH en 2013.

Le parc, qui s'étend sur tout le sud du périmètre, est situé en zone de verdure. La bande inconstructible de 20 m de large induite par la ligne électrique à haute tension des Services industriels, traverse les deux plans. Or depuis 2003, cette ligne a été enterrée sous la route d'Oron, ce qui libère des secteurs qui ne pouvaient pas être constructibles, mais qui structurent encore l'organisation du territoire.

Dans ce contexte, les périmètres d'implantation des constructions et les droits à bâtir du PE n° 589 et de son addenda, le PPA n° 642, doivent être adaptés pour permettre la réalisation du nouveau bâtiment d'hébergement de la Fondation La Rozavère et répondre aux besoins de développement à moyen terme de la Fondation Eben-Hézer. L'abrogation de ces deux plans est également l'occasion de revoir les autres dispositions réglementaires et de les adapter aux exigences actuelles, notamment en matière de stationnement et de mieux prendre en compte les qualités paysagères et patrimoniales indéniables du site.

5. Caractéristiques du plan

5.1 Objectifs du PPA

Le but du PPA est de permettre le développement de deux établissements à but social, tout en préservant les bâtiments recensés et les qualités paysagères du site. Dès lors, le plan suit les objectifs suivants :

- conserver les éléments constitutifs du site et du paysage : bâtiments recensés et leurs dégagements sud, l'allée d'arbres au sud de la Maison Julie Hofmann, le cordon d'arbres majeurs situé à l'ouest, respecter les caractéristiques relevées dans l'Inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger (ISOS) ;
- accorder suffisamment de souplesse aux aires d'implantation pour permettre de répondre aux besoins cantonaux en matière d'assistance médico-sociale et aux perspectives de développements des deux institutions ;
- limiter le coefficient d'utilisation du sol (CUS) à 1, compte tenu des caractéristiques du site ;
- maintenir un maximum d'espaces verts en pleine terre ;
- diminuer l'impact des véhicules motorisés en libérant les espaces extérieurs.

5.2 Utilisation du sol

Le PPA « La Rozavère – Eben-Hézer », entièrement équipé, est affecté en zone d'installations (para-)publiques et définit les quatre aires suivantes : une aire d'implantation des constructions, une aire d'implantation des constructions basses, une aire de verdure et une aire de dégagement. La zone comprend en outre des bâtiments et murs à conserver ainsi que des bosquets et une allée d'arbres à protéger.

Aire d'implantation des constructions

Hormis les bâtiments inscrits au recensement architectural du Canton de Vaud, les constructions existantes principales sont incluses dans des aires d'implantation des constructions qui accordent généralement un étage de plus à l'existant. Les aires sont limitées par une cote d'altitude maximale. Les plus hautes d'entre elles permettent de réaliser quatre niveaux. Par rapport aux droits actuels, l'augmentation des droits à bâtir est de l'ordre de 75%.

Aire d'implantation des constructions basses

Cette aire concerne essentiellement le périmètre permettant de réaliser la salle polyvalente semi-enterrée d'Eben-Hézer, dont la toiture doit être aménagée en continuité du parc situé en amont.

Aire de verdure

Cette aire comporte non seulement les espaces verts, mais également les surfaces dédiées aux accès et au stationnement, qui sont admises dans cette aire, afin de ne pas en figer le potentiel d'aménagement. Cependant, pour permettre le développement de grands arbres, plus de 30% de la surface de chaque parcelle doivent rester végétalisés en pleine terre (sans construction souterraine, en surfaces engazonnées, arborées, prairies, plates-bandes, plantages, etc.), ce qui représente pour le site de La Rozavère 5'027 m², arrondis à 5'000 m² dans le règlement du PPA (art. 14) et pour le site d'Eben-Hézer 7'491 m², arrondis à 7'500 m².

Aire de dégagement

Cette aire est réservée à un futur aménagement de voirie en appliquant l'article 46 du plan général d'affectation (PGA), du 26 juin 2006. Ce dernier prévoit la possibilité d'autoriser de petites constructions à bien plaisir, c'est-à-dire qu'en cas de réalisation ou d'élargissement du domaine public, la Municipalité peut exiger l'enlèvement sans indemnité des constructions autorisées, aux frais du propriétaire.

5.3 Patrimoine

L'ISOS inclut le périmètre de ce PPA dans un « périmètre environnant » (N° LXXV) qui s'étend sur un peu plus de cinq hectares en se prolongeant au sud jusqu'à la rupture de pente. Ce périmètre est décrit ainsi : « *Secteur verdoyant se déployant essentiellement sur un coteau, comprenant l'ancienne campagne du Devin au sud et deux institutions au nord : l'Etablissement médico-social La Rozavère sur un replat, à mi-hauteur et l'un des deux sites d'Eben-Hézer Lausanne, dans la partie supérieure, tous deux constitués de vastes édifices de deux à quatre niveaux dispersés dans les parcs arborisés, annexes plus basses, fin 19^e s. – 2014* ».

L'ISOS a attribué à ce périmètre un objectif de sauvegarde « A », qui préconise la sauvegarde de l'état existant en tant qu'espace libre, la conservation de la végétation et des constructions anciennes essentielles pour l'image du site.

Il a par ailleurs identifié deux éléments individuels composés, d'une part, des bâtiments historiques de l'EMS La Rozavère et, d'autre part, de la Maison Julie Hofmann pour la Fondation Eben-Hézer, eu égard à leur valeur intrinsèque.

La Rozavère (ECA n° 7'489 a/b/c)

Les deux bâtiments historiques de la fondation ont été construits par les architectes Mauerhofer et van Dorsser ; le premier à l'est, en 1898, et le second à l'ouest, en 1906. Ils témoignent aujourd'hui encore d'une architecture destinée dès l'origine à prendre en charge des personnes âgées. Il s'agit en effet du plus ancien établissement de ce type à Lausanne.

