

## TRAVAUX

### **Plan partiel d'affectation concernant les limites des constructions sur l'avenue de France Modification partielle du plan légalisé N° 439 Acte de vente et pacte d'emption**

**Préavis N° 2003/7**

Lausanne, le 13 février 2003

Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs,

#### **1. Objet du préavis**

La modification partielle du plan partiel d'affectation N° 439 se limite au déplacement d'un alignement. Celui-ci a pour but de rétablir des limites des constructions correspondant aux façades existantes des N° 22 à 28 de l'avenue de France. Ces bâtiments sont situés entre la rue du Jura et le chemin des Rosiers et font face à l'Asile des aveugles. Ce plan radie, sur ce tronçon, le plan d'alignement N° 439, voté en 1962, pour créer une artère de 21 m de large allant de Chauderon jusqu'au chemin de Montétan, ceci afin de pallier dans le futur les carences de l'avenue d'Echallens. Cette volonté d'élargissement supposait la démolition-reconstruction de la quasi-totalité du bâti existant de l'avenue de France, puisque celle-ci s'est réalisée essentiellement selon un plan de 1905, avec une largeur de 15 m. Le plan de 1962 n'est plus aujourd'hui que le témoin encombrant d'illusions passées et le Plan général d'affectation (PGA), qui va bientôt remplacer le Règlement concernant le plan d'extension (RPE), va revenir aux alignements de 1905 en supprimant le plan N° 439.

Cependant, le projet de reconstruction des bâtiments N° 20a et 22, anciennement occupés par une entreprise de distribution alimentaire, demande de résoudre ce problème sans attendre la ratification du PGA prévue pour 2004. La solution passe donc par le présent plan, qui se borne à rétablir localement l'ancienne limite pour permettre de reconstruire le N° 22 de l'avenue de France sans devoir reculer sa façade de 3 m, mais en restant dans l'alignement des bâtiments contigus. Cet addenda disparaîtra lors de la légalisation du PGA.

#### **2. Préambule**

Le site concerné par ce plan, vis-à-vis de l'Asile des aveugles, aligne des constructions allant de 1884 aux années 1970 et résume à lui seul l'historique des alignements successifs de l'avenue de France. A sa naissance, au XIXe siècle, la rue des Echelettes, comme elle s'appelle alors, ne dépasse pas l'Asile des aveugles et se construit avec une largeur de 12 m comme le témoigne encore le bâtiment à l'angle rue du Jura – avenue de France (N° 1 et 18a) également concerné par le présent plan. Le plan d'extension de 1905, qui planifie l'ensemble des nouvelles artères d'une ville en pleine croissance, fixe à 15 m de large la nouvelle avenue de France, tracée à travers les vignes jusqu'au chemin de Montétan. C'est sur cet alignement, prolongé en 1910 jusqu'au chemin de la Vallombreuse, que sera édifié l'essentiel des

constructions existant encore aujourd'hui sur cette avenue. C'est le cas des autres bâtiments touchés par le présent plan : en 1930 pour le N° 28 de l'angle chemin des Rosiers, en 1952 pour le N° 22 et en 1954 pour le N° 26. Quelques années après ces réalisations, le plan d'alignements N° 439 « avenue de France » est voté par votre Conseil en octobre 1962<sup>1</sup>. Ce plan trace, de Chauderon au chemin de la Vallombreuse, des limites des constructions portées uniformément à 21 m de large ; pour, selon le préavis, décharger l'avenue d'Echallens et faciliter la liaison avec les « unités d'habitation très étendues et populeuses de la banlieue nord-ouest ». Qu'il faille pour cela démolir et reconstruire l'essentiel de l'avenue n'a manifestement pas effrayé le Conseil d'alors, qui a accepté le plan à l'unanimité moins une voix, malgré 35 oppositions. Dans le secteur qui nous intéresse, seul le Centre pédagogique pour handicapés de la vue sera édifié en 1977 en respectant l'alignement de 1962. Avec le N° 30 de l'avenue de France, il occupe tout le front de rue situé entre le chemin des Rosiers et la rue de l'Ecole de commerce. Il a été édifié selon le plan d'extension N° 356, de 1956<sup>2</sup>, qui concerne les deux îlots créés entre la rue du Maupas et l'avenue de France par la rue de l'Ecole de Commerce, le chemin des Rosiers et la rue du Jura. Ce plan trace les gabarits constructibles et aménage des espaces suffisants à l'intérieur des îlots. Il élargit à 12 m les alignements des rues transversales et reconduit les limites existant alors sur la rue du Maupas et l'avenue de France (celles de 1905).

