

**Plan partiel d'affectation concernant les terrains compris entre l'avenue de la Vallonnette, les limites Ouest de la parcelle N° 3'347 et Nord de la parcelle N° 3'358 et 3'354.
Radiation partielle des plans d'alignement N° 129 du 3 novembre 1911 et N° 242 du 27 juillet 1934.**

Préavis n° 2004/ 39

Lausanne, le 23 septembre 2004

Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs,

1. Objet du préavis

Ce plan partiel donne les bases réglementaires nécessaires à la réalisation, sur des parcelles communales situées à l'avenue de la Vallonnette, du nouveau centre de quartier et de loisirs de Chailly. Le centre actuel, situé dans le bâtiment scolaire au chemin du Devin N° 10 depuis 1985, a rapidement montré ses limites et les démarches pour un bâtiment spécifiquement aménagé ont commencé en 1990 déjà. Dès le départ, le site retenu a été celui des terrains acquis en son temps par la Ville, à l'avenue de la Vallonnette, pour permettre la réalisation d'une pénétrante entre la route d'Oron et l'avenue Victor-Ruffy. Après un premier projet issu d'une commande à quatre bureaux d'architecture, les réticences du voisinage et les contraintes budgétaires ont mis les procédures en veilleuse, pour une dizaine d'années. Trois événements ont permis la relance du dossier : le renoncement, en 1994, à tout projet de nouvelle artère, ce qui a permis de repositionner le centre en l'éloignant des habitations voisines, l'abandon du programme de la protection civile, enfin la mise au point d'un consensus, avec les propriétaires du périmètre, sur la densification future de leurs parcelles.

Le plan prévoit un bâtiment pour le centre du quartier, limité à deux étages, entouré par un parc public aménagé en liaison avec le cheminement piétonnier développé le long de la Vuachère et la zone de forêt. Le reste du plan devient une zone mixte de moyenne densité qui donne la possibilité, en regroupant les parcelles, de remplacer un jour les huit villas existantes par quatre bâtiments de quatre étages plus combles ou attique, cela lorsque les propriétaires le voudront bien. L'affectation en logements reste prioritaire, cependant un quart des surfaces peut être consacré aux bureaux, cabinets médicaux et, uniquement dans les constructions donnant sur l'avenue de la Vallonnette, des activités commerciales. La construction du centre de quartier et de loisirs, et à terme, la réalisation de nouveaux logements et activités, permettront de valoriser et de renforcer le pôle secondaire du Pont de Chailly, cela en conformité avec les options d'aménagement du secteur est du plan directeur communal.

2. Préambule

La raison d'être de ce préavis, la construction d'un centre de quartier et de loisirs à Chailly, a déjà été présenté dans le préavis N° 2004/26 du 24 juin 2004 de demande d'un crédit d'étude. Les éléments et l'historique développés dans ce récent document ne vont donc pas être repris ici et le présent chapitre se limitera aux aspects urbanistiques.

Le site du plan offre le paradoxe d'être à la fois relativement ancien puisque huit des onze constructions existantes datent d'avant 1930, mais aussi récent, puisque le voûtage et le comblement de la Vuachère n'ont

permis l'ouverture de l'avenue de la Vallonnette qu'en 1954. L'aspect des lieux était donc très différent lorsque les premières implantations se sont faites d'abord le long du chemin du Devin au début du XXe siècle puis, dès les années vingt, le long de la desserte interne située à mi-niveau. Les typologies des bâtiments reflètent l'évolution habituelle, avec au début des pavillons pittoresques dans divers styles régionalistes, puis dès les années trente, des villas et des petits immeubles locatifs de facture commune. Aucun bâtiment n'est inscrit au recensement.