Les deux bâtiments ainsi que la petite dépendance située au nord figurent dans l'ISOS comme élément individuel (EI – LXXV.0.2) : « *Bâtiments historiques de l'EMS La Rozavère, deux à trois niveaux, animation des toitures, édifice originel à l'est construit comme premier asile de vieillards dans la région, 1898-99, doublé à l'ouest vers 1906, (...), petite dépendance 1902* ». L'objectif de sauvegarde « A » attribué par l'ISOS à ces trois bâtiments, qui préconise la sauvegarde intégrale de la substance, corrobore la note *3* au recensement architectural du Canton de Vaud, attribuée en 1996 et qui désigne les objets d'intérêt local¹.

La récente démolition du corps de liaison, qui datait de 1949 et ne présentait pas de qualités patrimoniales, a permis la construction à son emplacement du restaurant « Les Escapades gourmandes », salle à manger des résidents ouverte au public. Le jardin qui se déploie vers le sud offre un environnement de qualité à ces édifices.

Maison Julie Hofmann (ECA n° 9889a)

La « Maison Julie Hofmann », du nom de la fondatrice d'Eben-Hézer, figure au recensement architectural du Canton de Vaud avec la note *3*. En effet, sous le nom d'Eben-Hézer, qui signifie la pierre du secours, Sœur Julie Hofmann a créé en 1899 une cellule familiale en faveur de celles et ceux qu'elle appelait les « blessés de la vie ». Construit en 1931 sur les plans de l'architecte Dominique Boscoscuro, ce bâtiment présente une typologie hospitalière caractéristique avec ses balcons profonds en façade sud qui reposent sur des piliers de pierre à chapiteau.

L'ISOS relève pour cet élément individuel (EI – LXXV.0.3) : « *Maison Julie Hofmann, trois niveaux, toit à croupes marqué par de grandes lucarnes, profonds balcons filants, typologie hospitalière, 1933* ». L'ISOS a attribué à cet édifice un objectif de sauvegarde « A » qui préconise la sauvegarde intégrale de la substance. Bien conservé dans son enveloppe extérieure, il a été adapté à une prise en charge moderne des résidents et sera maintenu dans le cadre du présent PPA.

Le PPA vise ainsi à protéger les bâtiments relevés par l'ISOS comme éléments individuels à sauvegarder et recensés en note *3*. Toute intervention sur ces bâtiments et leurs abords immédiats est soumise aux conditions et restrictions fixées par la Municipalité, en application de l'article 73 du PGA.

Le périmètre du plan n'inclut pas de jardins historiques. Cependant, les qualités paysagères et le cadre verdoyant mentionné par l'ISOS impliquent des mesures de protection adéquates. Les aires d'implantation des constructions sont délimitées afin de mettre en valeur la végétation caractéristique, c'est-à-dire les massifs à l'ouest, l'allée de platanes sur le site d'Eben-Hézer au sud de la Maison Julie Hofmann, les arbres majeurs le long du chemin de Rovéréaz, ce qui garantit d'importants dégagements sur le grand paysage et des espaces verts.

5.4 Mobilité et stationnement

Transports publics

La desserte en transports publics du site peut être qualifiée de moyenne ; en bordure du plan, la ligne de bus tl n° 42 dessert le chemin de Rovéréaz du lundi au samedi, de 6h à 19h, avec deux à trois courses par heure.

Les autres offres, les lignes régionales et tl n°s 6, 7 et 41, se situent à plus de 500 m et sont principalement atteignables par le chemin de Rovéréaz, qui présente une forte déclivité.

¹ Selon la définition qu'en donne la Section monuments et sites du Service cantonal immeubles, patrimoine et logistique du Canton, ces bâtiments méritent d'être conservés. Ils peuvent cependant être modifiés à condition de ne pas altérer les qualités qui ont justifié leur note.

Mobilité douce

L'îlot délimité par l'avenue du Temple, les chemins du Devin, des Mayoresses et de Rovéréaz, incluant le périmètre du PPA, est vaste et peu perméable aux piétons. Dans ce contexte, une servitude foncière sera constituée pour créer une liaison piétonne publique reliant le chemin du Devin au chemin de Rovéréaz (voir chapitre 9 du présent préavis).

La détermination du nombre de places vélos du PPA se base sur la norme édictée par l'association suisse des professionnels de la route et des transports (norme VSS). Pour les activités recensées à l'intérieur du périmètre du PPA, un ratio de deux places vélos pour dix places de travail est applicable en prenant en compte un facteur de réduction de 50% pour forte déclivité du secteur. Celui-ci a été transposé par surface de plancher déterminante (SPd), sur la base d'une évaluation du nombre d'employés présents simultanément sur leur lieu de travail². En découle le ratio proposé d'une place vélo pour 350 m² de SPd supplémentaire octroyé par le PPA. Cela représente, à terme, une vingtaine de places de vélo supplémentaires pour La Rozavère et plus d'une trentaine pour Eben-Hézer.

Stationnement des véhicules motorisés : état existant

Aujourd'hui, le site de La Rozavère comprend 45 places de stationnement à l'air libre, situées au nord et à l'est des deux bâtiments recensés.

Le site d'Eben-Hézer compte 96 places à l'air libre réparties à l'est et au nord-est de la Maison Julie Hofmann. Le site de La Prairie, faisant également partie de la Fondation Eben-Hézer, situé à 300 m en contrebas sur le chemin de Rovéréaz, en dénombre 35 en plus.

La Fondation La Rozavère a établi un plan de mobilité au mois de juin 2017. La Fondation Eben-Hézer, sensibilisée à cette problématique, se préoccupe des questions de mobilité de son personnel sur ses quatre sites et en étudie les modalités.

Stationnement des véhicules motorisés : besoins futurs

Conformément au plan des mesures OPair, compte tenu de la desserte moyenne en transport public et de la déclivité du chemin de Rovéréaz, le nombre maximal autorisé de places de stationnement est défini par la norme VSS, en appliquant le bas de la fourchette de la localisation C, soit 50% des besoins.

Pour la Fondation La Rozavère, s'agissant d'un EMS type « Etablissement pour personnes âgées, sanatorium », la norme VSS s'applique aisément, soit 0.8 place par lit, visiteurs compris.