Ce plan N° 356, bien adapté aux conditions du site, garde sa valeur et ne sera pas remplacé par les dispositions générales du PGA à venir. Il va donc réglementer la reconstruction souhaitée par les propriétaires des bâtiments 20a et 22 de l'avenue de France qui, édifiés en 1940 et 1952, ont été conçus et affectés aux activités d'un grossiste du secteur alimentaire. Un recul de 3 m des façades actuelles selon le plan N° 439 ne se justifie plus, ici comme ailleurs le long de l'avenue de France. Le présent plan supprime cet alignement de 1962 et revient au plan N° 356, de 1956, qui lui-même avait repris l'alignement de 1905. Le présent plan limite son action à la longueur de l'îlot construit entre la rue du Jura et le chemin des Rosiers pour régler le problème posé ici par le projet des N° 20 à 22 de l'avenue de France. Le PGA fera la même opération pour le reste de l'avenue en radiant entièrement le plan N° 439.

### **3. Caractéristiques du plan**

Le plan n'est constitué que d'un plan de situation sur lequel sont reportées l'ancienne et la nouvelle limite des constructions. Il n'y a pas de règlement ; le plan N° 439 n'est qu'un plan d'alignement indiquant des limites des constructions. Le plan N° 356 est un plan d'extension présentant un plan de situation et des coupes et élévations ; il est aussi dénué d'un règlement.

### **4. Agenda 21 – Développements durables**

Ce plan limité participe à la démarche globale entreprise par le PGA d'éviter les démolitions-reconstructions avec perte de surfaces habitables entreprises uniquement pour adapter les voiries au trafic motorisé individuel.

---

<sup>1</sup> BCC, 1969, pages 958 à 967 et 1006 à 1011

<sup>2</sup> BCC, 1956, pages 213 à 219 et 410 à 412

## 5. Procédure

Préalablement examiné par le Département des infrastructures (DINF), conformément aux dispositions de l'article 56 de la Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC), ce plan a été soumis à l'enquête publique du 14 octobre au 12 novembre 2002. Il a suscité une opposition.

*Opposition de M. Paul Juilland, propriétaire de la parcelle N° 1037, avenue de France 18*

*La procédure en cours tend à modifier le plan partiel d'affectation N° 439 fixant la limite des constructions sur l'avenue de France en avançant en quelque sorte la limite des constructions en direction du sud-ouest pour la faire coïncider avec les façades des bâtiments sis aux N° 22, 24, 26 et 28 de l'avenue de France. En revanche, le déplacement des limites des constructions ne permettrait pas de supprimer toute précarité de ma propriété, bâtiment N° 18 de l'avenue de France.*

*Je forme dès lors opposition à cette modification du plan. En effet, le projet soumis à l'enquête publique est inacceptable car il est soit excessif, soit insuffisant :*

- 1. Il est exact que la tendance est, pour des bâtiments relativement anciens et des routes dont il n'est pas prévu d'élargir le gabarit, de faire coïncider la limite des constructions avec les façades existantes. Cette démarche est peut-être compréhensible pour les bâtiments sis sur les parcelles N° 1024 et N° 1087, avenue de France 26 et 28 ; elle l'est beaucoup moins pour la parcelle N° 1035, avenue de France 22, dans la mesure où il s'agit d'un dépôt promis à la démolition et à une nouvelle construction.*
- 2. On ne voit pas en quoi il y aurait lieu de préserver la situation acquise. Au contraire, le retrait d'une future construction correspondant à la limite des constructions actuelle donnerait un peu plus d'espace à l'avenue de France dans ce secteur.*
- 3. Cette mesure est en même temps insuffisante puisque, au motif de régulariser la situation des bâtiments sis aux N° 22, 26 et 28 de l'avenue de France et de faire correspondre la limite des constructions aux façades actuelles, on ignore la situation acquise par la construction sur ma propriété qui reste en précarité, alors même qu'il n'y a aucun projet de démolition de ce bâtiment qui est un élément urbanistique contribuant à marquer ce carrefour de la rue du Jura et de l'avenue de France. Pour être cohérent dans les démarches, il aurait au moins fallu que la nouvelle limite des constructions contourne le bâtiment en suivant les façades sud-ouest et sud-est.*

*Il est donc évident qu'il y a inégalité de traitement et contradiction dans les objectifs de l'autorité communale.*

*Je demande dès lors soit qu'on en reste à l'alignement actuel, soit, et pour autant qu'un objectif d'urbanisme sérieux justifie l'avancement de cette limite des constructions, que celle-ci inclue l'entier du bâtiment d'habitation sis sur ma parcelle afin de supprimer toute précarité.*

