

Travaux

**Plan partiel d'affectation concernant les parties nord des parcelles n° 5441, 5442 et 5444,
comprises entre l'avenue d'Ouchy, le chemin de Brillancourt,
le chemin de Beau-Rivage et le chemin de Roseneck
Addenda au plan de quartier no 460 du 15 janvier 1965**

Préavis n° 2005/ 43

Lausanne, le 23 juin 2005

Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs,

1. Objet du préavis

L'addenda au plan n° 460 a pour but d'autoriser un agrandissement de l'immeuble qui abrite la Chambre Vaudoise du Commerce et de l'Industrie (CVCI) au n° 47 de l'avenue d'Ouchy. Ces locaux font partie d'un long bâtiment, réalisé entre 1966 et 1970, et qui s'étend de l'avenue d'Ouchy au chemin de Beau-Rivage. Cet ouvrage s'appuie sur un socle de deux niveaux à moitié enterrés, sur lequel s'élèvent trois constructions hautes de respectivement deux, sept et six étages. La CVCI occupe la partie la plus basse côté avenue d'Ouchy, la partie médiane est louée à Philip Morris, alors que l'immeuble donnant sur le chemin de Beau-Rivage est affecté au logement. Les locaux de la CVCI accueillent aussi diverses représentations et sociétés, ainsi que des guichets de l'AVS, AI et de la Caisse d'allocation familiale et du chômage.

Aujourd'hui la CVCI, qui regroupe toutes ses activités sur ce site, souffre d'un manque de surfaces pour son développement et souhaite disposer d'espaces supplémentaires pour réorganiser ses bureaux et offrir un complexe de salles de réunion au rez-de-chaussée. La formule retenue se présente sous la forme d'un agrandissement en plan et en coupe du volume existant sur socle, avec un étage supplémentaire et un avancement de la façade sud, actuellement très en retrait, sur les limites des étages inférieurs. Les deux autres parcelles qui forment le bâtiment restent en l'état existant et ne jouissent pas des mêmes augmentations de constructibilité puisque leur coefficient d'utilisation du sol est déjà sensiblement plus élevé que celui de la parcelle de la CVCI. Les dispositions du plan de 1965 restent donc inchangées, à l'exception d'une plus large ouverture vers des affectations autorisées et de la mise en zone d'accès et de stationnement de la partie sud du plan, empiétant dans la zone réservée à l'époque pour l'ancien projet de liaison Maladière-Denantou.

2. Préambule

Lorsqu'en mars 1964 est mis à l'enquête le plan de quartier n° 460¹, son périmètre est occupé à l'ouest par la villa « La Pensée » de 1875 et à l'Est par la villa « Louisa » de 1846. Tout le quartier alentour est encore à l'image qu'ont peu à peu créé les constructions réalisées entre les années 1870 et 1910, avec une touche particulière de néo-régionalisme, comme en témoigne encore le « Chalet » au no 49 de l'avenue d'Ouchy et le « Mazot » au n° 4 du chemin de Roseneck.

1. Bulletin du Conseil communal, 1964, pp. 865-871 et 997 à 1001

Le dernier arrivé, l'hôtel Royal terminé en 1909, s'opposera d'ailleurs avec véhémence à la nouvelle construction qui lui enlève une partie de sa vue sur les Alpes. Il lui est alors répondu que la formule retenue par le plan est de beaucoup préférable aux quatre immeubles de cinq niveaux que permettrait la solution réglementaire de la zone urbaine de l'ordre non contigu. Le nouvel ensemble est édifié, conformément au plan n° 460, de 1966 à 1970. Depuis, seul l'immeuble de logements sur le chemin de Beau-Rivage n'a pas connu de changement, alors que le bâtiment central, occupé par Philip Morris, a été entièrement rénové et que le siège de la CVCI a été transformé au niveau de l'entrée sur l'avenue d'Ouchy. C'est ce même propriétaire, plus précisément la FONDINCO (fondation sociale de la CVCI) qui, dès 2003, a souhaité disposer de locaux supplémentaires pour optimiser les activités de la CVCI et des sociétés en étroite synergie avec elle, pour la formation en particulier. Après avoir écarté l'option d'une nouvelle construction sur la partie sud de la parcelle bientôt constructible par le PGA et confirmé le maintien de son siège à l'adresse actuelle, le propriétaire s'est prononcé pour une reconstruction in situ avec exhaussement d'un étage et un agrandissement des étages vers le sud. Cette opération, qui fait passer le total des surfaces de 860 m² à 2'100 m², est rendue possible par le fait que le coefficient d'utilisation de la parcelle passera de 0,49 à 0,97 comparé à une moyenne actuelle de 1,47 pour l'ensemble des constructions du plan.