Pour la Fondation Eben-Hézer, la catégorie « petit hôpital, clinique » de la norme doit être appliquée pour calculer les besoins en stationnement, soit 1.5 place par lit, visiteurs compris. Les besoins pour l'atelier, actuellement de 1'300 m², ainsi que l'administration du siège de la Fondation couvrant aujourd'hui 382 m² doivent par ailleurs s'ajouter à ces besoins, ceux-ci ne pouvant pas être mutualisés aux besoins hospitaliers.

Un scénario théorique de 240 lits pour La Rozavère et 208 lits pour Eben-Hézer a permis d'obtenir un nombre maximal de places de stationnement pour évaluer l'augmentation de trafic et en vérifier les conséquences, objet de l'étude « circulation et accès » accompagnant le dossier de PPA. Ce nombre maximal de places de stationnement figure dans le règlement du PPA par institution, soit 96 places pour la Fondation La Rozavère et 168 places pour la Fondation Eben-Hézer.

Le PPA exige que toutes les nouvelles places soient souterraines, de façon à préserver le cadre verdoyant du site. Font exception les minibus spécialement aménagés pour le transport des résidents. Constituant un réel outil de travail pour la fondation, leur stationnement en surface est admis et s'ajoute aux places de stationnement calculées précédemment.

² 270 employés, soit 54 places vélos pour une SPd existante de 18'578 m² : ratio d'une place pour 344 m² SPd.

5.5 Législation sur la protection de l'environnement

Outre l'impact paysager, l'un des principaux impacts du projet sur l'environnement est, à terme, l'augmentation du nombre de véhicules. Une étude « circulation et accès » renseigne sur l'impact maximal du trafic généré par ce PPA, qui reste dans des limites acceptables compte tenu de la capacité d'accueil du réseau actuel. L'étude a en effet évalué à 700 le nombre de mouvements par jour actuels générés par les deux institutions. En réalisant tous les droits à bâtir et toutes les places de stationnement autorisées, on obtient environ 1'200 mouvements par jour.

Risques environnementaux

Seule une antenne de téléphonie mobile, située sur le bâtiment haut au nord-ouest du périmètre du PPA, a aujourd'hui un rayon d'influence qui affecte légèrement l'angle nord d'une aire d'implantation des constructions, en application de l'ordonnance sur la protection contre le rayonnement non ionisant (ORNI), du 23 décembre 1999. Bien que la Fondation Eben-Hézer n'ait pour l'heure pas de projet en vue, l'opérateur a été informé et s'est engagé à adapter son antenne lors d'une demande de permis de construire dans cette aire.

Pour le reste, aucun risque environnemental majeur n'est répertorié dans le périmètre du PPA (dangers naturels, ordonnance sur les accidents majeurs (OPAM) du 27 février 1991, ORNI, etc.). A relever, à ce sujet, que la ligne à haute tension qui passait par ce périmètre a été enterrée et n'a plus d'incidence sur le PPA.

Milieux naturels

Sans offrir une richesse biologique particulière (biotope, espèces rares, etc.), le site présente un caractère arboré et verdoyant qui doit être préservé. Afin de permettre le développement de grands arbres et d'une végétation de qualité, le PPA prévoit une aire de verdure et impose un quota minimum de surfaces végétalisées en pleine terre : soit 5'000 m² de pleine terre pour la Fondation La Rozavère et 7'500 m² pour la Fondation d'Eben-Hézer (environ 30% de la surface cadastrale), ce qui dépasse largement les exigences usuelles du PGA en la matière.³

Le PPA vise également à conserver au maximum la frange ouest arborisée ainsi que l'allée au sud de la Maison Julie Hoffman. L'article 14 du règlement du PPA renvoie aux dispositions du PGA en matière de protection des arbres.⁴

Un suivi environnemental et un projet paysager ont été élaborés en lien avec ce PPA. Ces travaux sont garants des qualités paysagères et naturelles du site. Le développement des constructions veillera à la conservation des arbres mentionnés sur le PPA et de ceux dont le maintien est rendu possible par les volumes proposés.

Eaux pluviales et usées

Le PPA se situe en secteur à système séparatif selon le Plan général d'évacuation des eaux (PGEE), dans lequel la zone est définie comme « mauvaise » en termes d'infiltration.

Les nouveaux bâtiments prévus par ce PPA seront raccordés au réseau en séparatif. Selon les données surfaciques du PPA et en tenant compte, d'une part, de surfaces vertes en pleine terre d'au moins 30% des parcelles et, d'autre part, des surfaces restantes en cheminements perméables, il est ainsi en cohérence avec les exigences du PGEE.

Le concept définitif de gestion des eaux devra être précisé lors de la demande de permis de construire.

³ Cf. article 51 du PGA : « Chaque tranche ou fraction de 100,00 mètres carrés de surface de plancher brute habitable [...] entraîne l'obligation d'aménager une surface de 20,00 mètres carrés en espaces verts ».

⁴ Cf. article 53 du PGA : « Le propriétaire plante au minimum un arbre d'essence majeure pour chaque tranche ou fraction de 500 m² de surface cadastrale de la parcelle. Le choix des essences se porte si possible sur des essences indigènes ».

Protection contre le bruit

Le degré de sensibilité (DS) au bruit II est attribué à l'ensemble du périmètre du PPA. Pour respecter les valeurs limites, les bâtiments projetés le long du chemin de Rovéréaz comprenant des locaux sensibles au sens de l'Ordonnance sur la protection contre le bruit (OPB), du 15 décembre 1986, nécessiteront des analyses complémentaires lors de la demande d'autorisation de construire.

Utilisation rationnelle de l'énergie

Le PPA est conforme à la loi cantonale sur l'énergie du 1^{er} juillet 2014 et favorise une utilisation rationnelle et durable de l'énergie. Le règlement permet l'installation de panneaux solaires en toiture.

Dans la mesure du possible, un concept énergétique global devra être établi lors de la première demande de permis de construire, notamment pour étudier la faisabilité du raccordement au réseau de chauffage à distance (CAD) attenant.

Située en dehors du plan directeur du CAD, la partie nord du PPA pourra être raccordée au gaz ou à un autre concept de chauffage.