Actuellement, sur le plan réglementaire tout le périmètre du plan est classé en zone de villa du RPE, mais des plans, dits d'alignements, avaient déjà tracés des limites, en 1911 sur le chemin du Devin, en 1914 sur la future avenue de la Vallonnette et en 1934, perpendiculairement en direction de Victor-Ruffy, dans ce cas sur une largeur de 30 mètres. Dans les premières études de PPA dès 1990, ce dernier alignement était encore conservé et repoussait le nouveau centre de quartier en limite Est des parcelles communales, à proximité des habitations existantes. Cette disposition créait naturellement des difficultés et ce n'est qu'après la décision prise en 1994, par le plan directeur communal, de renoncer définitivement à réserver des terrains pour d'hypothétiques nouvelles artères, que la situation est débloquée. Aujourd'hui la possibilité de l'éloigner suffisamment des habitations actuelles et futures, permet au centre de quartier de s'implanter plus rationnellement dans le site. En concertation avec les propriétaires, les réflexions se sont ensuite portées sur le reste du périmètre et son avenir. Bien qu'aucun de ceux-ci n'ait de projet concret d'abandonner leur villa pour reconstruire en partenariat, il n'a pas été contesté que, par sa proximité du centre du Pont de Chailly et l'environnement construit qui l'entoure, ce périmètre a une vocation à être densifié à l'avenir. Après plusieurs consultations avec les propriétaires et les sociétés représentatives du quartier, un accord s'est établi sur un potentiel constructible de quatre immeubles, à construire à l'intérieur de périmètres fixes s'étendant sur deux, trois ou quatre parcelles existantes. Les propriétaires ont préférés ne pas entrer, maintenant, dans une démarche de remaniement parcellaire selon la procédure officielle d'amélioration foncière, mais favoriser, le moment venu, des accords de gré à gré.

Compte tenu de la nouvelle affectation des parcelles (nos 3'347 et 3'348) appartenant à la Commune, il y aura lieu de les transférer du patrimoine financier au patrimoine administratif. Ainsi, lors de la présentation de la demande de crédit pour la réalisation du nouveau centre de quartier, un montant de frs. 490'000.- sera prévu pour amortir la valeur comptable des dites parcelles.

3. Caractéristiques du plan

Le plan se partage entre la zone d'utilité publique et de parc public qui recouvre les parcelles communales et la zone mixte de moyenne densité pour les parcelles privées. Les limites des constructions existantes sont conservées sur l'avenue de la Vallonnette et prolongées à l'Ouest en remplacement de celles de 1934 supprimées. Elles sont déplacées le long du chemin du Devin en faveur des bâtiments aux nos 25 et 29 qui sont actuellement frappés par l'alignement de 1914. Le centre de quartier est implanté sur les deux parcelles centrales de la zone d'utilité publique à la place de deux habitations existantes (N° 3'347 et 3'348). Sur la parcelle supérieure (N° 3'358), l'habitation peut être maintenue alors que la parcelle N° 3'349, à l'Est, reste non construite. L'affectation de cette zone est destinée à la construction d'un équipement voué à la culture et au délassement ainsi qu'à des espaces verts, aires et places de jeux accessibles au public. Le centre s'inscrit dans un périmètre d'implantation fixe de 40 mètres sur 24. La hauteur des deux niveaux est limitée par la cote d'altitude de 584 mètres qui correspond au premier niveau habitable du futur bâtiment B1 situé à l'amont. La toiture sera plate et végétalisée. L'accès principal se fera sur la façade nord-ouest et seules quatre places de stationnement pour l'exploitation sont autorisées sur la parcelle N° 3'349. En dehors des constructions, les aires non bâties doivent être aménagées et plantées d'arbres ; les aménagements paysagers en limite Ouest s'intégreront à ceux prévus le long du cheminement de la Vuachère. L'aire forestière de l'angle supérieur du plan, ainsi que sa lisière de 10 mètres, sont protégées par les dispositions spécifiques habituelles.

Dans la zone mixte de moyenne densité, les bâtiments existants peuvent être entretenus, rénovés, transformés et agrandis à l'intérieur d'un gabarit de deux niveaux et d'un niveau de combles ou d'attique. L'indice d'utilisation du sol, soit le total des surfaces habitables par rapport à la parcelle, ne peut dépasser 0,5. Les

constructions nouvelles s'implantent à l'intérieur de périmètres fixes dans un rectangle n'excédant pas 25 mètres par 16, sauf pour le bâtiment tronqué B2 qui peut de ce fait atteindre 35 mètres. Le nombre de niveaux habitables est limité à quatre et un étage de combles ou d'attique. Le règlement détaille les hauteurs maximales des façades pour chaque bâtiment et le gabarit des toitures selon qu'elles sont à pans ou plates. Les places de parc exigées doivent être placées dans les bâtiments ou des constructions souterraines et semi-enterrées qui peuvent, sous certaines conditions être situées à l'extérieur des périmètres d'implantation. Conformément aux affections les degrés de sensibilité au bruit sont de III pour la moitié Sud du périmètre et de II pour la partie supérieure réservée au logement.

