

Travaux

**Plan partiel d'affectation concernant les terrains compris entre la rue des Terreaux,
la parcelle N° 549, la rue de Genève et la parcelle N° 540
Addenda au plan d'extension N° 618 (Jumelles - Chauderon) et
au plan partiel d'affectation N° 635 (Jumelles - Bel-Air)
Vente d'une parcelle, modification et constitution de servitudes**

Préavis N° 2006/53

Lausanne, le 28 septembre 2006

Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs,

1. Objet du préavis

Cet addenda concerne des modifications ponctuelles apportées au plan N° 618 de 1984 et au plan voisin N° 635 de 1988, qui ont en leur temps amené la reconstruction des deux îlots situés de part et d'autre du passage des Jumelles par la création des centres commerciaux Terreaux 2000 et Bel-Air 2000. Aujourd'hui, des mutations chez les propriétaires et les locataires amènent des projets de rénovation et de réorganisation pour créer une continuité d'exploitation entre ces deux entités. Les transformations sont essentiellement internes mais ont aussi des incidences extérieures, en toiture et sur le passage des Jumelles, qui impliquent une adaptation des plans partiels d'affectation déterminant les constructibilités du périmètre. Les études techniques, en collaboration entre la Ville et les promoteurs, ont permis d'aboutir à une solution qui satisfait à la fois les impératifs commerciaux et les contraintes urbanistiques, notamment le maintien d'une bonne liaison piétonne entre la rue des Terreaux et la rue de Genève, ainsi qu'une perméabilité visuelle entre deux blocs distincts grâce aux surfaces vitrées. En complément, une modification partielle des gabarits à l'extrémité ouest du plan autorise la couverture, par une verrière, de la terrasse de restaurant actuelle et l'aménagement d'un nouveau monte-charge en toiture.

Une convention entre la Ville et les propriétaires règle déjà l'usage du passage des Jumelles et doit être adaptée à la nouvelle situation. Au vu des nouvelles installations aménagées sur le site, il a été jugé plus rationnel de procéder à une vente du terrain et de convenir d'une servitude de passage public.

La Municipalité est entrée en matière sur ces changements pour permettre de redynamiser cet élément important du centre-ville, alors que la nouvelle urbanisation de la plate-forme du Flon et l'arrivée du m2 vont donner à cette partie du cœur de Lausanne une attractivité renouvelée.

2. Préambule

La configuration actuelle du côté sud de la rue des Terreaux résulte de l'application de deux plans partiels d'affectation votés au début des années 80, lorsque le processus de renouvellement du tissu urbain, datant du début du XIX^e siècle, a pu s'amorcer après de nombreux projets infructueux et diverses polémiques.

Le plan d'extension N° 618, Jumelles – Chauderon¹, légalisé le 7 décembre 1984 (après référendum), a permis la construction, entre le passage des Jumelles et l'ancienne bibliothèque municipale, du bâtiment dit « Terreaux 2000 » comprenant principalement un centre commercial, des logements et un parking public.

Le plan partiel d'affectation N° 635, Jumelles – Bel-Air², légalisé le 10 juin 1988, a terminé, en le prolongeant vers l'ouest, l'îlot « Métropole » commencé avec l'édification de la Tour Bel-Air, par la réalisation d'une construction analogue comprenant un centre commercial et des logements.

Les deux centres commerciaux sont connectés sur trois niveaux par l'intermédiaire du passage des Jumelles, qui assure pour le public la relation entre la rue des Terreaux et la rue de Genève. Une convention entre les propriétaires et la Ville règle les droits respectifs entre les privés et la collectivité, aussi bien dans le périmètre du passage des Jumelles que dans la traversée souterraine de la rue des Terreaux.

Les propriétaires de la parcelle N° 543, à l'ouest du passage des Jumelles, ont fait l'acquisition de la parcelle N° 548 sise à l'est. La combinaison des dispositifs respectifs des plans N° 618 et 635 précités rend impossible le réaménagement des surfaces commerciales de manière à en faire un complexe unique comme souhaité par les exploitants. Le présent addenda a donc comme principale caractéristique de permettre la création de continuités commerciales « autour » du passage des Jumelles, tout en assurant le maintien d'un passage public.