6. Planifications de rang supérieur

Le PPA est conforme à la 4^e adaptation du Plan directeur cantonal (PDCn) qui stipule qu'il faut localiser l'urbanisation dans les centres (ligne d'action A1 du PDCn) et optimiser l'implantation des équipements publics (ligne d'action B4 qui, par extension, est valable pour les équipements médico-sociaux).

Situé dans le périmètre compact du Plan d'agglomération Lausanne-Morges (PALM) 2016, il s'inscrit dans les objectifs généraux de la fiche « R11 Agglomération Lausanne-Morges » favorisant le concept d'une agglomération compacte et dans deux orientations stratégiques : la première reconnaissant le rôle moteur du développement attribué au centre de Lausanne et la seconde encourageant une urbanisation alliant densité et qualité.

Il s'inscrit dans la continuité du Plan directeur communal (PDCoM) de 1996 qui vise à renforcer les équipements collectifs dont ceux dédiés au secteur sanitaire et à la vie sociale et développe les principes suivants : « 24. Mise à disposition d'équipements préscolaires et médico-sociaux favorisant le maintien des familles et des personnes âgées dans leur quartier. 25. Recherche d'une complémentarité entre équipements publics (parc-école, parc-EMS, etc.) et dès lors, favoriser leur regroupement de façon à maximiser leur attractivité et l'animation qui en découle ».⁵

7. Cohérence avec le développement durable

Le PPA « La Rozavère – Eben-Hézer » s'inscrit dans les objectifs du développement urbain durable en répondant à ses trois dimensions : sociale, économique et environnementale.

7.1 Dimension sociale et culturelle

A travers les différentes activités, ateliers et autres, ce plan contribue à offrir aux résidents de nombreuses interactions sociales et leur permet de s'épanouir dans un cadre de vie agréable et convivial, tout en pouvant profiter d'un milieu urbain, vivant et stimulant. Notons également que le site est plus facilement accessible aux visiteurs qu'une localisation plus périphérique, ce qui va dans le sens d'une meilleure intégration sociale des résidents.

Les développements autorisés par le plan répondent également aux normes en matière d'EMS et permettront à ce titre de proposer aux résidents une offre de chambres modernisées et confortables.

Le PPA s'attache à valoriser le patrimoine et l'identité du site, support traditionnel du lien social, favorisant le sentiment d'appartenance des résidents.

⁵ PDCoM, 1996, p. 48, chapitre « Equipements publics et parapublics ».

7.2 Dimension économique

D'une part, la prise en charge de personnes en situation de handicap et des seniors est un secteur d'activité avec une logique économique, que le plan permet de conforter.

D'autre part, l'augmentation des droits à bâtir permet aux deux institutions d'accueillir davantage de pensionnaires (résidents ou provenant de l'extérieur). En termes de personnel, ce regroupement permet d'optimiser la prise en charge de personnes en perte d'autonomie, ce qui induit des économies d'échelle.

Enfin, le plan permettra de renforcer les activités de la Fondation Eben-Hézer, dont les ateliers, qui sont un lieu de production et de vente.

7.3 Dimension environnementale

La densification d'un site à proximité du centre urbain et bénéficiant d'une offre adaptée en transport public diminue l'impact de la mobilité individuelle des employés et des visiteurs sur l'environnement.

Par ailleurs, les objectifs décrits précédemment montrent que le PPA permet de préserver le patrimoine naturel et paysager du site et répond aux nombreuses exigences environnementales (énergie, gestion des eaux, bruit, etc.).

8. Règlement

Titre I – Dispositions générales

1. But

Le présent plan a pour but de permettre le développement de deux établissements à but social, tout en préservant les bâtiments recensés et les qualités paysagères du site.

2. Périmètre

Le plan partiel d'affectation « La Rozavère – Eben-Hézer » s'applique au périmètre tel que défini sur le plan.

3. Composition du dossier

Le plan partiel d'affectation « La Rozavère – Eben-Hézer » comprend un plan, trois coupes à l'échelle 1:1'000, un schéma de zone, un plan de mutation foncière, ainsi qu'un règlement.

Titre II – Zone d'installations (para-)publiques

Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone

4. Destination

La zone d'installations (para-)publiques est destinée aux établissements médico-sociaux, petit hôpital, clinique, ainsi qu'aux affectations en lien avec la destination principale : ateliers, logements protégés, logements de fonction, bureaux, etc.

5. Composition

La zone est composée de bâtiments à conserver et des aires suivantes :

- a. aire d'implantation des constructions ;
- b. aire d'implantation des constructions semi-enterrées ;
- c. aire de verdure ;
- d. aire de dégagement.

Chapitre 2 : Aire d'implantation des constructions

6. Constructibilité

¹ Le plan et les coupes fixent le gabarit maximal de chaque aire d'implantation des constructions par secteur d'altitude.

² Les distances entre bâtiments et leurs dimensions en plan ne sont pas limitées. Situés dans une même aire d'implantation, les bâtiments peuvent être reliés entre eux.

7. Empiètements

Les balcons, oriels, marquises, avant-toits, porches d'entrée, sauts-de-loup, rampes, etc., peuvent déborder au maximum de 2.00 m des aires d'implantation des constructions, à l'exception des sorties d'abris PC et des rampes qui ne sont pas limitées. Les limites des constructions doivent être toutefois strictement respectées.

8. Toitures

¹ La forme des toitures est libre.

² Pour les toitures plates ou à faible pente, les cotes d'altitude maximales indiquées en plan sont mesurées à la corniche ou à l'acrotère.

³ A l'exception des surfaces aménagées en terrasse accessible, les toitures plates ou à faible pente des nouveaux bâtiments doivent être végétalisées de façon extensive et diversifiée, et participer à la rétention des eaux claires.

⁴ Pour les autres formes de toiture, le faîte peut dépasser la cote d'altitude maximale indiquée en plan, au maximum de 2.00 m, à condition que le niveau des corniches correspondantes soit au moins abaissé d'autant par rapport à la cote d'altitude maximale autorisée.

9. Superstructures

¹ Les superstructures à fonction technique (cage d'ascenseur, aérorefroidisseur, cheminée, aération, etc.) doivent être autant que possible groupées et, hormis les panneaux solaires, réduites au minimum nécessaire.

