



Préavis au Conseil communal

Modification du règlement du plan d'affectation La Paix du Soir

Municipalité

Mme Laurence Muller Ahtari, Municipale de l'urbanisme

N°16/2020

Préavis adopté par la Municipalité le 26 octobre 2020

Table des matières

1	Objet du préavis	3
2	Contexte et enjeux majeurs	3
2.1	Résumé de la situation	3
2.2	Projet, compléments et modifications du règlement du PA La Paix du Soir.....	3
3	Conclusion.....	6

1 Objet du préavis

L'objet de ce préavis vise à modifier le règlement et le plan d'affectation (PA) La Paix du Soir, élaboré en 2004 et approuvé par l'Etat de Vaud le 23 février 2005. La réglementation datant d'il y a une quinzaine d'années ne permet pas de faire évoluer le PA dans la direction voulue aujourd'hui, raison pour laquelle des adaptations et des compléments sont nécessaires.

2 Contexte et enjeux majeurs

2.1 Résumé de la situation

Le règlement et le plan d'affectation *La Paix du Soir* ont été élaborés en 2004 et mis en vigueur par l'Etat de Vaud le 23 février 2005. Le secteur, affecté en zone de constructions d'utilité publique et de verdure, accueille aujourd'hui un EMS.

Au vu des évolutions des modes de vies et des besoins divers des usagers actuels et potentiels, l'Association La Paix du Soir souhaite développer sur sa parcelle un projet qui consiste à créer un espace de vie intergénérationnel. Il s'agit ainsi de répondre à une conception moderne de l'action sociale, visant à favoriser les contacts et la vie en société afin de permettre aux personnes âgées ou fragiles comme aux plus jeunes d'exister, de se retrouver et d'évoluer dans un tissu social riche en relations humaines. Il est prévu que ce projet fasse l'objet d'un concours de projets d'architecture.

C'est d'ailleurs dans cette optique qu'une UAPE provisoire gérée par l'EFAJE a vu le jour au Grand-Mont, devant à terme s'installer définitivement dans ces futurs locaux de l'EMS. Il est à noter qu'une convention entre l'EFAJE et la Municipalité règle aujourd'hui le financement des coûts d'installation de cette UAPE provisoire, ainsi que de celle de la Clochette. Ce sont CHF 480'000.- qui sont engagés pour ces deux structures amovibles, devant à terme toutes les deux être pérennisées.

Pour permettre la réalisation de cet espace intergénérationnel, des compléments et modifications doivent être apportés au règlement du plan d'affectation *La Paix du Soir*. Ceux-ci n'ont aucune incidence ni sur la structure des secteurs du plan actuel, ni sur les aires de construction, ni sur les gabarits des bâtiments, ni sur la surface brute de plancher maximale de chaque secteur. Ils concernent essentiellement les aspects liés à la mobilité et plus spécifiquement le stationnement et la restructuration des dessertes, en particulier de celles qui sont destinées à la mobilité douce.

Le projet de compléments et modifications du règlement a été soumis aux services cantonaux compétents et a fait l'objet d'un rapport d'examen préalable en octobre 2018 et d'examen préalable complémentaire en décembre 2019. Les exigences et recommandations formulées dans ce dernier ayant toutes été prises en compte, la Municipalité a mis le dossier à l'enquête publique du 23 juin au 22 juillet 2020. Aucune opposition n'ayant été faite, il appartient dès lors au Conseil Communal d'adopter ces modifications afin que le projet puisse se poursuivre.

2.2 Projet, compléments et modifications du règlement du PA La Paix du Soir

Pour entourer de vie les résidents âgés dont elle s'occupe et leur proposer un environnement social qui leur permette de se projeter dans l'avenir en dépit de leur grand âge, l'Association La Paix du Soir se propose de construire de nouvelles structures d'accueil (voir figure 1). Il s'agit de bâtiments destinés à des logements protégés, à une garderie pour enfants en bas âge, à une unité d'accueil pour écoliers (UAPE), à des cabinets de services (coiffure, manucure-pédicure, physiothérapie-ostéopathie) et à une salle à usages multiples (réceptions, réunions, animations, événements culturels, etc.), dont pourront bénéficier non seulement le personnel, les résidents de l'EMS et les locataires des appartements protégés et leurs familles, mais aussi la population montaine.