### Réponse

- 1. La démarche entreprise avec le report des limites des constructions sur les façades existantes n'a pas pour critère la valeur des bâtiments pris individuellement mais relève d'une mesure globale d'aménagement concernant toute l'avenue de France. Le but est aujourd'hui de conserver à cette artère sa physionomie actuelle offrant cohérence et harmonie dans l'alignement de ces façades en renonçant à un élargissement progressif qui n'est plus souhaité. En fonction de ces principes et selon le plan partiel N° 356 de nouveau effectif, il faut reconstruire le bâtiment avenue de France 22 sur sa limite actuelle qui doit aussi rester la norme pour un hypothétique remplacement de son voisin sur l'avenue de France 18a.*

2. En suivant la proposition de l'opposant, son bâtiment devrait reculer de 6 m. Le plan proposé prévoit 3 m, ce qui suffirait pour permettre un aménagement de l'angle rue du Jura – avenue de France conforme au reste de l'avenue de France (15 m de largeur), en éliminant les hiatus que crée l'immeuble actuel qui laisse 12 m de largeur jusqu'aux constructions vis-à-vis.
3. Les instruments d'urbanisme habituels reconnaissent « la situation acquise » aussi longtemps que les bâtiments demeurent en l'état. L'égalité de traitement est donc parfaitement respectée en l'occurrence, mais dans le cadre de la cohérence d'un plan qui impose à tous les riverains une largeur de rue souhaitable et naturellement uniforme. Faire une différence pour un seul bâtiment, comme revendiqué par l'opposant, créerait, elle, une inégalité de traitement par la régularisation injustifiable d'une situation acquise historiquement mais rendue précaire depuis 1905.

Le Plan général d'affectation (PGA), qui remplacera dès 2004 le Règlement concernant le plan d'extension (RPE), prévoit de nouvelles dispositions qui stipulent que tous travaux, et notamment ceux concernant le logement, réalisés dans un immeuble frappé par une limite des constructions n'entraîneront pas l'inscription d'une mention de précarité si celui-ci est inscrit au recensement architectural avec une note entre 1 et 4. C'est le cas de l'immeuble propriété de l'opposant et aussitôt le PGA légalisé, la mention existante sera radiée.

## 6. Acte de vente et pacte d'emption

Comme il est visible sur le plan en annexe, la parcelle privée N° 1035 s'étend jusque sur le trottoir public. La présente procédure est l'occasion de transférer cette surface au domaine public selon les conditions de la convention suivante.

### 6.1 Parcelle N° 1035 – Propriétaire : René Grosjean SA

Par-devant ....., notaire à Lausanne pour le district de ce nom,

se présentent :

d'une part,

au nom de la société anonyme René Grosjean SA à Lausanne ....., (ci-après dénommé « la cédante »),

et, d'autre part,

au nom de la Commune de Lausanne, Monsieur François Jaunin, Chef de service ad intérim à la Direction des Travaux, qui agit en vertu de procuration de la Municipalité du 20 décembre 2002, produite pour demeurer, ci-annexée.

Il est exposé préliminairement que :

la Commune de Lausanne a engagé une procédure de plan partiel d'affectation (PPA) concernant les limites des constructions sur l'avenue de France, qui modifie partiellement le plan légalisé N° 439 ; il a été soumis à l'enquête publique du 14 octobre au 12 novembre 2002.

En compensation des avantages accordés par ce nouveau plan, les parties conviennent de ce qui suit :

*Cession :*

René Grosjean SA cède à la Commune de Lausanne, qui accepte, une parcelle d'environ septante mètres carrés, teintée en rose sur le plan du 30 septembre 2002 établi par la Direction des Travaux de la Ville de Lausanne, dont un exemplaire sera déposé au registre foncier à l'appui du présent acte.

Cette parcelle est à détacher de l'immeuble suivant :

*Propriétaire :* René Grosjean SA, société anonyme ayant son siège à Lausanne.

Commune de Lausanne,

Parcelle 1035, plan 18, surface totale : 533 mètres carrés.

La parcelle formera un bien-fonds distinct.

La cession est conclue aux conditions suivantes :