3. Caractéristiques du plan

Le plan se caractérise par sa fonction d'addenda au plan n° 460 dont les dispositions restent valables, à l'exception des modifications portées au plan et des articles du règlement expressément mentionnés comme modifiés. L'addenda a pour seul but de permettre l'extension, en plan et en coupe du bâtiment B, telle qu'elle apparaît en rouge sur le plan, avec une modification conséquente du périmètre d'implantation, du nombre de niveaux autorisés (de II à III) enfin de la cote maximale des constructions, de 415 à 418 m. Subsidiatement, et dans une procédure de légalisation et de radiation parallèle à celle du Plan général d'affectation (PGA), l'addenda radie la limite des constructions en façade sud des bâtiments et prolonge les limites existantes le long de l'avenue d'Ouchy et du chemin de Beau-Rivage. Cet espace, anciennement réservé au projet de liaison Maladière-Denantou, devient une zone d'accès et de stationnement, conformément à sa situation actuelle. Dans cette zone, seuls sont autorisés les accès, places de stationnement ainsi que des constructions souterraines non habitables, pour autant que la topographie existante ne soit pas sensiblement modifiée. Les quotas de parcage actuels de la parcelle n° 5444 (CVCI) étant d'une place pour 38 m², le minimum exigé par le chapitre VI du plan 460 d'une place pour 150 m², n'a plus de raison d'être et le règlement de l'addenda exclut toute nouvelle création de place, malgré l'augmentation des surfaces habitables.

Les autres modifications apportées au règlement du plan 460 concernent la possibilité, pour les superstructures à fonction technique, de dépasser la cote d'altitude maximale et l'ouverture des affectations autorisées aux commerces, en plus des habitations et bureaux. Ces changements ne répondent pas à des projets concrets mais visent simplement à adapter un plan vieux de 40 ans aux dispositions et pratiques maintenant habituelles. Suite à une procédure de conciliation détaillée au chapitre 6, ces deux articles font l'objet d'une proposition d'amendement pour exclure les superstructures sur le bâtiment C et les grandes surfaces commerciales de tout le périmètre du plan.

4. Règlement

Le plan est complété par le règlement ci-après :

REGLEMENT

CHAPITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

1. Le plan a pour seul but de permettre l'extension, en plan et en coupe, du bâtiment B. Il définit néanmoins subsidiairement, dans une procédure de légalisation et de radiation parallèle à celle du Plan général d'affectation, les nouvelles limites des constructions, ainsi qu'une zone d'accès et de stationnement dans l'espace situé entre la limite radiée des constructions et le périmètre du plan.

2. Les dispositions du PQ N° 460 restent valables. Les articles expressément mentionnés dans le présent addenda sont modifiés, amendés ou supprimés. Les modifications figurent en couleur sur le plan.

CHAPITRE II – DISPOSITIONS PARTICULIERES

Elévations, hauteurs et superstructures

3. L'article 3 du chapitre II du PQ 460 est modifié.
Les superstructures à fonction technique, telles que cages d'ascenseur et de ventilation, cheminées, peuvent dépasser la cote d'altitude fixée. Elles seront groupées, réduites au minimum nécessaire et traitées d'une manière esthétiquement satisfaisante.

Destination des constructions

4. L'article du chapitre III du PQ 460 est modifié.
Les bâtiments sont destinés à l'habitation, au commerce et aux bureaux.

Garages et places de stationnement

5. L'article 1 du chapitre VI du PQ 460 n'est pas applicable pour l'extension du bâtiment B.
Aucun nouveau garage ou place de parc ne pourra être créé dans le périmètre du plan.

Titre nouveau : Zone d'accès et de stationnement

6. Dans cette zone, seuls sont autorisés les accès, places de stationnement, ainsi que des constructions souterraines non habitables, pour autant que la topographie existante avant l'exécution des travaux ne soit pas sensiblement modifiée.

CHAPITRE III – DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES

7. 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.
8. Au-delà des limites des constructions, seules sont autorisés les empiètements prévus par le Règlement général communal.
9. La Municipalité fixera les niveaux de voirie sur les limites des constructions et les conditions d'évacuation des eaux usées et de ruissellement.
10. Sont réservées les dispositions légales et réglementaires édictées par la Confédération, le Canton et la Commune, complétant le présent règlement.