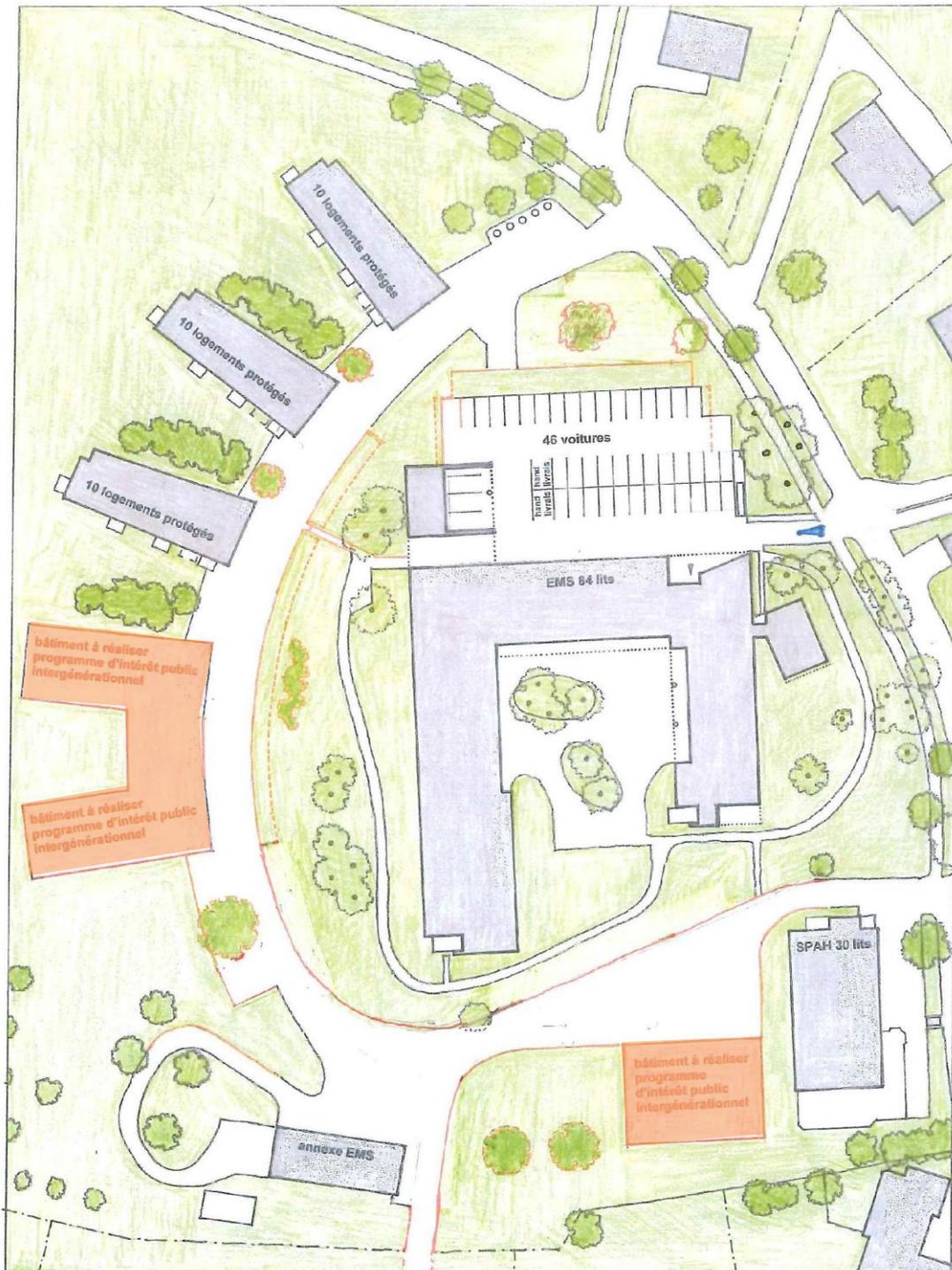


Figure 1 : Bâtiments à réaliser (en orange) pour le programme d'intérêt public intergénérationnel

Pour concrétiser cet objectif, l'Association entend organiser un concours de projets d'architecture ayant pour objet la construction de nouvelles structures d'accueil destinées à des fonctions intergénérationnelles, l'aménagement de nouvelles places de stationnement et la restructuration des dessertes, en particulier de celles qui sont destinées aux piétons.