Le passage des Jumelles deviendra le centre de gravité de tous les accès et circulations dans le nouvel ensemble créé, avec des escaliers roulants sur tout son parcours, ce qui suppose des espaces couverts et donc la révision des plans en vigueur. Les entrées pour véhicules vers le parking et les livraisons situés de part et d'autre de ce passage au niveau de la rue de Genève seront remplacées par de nouvelles surfaces commerciales. Les circulations supprimées seront déplacées vers les accès routiers existants situés plus à l'ouest et les adaptations des équipements de livraisons internes auront des incidences visibles extérieurement côté rue des Terreaux (surface bleue sur le plan). Une autre modification en toiture (teinte ocre sur le plan) répond à une demande de l'exploitant du restaurant qui souhaite mieux utiliser les surfaces en terrasse en les couvrant et les fermant par une verrière.

Compte tenu de l'impact visuel marginal de ces transformations qui n'empiètent sur aucun point de vue essentiel du secteur, la Municipalité est entrée en matière sur ces projets qui faciliteront et amélioreront l'utilisation du passage des Jumelles par le public en général. De plus, l'utilisation de parois vitrées pour fermer ces espaces garantit que la perméabilité visuelle entre les deux centres sera maintenue. Le retrait bien marqué de ces aménagements sur les deux façades assurera aussi la lecture de deux blocs distincts séparés par les escaliers des Jumelles.

Un autre dispositif amené par l'addenda permettra la réalisation éventuelle d'une liaison piétonnière au niveau de la rue de Genève, par passerelle ou en sous-sol, entre le parking souterrain au sud et les constructions du plan.

¹ BCC, 1984, tome II, pp. 1304 à 1317 et 1406 à 1437

² BCC, 1988, tome I, pp. 52 à 78

3. Caractéristiques du plan

Le périmètre de l'addenda comprend le passage des Jumelles et les parcelles immédiatement situées de part et d'autre ; il s'étend donc sur les plans N° 618 et 635, mais sans inclure tout le périmètre de ces derniers. Toutes les dispositions des plans N° 618 et 635 qui ne sont pas modifiées par l'addenda restent applicables, puisque le nouveau plan concerne uniquement le secteur du passage des Jumelles et les deux modifications en toiture sur la parcelle N° 543 du centre Terreaux 2000. Le plan se caractérise par trois nouvelles zones constructibles entre les deux centres existants, qui se distinguent par leur cote d'altitude maximale comme l'illustre la coupe 1-1. Le règlement précise, à l'article 8, que dans les secteurs constructibles A, B et C sera obligatoirement aménagée une liaison piétonnière publique reliant confortablement et directement la rue des Terreaux et la rue de Genève. Ce passage doit présenter une section en coupe vide de 25 m² au minimum. Le règlement admet toutefois 20 m² si un effet comparable est obtenu par un passage principalement vitré ou une passerelle traversant un grand volume par exemple. L'article 9 précise que les nouvelles constructions autorisées sont destinées à faciliter les relations entre les volumes situés de part et d'autre du passage et l'exploitation de ceux-ci et que les activités commerciales y sont autorisées. Les limites des constructions sont modifiées en conséquence. Deux autres secteurs sont constructibles : le secteur de terrasse qui peut être couvert et fermé par un dispositif de verrière et le secteur de monte-charge destiné à la surélévation du monte-charge existant. Enfin, une liaison est possible par passerelle ou en sous-sol de l'autre côté de la rue de Genève. Cette liaison est figurée sur le plan dans la continuation du passage des Jumelles, mais sa position est indicative et non obligatoire.

4. Agenda 21 – Développement durable

Les effets induits par un tel addenda sont naturellement proportionnels aux surfaces prises en compte. Ces transformations sont néanmoins favorables aux objectifs du développement durable puisque la densification prévue renforce les activités centrales de Lausanne, ceci dans une localisation privilégiée par l'offre des transports publics.

5. Règlement

Ce plan est complété par le règlement ci-après.

Chapitre 1 – But du plan, dispositions générales

1. Le présent addenda a pour but principal la modification des plans légalisés N° 618 (plan d'extension « Jumelles – Chauderon ») et 635 (plan partiel d'affectation « Jumelles – Bel-Air »), de manière à permettre la réunion des centres commerciaux existants dans leurs périmètres respectifs en une entité unique d'exploitation, ainsi que des modifications secondaires.
2. Toutes les dispositions contenues dans les plans légalisés N° 618 et 635 qui ne sont pas modifiées par le présent addenda restent applicables.