5. Développement durable

Les effets attendus d'un addenda sont naturellement proportionnels aux surfaces concernées, donc limitées en l'occurrence. Ils sont néanmoins favorables aux objectifs du développement durable sous deux aspects principalement. La densification, opérée sur le bâtiment B, est conforme à une meilleure utilisation du sol qui renforce les activités centrales en ville de Lausanne et ceci dans une localisation proche du centre et située sur l'axe du futur m2. L'extension du bâtiment B du plan équivaut à une reconstruction de l'enveloppe extérieure et ne peut qu'apporter des améliorations au

niveau de l'isolation et de la gestion des températures internes en comparaison avec une façade construite il y a plus de trente ans.

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 12 janvier au 10 février 2005. Il a suscité une intervention et une opposition.

6.1 Intervention de l'Association Transports et Environnement – Section Vaud – 1007 Lausanne

L'Association Transports et Environnement se réjouit de mesures qui permettent le maintien et le développement d'activités économiques à Lausanne et qui participent à la densification de la ville aux endroits qui bénéficient d'une bonne desserte en transports publics, contribuant ainsi à la contention de l'étalement urbain.

Cependant, un plan de quartier vieux de quarante ans oblige les propriétaires de ces parcelles à construire au moins une place de stationnement pour 150 m² de SBP. Cette norme, notamment, a conduit ici à un suréquipement en la matière. L'Autorité le reconnaît, puisqu'elle déclare que cette exigence n'est pas applicable pour l'extension qui fait l'objet de cet addenda : aucun nouveau garage ni place de parc ne pourra être construit dans le périmètre du plan du Règlement, point 5.

L'ATE ne comprend pas pourquoi l'Autorité s'arrête en si bon chemin et ne cherche à faire appliquer des standards autres qu'excessifs, plus en rapport avec les exigences actuelles en matière de protection de l'environnement. Avec le futur Plan Général des Affectation - qui maintiendra en vigueur l'actuel PQ, parfaitement obsolète de ce point de vue, on l'a dit - Lausanne s'est donné un bien meilleur outil de maîtrise du stationnement. Pour les trois parcelles, situées en secteur de stationnement II et qui bénéficient d'une excellente desserte par les transports publics (actuelle et future), il permettra encore, selon nos calculs, des places au nombre compris entre 0 et 68 (usage de bureaux), respectivement 88 et 176 (logement), au lieu de 210 actuellement.

*En considération des possibilités qu'offre l'article 77 LATC, notre Association pense que cet addenda est l'occasion pour l'Autorité, de refuser le PPA sous cette forme, bien qu'il soit conforme à la loi et aux plans et aux règlements, afin que l'actuelle réglementation du stationnement ne compromette pas le développement futur du quartier et qu'il ne pérennise pas dans les faits une réglementation contraire aux principes du PGA. La présente a valeur d'**observation** au plan partiel d'affectation mentionné ci-dessus.*

REPONSE

Les places existantes sur le périmètre du plan jouissent désormais du bénéfice des droits acquis, selon la règle générale et intangible qui veut qu'en aménagement du territoire, il n'y a pas d'effet rétroactif. Modifier maintenant, selon les souhaits de l'intervenant, n'aurait donc rien

changé et provoqué des blocages et une inégalité de traitement vis à vis des autres propriétaires du plan. On voit mal, d'autre part, l'autorité avancer que le développement du quartier est compromis par le statu quo dans ce domaine. C'est bien la levée des restrictions de construire liée au projet Maladière-Denantou qui va permettre un développement et un meilleur aménagement de la partie sud des parcelles avec la disparition des parkings actuels en plein air.

6.2 Opposition de la PPE Résidence Tamia (parcelle n° 5441) par la Régie Prahin – rue Centrale 7 – 1002 Lausanne

Nous ne sommes pas opposés au principe de l'extension du bâtiment B, qui est l'objet principal du plan partiel d'affectation.

Cependant, nous sommes opposés à ce que le plan partiel d'affectation modifie le plan de quartier n° 460 au chapitre II-3 (« Aucune superstructure ne pourra être admise sur les bâtiments B et C ») et au chapitre III (« Les bâtiments sont destinés à l'habitation ou à des bureaux »), pour les bâtiments autres que B.