4. Agenda 21 – Développement durable

La réalisation du centre de quartier, but principal de ce plan, répond aux objectifs de qualité de vie et à la dimension sociale de la mise en place d'une politique de développement durable en ville de Lausanne. Ces aspects ont été exposés dans la deuxième partie (problèmes sociaux, participation, politique des quartiers), qui ont fait l'objet du rapport-préavis N° 211 du 19 avril 2001¹. Le temps libre et les loisirs prennent un rôle de plus en plus important dans la formation des éléments constitutifs du lien social, puis comme cadre et renforcement de celui-ci. Les activités qu'abrite un centre de quartier et de loisirs permettent aussi l'apprentissage du mode de vie urbain, des mouvements associatifs et de l'esprit civique. Enfin, dans un quartier essentiellement résidentiel comme Chailly, le centre doit faciliter les rencontres, facteur de cohésion sociale et de sentiment d'appartenance.

5. Règlement

Le plan est complété par le règlement ci-après :

CHAPITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

1. Le plan a pour but d'assurer un développement cohérent et qualitatif des parcelles comprises dans son périmètre, ainsi que de permettre la construction d'un centre de quartier et de loisirs.
2. Le plan annule, à l'intérieur de son périmètre, toute disposition de plans d'affectation légalisés antérieurement, à l'exception des dispositions communales relatives aux espaces verts, places de jeux, plantations et protection des arbres.

CHAPITRE II – AFFECTATION

3. **La zone d'utilité publique et de parc public** est destinée à la construction d'un équipement voué à la culture et au délassement, tel un centre de quartier et de loisirs, ainsi qu'à des espaces verts, aires et places de jeux et de détente accessibles au public.
4. **La zone mixte de moyenne densité** est destinée à l'habitat, aux bureaux, cabinets médicaux et à des activités commerciales.

La part des surfaces brutes de plancher utile, de chaque bâtiment, affectée au logement sera au minimum de 75%.

Les activités commerciales sont autorisées aux seuls rez-de-chaussée des bâtiments C1 et C2.

CHAPITRE III – BATIMENTS EXISTANTS

¹ Bulletin du conseil communal, 2002, tome 1, pages 121 et 154.

5. Les bâtiments et constructions existants, avant la légalisation du présent plan, peuvent être entretenus, rénovés, transformés ou agrandis à l'intérieur d'un gabarit de deux niveaux complets et d'un niveau partiel de combles ou d'attique. Aucun bâtiment ou agrandissement ne peut être à moins de 5 mètres d'une propriété voisine. L'indice d'utilisation du sol ne doit pas dépasser 0,5.

CHAPITRE IV – BATIMENTS NOUVEAUX

IMPLANTATIONS ET ANTICIPATIONS

6. L'ordre des constructions est défini par le plan. Les constructions nouvelles sont comprises à l'intérieur des périmètres d'implantations.
7. Seuls peuvent déborder desdits périmètres : les avants-toits, marquises, corniches, sauts-de-loup, sorties d'abris PCi, escaliers et rampes d'accès aux immeubles, chemins piétonniers, éléments d'aménagements et ouvrages légers tels que dallages, placettes, pergolas, ainsi que les places de stationnement spécifiquement définies.
8. La Municipalité peut autoriser des constructions souterraines ou semi enterrées, non habitables, à l'extérieur des périmètres d'implantations, pour autant que la topographie existante avant l'exécution ne soit pas sensiblement modifiée et qu'il n'en résulte pas d'inconvénient pour le voisinage.

DIMENSIONS DES BATIMENTS

9. Dans la zone d'utilité publique et de parc public, à l'intérieur du périmètre d'implantation, les dimensions en plan du bâtiment A ne sont pas limitées.
10. Dans la zone mixte de moyenne densité, à l'intérieur des périmètres d'implantations, les dimensions en plan des bâtiments doivent être inscrites :
 - pour les bâtiments B1, C1 et C2, dans un rectangle n'excédant pas 25m par 16m.
 - pour les bâtiments B2, dans un rectangle tronqué par la limite des constructions, n'excédant pas 35m. par 16m.

NOMBRE DE NIVEAUX, HAUTEUR DES FACADES ET GABARIT DES TOITURES

11. Dans la zone d'utilité publique et de parc public, la hauteur des façades, mesurée au niveau de la tablette de l'acrotère, ne peut dépasser la cote d'altitude de 584.00 m.
12. Dans la zone mixte de moyenne densité, le nombre de niveaux habitables des bâtiments est limité à quatre et à un étage de combles ou d'attique inscrit dans le gabarit de toitures.