² Leur hauteur maximale est limitée à 2.50 m, mesurée à partir du niveau fini de la toiture.

Chapitre 3 : Aire d'implantation des constructions basses

10. Destination

¹ L'aire d'implantation des constructions basses est destinée aux locaux habitables, notamment pour des salles spéciales (réunion, aula, gymnastique, etc.).

² La dalle-toiture est régie par les dispositions réglementaires de l'aire de verdure, en prolongement de celle-ci.

11. Empiètements

Les rampes, escaliers, sorties d'abri PC ou autres empiètements analogues peuvent déborder de cette aire.

12. Emergences

Au maximum trois faces semi-enterrées sont autorisées.

Chapitre 4 : Aire de verdure

13. Destination

L'aire de verdure est destinée aux espaces verts, aux aménagements extérieurs, aux accès véhicules et au stationnement.

14. Espaces verts et arborisation

¹ Au minimum 5'000 m² de la parcelle n° 3'552 et 7'500 m² de la parcelle n° 706 doivent rester végétalisés en pleine terre, c'est-à-dire en surfaces engazonnées, arborées, prairies, plates-bandes, plantages, etc., sans construction souterraine.

² Concernant la plantation et la protection des arbres, les articles 53 à 60 du Plan général d'affectation (PGA), approuvé le 26 juin 2006, sont applicables.

15. Constructibilité

¹ Des constructions de minimales importances telles que murets, rampes, escaliers, pavillon, pergola, bassin, jeux, installation sportive, abris (à vélos, conteneurs, etc.) et des super structures telles que sorties d'escaliers, d'ascenseurs, aération, verrière, etc. sont autorisées. Leur hauteur ne doit pas excéder 3.50 m mesurée depuis le sol aménagé.

² Sous réserve du respect de l'article 14 alinéa 1 ci-dessus, les constructions souterraines sont autorisées en application de l'article 81 du PGA.

Chapitre 5 : Aire de dégagement

16. Destination

L'aire de dégagement est réservée à l'aménagement de la voirie. L'article 46 du PGA est applicable.

Chapitre 6 : Conservation du patrimoine bâti et végétal

17. Bâtiment / mur à conserver

¹ Toute intervention sur un bâtiment / mur à conserver et ses abords immédiats est soumise aux conditions et restrictions fixées par la Municipalité, en application de l'article 73 du PGA.

² Un bâtiment à conserver peut faire l'objet de transformations, de modestes agrandissements, de changement d'affectation, si ces modifications sont objectivement fondées et si elles sont compatibles avec la conservation et la mise en valeur du bâtiment.

18. Bosquets et allée d'arbres à protéger

Les bosquets de grands arbres, figurés à titre indicatif sur le plan, ainsi que l'allée d'arbres au sud de la Maison Julie Hofmann sont à maintenir dans leur ensemble. Lors du renouvellement des peuplements, les essences diversifiées, indigènes et en station doivent être privilégiées.

Chapitre 7 : Stationnement et accès véhicules

19. Voitures, minibus et livraison

¹ Pour les voitures, le nombre maximal autorisé de places de stationnement est défini par la norme en vigueur édictée par l'association suisse des professionnels de la route et des transports (VSS n° 640'281). Le type de localisation C est applicable en retenant le bas de la fourchette.

² Au total, le nombre maximum de places autorisé, toute affectation confondue, est limité à 96 sur la parcelle n° 3'552 et à 168 sur la parcelle n° 3'706.

³ Toutes les nouvelles places doivent être souterraines. Exceptionnellement, la Municipalité peut autoriser la relocalisation de quelques places existantes à l'air libre sous réserve de l'article 14 du présent règlement, ainsi que d'un emplacement et d'un traitement paysager respectueux du site.

⁴ Les espaces pour la livraison, la dépose-minute et les minibus nécessaires pour le fonctionnement de l'institution, ainsi que l'autopartage sont autorisés à l'air libre et ne sont pas compris dans les quotas maximaux ci-dessus.

20. Deux-roues motorisés

Pour les deux-roues motorisés, le nombre minimum de places devant être aménagées correspond aux 15% du nombre de places autorisé pour voitures de tourisme.

21. Stationnement pour vélos

¹ Pour toute nouvelle construction, le besoin minimum pour les vélos est de 1 place / 350 m² / de surface de plancher déterminante (SPd).

² Les places doivent être abritées et localisées, proches des entrées des bâtiments. Plus de la moitié doit se trouver dans un espace qui peut être sécurisé.

22. Accès véhicules

Les accès autorisés aux véhicules motorisés figurent sur le plan. Leurs emplacements sont indicatifs.

Titre III – Dispositions complémentaires

23. Liaison piétonne

La liaison piétonne, dont le tracé est indicatif, est ouverte au public et en mixité avec l'accessibilité véhicule des bordiers.

24. Bruit

¹ Le degré de sensibilité II est attribué à l'ensemble du plan, en application de l'ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit (OPB) du 15 décembre 1986.

² La conception architecturale ainsi que les typologies doivent être guidées par la recherche de solutions permettant une protection phonique efficace des pièces sensibles aux nuisances dues au trafic routier.

³ Une étude acoustique doit faire partie du dossier de demande de permis de construire pour toute nouvelle construction habitable formant le premier front le long du chemin de Rovéréaz.

25. Energie

Tout nouveau projet de construction doit favoriser une utilisation rationnelle et durable de l'énergie.

26. Sous-station électrique

Suivant les puissances en énergie électrique demandées par les nouvelles constructions, un local ou un emplacement indispensable aux sous-stations de transformation électrique doit être mis à disposition du Service de l'électricité, selon ses directives.

27. Gestion des eaux

Des mesures globales de gestion des eaux claires sont obligatoires pour l'ensemble des nouveaux aménagements. Les bâtiments, installations et aménagements doivent être conçus de manière à limiter au maximum le débit des eaux météoriques rejetées à l'exutoire, selon la directive communale.

28. Dispositions légales finales

¹ Le présent plan abroge, à l'intérieur de son périmètre, toute disposition de plan légalisé antérieurement.