En effet, compte tenu de la disposition des bâtiments, la création de superstructures techniques sur le bâtiment C nous causerait des préjudices importants. L'espace entre les bâtiments A et D est en « U » avec le bâtiment C dans le creux du U. Toute installation dans le creux du U créerait encore plus de nuisances sonores que celles des importantes installations déjà existantes en superstructure de A, nuisances qui seraient amplifiées à cause d'une moindre distance et des réflexions contre les façades (parallèles) de A et de D et la toiture de C. De plus, l'occupant des bâtiments A et C a installé son restaurant d'entreprise dans le bâtiment C : une ventilation de celui-ci dans le creux du U renverrait les odeurs du restaurant sous les fenêtres de tous les appartements de la façade Ouest du bâtiment D. (En principe, sauf exception, les fenêtres du bâtiment A ne s'ouvrent pas. Les bâtiments A et C sont, dans les faits et dans leur gestion technique, un seul immeuble. Il n'y a pas d'entrée distincte pour C).

Quant à l'ouverture aux commerces des bâtiments A, C et D, l'augmentation des nuisances liées à une circulation accrue dans un quartier qui n'a absolument aucun caractère commercial diminuerait sensiblement la qualité de vie et la valeur patrimoniale des habitations dans le quartier et le voisinage. Les trois chemins qui entourent le quartier ne sont guère adaptés à une augmentation de trafic ou à la circulation de camions. On y a d'ailleurs récemment posé un gendarme couché. Seule l'avenue d'Ouchy permet un accès aisé.

Nous notons, par ailleurs, que le propriétaire des bâtiments A et C a l'intention de maintenir le statu quo de ses constructions et qu'aucun des propriétaires n'a manifesté apparemment de désir d'ouvrir leur bâtiment au commerce.

En résumé, nous proposons les modifications suivantes au règlement du plan partiel d'affectation, dans le « chapitre II - dispositions particulières » :

- *Elévations, hauteurs et superstructures / point 3.*

ADJONCTION DE :

« Aucune superstructure ne pourra être admise sur le bâtiment C ».

- *Destination des constructions /point 4.*

REPLACEMENT DE :

« Les bâtiments sont destinés à l'habitation, au commerce et aux bureaux »

PAR :

« *Le bâtiment B est destiné à l'habitation, au commerce et aux bureaux. Tout autre bâtiment est destiné à l'habitation et aux bureaux seulement* ».

Cette opposition a fait l'objet d'une procédure de conciliation au sens de l'article 58 LATC lors d'une séance à la Direction des Travaux qui a réuni, sous la présidence du Municipal, Directeur des travaux, les opposants, les propriétaires et locataires des parcelles voisines du PQ n° 460 ainsi que des représentants du service d'urbanisme. Au terme de cette séance, les parties présentes ont acceptés la proposition d'amendement suivante :

L'article 3 devient : L'article 3 du chapitre II du PQ 460 est modifié. Les superstructures à fonction technique, telles que cages d'ascenseur et de ventilation, cheminées, peuvent dépasser la cote d'altitude fixée. Elles seront groupées, réduites au minimum nécessaires et traitées d'une manière esthétiquement satisfaisante. Elles sont cependant exclues sur le bâtiment C.

L'article 4 devient : L'article du chapitre III du PQ n° 460 est modifié : Les bâtiments sont destinés à l'habitation, au commerce et aux bureaux. Les grandes surfaces de type « Centre commercial » sont exclues.

7. Conclusions

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

Le Conseil communal de Lausanne,

vu le préavis n° 2005/43 de la Municipalité, du 23 juin 2005 ;
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 parties nord des parcelles n° 5441, 5442 et 5444, comprises entre l'avenue d'Ouchy, le chemin de Brillancourt, le chemin de Beau-Rivage et le chemin de Roseneck.
Addenda au plan de quartier n° 460 du 15 janvier 1965, avec les modifications suivantes :

L'article 3 devient : L'article 3 du chapitre II du PQ 460 est modifié. Les superstructures à fonction technique, telles que cages d'ascenseur et de ventilation, cheminées, peuvent dépasser la cote d'altitude fixée. Elles seront groupées, réduites au minimum nécessaires et traitées d'une manière esthétiquement satisfaisante. Elles sont cependant exclues sur le bâtiment C ;

L'article 4 devient : L'article du chapitre III du PQ n° 460 est modifié : Les bâtiments sont destinés à l'habitation, au commerce et aux bureaux. Les grandes surfaces de type « Centre commercial » sont exclues ;

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'intervention et à l'opposition déposées pendant l'enquête publique ;

4. 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 ;
5. de porter le coût des indemnités éventuelles de la procédure au compte des « dépenses d'investissement du patrimoine administratif » ;
6. 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 ;
7. 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