La hauteur des façades, mesurée au niveau de l'arête supérieure de la corniche pour les toitures à pans ou de la tablette d'acrotère ou du garde-corps, s'il est opaque, pour les toitures plates ne peut dépasser les cotes d'altitude suivantes :

- pour le bâtiment B1 : 596.00 m.
- pour le bâtiment B2 : 595.00 m.
- pour le bâtiment C1 : 585.50 m.
- pour le bâtiment C2 : 585.50 m.

Le gabarit des toitures et des attiques ne peut dépasser, sur chacune des façades, un arc de cercle de 5.00 m. de rayon et un plan tangent aux arcs de cercle. Le point de départ des arcs est placé à l'aplomb du nu des façades, pris au niveau de la corniche et le centre à 1,00 mètre au-dessous. Le gabarit doit être retourné sur toutes les façades.

Les cages d'escalier et d'ascenseur sont comprises dans un second gabarit défini par un deuxième arc de cercle de 6.50 m. de rayon, analogue à celui du gabarit des toitures. La hauteur des cages d'escalier et d'ascenseur ne peut dépasser la hauteur du faîte du bâtiment.

13. Les saillies hors gabarit des toitures et attiques sont traitées par les dispositions communales.

TRAITEMENT DES TOITURES

14. Dans la zone d'utilité publique et de parc public, la toiture du bâtiment sera plate ou à faible pente. Elle sera végétalisée au minimum avec 8 cm de hauteur de rétention, dont 3 cm de substrat terreux sableux et ensemencées afin de permettre le développement d'une végétation maigre.
15. Dans la zone mixte de moyenne densité, la forme et les matériaux des toitures des bâtiments sont libres. Cependant les toitures plates ou à faible pente seront végétalisées au minimum avec 3 cm de substrat terreux sableux et ensemencées afin de permettre le développement d'une végétation maigre.

CHAPITRE V – AIRES NON BATIES

16. En dehors des constructions et des aménagements réalisés dans les limites fixées par l'article 7, les aires non bâties doivent être aménagées et plantées d'arbres conformément aux dispositions communales.
17. Les aménagements paysagers dans la partie Ouest de la parcelle N° 3'347 s'intégreront à ceux prévus le long du cheminement de la Vuachère. Ils seront traités en cordon boisé soumis aux dispositions de la LPNMS.

CHAPITRE VI – PLACES DE STATIONNEMENT

18. Dans la zone d'utilité publique et de parc public, seules quatre places de stationnement pour véhicules automobiles peuvent être créées sur la parcelle N° 3'349, en bordure de l'avenue de la Vallonnette.
19. Dans la zone mixte de moyenne densité, les constructeurs ont l'obligation de réaliser des places de stationnement pour véhicules légers, dans les bâtiments nouveaux ou dans les constructions souterraines ou semi enterrées prévues à l'article 8 ci-dessus, à raison de :
- au minimum une place par logement ou par tranche de 160 m² et au maximum une place par tranche de 80 m² de surface brute de plancher affectées à l'habitat.
 - au maximum une place par tranche de 130 m² de surface brute de plancher pour les surfaces affectées aux autres activités.

De plus, pour chaque bâtiment, deux places de stationnement pour visiteurs sont autorisées, soit dans les constructions ou à l'extérieur.

Les constructeurs ont l'obligation de réaliser des places de stationnement pour véhicules deux roues à raison de, au minimum, une place par tranche de 100 m² de surface brute de plancher.

20. Moyennant l'inscription d'une servitude foncière et personnelle en faveur de la Commune de Lausanne, les places de stationnement exigibles peuvent être regroupées dans une ou des installations communes.

CHAPITRE VII – AIRE FORESTIERE

21. L'aire forestière est régie et définie par les dispositions de la législation forestière fédérale et cantonale. Il est notamment interdit, sans autorisation préalable du service forestier, d'abattre des arbres, de faire des dépôts, d'ériger des clôtures et de bâtir en forêt et à moins de 10 m. des lisières.
22. Le présent plan partiel d'affectation constitue le document formel de constatation de nature forestière et des limites des forêts aux termes de la législation forestière fédérale, dans les zones à bâtir et dans la bande des 10 m. confinant celle-ci.