² Sont réservées les dispositions légales et réglementaires, édictées par la Confédération, le Canton et la Commune, notamment celles du PGA, qui s'appliquent à titre supplétif.

³ Le présent plan partiel d'affectation entre en vigueur 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)⁶, le Service du développement territorial (SDT) du Département cantonal du territoire et de l'environnement (DTE) a procédé à l'examen préalable du dossier, qui lui a été soumis à deux reprises. Suite au préavis favorable du SDT du 22 septembre 2017, une séance publique a eu lieu le 23 octobre 2017 à la Fondation de La Rozavère pour annoncer l'ouverture de l'enquête publique, qui s'est déroulée du 24 octobre au 23 novembre 2017. Dès son ouverture, une information a figuré sur le site internet de la Ville.

Une observation et une opposition ont été déposées durant la période de l'enquête publique.

9.1 Observation de M. et Mme Eva-Maria et Kurt Appert, propriétaires au chemin de Rovéréaz 41

Voisins directs de la Fondation Eben-Hézer au nord-est du périmètre du plan, M. et Mme Appert critiquent essentiellement deux points : la liaison routière, ainsi que la constructibilité qui obstrue leur vue. Selon eux, l'augmentation du nombre de places de parc, couplée à la liaison entre les chemins de Rovéréaz et des Mayoresses devant leur maison, engendrera trop de nuisances sur leur propriété. Ils estiment par ailleurs que l'aire d'implantation située la plus proche de leur maison leur coupe la vue sur le lac depuis les derniers étages et que leur bien perd de la valeur.

⁶ Les anciens articles 1 à 79 ont été abrogés par la nouvelle loi modifiant celle du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions, entrée en vigueur le 1^{er} septembre 2018. Celle-ci introduit une numérotation totalement différente de 1 à 73, complétée par un article 132.

Réponse

A réception de cette observation, la Municipalité a invité M. et Mme Appert à participer à une séance de conciliation, conformément à l'article 40 LATC. Suite aux explications données par la Direction de la culture et du développement urbain, l'opposition a été retirée par courrier du 14 février 2018.

9.2 Opposition de Me Jean-Claude Perroud, mandaté par Mme Nicole Vallotton, propriétaire au chemin de Rovéréaz 17

Ci-après, de larges extraits de l'opposition. La parcelle de Mme Vallotton est voisine, au sud du périmètre du plan.

a. « [...] Agrandissement du SPAH

Les parcelles dont l'opposante est propriétaire, respectivement usufruitière, se situent immédiatement sous le bâtiment du SPAH, promis à un agrandissement important selon le PPA. Ce bâtiment pourrait en effet, selon le plan mis à l'enquête, non seulement étendre son emprise au sol, mais également être surélevé jusqu'à la cote de 623 m d'altitude.

Or, on rappelle que le périmètre du plan prend place sur un coteau d'une certaine déclivité [...]. Il en résulte qu'une altitude de quelques 10 m sépare le terrain naturel à la hauteur de l'habitation de l'opposante de celui du SPAH, ce qui a pour effet de créer une impression de contre-plongée particulièrement prononcée depuis les parcelles du bas : les bâtiments en aval apparaissent en quelque sorte comme « écrasés » par le SPAH qui les surplombe immédiatement. Cette impression est d'autant plus forte que les bâtiments situés en aval sont beaucoup moins hauts et volumineux que le SPAH, ne serait-ce que par rapport à son gabarit actuel fort imposant.

Or la hauteur supplémentaire permise par le PPA soulignerait encore davantage ce contraste et achèverait de péjorer la situation [...].

b. Accès au parking souterrain

[...] même si cela ne ressort pas explicitement du plan mis à l'enquête, la Rozavère prévoit de créer un parking souterrain de quelques 60 places de stationnement, avec rampe d'accès et desserte, sur la partie sud de la parcelle. Le plan comporte une simple flèche à l'angle sud-est de la parcelle n° 3552, indiquant l'accès réservé aux véhicules.

Cela signifie en réalité qu'une route et une rampe d'accès au parking prendraient place en limite de propriété avec la parcelle n° 3'554 dont l'opposante est usufruitière. Cette route supporterait un trafic non négligeable, puisque le parking est prévu pour 60 véhicules, dont une bonne part serait certainement réservée aux visiteurs. Cela impliquerait dès lors un va-et-vient quasi permanent de véhicules non seulement la journée, mais également la nuit (les horaires du personnel étant irréguliers). On relève à cet égard que le rapport technique « Etude circulation et accès » du dossier d'enquête mentionne des mouvements, pour cette desserte, de l'ordre de 200 véhicules par jour ! (rapport précité, pp. 14-15). Surtout, ces mouvements auraient lieu à la hauteur du troisième étage du bâtiment de la parcelle n° 3'553 : en effet, comme déjà indiqué, la différence d'altitude de terrain entre ces deux parcelles est de plusieurs mètres (deux murs de soutènement successifs, chacun de 2-3 m de hauteur, les séparent), de sorte que la route passerait littéralement sous les fenêtres de l'immeuble de la parcelle n° 3'553, causant une atteinte particulièrement dommageable à l'intimité des habitants.

Par ailleurs, relevons que le fait de créer une desserte aussi fréquentée, ainsi qu'une rampe d'accès, en limite de propriété d'objets recensés notamment pour « leur bonne intégration dans le bâti » va clairement à l'encontre des considérations de sauvegarde du patrimoine.

c. Fontaine

*La création d'un parking en amont de la parcelle n° 3'554 pourrait également avoir une incidence sur la source qui existe vraisemblablement à cet emplacement, puisqu'une fontaine se trouve dans la cour de la parcelle n° 3'554, qui fait partie de l'ensemble architectural ayant obtenu la note *2* au recensement architectural.*

[...] Par ailleurs, si la création du parking venait à tarir la source, la fontaine perdrait son activité, alors même qu'elle fait partie de la substance de l'ensemble architectural d'importance cantonale porté à l'inventaire. Une telle occurrence serait contraire à la LPNMS [...] ».