Chapitre 2 – Limites des constructions, anticipations

3. Au-delà de la limite des constructions, seules sont autorisées les anticipations prévues par le Plan général d'affectation (PGA). La Municipalité pourra également autoriser la réalisation d'une liaison souterraine ou par passerelle permettant de franchir la rue de Genève, les dispositions de la Loi sur les routes (LR) étant réservées. Il ne doit pas en résulter une augmentation de la surface de plancher utile.

4. Des porches d'entrée, marquises, rampes et escaliers, cages d'ascenseurs, aménagements extérieurs, etc. peuvent être autorisés par la Municipalité en dehors des secteurs constructibles A, B et C, en plan et en élévation.

Chapitre 3 – Implantation et dimensions des constructions

5. Les constructions définies par les plans N° 618 et 635 peuvent être complétées par les volumes définis par le présent addenda.
6. Dans les secteurs constructibles A, B et C sera obligatoirement aménagée une liaison piétonnière publique reliant confortablement et directement la rue des Terreaux et la rue de Genève. Cette liaison aura une section en coupe vide constante minimale de 25 m². Cependant, la Municipalité peut autoriser une diminution de cette surface à 20 m² si le choix architectural retenu procure un effet comparable (passage principalement vitré ou passerelle traversant un grand volume par exemple). Les sections existant lors de la légalisation du plan qui ne sont pas touchées par le projet peuvent être maintenues.
7. Le secteur de terrasse peut être couvert et fermé par un dispositif de verrière dont la cote d'altitude maximale est définie sur le plan.
8. Le secteur de monte-charge est destiné à permettre la surélévation du monte-charge existant. La construction devra respecter la cote d'altitude maximale exprimée sur le plan.

Chapitre 4 – Destination des constructions

9. Les nouvelles constructions autorisées par le présent addenda sont destinées à faciliter les relations entre les volumes situés de part et d'autre du passage des Jumelles et l'exploitation de ceux-ci. Les activités commerciales y sont autorisées.

Chapitre 5 – Dispositions complémentaires

10. Les dispositions concernant la verdure et les places de jeux du Plan général d'affectation (PGA) ne sont pas applicables.
11. L'architecture du secteur constructible B sera traitée en verrières ou par tout autre choix favorisant l'expression de la transparence. Les verrières réalisées en toiture de ce secteur peuvent être comptabilisées pour satisfaire aux minima exigés à l'article 8 du plan d'extension N° 618 et à l'article 8 du plan partiel d'affectation N° 635.

En cas de réalisation de marquises, la Municipalité veillera à ce que leur traitement architectural souligne la césure signalant le passage des Jumelles sur les rues des Terreaux et de Genève.

12. La Municipalité devra refuser tout projet dont l'esthétique n'est pas satisfaisante.
13. La Municipalité fixera les niveaux de voirie sur les limites des constructions et les conditions d'évacuation des eaux usées et de ruissellement.
14. Sont réservées les dispositions légales et réglementaires édictées par la Confédération, le Canton et la Commune, complétant celles du présent addenda.

6. Procédure

Préalablement examiné par le Département des institutions et des relations extérieures (DIRE), 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 4 janvier au 2 février 2006. Il a suscité une opposition.

Le Mouvement de Défense de Lausanne (MDL) a fait opposition à la fermeture de l'échappée visuelle entre les deux îlots formés par les plans N° 618 et 635 ainsi qu'à la surélévation de la terrasse qui nuirait aux deux immeubles situés derrière.

Une séance de conciliation, au sens de l'article 58 LATC, a été organisée le 3 avril 2006 par la Direction des travaux, entre le MDL, les propriétaires et les architectes du projet. A la suite de cette séance et de la présentation de l'avant-projet de transformation, le MDL a retiré son opposition par lettre du 16 mai 2006.

7. Vente d'une parcelle, modification et constitution de servitudes

7.1 Vente et prix du terrain

Aujourd'hui, une convention règle les droits et charges respectifs des propriétaires et de la collectivité pour l'usage de la parcelle N° 537, qui peut être assimilée à du domaine public.

Au vu du projet d'aménagement prévu, deux montages juridiques étaient possibles :

1. conserver le système actuel et vendre une extension des droits d'usage aux propriétaires ;
2. vendre la partie de la parcelle N° 537 située entre les parcelles N°s 543 et 548 et entre les rues de Genève et des Terreaux, soit 258 m² sur 671 m² au total.