Si toutes les demandes ont été satisfaites suite à l'examen préalable du dossier en octobre 2018, il résulte toujours que suite à l'examen préalable complémentaire de décembre 2019, la thématique du stationnement, telle que proposée par l'Association, ne répondait toujours pas au cadre légal. Le besoin

en stationnement automobile avait été surestimé et n'était pas conforme à la norme VSS et au plan de mesures OPair de l'agglomération Lausanne-Morges en vigueur. A défaut d'accord sur cet aspect, le Service du développement territorial (aujourd'hui la DGTL¹) proposait au Département de ne pas approuver le règlement du PA *La Paix du Soir*.

En effet, le règlement qui permettait au maximum 110 cases de stationnement sur tout le périmètre du PA a été respecté. Néanmoins, ce total était surestimé, compte tenu du fait que les places de dépose et de prise en charge de l'UAPE et de la garderie, pouvant atteindre le nombre de 20 unités dans la nouvelle réglementation (art 26), n'étaient pas comprises dans le décompte maximum. Par conséquent, cet article dérogeait à la norme VSS et à la mesure MO-3² *Stationnement privé* du plan des mesures OPair de l'agglomération.

Le plafond de 110 cases s'écartait significativement (+26%) du besoin en stationnement maximum calculé pour l'ensemble du site. Avec un développement complet du PA, le mandataire mobilité a calculé un besoin maximum de 87 cases, non compris les places de pose / dépose liées à la garderie et à l'UAPE. Selon la Direction générale de la mobilité et des routes (DGMR), les explications avancées dans le dossier soumis à examen préalable complémentaire ne permettaient pas de justifier le plafond de 110 cases fixé dans le règlement du PA. Elle a donc demandé de corriger l'art. 26 du règlement du plan d'affectation en réduisant le nombre limite de cases de stationnement pour voitures, autorisé à 90 cases maximum, non compris les places de pose/ dépose précitées (env. 20 unités). Après diverses discussions et évocations de pistes d'actions politiques, l'Association La Paix du Soir s'est résolue à intégrer cette demande dans le règlement du PA.

En plus des modifications substantielles apportées à l'art. 26 et afin que les futurs concurrents du concours des projets d'architecture sachent clairement dans quelle structure urbanistique et dans quel cadre réglementaire évoluer et insérer leur projet, les dispositions des articles suivants du règlement du plan d'affectation ont été également précisées, complétées et/ou modifiées ; quoi que de manière plus marginale. Le tableau 1 résume les articles ayant été modifiés. Les détails exhaustifs des modifications et compléments se trouvent en annexes. Ces dernières font parties intégrantes du présent préavis.

Les articles du règlement subissant des modifications sont les suivants :

- 3 Documents
- 4 Subdivision du périmètre
- 14 Plan d'équipement
- 24 Liaisons pour piétons
- 25 Accès et mobilité
- 26 Stationnement des véhicules
- 28 Végétation
- 30 Destination
- 33 Surfaces soumises à la législation selon constatation de la nature
- 35 Entrée en vigueur

¹ Direction Générale du Territoire et du Logement

² La mesure MO-3 vise à maîtriser l'offre en stationnement des activités, en appliquant généralement aux planifications et aux projets de construction le taux minimum (bas de la fourchette) de prise en compte des valeurs indicatives (besoin limite) de la norme VSS en vigueur aux planifications et aux projets de construction. Cette pratique s'impose comme une condition de base pour un transfert modal accru et constitue une mesure indispensable pour atteindre les objectifs visés en matière de mobilité et d'assainissement de l'air, permettant la réduction du trafic pendulaire et en promouvant le report modal vers les transports publics et la mobilité douce (DGE, 2018).

3 Conclusion

Au vu de ce qui précède, la Municipalité demande au Conseil communal de bien vouloir prendre la décision suivante :

LE CONSEIL COMMUNAL DU MONT-SUR-LAUSANNE

- Vu le préavis N° 16/2020 de la Municipalité du 26 octobre 2020 ;
- Oui le rapport de la Commission ad hoc désignée pour examiner cette affaire ;
- Considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour ;

décide

- D'adopter la modification du règlement du plan d'affectation La Paix du Soir selon enquête publique du 23 juin au 22 juillet 2020.

Au nom de la Municipalité


Le syndic
Jean-Pierre Sueur


MONT sur-Lausanne


Le secrétaire
Sébastien Varrin

Annexes:

- Règlement complet modifié au 23 mars 2020
- Rapport d'aménagement selon l'article 47 OAT, 23 mars 2020

Références :

Direction générale de l'environnement industriel, urbain et rural Air, climat et risques technologiques (2018), *Plan des mesures OPair de l'agglomération Lausanne-Morges*, Lausanne : Didwedo.