Pour le reste, il est relevé une densité trop élevée compte tenu que l'ISOS a attribué à ce périmètre un objectif de sauvegarde « A », qui préconise la sauvegarde de l'état existant en tant qu'espace libre et la conservation de la végétation et des constructions anciennes, essentielles pour l'image du site. D'autres critiques relèvent la suppression d'arbres et le manque de verdure.

Réponse

A réception de cette opposition, la Municipalité a rencontré l'opposant lors d'une séance de conciliation, conformément à l'article 40 LATC.

Pour donner suite aux discussions, la Fondation La Rozavère s'est engagée, par courrier du 1^{er} juin 2018, en cas de retrait d'opposition, à renoncer au projet de surélévation du SPAH, ainsi qu'à éloigner la trémie d'accès de la parcelle voisine, à arborer l'espace en limite parcellaire et, lors de la réalisation du parking souterrain, à prendre les mesures adéquates pour éviter de tarir l'eau de la fontaine située sur la parcelle n° 3'554. Les modalités de détail sont réglées entre privés par voie conventionnelle.

La Fondation Eben-Hézer a également confirmé par écrit son intention de prendre les mesures les plus opportunes lors de prochains chantiers importants touchant au sous-sol afin de ne pas assécher la fontaine de l'opposante et de régler les modalités de détail entre privés.

Le 16 juillet 2018, les deux courriers des fondations ont été envoyés à l'opposant en indiquant que la Municipalité s'engageait à soumettre au Conseil communal le PPA « La Rozavère – Eben-Hézer » modifié selon les dispositions décrites au point 9.3. Dès lors, par courrier du 27 septembre 2018, l'opposant a fait part du retrait conditionnel de son opposition.

9.3 Proposition de modifications du plan soumis à l'enquête

La première modification proposée au Conseil communal est de faire correspondre l'aire d'implantation sud-est au bâtiment existant de la SPAH, aussi bien concernant son gabarit que son assiette. Cet amendement figure en plan et en coupe, en violet sur le hors-texte du PPA annexé au présent préavis.

Une deuxième modification consiste à garantir une bande de verdure inconstructible d'au moins 5 m de large sur toute la longueur de la limite de la parcelle n° 3'553, plantée d'arbres et d'arbustes. Il est ainsi proposé au Conseil communal d'ajouter un troisième alinéa à l'article 14 du règlement du PPA précisant ce point.

La première modification constitue une diminution des droits à bâtir et n'est pas de nature à porter atteinte à des intérêts dignes de protection, hormis ceux de la propriétaire. Consulté spécifiquement sur cette modification, le SDT a précisé, le 27 juin 2018, qu'elle ne nécessitait pas d'enquête publique complémentaire, en vertu de l'article 41 LATC.

La Municipalité recommande dès lors au Conseil communal d'accepter ces modifications au projet de PPA soumis à l'enquête publique.

10. Convention concernant les aspects fonciers et d'équipements liés au PPA

L'étude de circulation et d'accès, intégrant la mise en sens unique du haut du chemin de Rovéréaz, a permis d'évaluer la pertinence de modifier certaines limites des constructions : la liaison entre les chemins de Rovéréaz et des Mayoresses et, au nord, les limites des constructions sur le chemin des Mayoresses. Elle a également mis en évidence l'intérêt de rendre public le cheminement piéton existant sur le site d'Eben-Hézer.

A cette fin, une convention a été signée en octobre 2017 :

Entre, d'une part,

La Fondation Eben-Hézer, chemin de Rovéréaz 25, 1012 Lausanne, représentée par MM. Didier Amy, président du Conseil de Fondation et Dominique Praplan, directeur, ci-après « Eben-Hézer »,

et, d'autre part,

la Commune de Lausanne, représentée par sa Municipalité, ci-après « la Commune ».

Il est exposé préalablement ce qui suit :

Le plan partiel d'affectation (PPA) « La Rozavère – Eben-Hézer » concerne deux institutions situées au chemin de Rovéréaz à Chailly : l'Etablissement Médico-social (EMS) pour personnes âgées « La Rozavère », et la Fondation Eben-Hézer, accueillant des adultes en situation de handicap. Ces deux fondations de droit privé sont reconnues d'intérêt public.

En 2006, la Fondation La Rozavère a demandé à la Municipalité de modifier les droits à bâtir sur sa parcelle située au chemin de Rovéréaz 23-23a.

La Fondation Eben-Hézer n'a pas aujourd'hui de projets concrets à court terme, mis à part la réalisation d'une salle polyvalente (aula et gymnastique). Il est néanmoins souhaité d'adapter les droits à bâtir, notamment ceux sur les parcelles n^{os} 3'704 et 3'705 de Lausanne, acquises par la fondation, afin qu'ils correspondent aux besoins futurs de l'institution.

La présente convention a pour but de définir les engagements des parties relatifs aux aspects fonciers et d'équipements liés au PPA « La Rozavère – Eben-Hézer ». La liste des points traités ne saurait être exhaustive, l'évolution du dossier étant encore susceptible d'apporter des modifications ou des adaptations de détails.

Cela exposé, les parties conviennent :

10.1 Opérations foncières et autorisations à bien-plaire

Eben-Hézer s'engage à céder gratuitement à la Commune une surface d'environ 402 m², frappée par la limite des constructions, située au sud de la parcelle n° 3'706 de Lausanne dont Eben-Hézer est propriétaire. Cette surface est représentée en jaune sur le plan de situation du 29 novembre 2016, annexé à la présente convention pour en faire partie intégrante (ce document est joint au préavis).

La Commune s'engage à cadastrer cette surface comme parcelle privée communale et à la laisser en jouissance à bien plaire à Eben-Hézer tant qu'aucun élargissement du chemin de Rovéréaz ou autre besoin d'intérêt public n'est nécessaire sur cette zone. Une autorisation à bien plaire en faveur d'Eben-Hézer sera établie par la Commune après la cession de la partie de la parcelle n° 3'706 de Lausanne. A terme, tout ou partie de cette zone passera au domaine public.