CHAPITRE VIII – DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES

23. Selon les puissances en énergie demandées par les nouvelles constructions, un emplacement devra être mis à la disposition du service de l'électricité pour y aménager une sous-station de transformation, à l'intérieur ou à l'extérieur des périmètres d'implantation.
24. Au-delà des limites des constructions, seules sont autorisées les anticipations prévues par les dispositions communales.
25. Les constructeurs sont tenus de respecter les niveaux de voirie sur les limites des constructions et les conditions d'évacuation des eaux usées et de ruissellement fixées par la Municipalité.
26. Sont réservées les dispositions légales et réglementaires édictées par la Confédération, le Canton et la Commune, complétant le présent règlement.

6. 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 7 au 6 juillet 2004. Il a suscité une opposition.

Opposition de M. André Damay, chemin du Devin 17bis, 1012 Lausanne.

Par la présente je fais opposition au P.P.A. sus-mentionné non à cause des immeubles locatifs (même s'ils ont une chance très aléatoire d'être construits un jour au vu du nombre de propriétaires devant se réunir pour réaliser l'un ou l'autre de ces bâtiments) mais par l'implantation d'un centre de quartier sur les parcelles 3347-3348 et 3349.

En effet, une telle réalisation supprimerait 4 (quatre) appartements de 3 pièces dont le mien. Même si un centre de quartier est demandé, ce n'est pas une raison pour démolir 2 bâtiments alors que juste en face la parcelle nue 3318, propriété de la Commune de Lausanne peut très bien faire l'affaire pour une telle construction tout en gardant un terrain de jeux au Sud. D'autre part si la Commune confiait une telle construction à une société para-communale (logement Salubre ou autre) rien n'empêcherait de créer des logements sur 2 ou 3 étages au-dessus et les frais de fonctionnement seraient moindres. Est-il besoin de vous rappeler le manque d'appartements en ville de Lausanne, situation qui est très loin de se résoudre avant longtemps.

REPONSE

Contrairement à ce qu'affirme l'opposant, la parcelle N° 3'318 ne peut pas « faire l'affaire » puisqu'il faudrait insérer un volume de 24 mètres de large dans un couloir de 30 mètres, avec des bâtiments existants qui se situent sur la limite ou à moins de 10 mètres. Comment imposer à ce côté de l'avenue de la Vallonnette des proximités plus basses que celles qui ont bloqué le projet du côté du plan, avant que l'on puisse le décaler sur ces mêmes alignements supprimés.

La pénurie de logement est en effet un souci constant des autorités lausannoises et il est évident qu'en l'absence du projet de centre de quartier, les parcelles communales nos 3'347, 3'348 et 3'349 auraient été densifiées comme le reste du plan pour offrir plus de logements. C'est suite aux demandes justifiées des habitants de Chailly que ce site a été choisi pour un équipement public collectif, avec un espace de verdure, indispensable dans un quartier fortement densifié.

La suggestion de placer du logement sur le centre est certes envisageable ; elle n'a pas été retenue pour des raisons de coûts (couverture des grands espaces des salles) et d'équilibre spatial et volumétrique dans le site.

7. Conclusions

Fondée sur ce qui précède, la Municipalité vous prie, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir prendre la résolution suivante :

Le Conseil communal de Lausanne,

vu le préavis n° 2004/ 39 de la Municipalité, du 23 septembre 2004;
ouï le rapport de la Commission nommée pour examiner cette affaire ;
considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

décide :

1. d'approuver comme fraction du plan d'extension le plan partiel d'affectation concernant les terrains compris entre l'avenue de la Vallonnette, les limites Ouest de la parcelle N° 3'347 et Nord de la parcelle N° 3'358, le chemin du Devin et les limites Sud-Est des parcelles N° 3'353 et 3'354 ; radiation partielle des plans d'alignement N° 129 du 3 novembre 1911 et N° 242 du 27 juillet 1934.
2. de radier du plan général d'affectation les fractions dudit plan votées antérieurement et qui ne correspondent plus au projet ;
3. de reporter sur le plan no 710 d'attribution des degrés de sensibilité au bruit (DS) du 23 septembre 2003 la nouvelle limite ;
4. d'approuver la réponse de la Municipalité à l'opposition déposée pendant l'enquête publique ;
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 4 des présentes conclusions auront été engagées en tout ou partie, cet amortissement devant être incorporé et justifié dans le budget présenté l'année suivante ;
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