1. La parcelle cédée sera transférée à la Commune de Lausanne libre de toute mention, annotation et location, ainsi que de tout droit de gage immobilier et usufruit.
2. Elle reste soumise aux restrictions de la propriété foncière fondées sur le droit public et valables sans inscription au registre foncier, notamment celles qui résultent d'un plan d'alignement ou autres semblables.
3. La parcelle cédée est destinée à passer au domaine public; les servitudes intéressant dite parcelle ne seront donc pas reportées.
4. La parcelle cédée sera transférée au chapitre de la Commune de Lausanne dès que le plan partiel d'affectation mentionné dans l'exposé préliminaire aura été ratifié.
5. La Commune de Lausanne prendra possession de la parcelle à l'issue des travaux de construction d'un nouveau bâtiment. Jusqu'à ce moment, dite parcelle sera laissée en jouissance à la cédante moyennant l'établissement d'une autorisation à bien plaie ; celle-ci précisera que l'aménagement et l'entretien de la parcelle cédée, des murs, escaliers, barrières et autres ouvrages existant sur dite parcelle incomberont à la cédante, à l'entière décharge de la Commune de Lausanne.
6. L'impôt foncier communal sans défalcation, les primes d'assurances et les autres contributions éventuelles qui affectent la parcelle cédée, restent à la charge de la cédante jusqu'à la fin de l'année au cours de laquelle le transfert de propriété aura été inscrit au registre foncier.
7. Le prix de cession est fixé à la somme de fr. 1.-- (un franc), payable au moment du transfert.
8. Les parties conviennent en outre de ce qui suit :  
les travaux de démolition et d'enlèvement d'ouvrages existants et de leurs fondations jusqu'à une profondeur de 1.50 m, d'évacuation des reliquats du chantier (fondations de grue, socles de silos et de palissade, déchets de toute nature, etc.), de remblayage des fouilles au moyen de matériaux sains, ainsi que ceux d'aménagement du terrain cédé en nature de trottoir seront exécutés par et aux frais de la cédante, conformément aux normes et directives de la Direction des travaux de la Commune de Lausanne.

9. La Commune de Lausanne exonère la cédante de toute contribution de plus-value pour les travaux qui seront effectués sur la parcelle cédée, dans le cadre de la présente convention.
10. Elle exonère en outre la cédante des taxes pour anticipations immobilières sur le terrain cédé au moment du transfert de propriété (balcons, oriels, marquises, corniches, etc.) pour une durée de quinze ans dès l'inscription de ce transfert au registre foncier.
11. L'exonération du droit de mutation est demandée par la Commune de Lausanne en raison du caractère d'utilité publique de cette acquisition, conformément à la loi en la matière.

*Droit d'emption :*

Le transfert immobilier ne pouvant être inscrit au registre foncier avant que le plan d'abornement définitif n'ait été levé et les ratifications légales obtenues, la cédante concède à la Commune de Lausanne un droit d'emption pour garantir l'exécution des engagements pris par elle dans le présent acte.

Ce droit porte sur la parcelle de septante mètres carrés environ, teintée en rose sur le plan précité, à détacher de l'immeuble sus-désigné.

Il est concédé aux mêmes conditions que celles faisant l'objet de la cession qui précède, pour une durée de dix ans dès aujourd'hui. Il sera annoté au registre foncier, l'échéance de cette annotation étant fixée au .....

La cédante s'engage d'ores et déjà à requérir le ou les transferts immobiliers résultant du présent acte sur simple réquisition de la Commune de Lausanne et sur la base du plan d'abornement définitif.

La Commune de Lausanne requerra la radiation de l'inscription du droit d'emption le jour où la totalité de la parcelle cédée aura été inscrite à son chapitre.

Si les ratifications légales n'étaient pas obtenues, ou si le plan partiel d'affectation mentionné dans l'exposé préliminaire n'était pas ratifié, la cession et le droit d'emption seraient considérés comme caducs, sans qu'il ne soit dû d'indemnité de part et d'autre.

Le droit d'emption serait alors radié au registre foncier par les soins et aux frais de la Commune de Lausanne.

*Consentement des créanciers :*

.....

Les frais d'actes et de plans sont à la charge de la Commune de Lausanne. Par contre, ceux de libération de gage immobilier sont à la charge de la cédante.

*Réquisitions pour le registre foncier :*

Annotation : droit d'emption

Postposition des gages immobiliers

Dont acte, .....

## 7. Conclusions

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

*Le Conseil communal de Lausanne,*

vu le préavis N° 2003/7 de la Municipalité, du 13 février 2003 ;  
ouï le rapport de la Commission nommée pour examiner cette affaire;  
considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

*décide :*

1. d'approuver comme fraction du plan d'extension le plan partiel d'affectation concernant les limites des constructions sur l'avenue de France ; modification partielle du plan légalisé N° 439 ;
2. de radier du plan d'extension les fractions dudit plan votées antérieurement et qui ne correspondent plus au projet ;
3. d'approuver la réponse de la Municipalité à l'opposition déposée pendant l'enquête publique ;
4. d'approuver la convention entre la Ville de Lausanne et le propriétaire de la parcelle N° 1035 telle qu'elle figure au chapitre 6 ;
5. de donner à la Municipalité les pouvoirs pour répondre aux actions qui pourraient lui être intentées, l'autorisant à plaider devant toutes les instances, à recourir, à exproprier, à transiger et, le cas échéant, à traiter à l'amiable ;
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 des travaux, rubrique N° 4300.331, 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 dans ce préavis à cinq ans à partir du vote du Conseil communal, ce dernier étant informé des expropriations ou des achats à l'amiable faits au cours de cette période.

Au nom de la Municipalité :

Le syndic :  
*Daniel Brélaz*

Le secrétaire :  
*François Pasche*