Eben-Hézer s'engage à céder gratuitement à la Commune une surface d'environ 1'670 m², frappée par la limite des constructions, de la portion du hors-ligne situé à l'est de la parcelle n° 3'706 de Lausanne dont elle est propriétaire. Cette surface est représentée en rose sur le plan de situation du 29 novembre 2016.

La Commune s'engage à cadastrer cette surface comme parcelle privée communale et à la laisser en jouissance à bien plaire à Eben-Hézer tant qu'aucune liaison avec le chemin des Mayoresses n'est nécessaire. Une autorisation à bien plaire en faveur d'Eben-Hézer sera établie par la Commune après la cession de la partie de la parcelle n° 3'706 de Lausanne. A terme, tout ou partie de cette zone passera au domaine public.

La Commune s'engage à céder gratuitement à Eben-Hézer une surface d'environ 365 m² de la parcelle privée communale n° 9'126 de Lausanne. Cette surface est représentée en bleu sur le plan de situation du 29 novembre 2016.

Eben-Hézer s'engage à adapter la limite de propriété entre ses parcelles n^{os} 3'703 et 3'705 en détachant une surface d'environ 126 m² représentée en vert sur le plan de situation du 29 novembre 2016 de la parcelle n° 3'703 pour la réunir à la parcelle n° 3705 de Lausanne.

Eben-Hézer s'engage à réunir les parcelles n^{os} 3'704 et 3'705 dans son nouvel état à la parcelle n° 3706 pour pouvoir utiliser l'aire d'implantation des constructions dans son ensemble.

Eben-Hézer s'engage à constituer en faveur de la Commune de Lausanne une servitude de passage à pied, conformément au plan de servitude en annexe 2.

L'exercice de la servitude spécifiera les éléments suivants :

- les frais d'aménagement, d'entretien constructif et du service de propreté du tronçon B-C sont à la charge des propriétaires des fonds servants ;
- la bénéficiaire de la servitude n'a pas d'exigence particulière quant au déneigement des tronçons A-B et B-C. Ainsi, la Commune confirme que ces deux tronçons ne seront pas déneigés ;
- les tronçons A-B et B-C auront une mixité d'usage entre piétons et véhicules motorisés ;
- le tronçon C-D sera équipé, par la Commune et à sa charge, d'une ganivelle en bois en aval du passage.

Les frais de notaire, de géomètre et du Registre foncier relatifs aux différentes opérations foncières précitées seront à la charge de la Commune.

10.2 Frais futurs de la liaison routière entre les chemins de Rovéréaz et des Mayoresses

Le projet de liaison routière entre le chemin de Rovéréaz et le chemin des Mayoresses sera établi par la Commune en étroite collaboration avec Eben-Hézer et en tenant compte, dans toute la mesure du possible, de ses besoins futurs en termes d'accessibilité et des services liés aux réseaux souterrains.

Le projet intégrera un trottoir séparé de la voie de circulation par une bande de verdure, côté institution, entre le chemin de Rovéréaz et la Maison Julie Hofmann.

La Fondation Eben-Hézer ne participera pas aux frais de construction de la nouvelle liaison routière entre le chemin de Rovéréaz et le chemin des Mayoresses. Toutefois, au cas où une jonction avec cette nouvelle liaison devrait être réalisée dans l'angle nord-ouest de sa parcelle, la Fondation Eben-Hézer en supportera tout ou partie des coûts.

10.3 Entrée en vigueur et durée

La présente convention est subordonnée à la mise en vigueur du PPA « La Rozavère – Eben-Hézer ». Pour le cas où cette condition ne serait pas remplie, la présente convention sera purement et simplement considérée comme caduque, sans qu'il ne soit dû d'indemnité de part et d'autre, à quelque titre que ce soit.

Dès l'entrée en force définitive du PPA « La Rozavère – Eben-Hézer », tous délais de recours échus, les engagements du chiffre 1 de la présente convention relatifs aux opérations foncières et autorisations à bien plaire seront mis en œuvre.

La présente convention reste en vigueur jusqu'à la réalisation de la liaison routière entre le chemin de Rovéréaz et le chemin des Mayoresses ou en cas d'annulation de la présente convention avec l'accord des deux parties.

10.4 Droit et for

La présente convention est soumise au droit suisse.

Le for est à Lausanne.

Etablie en deux exemplaires originaux à Lausanne, un pour chaque partie, le 6 octobre 2017.

Au final, la nouvelle parcelle n° 3'706 de la Fondation couvrira 24'972 m². Les servitudes publiques et privées qui grèvent le périmètre du PPA, ainsi que les dispositions réglementaires permettent ces remaniements.

11. Aspects financiers

11.1 Taxe sur l'équipement communautaire

Le PPA « La Rozavère – Eben-Hézer » n'est pas concerné par la taxe sur l'équipement communautaire, les deux 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, Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir prendre les résolutions suivantes :

Le Conseil communal de Lausanne,

vu le préavis N° 2018/45 de la Municipalité, du 11 octobre 2018 ;

oui 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 les modifications suivantes du plan partiel d'affectation « La Rozavère – Eben-Hézer » :
 - la cote d'altitude de l'aire d'implantation sud-est est abaissée de 623.00 m à 619.00 m et le périmètre d'implantation est modifié pour le faire correspondre à l'emprise du bâtiment existant ;
 - l'alinéa suivant est ajouté à l'article 14 du règlement du PPA : « Une 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. » ;
2. d'adopter comme fraction du Plan général d'affectation le plan partiel d'affectation « La Rozavère – Eben-Hézer » concernant les parcelles comprises entre le chemin de Rovéréaz, la limite est de la parcelle n° 3'722, le chemin des Mayoresses et les plans légalisés n^{os} 441 et 688, tel qu'amendé selon le chiffre 1 des conclusions du présent préavis ;
3. d'abroger le plan d'extension n° 589 du 15 août 1979, le plan partiel d'affectation n° 642 du 12 mai 1989 et partiellement le plan de quartier n° 466 du 4 juin 1965 ;
4. de prendre acte que l'observation et l'opposition déposées durant l'enquête publique, décrites aux points 9.1 et 9.2, ont été retirées par leurs auteurs ;
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 partiel d'affectation
- deux plans cadastraux (annexes de la convention)