La solution de la vente a été retenue comme étant jugée préférable dans la mesure où la Commune n'assumerait ainsi aucune responsabilité et engagement quelconque, le caractère public du passage étant maintenu.

Compte tenu du projet des promoteurs et du fait que par le biais d'une nouvelle servitude tous les frais d'aménagement, d'entretien et d'éclairage du passage, des escaliers et des escaliers mécaniques sont à la charge des parcelles N°s 543 et 548, le prix de vente a été fixé à Fr. 250'000.--.

Il y a lieu de préciser que le passage pourra s'exercer 24 heures sur 24, sous réserve de mesures de police qui pourraient en restreindre l'accessibilité durant la nuit pour des raisons de sécurité et de vandalisme.

7.2 Servitudes

La vente de 258 m² de la parcelle N° 537 (la surface à vendre constitue la nouvelle parcelle N° 20'331) et le projet des promoteurs impliquent la modification de la servitude foncière N° 490'226 : usage de locaux, passage à pied et pour petits véhicule d'entretien, ainsi que la constitution d'une nouvelle servitude foncière et personnelle de passage public à pied et usage des escaliers et escaliers mécaniques.

7.2.1 Modification de la servitude N° 490'226

Elle grève dorénavant les parcelles N°s 537 (dans son nouvel état) et 6925, au profit des parcelles N°s 20331, 543 et 548.

La durée de la servitude est de nonante neuf ans, soit jusqu'en 2105 ; initialement, une redevance fondée sur le bénéfice net dégagé par l'exploitation du passage (après déduction des amortissements et d'une rétribution des fonds investis) pouvait être prélevée dès 2021. En raison de la vente et compte

tenu de la constitution de la nouvelle servitude ci-après, la Commune renonce à percevoir une redevance.

Tous les frais inhérents à cette modification de servitude sont à la charge des propriétaires des fonds dominants (les promoteurs).

7.2.2 Nouvelle servitude

Elle permet le passage public des Jumelles à pied et l'usage des escaliers et des escaliers mécaniques.

Les frais d'aménagement, d'entretien et de renouvellement, ainsi que le service de propreté et les réparations éventuelles (vandalisme) de ce passage, des escaliers et des escaliers mécaniques sont entièrement à la charge des propriétaires des fonds servants (les promoteurs) qui doivent assurer en tout temps la sécurité du trafic des piétons.

Les frais d'installation et de renouvellement de l'éclairage du passage (matériel et appareillage), ainsi que les coûts de l'énergie et du renouvellement des sources lumineuses (ampoules) sont entièrement à la charge des propriétaires des fonds servants.

En outre, le passage s'exercera 24 heures sur 24, sous réserve de mesures de police, comme relevé au point 7.1.

Enfin, tous les frais relatifs à cette constitution de servitude sont à la charge des propriétaires des fonds servants (les promoteurs).

8. 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° 2006/53 de la Municipalité, du 28 septembre 2006 ;
où 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 comme fraction du Plan général d'affectation (PGA) le plan partiel d'affectation concernant les terrains compris entre la rue des Terreaux, la parcelle N° 549, la rue de Genève et la parcelle N° 540 ; addenda au plan d'extension N° 618 (Jumelles – Chauderon) et au plan partiel d'affectation N° 635 (Jumelles – Bel-Air) ;
2. de radier du Plan général d'affectation (PGA) les fractions dudit plan votées antérieurement et qui ne correspondent plus au projet ;
3. de prendre acte du retrait de l'opposition du Mouvement pour la Défense de Lausanne (MDL) ;
4. d'autoriser la Municipalité à mettre en vente la parcelle N° 20'331, passage des Jumelles, située entre les parcelles N°s 543 et 548 et entre les rues de Genève et des Terreaux, au prix de 250'000 francs, à modifier la servitude N° 490'226 et à constituer une servitude de passage public à pied et usage des escaliers et des escaliers mécaniques ;

5. d'augmenter du montant ci-dessus le crédit du patrimoine financier prévu dans la conclusion 2 du préavis N° 2002/4 « Acquisitions d'immeubles, de droits réels immobiliers et d'actions ou parts de sociétés immobilières et aliénations d'immeubles et de droits réels immobiliers (article 17, chiffre 6 du Règlement du Conseil communal de Lausanne du 12 novembre 1985) » ;
6. 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 ;
7. de porter le coût des indemnités éventuelles de la procédure au compte des « dépenses d'investissement du patrimoine administratif » ;
8. 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 ;
9. 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